



# Social Bond Rahmenbedingungen (Framework) des Kantons Basel-Stadt

## Inhalt

<b>1. Einführung .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Social Bond des Kantons Basel-Stadt .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Social Bond Rahmenbedingungen (Framework) des Kantons Basel-Stadt.....</b>	<b>3</b>
3.1 Mittelverwendung .....	3
3.1.1 Kriterien für soziale/gesellschaftliche Projekte.....	5
3.2 Investitionsentscheidungsprozess (Process for Project Selection and Evaluation) .....	6
3.3 Management der Mittel .....	6
3.4 Reporting.....	6
3.5 Externer Bericht .....	6

Stand: 20.05.2022

## 1. Einführung

Der Kanton Basel-Stadt ist gemäss Verfassung verpflichtet, eine nachhaltige Entwicklung anzustreben. Der §15 der Verfassung des Kantons Basel-Stadt hält die nachhaltige Entwicklung in den «Leitlinien staatlichen Handelns» fest. Demnach orientiert sich der Staat bei der Erfüllung seiner Aufgaben an den Bedürfnissen und am Wohlergehen der Bevölkerung und berücksichtigt gleichzeitig Würde, Persönlichkeit und Eigenverantwortung des Einzelnen. Er erfüllt ökologische, wirtschaftliche und soziale Bedürfnisse der gegenwärtigen Generation und ermöglicht gleichzeitig künftigen Generationen, ihre eigene Lebensweise zu wählen. Dabei wirkt er auf die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen, Chancengleichheit, kulturelle Vielfalt, Integration, Gleichberechtigung und wirtschaftliche Entfaltung hin.

Der Kanton hat ein ganzheitliches Verständnis einer nachhaltigen Entwicklung. Die folgenden sechs Bereiche lassen sich aus der Kantonsverfassung (§ 15) ableiten:

- Bevölkerung
- Staatliches Handeln
- Grundbedürfnisse und das Wohlergehen
- Natürliche Lebensgrundlagen
- Gesellschaftlicher Zusammenhalt
- Wirtschaftliche Entfaltung.

Diese sechs Bereiche sind eng verknüpft und beeinflussen sich gegenseitig auf vielfältige Weise. Der Kanton Basel-Stadt entwickelt sich nachhaltig, wenn diese sechs Bereiche dazu beitragen:

... die heutige Lebensqualität zu erhalten bzw. zu verbessern - also die natürlichen, sozialen, finanziellen, sowie Sach- und Human-Ressourcen, welche zusammen die heutige Lebensqualität ausmachen.

... die Handlungsfähigkeit der Gesellschaft zu ermöglichen – also die Möglichkeit zur Anpassung der Gesellschaft an veränderte Lebensbedingungen.

... die generationenbezogene Gerechtigkeit zu gewährleisten – also wenn alle Menschen mit ihrer Lebensweise andere in ihrer Lebensweise nicht beeinträchtigen. Diese Gerechtigkeit ist sowohl zwischen allen heute lebenden Menschen zu gewährleisten als auch zwischen den heutigen und zukünftigen Generationen.

Die Lancierung von Social Bonds soll zur nachhaltigen Entwicklung des Kantons Basel-Stadt beitragen.

Die Social Bond Rahmenbedingungen (Framework) des Kantons Basel-Stadt sind nach den Social Bond Principles (Version 2018<sup>1</sup>) aufgebaut.

## 2. Social Bond des Kantons Basel-Stadt

Ein Social Bond ist eine Anleihe jeglichen Ranges, definiert in den Emissionsbedingungen – emittiert durch den Kanton Basel-Stadt – wobei sich der Kanton Basel-Stadt verpflichtet, eine Summe gleich der Höhe der Emissionserlöse für Projekte zu verwenden, die als geeignet eingestuft werden. Im Falle einer „senior unsecured“-Anleihe tragen die Investoren kein direktes Kreditrisiko der finanzierten Kreditforderungen und stehen „pari-passu“ mit bestehenden „senior unsecured“-Investoren.

Die Erweiterung unseres Anleihenspektrums durch Social Bonds unterstützt das Ziel der Steigerung der Nachhaltigkeit des Kantons Basel-Stadt.

<sup>1</sup> <https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/social-bond-principles-sbp/>

Mit diesen Social Bond Rahmenbedingungen (Framework) werden die Vorgehensweise von der Mittelverwendung bis zum externen Bericht beschrieben.

### **3. Social Bond Rahmenbedingungen (Framework) des Kantons Basel-Stadt**

#### **Vorbildfunktion und Nachhaltigkeitsauftrag des Kantons Basel-Stadt**

Der Kanton Basel-Stadt nimmt seine Vorbildfunktion und Vorreiterrolle im nachhaltigen Bauen schon seit geraumer Zeit wahr. Zudem nimmt der Kanton die Verantwortung wahr, soziale Projekte zu realisieren.

Mit der Lancierung von Social Bonds fördert der Kanton Basel-Stadt die nachhaltige Entwicklung der Bautätigkeit und schafft damit einen gesellschaftlichen Mehrwert. Social Bonds des Kantons Basel-Stadt stehen dabei für soziales Bauen und tragen zur sozialen Weiterentwicklung bei.

Das Wohnen hat für die Bevölkerung einen hohen Stellenwert. Es beeinflusst massgeblich den Lebenswandel und das Wohlbefinden. Zudem stellt es einen gewichtigen Fixposten der Lebenshaltungskosten dar. Für eine nachhaltige Stadtentwicklung ist die Wohnraumentwicklung daher ein zentrales Thema.

Am 10. Juni 2018 haben die Basler Stimmbürgerinnen und Stimmbürger vier Wohninitiativen angenommen. Zur Umsetzung des neu in der Kantonsverfassung verankerten "Recht auf Wohnen" lancierte der Kanton u.a. das Wohnbauprogramm 1'000+ und stellte 35 Mio. Franken für eine neue Wohnbaustiftung zur Verfügung. Zur Umsetzung des ebenfalls neu in der Kantonsverfassung verankerten Wohnschutzes, haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger am 28. November 2021 mit der Annahme der Initiative "Ja zum ECHTEN Wohnschutz" einer zusätzlichen Bewilligungspflicht und Mietzinskontrolle bei Sanierung, Umbau oder Abbruch (Ersatzneubau) von bezahlbarem Wohnraum zugestimmt.

#### **Social Bond Principles gemäss International Capital Market Association (ICMA)**

Diese Social Bond Rahmenbedingungen (Framework) folgen dem Aufbau der Social Bond Principles, veröffentlicht von der International Capital Market Association (ICMA). Die Social Bond Principles<sup>1</sup> sind freiwillige Prozessrichtlinien, welche Transparenz und Offenlegung empfehlen und Integrität in der Entwicklung dieses stark wachsenden Marktes fördern.

Nachfolgend ist in Kurzform der empfohlene Ablauf für die Gewährleistung der Transparenz aufgeführt:

1. **Mittelverwendung** (Use of Proceeds)
2. **Investitionsentscheidungsprozess** (Process for Evaluation and Selection)
3. **Management der Mittel** (Management of Proceeds)
4. **Impact Reporting** (Reporting)
5. **Externer Bericht** (External review)

#### **3.1 Mittelverwendung**

Das Herzstück eines jeden Social Bonds ist die Festlegung der Mittelverwendung. Die Summe in Höhe des Emissionserlöses eines jeden Social Bonds des Kantons Basel-Stadt wird für die Finanzierung geeigneter Projekte in Kategorien mit eindeutigem Nachhaltigkeitseffekt, der durch die nachfolgenden sozialen Kriterien beschrieben wird, verwendet.

#### **Engagement für preisgünstigen Wohnraum**

<sup>1</sup> <https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/social-bond-principles-sbp/>

Der Kanton Basel-Stadt kommt im Rahmen seiner Aufgaben eine wichtige Rolle in der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum zu. Das Wohnbauprogramm 1000+, innovative Vermietungsmodelle, die Vergabe von Land im Baurecht und der Erwerb sowie die Entwicklung von Arealen haben das Ziel einer nachhaltigen Entwicklung.

#### **Soziales/gesellschaftliches Kriterium: Wohnbauprogramm 1000+**

Der Kanton nimmt eine Vorbildrolle ein und erstellt innert 10 Jahren 1000 neue preisgünstige Wohnungen in Eigeninvestition. Die Nachfrage nach Wohnungen ist in Basel seit Jahren höher als das Angebot. Während in den vergangenen 10 Jahren rund 20'000 Arbeitsplätze geschaffen wurden, sind im gleichen Zeitraum vergleichsweise nur wenige zusätzliche Wohnungen entstanden. Diese Entwicklung hat in Basel zu tiefen Leerständen beim Wohnraum geführt, was die Situation für Wohnungssuchende zunehmend erschwerte und den Wohnraum verteuerte.

#### **Soziales/gesellschaftliches Kriterium: Vermietungsmodell "Sicheres Wohnen im Alter"**

Ein wegweisendes Modell für über 65-jährige Mieterinnen und Mieter des Kantons Basel-Stadt. Seit dem 1. Juli 2017 bietet der Kanton Basel-Stadt seinen Mieterinnen und Mietern das Modell Sicheres Wohnen im Alter an. Personen über 65 Jahren, können in eine kleinere Wohnung aus dem Liegenschafts-Portfolio vom Kanton Basel-Stadt umziehen und ihren Mietzins reduzieren. Dabei profitieren sie von der eingesparten Fläche und vom tiefen Mietzins ihrer jetzigen Wohnung.

#### **Soziales/gesellschaftliches Kriterium: Basler Kostenmietmodell**

Zum Zwecke einer nachhaltigen Entwicklung ist der Kanton Basel-Stadt nebst Wohnbauprogramm 1000+ an der Ausarbeitung eines Reglements zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum nach dem Kostenmodell. Das Konzept der Kostenmiete soll bei der Vermietung von neuen Wohnungen des Wohnbauprogramms 1000+ im Finanzvermögen angewendet werden.

#### **Soziales/gesellschaftliches Kriterium: Preisgünstiger Wohnraum für besonders benachteiligte Personen: Erwerb von Bestandesliegenschaften**

Der Kanton Basel-Stadt beobachtet konstant den Immobilienmarkt. Er nimmt Kaufverhandlungen für Liegenschaften auf, die sich zur Bereitstellung von Wohnraum für besonders benachteiligte Personen gemäss WRFG §16 eignen. Die Voraussetzung dafür ist, dass die Wohnungen an benachteiligte Personen vermietet werden können, ohne dass den aktuellen Bewohnerinnen und Bewohnern Kündigungen ausgesprochen werden müssen. Auch die Wohnungsgrössen und der Ausbaustandort müssen geeignet sein.

Mit den Social Bond Rahmenbedingungen wird den Investoren das Finanzierungskonzept des Kantons Basel-Stadt transparent dargelegt. Es garantiert eine einheitliche Handhabung aller Social Bonds. Das aktuelle Rahmenwerk beinhaltet sozial nachhaltige Projekte.

Jede außerhalb dieser Social Bond Rahmenbedingungen (Framework) einordenbare Finanzierung wird auf keinen Fall mit dem Emissionserlös eines Social Bonds finanziert.

#### **Auswahlkriterien und Kennzahlen**

Als geeignete Social Bond Projekte qualifizieren sich Kauf-, Neubau- und Sanierungsprojekte, welche zum Abschlusszeitpunkt der Finanzierung ein oder mehrere Vergabekriterien für Social Bonds des Kantons Basel-Stadt erfüllen. Folgende Vergabekriterien werden für Social Bonds des Kantons Basel-Stadt angewendet:

<sup>1</sup> <https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/social-bond-principles-sbp/>

### 3.1.1 Kriterien für soziale/gesellschaftliche Projekte

Mindestens eines der Kriterien ist abgedeckt:

#### **Soziales/gesellschaftliches Kriterium: Bereitstellung oder Erhalt preisgünstiger Wohnraum**

Bereitstellung oder Erhalt von Wohnraum zu preisgünstigen Mietzinsen.

- Mietzins mindestens 10% unter den durchschnittlichen Angebotsmieten (Marktmieten) vergleichbarer Wohnungen.

#### **Soziales/gesellschaftliches Kriterium: Wohnbauprogramm 1000+**

Das Wohnbauprogramm 1000+ sieht vor, bis 2035 über 1000 neue Wohnungen in Eigeninvestition des Kantons zu bauen und diese zu preisgünstigen Mietzinsen zu vermieten.

- Mietzins 15-20% unter den durchschnittlichen Angebotsmieten (Marktmieten) vergleichbarer Wohnungen.

#### **Soziales/gesellschaftliches Kriterium: Vermietungsmodell "Sicheres Wohnen im Alter"**

Mieterinnen und Mieter in Liegenschaften im Finanzvermögen können das Vermietungsmodell «Sicheres Wohnen im Alter» unter den folgenden kumulativen Bedingungen in Anspruch nehmen:

- Die Hauptmieterin oder der Hauptmieter ist älter als 65 Jahre.
- Die neue Wohnung muss mindestens eine 10% kleinere Mietfläche gegenüber der bisherigen Wohnung aufweisen.
- Bei der Wahl der neuen Wohnung gilt eine Belegungsvorschrift: maximale Zimmerzahl = Anzahl Personen + 1.
- Die Verhältnismässigkeit des Wohnungswechsels muss gegeben sein, so soll beispielsweise die Differenz zwischen dem Mietzins der bisherigen Wohnung und der neuen Wohnung maximal 25% betragen.
- Untermiete ist ausgeschlossen.

#### **Soziales/gesellschaftliches Kriterium: Basler Kostenmietmodell**

Hierbei werden die Abschläge von der Marktmiete zur Kostenmiete transparent ausgewiesen und sind an die Belegungs- und Einkommensvorgaben geknüpft. Die Belegungsvorschriften haben den haushälterischen Umgang mit dem Boden zum Ziel. Die Einkommensvorgaben entlasten Haushalte, bei denen die Miete 25% oder mehr des Nettoeinkommens ausmachen würden.

- Belegungsvorgabe: Zimmerzahl  $\leq$  Anzahl Personen + 1.
- Einkommensvorgabe: Nettoeinkommen  $\leq$  Marktmiete brutto pro Jahr x 4.

#### **Soziales/gesellschaftliches Kriterium: Preisgünstiger Wohnraum für besonders benachteiligte Personen: Erwerb von Bestandesliegenschaften**

§16 des Gesetzes über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG, SG 861.500) vom 5. Juni 2013 sieht vor, dass der Kanton zu Gunsten von besonders benachteiligten Personen kostengünstigen Wohnraum mit vergleichsweise geringen Grundflächen, einfachem und nachhaltigem Ausbaustandard sowie geringen Lebenszykluskosten bereitstellen und kostendeckend an diese vermieten kann:

- Bei der Vermietung von preisgünstigen Wohnungen wird das Konzept der Kostenmiete angewendet.

#### **Soziales/gesellschaftliches Kriterium: Bildungseinrichtungen und Kinderbetreuung**

<sup>1</sup> <https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/social-bond-principles-sbp/>

- Erstellung und Unterhalt von Bildungseinrichtungen wie Schulen, Hochschulen, Ausbildungsstätten.
- Erstellung und Unterhalt von Einrichtungen zur Kinderbetreuung wie Kindertagesstätten, Tagedstrukturen.

### **3.2 Investitionsentscheidungsprozess (Process for Project Selection and Evaluation)**

Die Finanzverwaltung Basel-Stadt evaluiert in Zusammenarbeit mit Immobilien Basel-Stadt aufgrund der Auswahlkriterien und Kennzahlen gemäss Kapitel 3.1.1 die sozialen Projekte. Jedes Projekt unterliegt gesetzlichen Vorgaben. Diese werden vom Kanton Basel-Stadt im Umsetzungsprozess integriert und berücksichtigt.

### **3.3 Management der Mittel**

Der Emissionserlös wird ausschliesslich für die Finanzierung der sozialen Projekte verwendet. Falls das Volumen der ausstehenden Social Bonds das gesamthaft ausstehende Volumen für die bei den sozialen Projekten zu allozierende Mittel zu irgendeinem Zeitpunkt überschreitet, so werden die überschüssigen Mittel aus Social Bond Emissionen temporär wie folgt verwendet:

- Vorhalten der Mittel auf Bankkonto

Jede außerhalb dieser Social Bond Rahmenbedingungen (Framework) einordenbare Finanzierung wird auf keinen Fall mit dem Emissionserlös eines Social Bonds finanziert.

### **3.4 Reporting**

Zusammenstellung der zu finanzierenden sozialen/gesellschaftlichen Projekte für die Social Bonds des Kantons Basel-Stadt inklusive der Mittelverwendung der Emissionen der Social Bonds jeweils pro Projekt und die entsprechenden Informationen zur Entwicklung der Mittelverwendung. Diese Angaben werden jährlich und bis zur vollständigen Allozierung der Geldmittel aus den Social Bond Emissionen auf der Homepage der Finanzverwaltung Basel-Stadt veröffentlicht: <https://www.fv.bs.ch/themen/social-bonds.html>

### **3.5 Externer Bericht**

Der Kanton Basel-Stadt hat eine Second Party Opinion von ISS ESG eingeholt, um die Transparenz und die Zuverlässigkeit der Social Bond Rahmenbedingungen zu bestätigen. Die Second Party Opinion wird auf der Homepage der Finanzverwaltung Basel-Stadt veröffentlicht: <https://www.fv.bs.ch/themen/social-bonds.html>

<sup>1</sup> <https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/social-bond-principles-sbp/>