



**An den Grossen Rat**

**25.0920.02**

Bildungs- und Kulturkommission  
Basel, 27. Oktober 2025

Kommissionsbeschluss vom 27. Oktober 2025

## **Bericht der Bildungs- und Kulturkommission**

zum

**Ausgabenbericht betreffend Musik-Akademie Basel (MAB):  
Anwendung der Kostenmiete auf die beim Kanton Basel-Stadt  
gemietete Infrastruktur**

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Begehren.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangslage.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Auftrag und Vorgehen .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Kommissionsberatung.....</b>	<b>3</b>
4.1	Allgemeine Erwägungen.....	3
4.2	Anhörung der Verwaltung .....	4
4.3	Kommissionsinterne Beratung.....	5
<b>5</b>	<b>Antrag.....</b>	<b>6</b>

### Beilage:

- Entwurf Grossratsbeschluss

## 1 Begehren

Mit dem Ausgabenbericht Nr. 25.0920.01 beantragt der Regierungsrat auf der Grundlage des Vertrags zwischen dem Erziehungsdepartement und der Musik-Akademie Basel (MAB) betreffend Ausrichtung einer Finanzhilfe für die Jahre 2025–2028 dem Einnahmenverzicht in Folge der Anwendung des internen Mietreglements auf die von der MAB beim Kanton Basel-Stadt gemietete Infrastruktur in der Höhe von 984'000 Franken (246'000 Franken p.a.) zuzustimmen.

## 2 Ausgangslage

Der Vertrag zwischen der Musik-Akademie Basel (MAB) und dem Erziehungsdepartement betreffend eine Finanzhilfe in Form eines Betriebsbeitrags für die Jahre 2025–2028 wurde per 1. Januar 2025 erneuert. Grundlage bildet der Grossratsbeschluss vom 13. November 2024, der der MAB eine Finanzhilfe von insgesamt 59 Mio. Franken (14,75 Mio. pro Jahr) zuspricht.

Der jährliche Staatsbeitrag wurde um 527'000 Franken erhöht – davon sind 133'990 Franken für Bewirtschaftungskosten eigen genutzter Flächen und 394'000 Franken für die Anpassungen der Personalstruktur vorgesehen.

In der Leistungsvereinbarung 2025–2028 wurde zudem vereinbart, das Mietmodell der von Immobilien Basel-Stadt (IBS) an die MAB vermieteten Liegenschaften zu überprüfen. Etwaige Mietzinsreduktionen sollten den Infrastrukturrückstellungen der MAB zugeführt werden. Diese Prüfung führte zum Vorschlag der Änderung des angewendeten Mietmodells. Der Wechsel des Mietmodells führt zu einer jährlichen Mietzinsreduktion von 246'000 Franken zugunsten der MAB, was gleichzeitig eine Ertragsminderung bei IBS bewirkt.

Die detaillierten Ausführungen sind dem Ausgabenbericht zu entnehmen.

## 3 Auftrag und Vorgehen

Der Grosse Rat hat den Ausgabenbericht Nr. 25.0920.01 betreffend «Musik-Akademie Basel (MAB): Anwendung der Kostenmiete auf die beim Kanton Basel-Stadt gemietete Infrastruktur» der Bildungs- und Kulturkommission (BKK) am 10. September 2025 zur Beratung überwiesen. Die BKK hat den Ratschlag an zwei Sitzungen beraten. An der Beratung hat die Leiterin des Bereichs Hochschulen des Erziehungsdepartements (ED) teilgenommen.

## 4 Kommissionsberatung

### 4.1 Allgemeine Erwägungen

In ihrem Bericht<sup>1</sup> zum Ratschlag betreffend den Staatsbeitrag an die MAB für die Leistungsperiode 2025–2028 hat sich die BKK bereits positiv zur Absicht geäussert, das Mietmodell zu überprüfen, welches für die von der IBS gemieteten Räumlichkeiten angewendet wird. Die Kommission erhofft sich dadurch eine finanzielle Entlastung der MAB. Die freiwerdenden Mittel sollen den Infrastrukturrückstellungen zugeführt werden. Mit dem Ausgabenbericht 25.0920.01 wurde der Prüfauftrag durch die Verwaltung abgeschlossen und eine jährliche Mietzinsreduktion der MAB zulasten der IBS in Höhe von 246'000 Franken pro Jahr vorgeschlagen. Die BKK begrüsst dies grundsätzlich und hat sich in ihrer Beratung vor allem auf die Herleitung der Mietzinsreduktion konzentriert.

---

<sup>1</sup> <https://grosserrat.bs.ch/ratsbetrieb/geschaefte/200113322>

## 4.2 Anhörung der Verwaltung

Die dem Ausgabenbericht zugrunde liegenden Absichten wurden der BKK im Rahmen einer Anhörung vom ED dargelegt. Auf die Frage der Kommission, wie sichergestellt werden soll, dass die Mieteinsparung von 246'000 Franken p.a. primär dem Unterhalt zugutekommen soll, bevor der Restbetrag in die Reserven fliesst, antwortete die Vertreterin des ED, dass die MAB eine Infrastrukturplanung vornehmen müsse. Das ED müsse nachvollziehen können, wohin die Mittel fließen. Folglich werde neu ein Reporting ans ED institutionalisiert. Die Rückstellungen sollen zudem nicht ins Uferlose wachsen. Falls erforderlich, müsse die MAB externe Partner hinzuziehen, um den notwendigen Professionalisierungsgrad im Management zu erreichen.

Ferner wurde in der Beratung darüber diskutiert, wie sich die (neue und alte) kalkulatorische Miete herleiten lässt. Für die Beantwortung dieser und weiterer expliziter Fragen ersuchte die Kommission auf schriftlichem Weg um Antworten bei IBS. Die für die Kommission entscheidenden Fragen und Antworten werden nachfolgend abgebildet:

1. *Im Ausgabenbericht wird dargelegt, dass sich die Mieten an Marktkonditionen orientieren. Aufgrund des fehlenden kantonalen Marktes für Musikunterrichtsräume stellt sich die Frage, welche Parameter bzw. Vergleichswerte für die Kalkulation der Mieten in der Vergangenheit herangezogen wurden und welche als Basis für die kalkulierte Kostenmiete dienen. Die BKK wünscht sich eine detaillierte und nachvollziehbare Herleitung der Kalkulation.*

Antwort IBS: «Die Liegenschaften waren ursprünglich, wie alle Liegenschaften im Finanzvermögen, zu marktüblichen Konditionen an die MAB vermietet. Die Marktmiete orientiert sich nicht an der Nutzung, sondern an den Eigenschaften des zu vermietenden Objekts und an der Nachfrage und soll dem Eigentümer eine angemessene Rendite ermöglichen. Mit dem Grossratsbeschluss 19/46/09G vom 13.11.2019 wurden sie ins Verwaltungsvermögen überführt (Widmung). Die laufenden Mietverträge wurden weitergeführt und die Miete auf dem damaligen Stand belassen, da die MAB keine kantonale Verwaltungseinheit ist, für welche die Bestimmungen für die internen Mieten anzuwenden wären. Wie jetzt im vorliegenden Ausgabenbericht dargestellt, soll neu die Vermietung an die MAB zu den Bedingungen der Kostenmiete analog zu den internen Mieten gemäss dem für die kantonalen Dienststellen geltenden Mietreglement erfolgen. Die Differenz zur Marktmiete von 246'000 Franken pro Jahr soll den Infrastrukturrückstellungen der MAB zugeführt werden, wie dies auch im Ratschlag betreffend Staatsbeitrag für die Leistungsperiode 2025-2028 vom 03.07.2024 festgehalten wurde.

Die Kalkulation der Mieten basiert auf grundsätzlich verschiedenen Grundlagen: für die Mietverträge im Finanzvermögen auf der vermietbaren Fläche (enthält auch Neben- und Verkehrsflächen), für die Kostenmiete gemäss Mietreglement auf der Hauptnutzfläche (ohne Verkehrs- und Nebenflächen). Der daraus resultierende Mietpreis pro m<sup>2</sup> lässt sich deshalb nicht vergleichen.»

2. *Wenn kein Markt für Miete/Vermietung von Musikproberäumen in Basel-Stadt besteht, wie konnte dann je eine Marktmiete ermittelt werden? Wurde der zu entrichtender Mietzins in casu ab initio zu hoch angesetzt?*

Antwort IBS: «Siehe Frage 1: Die Marktmiete richtet sich aus an der Nachfrage und dem Angebot von Flächen am Markt, nicht an der Nutzung. Gemessen am Markt war der Mietzins nicht generell überhöht, sondern im Rahmen dessen, was für vergleichbare Flächen in ähnlichen Objekten am Markt verlangt wird.

Da die Gebäude über die letzten Jahre aber immer wieder an die spezifischen Bedürfnisse der MAB angepasst wurden und auch langfristig allein von ihr genutzt werden, muss die Bewirtschaftung operativ als klar verwaltungslastig (nutzungsgetrieben) bewertet werden. Aus diesem Grund erfolgte 2019 die Widmung ins Verwaltungsvermögen. Unter diesen Umständen

kann auf die Erzielung einer Rendite verzichtet und auf die Deckung der Kosten umgestellt werden.»

3. *Gibt es vergleichbare Fälle, bei denen ebenfalls von Markt- auf Kostenmiete umgestellt wurde?*

Antwort IBS: «Nein. Siehe dazu auch den Bericht zur Schriftlichen Anfrage Johannes Sieber betreffend «die Berechnungsgrundlage für die von Kulturinstitutionen genutzten Räumlichkeiten der Immobilien Basel-Stadt» vom 18.12.2024 (24.5446.02).»

4. *Könnte die Anwendung der Kostenmiete bei der MAB indirekt Auswirkungen auf andere Mieter von Liegenschaften von IBS haben (z. B. Forderungen nach Gleichbehandlung)?*

Antwort IBS: «Nein. Siehe dazu auch den Bericht zur Schriftlichen Anfrage Johannes Sieber betreffend «die Berechnungsgrundlage für die von Kulturinstitutionen genutzten Räumlichkeiten der Immobilien Basel-Stadt» vom 18.12.2024 (24.5446.02). In Fällen mit nichtstaatlichen Mietern mietet ein Departement zu den Ansätzen der internen Miete und vergibt eine Untermiete z.B. an einen Verein.»

#### **4.3 Kommissionsinterne Beratung**

Die BKK nimmt die Antworten der IBS zur Kenntnis, kann diese jedoch nicht in allen Belangen nachvollziehen. Insbesondere stört sich die Kommission am Umstand, dass sich der Mietzins der Räumlichkeiten bis anhin am Markt orientiert hat, heute jedoch festgestellt wird, dass es keinen eigentlichen Markt gebe.

Gleichzeitig wird infrage gestellt, dass IBS die Räumlichkeiten derart verändert, dass diese nur noch an eine bestimmte Mieterschaft vermietet werden können. Somit werden sie dem Markt entzogen und müssen in der Konsequenz vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen umgewidmet werden. Bei der Vermietung von Liegenschaften, die im Finanzvermögen stehen, muss die IBS nach Verständnis der Kommission jedoch immer auch die Erwirtschaftung von Renditen im Auge behalten.

Obschon die BKK einige offene Fragen bezüglich der Kalkulation der Miete konstatiert, kommt die Kommission zum Schluss, diese nicht im Rahmen des Ausgabenberichts zu vertiefen. Welche Parameter bei der Vermietung von Räumen an Kultur- oder Bildungseinrichtungen gelten und welche Strategien den Berechnungen zu Grunde liegen, möchte sich die Kommission von der Verwaltung gesondert erläutern lassen.

Die BKK heisst demnach den Einnahmeverzicht von 984'000 Franken für die Jahre 2025–2028 (246'000 Franken p.a.) zulasten der IBS gut. Die BKK erwartet, dass die Mietzinsreduktion der Infrastrukturrückstellung der MAB zugeführt wird. Die von der MAB geforderte Infrastrukturplanung, mittels welcher auch die Infrastrukturrückstellungen nachvollzogen werden sollen, muss im Rahmen des neu zu institutionalisierenden Reportings vom ED überprüft und nachvollzogen werden können.

**Die BKK stimmt dem Ausgabenbericht betreffend Musik-Akademie Basel (MAB): Anwendung der Kostenmiete auf die beim Kanton Basel-Stadt gemietete Infrastruktur einstimmig mit 13 Stimmen zu.**

## **5 Antrag**

Die Bildungs- und Kulturkommission beantragt dem Grossen Rat einstimmig mit 13 Stimmen, den nachfolgenden Grossratsbeschluss anzunehmen.

Die Bildungs- und Kulturkommission hat diesen Bericht am 27. Oktober 2025 einstimmig mit 12 Stimmen verabschiedet und ihre Präsidentin zur Kommissionssprecherin bestimmt.

Im Namen der Bildungs- und Kulturkommission

Franziska Roth  
Kommissionspräsidentin

Beilage:

- Entwurf Grossratsbeschluss

## **Grossratsbeschluss**

### **betreffend Musik-Akademie Basel (MAB): Anwendung der Kostenmiete auf die beim Kanton Basel-Stadt gemietete Infrastruktur**

(vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Ausgabenbericht des Regierungsrates Nr. 25.0920.01 vom 25. Juni 2025 sowie in den Bericht der Bildungs- und Kulturkommission Nr. 25.0920.02 vom 27. Oktober 2025, beschliesst:

Dem Einnahmenverzicht in Folge der Anwendung der Kostenmiete bei der MAB in der Höhe von Fr. 984'000 für die Jahre 2025-2028 (Fr. 246'000 p.a.) wird zugestimmt.

Dieser Beschluss ist zu publizieren.