



Departement für Wirtschaft, Soziales und Umwelt des Kantons Basel-Stadt

## Amt für Wirtschaft und Arbeit

▷ Wirtschaft

▶ Standortförderung

# Wirtschaftsflächenbericht Basel-Stadt

2019 / 2020



## **Herausgeber**

Departement für Wirtschaft, Soziales und Umwelt  
des Kantons Basel-Stadt

Amt für Wirtschaft und Arbeit

Abteilung Standortförderung  
Hochstrasse 37  
Postfach, CH-4002 Basel

00 41 61 267 65 17  
wirtschaftsflaechen@bs.ch  
[www.awa.bs.ch/standortfoerderung](http://www.awa.bs.ch/standortfoerderung)

Basel, im Juni 2020

Die Verwendung und Darstellung von Daten zum Wirtschaftsflächenmarkt Basel erfolgt mit freundlicher Genehmigung der CSL Immobilien AG, Jones Lang LaSalle AG und CBRE (Zürich) AG.

CBRE Basel  
Picassoplatz 8  
4052 Basel

CSL Immobilien AG  
Schärenmoosstr. 77  
8052 Zürich

Jones Lang LaSalle AG  
Hardstrasse 201  
8005 Zürich

## 1 Vorbemerkung

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt engagiert sich dafür, dass Basel sich weiterhin als attraktiver und erfolgreicher Wirtschaftsstandort entwickelt. Dazu gehört die Verfügbarkeit von geeigneten Wirtschaftsflächen als ein wesentlicher Standortfaktor.

Der vorliegende Bericht gibt die aktuelle Marktsituation für Wirtschaftsflächen in Basel-Stadt wieder und fasst die Fortschritte bei den laufenden Entwicklungsplanungen zusammen. Er wird jährlich vom Departement für Wirtschaft, Soziales und Umwelt zuhanden des Regierungsrates erstellt.

## 2 Einleitung

### 2.1 Wirtschaftsentwicklung

Der Wirtschaftsstandort Basel-Stadt erlebte bis Anfang 2020 sehr gute Zeiten. Die Anzahl der Beschäftigten und die Wertschöpfung der im Kanton ansässigen Unternehmen sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Betrachtet man die indexierte Entwicklung des realen Bruttoinlandproduktes, zählt Basel-Stadt zusammen mit Zug zu den dynamischsten Wirtschaftsregionen der Schweiz (vgl. [Abbildung 1](#)).

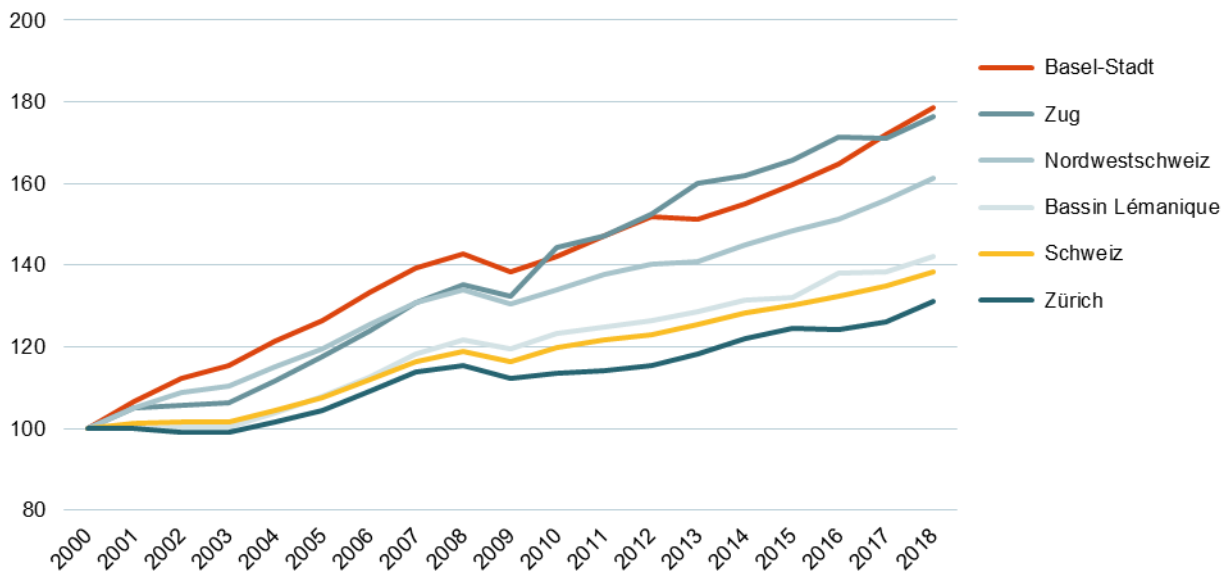


Abbildung 1 - Indexierte Entwicklung des realen BIP (BAK Economics, Statistisches Amt)

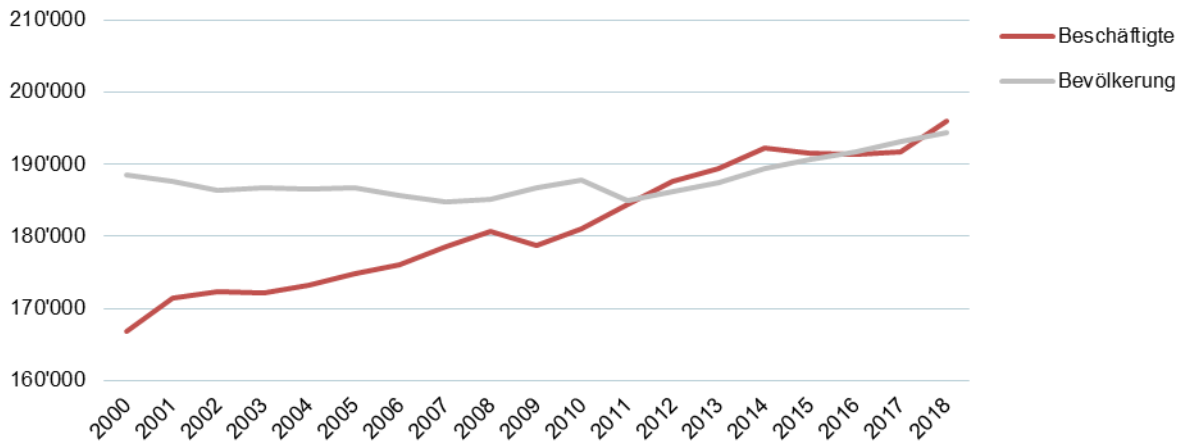
Auch die Zukunftsaussichten stellen sich für den Wirtschaftsstandort Basel grundsätzlich positiv dar. Mit der im Frühjahr 2019 vom Volk bestätigten kantonalen Umsetzung der Unternehmenssteuerreform hat Basel-Stadt zusätzliche Rechtssicherheit und Wachstumsanreize für Unternehmen geschaffen. Dies wirkt sich direkt auf die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts aus. Gemäss einer im Oktober 2019 veröffentlichten Studie der Credit Suisse<sup>1</sup> bietet Basel-Stadt aktuell die attraktivsten Standortbedingungen aller Schweizer Kantone.

Wie sich die Wirtschaft in der Schweiz und im Kanton Basel-Stadt im Nachgang zur Covid-19-Pandemie im Frühjahr 2020 entwickeln wird, kann momentan nur schwer abgeschätzt werden. Verbreitet wird davon ausgegangen, dass die Schweiz 2020 in eine Rezession fällt, viele Forschungsinstitute prognostizieren danach eine schnelle Erholung für das Jahr 2021. Die Prognoseunsicherheit ist jedoch sehr hoch, da die Entwicklung der Virusverbreitung in der Schweiz sowie den umliegenden Ländern und die wirtschaftlichen Auswirkungen der notwendigen Schutzmassnahmen derzeit nur schwer beurteilt werden können.

<sup>1</sup> Credit Suisse Standortqualität 2019, Oktober 2019

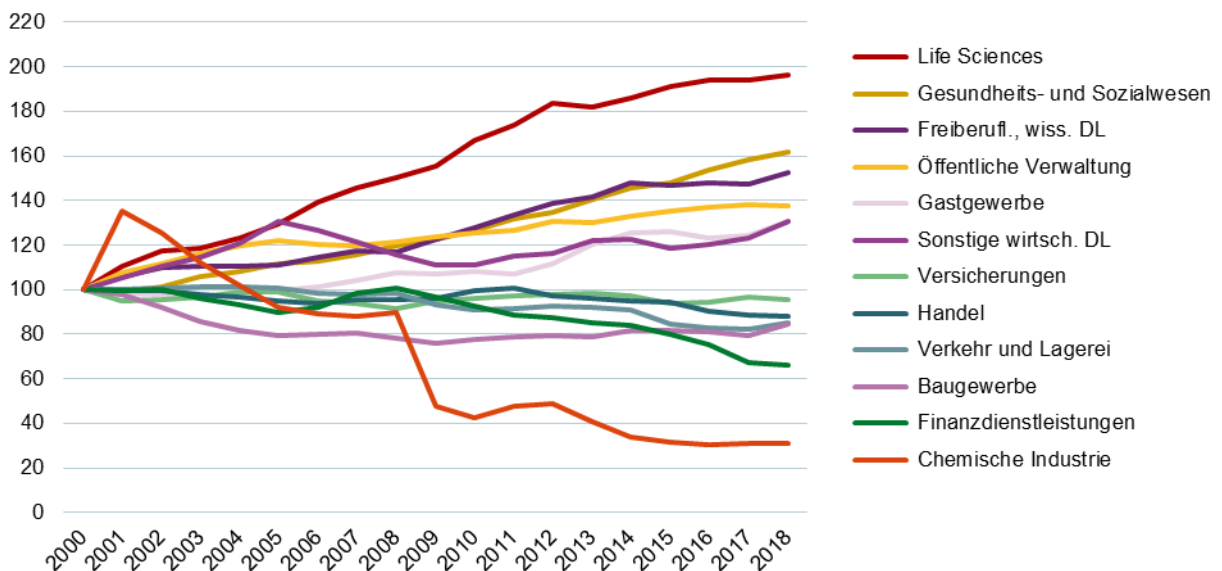
## 2.2 Beschäftigungsentwicklung

Im Zeitraum von 2000 bis 2018 ist auch die Anzahl der Beschäftigten in Basel-Stadt kontinuierlich angestiegen. 2018 waren im Kanton Basel-Stadt rund 196'000 Personen beschäftigt. Gegenüber der Wohnbevölkerung in Basel-Stadt ist die Beschäftigung in den letzten beiden Jahrzehnten stärker gewachsen, seit 2011 entwickeln sich Beschäftigung und Bevölkerung etwa im Gleichschritt (vgl. [Abbildung 2](#)).



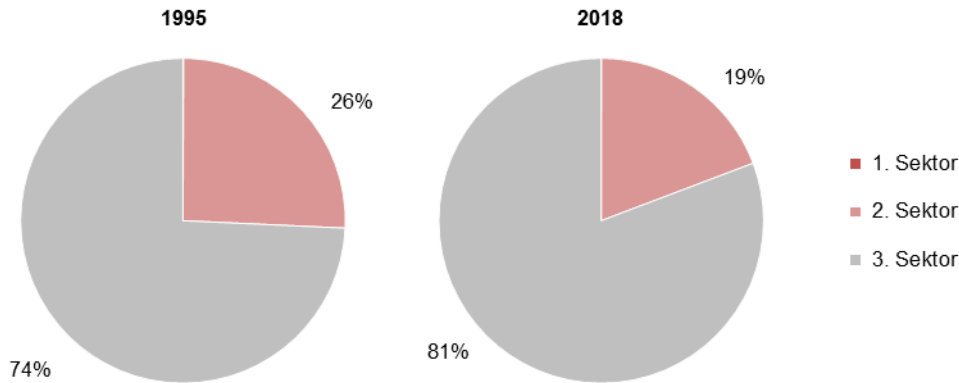
**Abbildung 2** - Entwicklung der Gesamtbeschäftigung und Wohnbevölkerung in Basel-Stadt (BAK Economics)

Betrachtet man die Entwicklung der Beschäftigung nach Branchen aufgeteilt, so stellt man fest, dass der Zuwachs an Beschäftigung im Kanton Basel-Stadt vor allem auf die Bereiche Life-Sciences, Gesundheitswesen und diverse Dienstleistungssektoren zurückzuführen ist. Im Zeitraum seit dem Jahr 2000 haben in Basel-Stadt hingegen einige historisch starke Branchen (Handel, Finanzwirtschaft, Chemische Industrie) teilweise deutlich an Beschäftigung verloren ([siehe Abbildung 3](#)).



**Abbildung 3** - Indexierte Entwicklung der Beschäftigung in Basel-Stadt nach Branchen (BAK Economics, Statistisches Amt)

Der Rückgang der Beschäftigung im produzierenden Wirtschaftssektor (2. Sektor) ist Teil einer langfristigen De-Industrialisierung der Städte in der Schweiz. Im Zeitraum zwischen 1995 und 2018 ist der Anteil der Beschäftigten, welche in Basel-Stadt im produzierenden Teil der Wirtschaft tätig sind, von 26% auf 19% zurückgegangen (vgl. [Abbildung 4](#)).



**Abbildung 4** - Aufteilung der Beschäftigung nach Wirtschaftssektoren in Basel-Stadt (BAK Economics)

Relativierend ist jedoch anzumerken, dass Basel im Vergleich zu anderen Schweizer Städten noch immer einen sehr hohen Anteil an Beschäftigten im zweiten Wirtschaftssektor aufweist.<sup>2</sup> Dies ist mit der hohen Relevanz der Life Sciences in Basel-Stadt zu begründen. Von den ca. 38'000 Beschäftigten im Kanton Basel-Stadt, die gemäss BAK Economics 2018 dem produzierenden Sektor zugeordnet werden, arbeiten rund 20'000 in der chemischen und pharmazeutischen Industrie, welche in Basel zu grossen Teilen von weltweit tätigen Grossfirmen mit hohem Büro- und Forschungsanteil geprägt ist.

Dass die Beschäftigung im 2. Sektor in den letzten Jahren trotz der starken Entwicklung der Life Sciences auch in Basel anteilmässig zurückgegangen ist zeigt, wie ausgeprägt der Wandel zu einer dienstleistungsorientierten Wirtschaft in den Schweizer Städten ist.

### 2.3 Räumliche Verteilung der Arbeit

Betrachtet man die räumliche Verteilung der Beschäftigung in Basel-Stadt ([siehe Abbildung 5](#)), so fällt eine hohe Dichte der wirtschaftlichen Tätigkeit im Zentrum der Stadt zwischen dem Bahnhof SBB und dem Areal des Universitätsspitals Basel sowie an den beiden Firmenstandorten von Roche und Novartis auf.

Innerhalb dieses zentralen Perimeters ist die Arbeitstätigkeit in Basel relativ gleichmässig verteilt. Es ist entsprechend davon auszugehen, dass ein Grossteil der Arbeit in Basel-Stadt mit Wohnnutzungen vermischt ist. Dies deckt sich mit dem im vorherigen Kapitel festgestellten Trend hin zu einer stärker dienstleistungs- und forschungsorientierten Wirtschaft. Solche wirtschaftlichen Tätigkeiten sind meist emissionsarm und gut verträglich mit naheliegenden Wohnnutzungen.

Die Beschäftigungsdichte in den klassischen Industriegebieten wie dem Dreispitz, dem Klybeck oder dem Rosental ist verhältnismässig gering. Grund dafür dürften insbesondere viele leerstehende Gebäude in den ehemaligen Chemiearealen sein, die sich momentan im Prozess einer Transformation befinden ([siehe Kapitel 4, Angebotsperspektiven](#)).

<sup>2</sup> Arbeiten in der Stadt (S. 10), Bundesamt für Statistik, 2019

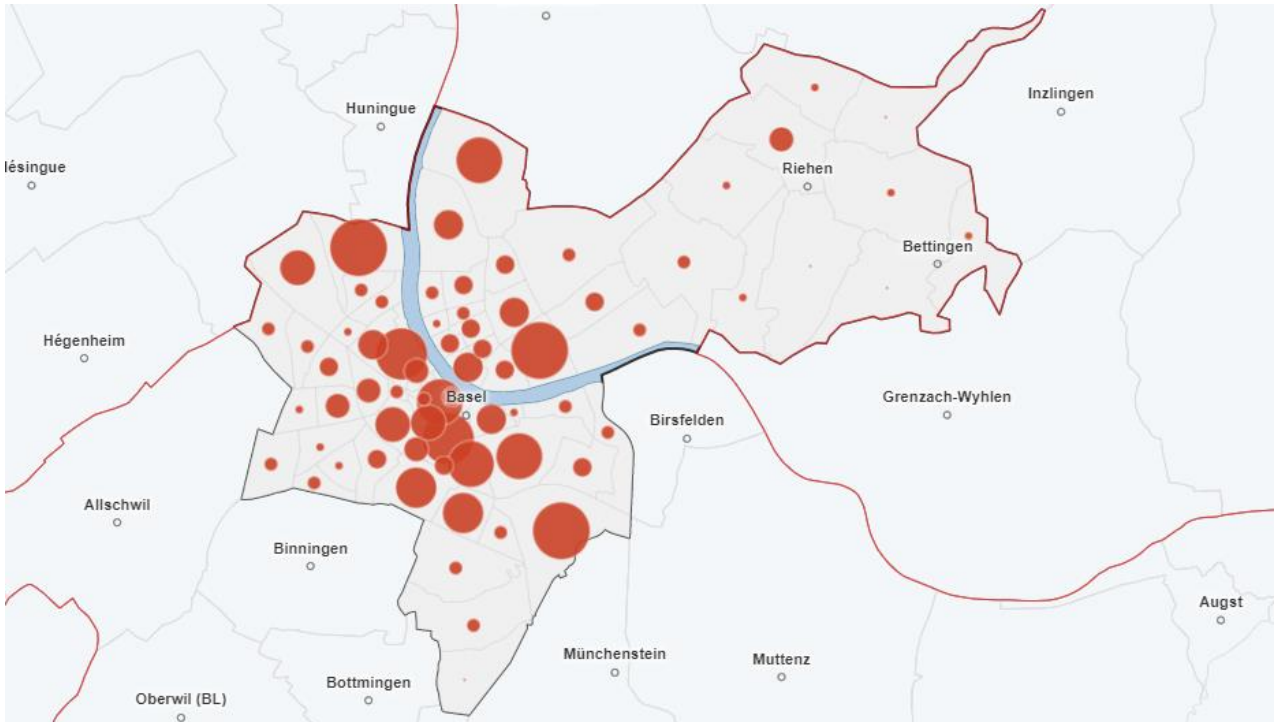


Abbildung 5 - Verteilung der Beschäftigten auf Bezirke in Basel-Stadt, 2017 (Statistisches Amt, STATENT)

Stellt man die räumliche Verteilung der Beschäftigung in den produzierenden Branchen (Sektoren 1 und 2 gemäss STATENT in Abbildung 6) sowie jene im Dienstleistungssektor (Sektor 3 gemäss STATENT in Abbildung 7) gegenüber, lassen sich weitere Schlüsse über die Verteilung der Arbeitstätigkeit in Basel-Stadt ziehen.

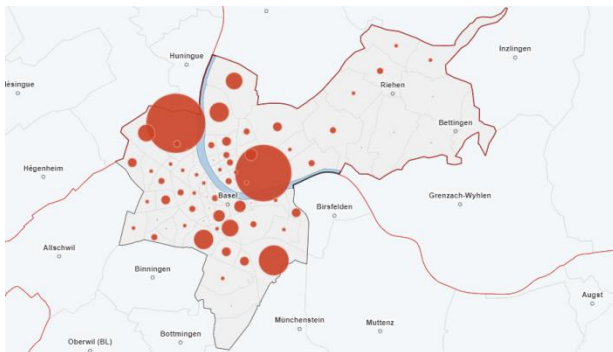


Abbildung 6 - Verteilung der Beschäftigten in produzierenden Sektoren in Basel-Stadt, 2017 (Statistisches Amt, STATENT)

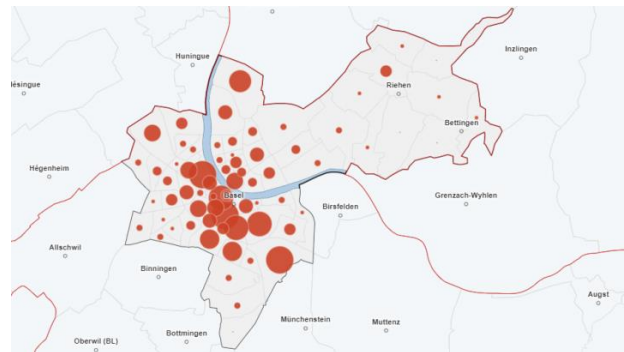


Abbildung 7 - Verteilung der Beschäftigten im Dienstleistungssektor in Basel-Stadt, 2017 (Statistisches Amt, STATENT)

Während die Dienstleistungsarbeitsplätze vor allem in der Innenstadt und rund um den Bahnhof SBB angesiedelt sind, erscheinen jene der produzierenden Sektoren stark auf wenige Standorte fokussiert. Der überwiegende Teil der Beschäftigung in diesem Feld findet sich an den Firmensitzen von Novartis und Roche sowie in der Nähe des Bahnhof SBB (z.B. mit Bayer und Straumann im Peter Merian Haus).

Das oft mit dem 2. Sektor gleichgestellte produzierende Gewerbe dürfte von den Beschäftigten im 2. Sektor in Basel-Stadt einen untergeordneten Anteil ausmachen und ist am ehesten auf dem Dreispitz, in Kleinhüningen / Klybeck sowie in Hinterhofnutzungen in Gundeldingen und Kleinbasel zu finden.



### 3 Wirtschaftsflächenmarkt

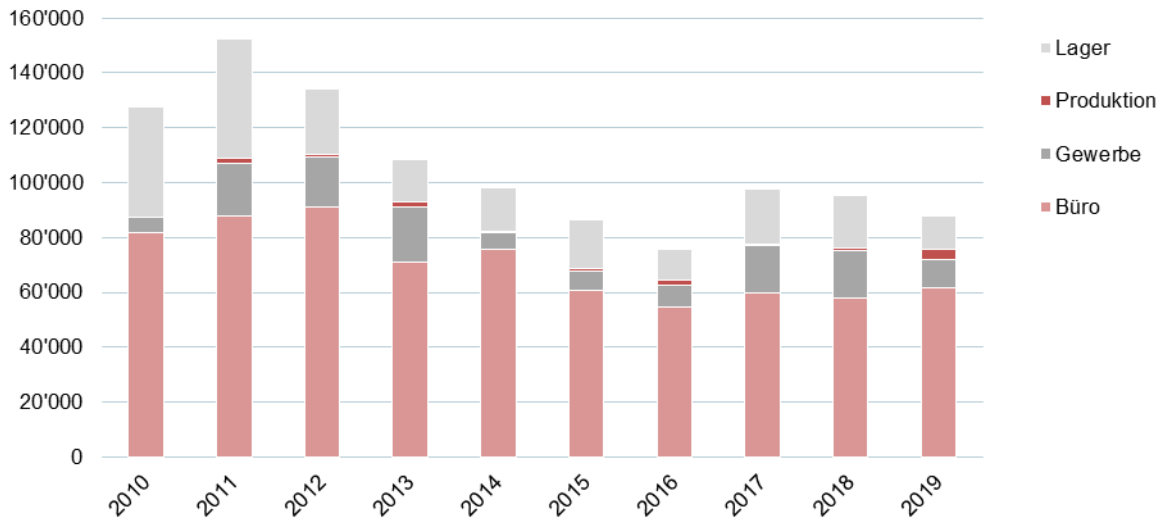
#### 3.1 Allgemeine Situation

Die hohe Standortattraktivität und die positive Entwicklung der lokalen Wirtschaft sind auch auf dem Markt für Wirtschaftsflächen spürbar. Unternehmen zeigten in den letzten Jahren eine konstant hohe Nachfrage nach Flächen für Neugründungen, Ansiedlungen sowie Expansionen.

Diese Knappheit von verfügbaren Flächen ist nach Einschätzung der Standortförderung Basel-Stadt sowohl Ausdruck der starken Wirtschaftsentwicklung als auch ein Signal an Investoren und die Verwaltung, adäquate Wirtschaftsflächen für die Zukunft zur Verfügung zu stellen, respektive zu ermöglichen.

#### 3.2 Leerstand

Betrachtet man die Leerstandentwicklung gemäss den Zahlen des statistischen Amtes Basel-Stadt, verhält sich der Leerstand an Wirtschaftsflächen relativ stabil in den letzten fünf Jahren und verbleibt somit auf einem insgesamt tiefen Niveau (vgl. [Abbildung 8](#)).



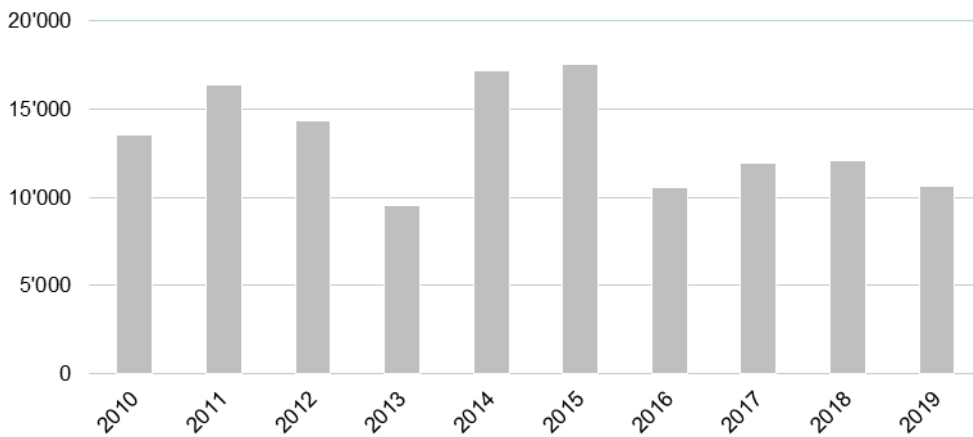
**Abbildung 8** - Leerstandentwicklung von Wirtschaftsflächen in Basel-Stadt in Quadratmeter (Statistisches Amt)

Der mit Abstand grösste Teilmarkt bei den Wirtschaftsflächen ist jener für Büroflächen. Im Jahr 2019 blieb die Anzahl leerstehende Büroflächen gegenüber den Vorjahren sehr konstant in der Grössenordnung von 60'000 Quadratmeter. Eine genauere Betrachtung dieses Teilmarktes folgt im nächsten Kapitel.

In den Bereichen der Lager-, Produktions- und Gewerbeflächen gab es in den letzten Jahren leichte Verschiebungen, wobei sich aufgrund der insgesamt kleinen Mengen einzelne verfügbare Objekte sehr stark in der Statistik niederschlagen und somit keine eigentlichen Trends aus diesen Entwicklungen ablesbar sind.

Zudem ist davon auszugehen, dass ein Grossteil der Produktions- und Gewerbetätigkeit in Liegenschaften in Eigenbesitz stattfindet, die sich somit nicht im Mietmarkt und der Leerstandstatistik wiederfinden.

Separat zu betrachten ist die Leerstandentwicklung bei den Retail- und Ladenflächen (vgl. [Abbildung 9](#)). Dieser Bereich funktioniert nach anderen Gesetzmässigkeiten als die restlichen Wirtschaftsflächen und hat durch übergeordnete Themen wie Einkaufsverhalten, Onlineshopping und Wechselkursentwicklung gegenüber dem benachbarten Ausland andere Treiber als die restlichen Flächentypen.

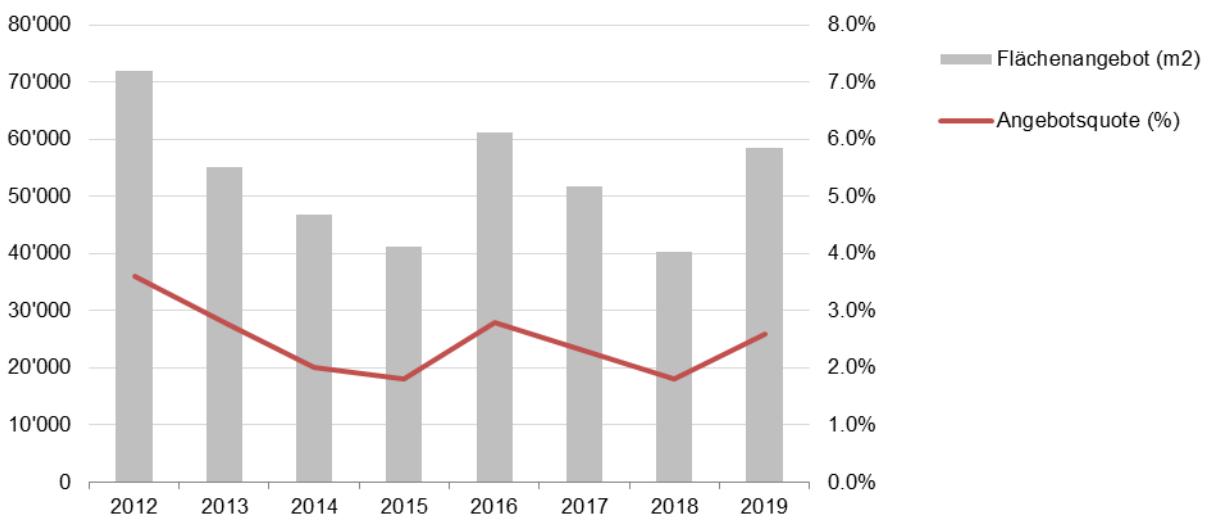


**Abbildung 9** - Leerstandentwicklung von Ladenflächen in Basel-Stadt in Quadratmeter (Statistisches Amt)

Auch bei den Ladenflächen zeigt sich in den letzten Jahren eine konstante Seitwärtsentwicklung ohne grosse Schwankungen. Da der Detailhandel und die Gastronomie besonders hart von den Schutzmassnahmen zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie im Frühjahr 2020 getroffen wurden, ist ein Anstieg der Leerstände bei Ladenflächen in naher Zukunft jedoch wahrscheinlich.

### 3.3 Büromarkt Basel-Stadt

Gemäss der aktuellen Auswertung von JLL Schweiz<sup>3</sup> ist die Anzahl angebotener Büroflächen in der Stadt Basel 2019 gegenüber dem Vorjahr auf 58'500 m<sup>2</sup> angestiegen, was 2.6% des gesamten Angebots an Büroflächen entspricht (vgl. **Abbildung 10**). Die Angebotsquote auf Stadtgebiet ist demnach leicht angestiegen (plus 0.8% gegenüber dem Jahr 2018), verbleibt jedoch auf einem relativ tiefen Niveau, da man bei einer Quote von unter 5% von einem nur teilweise liquiden Büromarkt ausgeht.



**Abbildung 10** - Flächenangebot (m<sup>2</sup>) und Angebotsquote (%) für Büroflächen in Basel (JLL Büromarkt Schweiz 2020)

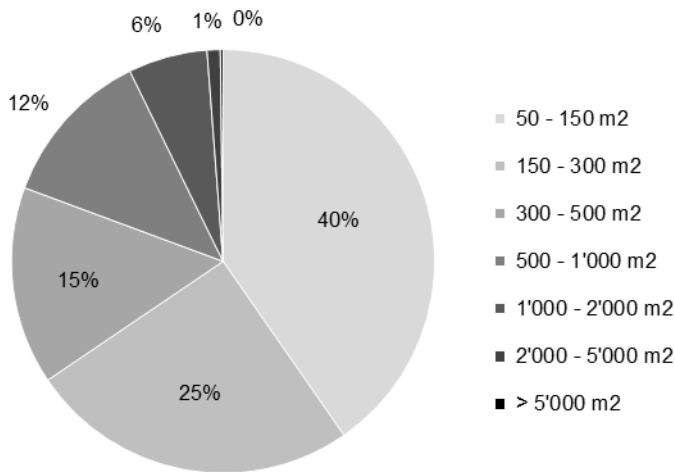
<sup>3</sup> JLL Büromarkt Schweiz 2020, Januar 2020



Das von JLL Schweiz ermittelte Büroflächenangebot in Basel bewegt sich dabei in einer ähnlichen Gröszenordnung wie die Leerstanderhebung des Statistischen Amtes Basel-Stadt<sup>4</sup> (62'000 m2 leerstehende Bürofläche im Kanton Basel-Stadt), sowie den Zahlen von CBRE Schweiz<sup>5</sup> (56'000 m2 verfügbare Bürofläche in der Stadt Basel) und CSL Immobilien<sup>6</sup> (64'000 m2 Angebot an Büroflächen in der Stadt Basel) für das Jahr 2019.

Die leichte Angebotszunahme gegenüber dem Vorjahr wird allgemein mit einigen grossflächigen Mieterwechselln (z.B. im Peter Merian Haus) sowie von neu verfügbaren Flächen in kürzlich fertiggestellten Gebäuden (z.B. Meret Oppenheim Hochhaus, Grosspeter-Tower) begründet. Gerade die Einheiten an zentraler Lage rund um den Bahnhof SBB wurden dabei schnell vom Markt absorbiert und viele sind bereits wieder reserviert oder vermietet.

Betrachtet man die Grösseneinheiten der verfügbaren Flächen (vgl. [Abbildung 11](#)) fällt auf, dass die grosse Mehrheit der Flächen (rund 80%) kleinere und mittlere Flächen von unter 500 m2 sind. Lediglich 7% der Angebote fallen in die Kategorie der Grossflächen von über 1'000 m2, welche für grössere Ansiedlungen und Standortverschiebungen relevant sind.



**Abbildung 11** - Verteilung der verfügbaren Büroflächen nach Grösse (JLL Büromarkt Schweiz 2020)

Während sich die Lage am Büromarkt Basel 2019 relativ stabil gezeigt hat, wird verbreitet auf eine grosse anstehende Angebotsausweitung aufmerksam gemacht. Sowohl JLL Schweiz<sup>7</sup> als auch CBRE Schweiz<sup>8</sup> weisen in Ihren Berichten auf die grosse Zahl von Flächen hin, die sich in Basel aktuell in der Pipeline befinden (bis zu 168'000 m2 zusätzliche Bürofläche bis 2023). Dazu kommen in der direkten Umgebung in den nächsten Jahren ebenfalls grosse Flächeneinheiten auf den Markt, sei es auf dem BaseLink-Areal in Allschwil (rund 50'000 m2) oder dem Areal Uptown-Basel auf dem ehemaligen ABB-Gelände in Arlesheim (ca. 25'000 m2).

Ein grosser Teil dieser Entwicklungen ist entweder auf die Bautätigkeit von Eigennutzern zurückzuführen (z.B. Roche) oder passiert nachfrageorientiert und ist bereits durch Reservationen und Mietverträge abgesichert. Trotzdem lautet die Prognose der meisten Marktbeobachter, dass sich Basel auch auf dem Mietmarkt vor einer Zeit der Angebotsausweitung befindet und man in den nächsten Jahren höhere Leerstandquoten und Angebotsziffern sehen wird.

<sup>4</sup> Erhebung der leerstehenden Geschäftsräume, Statistisches Amt Basel-Stadt, August 2019

<sup>5</sup> CBRE Städteportraits Büro 2019, Juli 2019

<sup>6</sup> CSL Immobilienmarktbericht 2020, Februar 2020

<sup>7</sup> JLL Büromarkt Schweiz 2020, Januar 2020

<sup>8</sup> CBRE MarketView Snapshot Büro Basel Q4 2019, Dezember 2020

Erste Anzeichen dieser Angebotsausweitung wurden bereits Ende 2019 / Anfang 2020 sichtbar. Aufgrund einiger grösserer Mieterwechsel rund um den Bahnhof SBB und im Rahmen einer ersten Aktivierung der Transformationsgebiete Klybeckplus und Rosental Mitte wurden kurzfristig mehrere Mietobjekte mit 1'000 bis 6'000 m2 Nutzfläche verfügbar. Dies hatte gemäss der jüngsten Publikation von CBRE Schweiz<sup>9</sup> eine kurzfristige Zunahme des Angebots von rund 60'000 m2 auf 83'000 m2 und folglich ein Anstieg der Angebotsquote von 2.4 auf 3.3% zur Folge (siehe Abbildung 12).

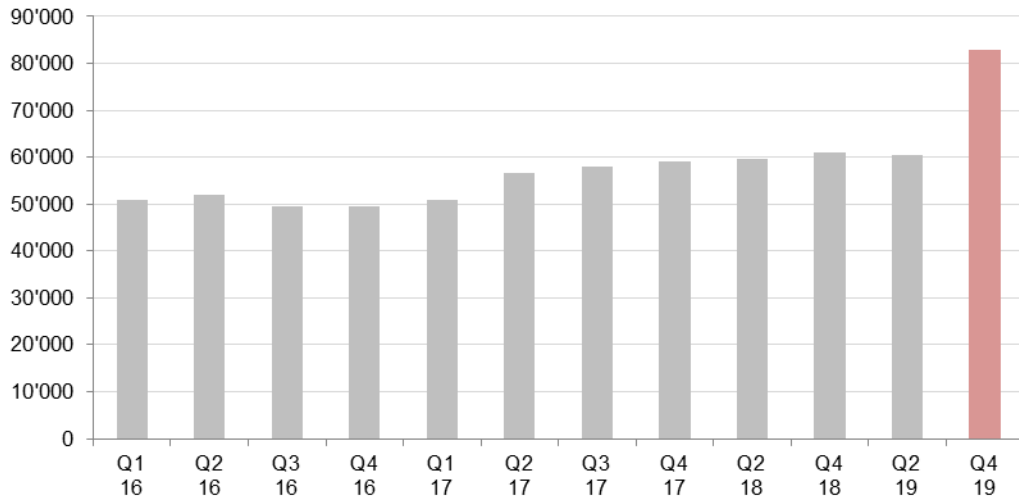


Abbildung 12 - Entwicklung Flächenangebot (m2) für Büroflächen in der Stadt Basel (CBRE MarketView Snapshot Basel Q4 2019)

Es ist davon auszugehen, dass dieser sich im letzten Quartal 2019 angedeutete Anstieg der Flächenverfügbarkeit im Jahr 2020 weiter geht und Firmen bei der Standortwahl in Basel zukünftig mehrere Optionen zu Auswahl haben werden, auch im Bereich der grösseren Flächen von über 1'000 m2.

#### Exkurs: Büromarkt Schweiz

Gemäss Einschätzung der Credit Suisse<sup>10</sup> zeigte der Schweizer Markt für Büroflächen zuletzt zwei Gesichter: während in Zentrumslagen und in den Innenstädten der grossen Wirtschaftszentren Büroflächen knapp sind und die Preise steigen, prägen hohe Angebotsquoten und eine schwierige Vermarktung die äusseren Büromärkte. Zuletzt liess die Bautätigkeit schweizweit nach, weshalb davon auszugehen ist, dass die Büromärkte weiter gesunden.

Bereits vor dem starken wirtschaftlichen Einbruch durch die temporären Schutzmassnahmen zur Bekämpfung der Covid-19 Pandemie im Frühjahr 2020 sah die Credit Suisse die Schweizer Wirtschaft an Dynamik verlieren und den Konjunkturausblick leicht getrübt. Das aktuelle Marktumfeld (Rückgang von Umsätzen, Zuwanderung und Beschäftigungswachstum) dürfte demnach zu einer geringeren Nachfrage nach Büroflächen führen. PwC Schweiz führt in ihrem aktuellen Immobilien-Monitoring jedoch aus, dass Büros und Dienstleistungsbetriebe grundsätzlich weniger akut von der Krise betroffen sind als Gewerbetriebe, viele Büros über langfristige Mietverträge abgesichert sind und sich die Marktmieten an zentralen Lagen (allen voran Basel-Stadt) bisher äusserst robust gezeigt haben.<sup>11</sup>

Die Nachfrage nach Büroflächen ist zudem nicht nur von der allgemeinen Beschäftigungslage abhängig, sondern vielmehr von der Entwicklung der Bürobeschäftigung. Dort zeichnen sich zwei gegenläufige Trends ab: zum einen nimmt er Anteil von Büroarbeit generell weiter zu in der Schweiz. Auch im klassischen Industriesektor geht die Credit Suisse mittlerweile von einem Anteil von 44% Büroarbeitsplätzen aus. Dieser Anteil dürfte aufgrund der fortschreitenden Digitalisierung weiter zunehmen.

Gleichzeitig nimmt die benötigte Bürofläche pro Mitarbeiter aufgrund sich ausbreitender moderner Arbeitsplatzkonzepte wie Open Offices und Desk Sharing weiter ab. Hier könnte sich die Covid-19-Krise als wegweisend herausstellen: gemäss PwC Schweiz arbeitete rund ein Drittel der Beschäftigten in der Schweiz im April 2020 vollständig von zu Hause aus, weitere 20% partiell. Die Zukunft wird zeigen, inwieweit sich solche neuen Arbeitsweisen langfristig durchsetzen und in konkrete Projekte zur Flächenoptimierung bei Büromietern münden.

<sup>9</sup> CBRE MarketView Snapshot Büro Basel Q4 2019, Dezember 2020

<sup>10</sup> Credit Suisse Büroflächenmarkt Schweiz 2020, Dezember 2019

<sup>11</sup> PwC-Immoperspektive Q2 2020, Mai 2020

### 3.4 Vergleich

Im Vergleich zu anderen Schweizer Städten zeigt sich Basel-Stadt mit einer Angebotsquote von 2.6% etwa im Mittelfeld und praktisch gleichauf mit der Stadt Zürich (vgl. [Abbildung 12](#)), wobei gerade die dynamischen Wirtschaftsstandorte in der Schweiz (z.B. Zug und Genf) eine wesentlich höhere Angebotsquote aufweisen. Dort wurde in den letzten Jahren mehr in Büroflächen investiert.

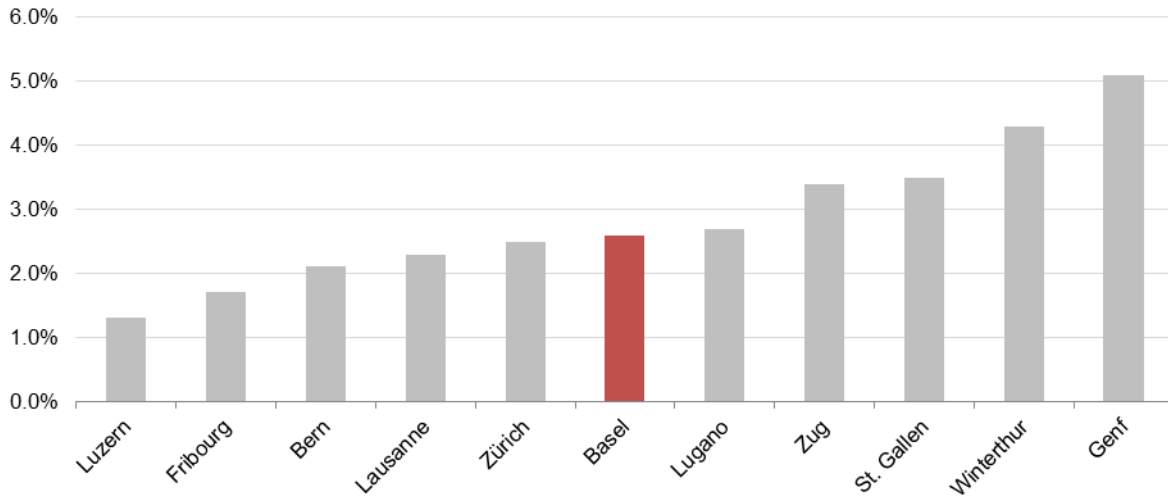


Abbildung 12 - Angebotsquoten für Büroflächen in Schweizer Städten 2019 (JLL Büromarkt Schweiz 2020)

Vergleicht man die Angebotsquote für Büroflächen von Basel mit jenen anderer europäischer Städte, zeigt sich, dass der gesamte Schweizer Markt für Büroflächen von einem relativ knappen Angebot und einer grossen Nachfrage geprägt ist (vgl. [Abbildung 13](#)). Die meisten der untersuchten Wirtschaftszentren weisen dabei Angebotsquoten von über 5% aus, was aus der Nachfrageperspektive eine gute Auswahl an Standortoptionen ermöglicht. In diesem Vergleich weisen lediglich wirtschaftliche Boom-Standorte wie München und Amsterdam, welche allgemein für ihre angespannten Immobilienmärkte bekannt sind, ähnlich tiefe Leerstandswerte wie Basel aus.

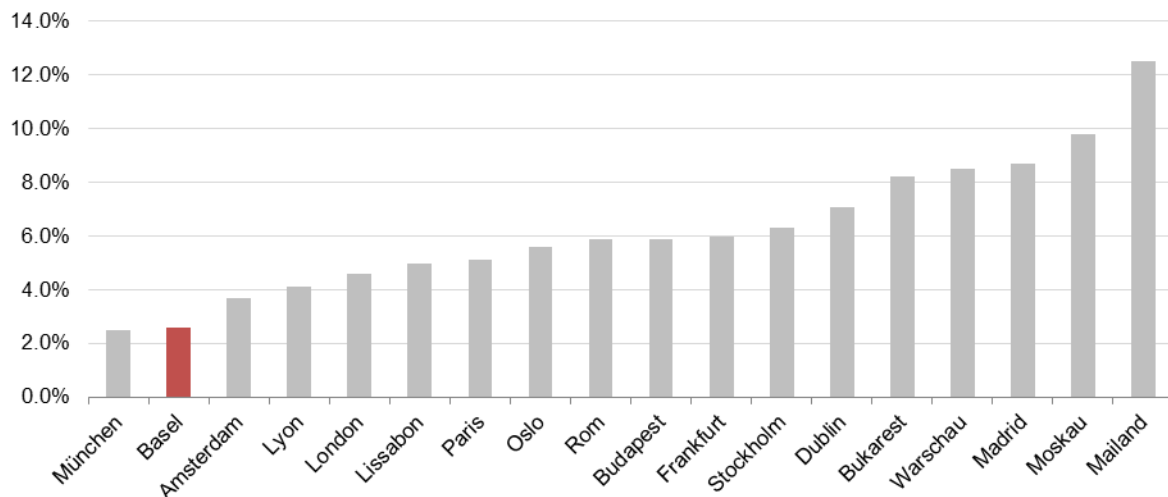


Abbildung 13 - Angebotsquoten für Büroflächen in Europäischen Städten 2019 (JLL Büromarkt Schweiz 2020)

## 4 Angebotsperspektiven

### 4.1 Übersicht

Aufgrund der hohen Standortattraktivität von Basel und der entsprechend hohen Nachfrage nach attraktiven Wirtschaftsflächen kommt der Entwicklung neuer Flächenangebote und der in Transformation befindlichen Areale im Kanton Basel-Stadt eine hohe Wichtigkeit zu.

Im folgenden Kapitel sollen die kurzfristigen Angebotsoptionen und längerfristigen Entwicklungsstände kurz zusammengefasst werden (siehe Übersichtskarte Entwicklungsgebiete in Abbildung 14).

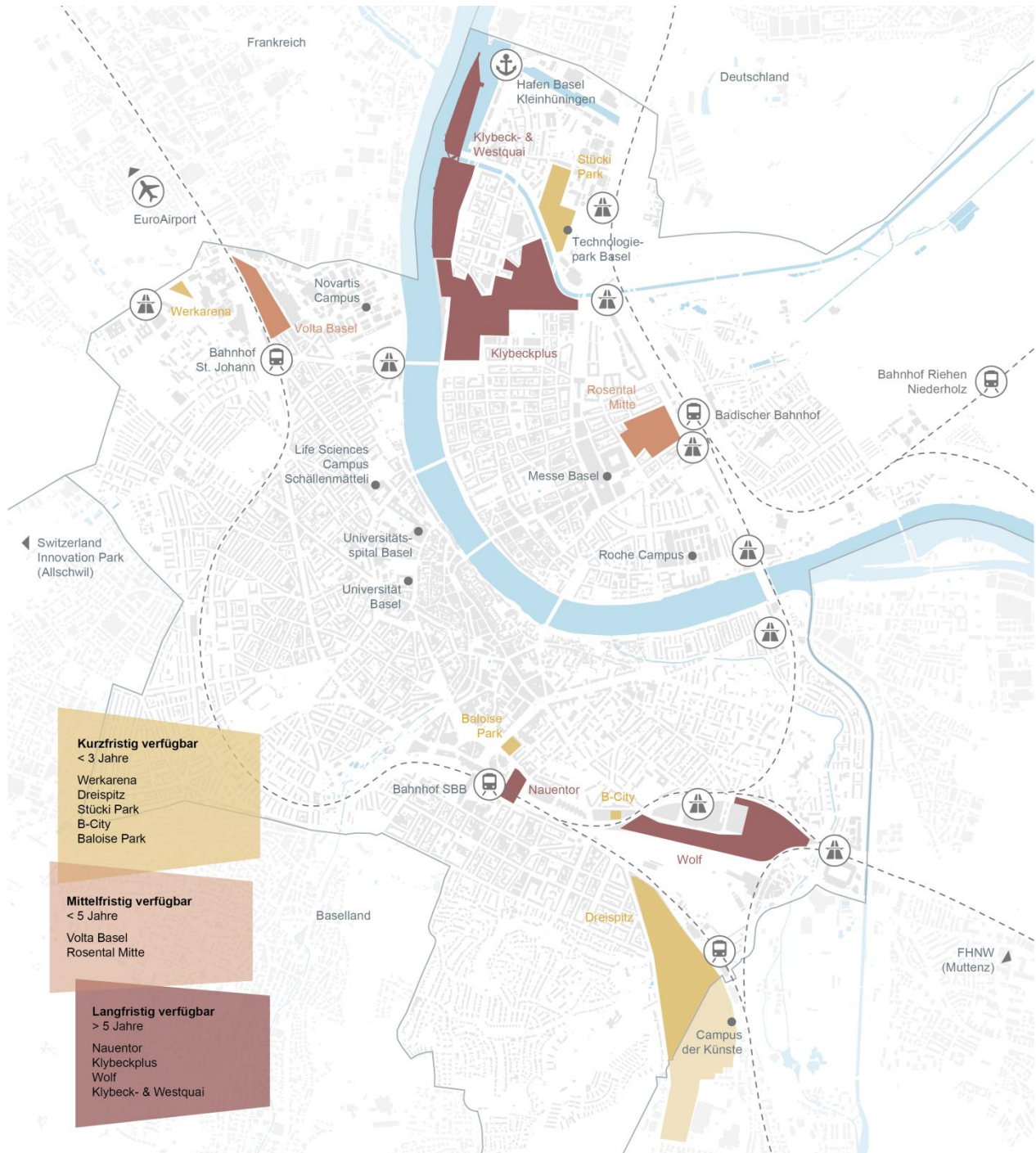


Abbildung 14 - Übersicht Wirtschaftsflächen in Entwicklung im Kanton Basel-Stadt (eigene Darstellung)

## 4.2 Kurzfristige Entwicklung

Im Jahr 2020 verspricht sich die Marktsituation in Basel-Stadt weiter zu entspannen, da diverse relevante Bauprojekte abgeschlossen und dadurch zusätzliche attraktive Wirtschaftsflächen verfügbar werden.

Voraussichtlich im Sommer 2020 wird der **Baloise Park** seine Eröffnung feiern. Neben dem neuen Hauptsitz für die Baloise Group mit 700 Arbeitsplätzen, einem 2'400 Quadratmeter grossen Schulungszentrum für die Baloise sowie dem neuen 5-Sterne Mövenpick Hotel werden auch rund 11'500 Quadratmeter Bürofläche für Drittmietler an zentralster Lage in Basel Teil des neuen Parks bilden. Kurz vor Abschluss der Bauarbeiten war ein Grossteil der verfügbaren Mietflächen reserviert oder bereits vermietet.

Ebenfalls dieses Jahr wird die erste Bauetappe der **Erweiterung des Stücki Parks** fertiggestellt. Diese umfasst ein Büro- und ein Laborgebäude mit insgesamt rund 13'000 Quadratmeter Nutzfläche. Während für das Laborgebäude bereits ein Mieter gefunden ist, befinden sich die Büroflächen aktuell in der Vermarktung. Für 2023 ist die Fertigstellung der zweiten Bauetappe geplant, welche zwei weitere Gebäude umfasst. Die Bauarbeiten für diese Gebäude werden dieses Jahr beginnen.

Weiter wird im Herbst 2020 die von Immobilien Basel-Stadt erworbene und umgebaute Gewerbeliegenschaft von Coop an der **Elsässerstrasse 209/215** fertiggestellt und den Mietern zum Ausbau übergeben. Das Projekt umfasst insgesamt Flächen von 23'000 Quadratmeter und bietet Raum für Gewerbe, Kultur und Sportnutzungen.

Daneben zeigen sich bereits jetzt erste Verfügbarkeiten auf den grossen Transformationsgebieten Basels. In **Rosental Mitte** befinden sich erste Bürogebäude in der Vermarktung und weitere renovierte Büro- und Laborgebäude dürften in den kommenden Jahren folgen. Gleiches gilt für das Entwicklungsgebiet **Klybeck-plus**. Im westlichen Teil des Areals sind erste Gebäude mit rund 13'000 m<sup>2</sup> Bürofläche zur Nutzung ausgeschrieben, weitere Bestandesbauten im Bereich Büro und Labor könnten zeitnah aktiviert werden.

Einen grossen Einfluss auf die Verfügbarkeit von Büroflächen in Basel wird auch die Eröffnung von **Bau 2 der Roche** haben, welche für 2022 geplant ist. Die Konzentration weiterer Administrationsfunktionen von Roche auf ihrem Stammareal wird relevante Büroflächen in der Stadt freispielen, die meisten davon in der Nähe des Bahnhofs SBB.

Auch der andere grosse Firmensitz in Basel-Stadt wird sich künftig auf dem Markt für Wirtschaftsflächen bemerkbar machen. Anfang 2020 wurde bekannt gegeben, dass Novartis durch Reorganisationen und neue Arbeitsplatzkonzepte Flächen auf dem **Novartis Campus** freispielen konnte und diesen für Drittfirmen öffnen möchte. So will sich die Firma stärker mit der lokalen Forschungscommunity und innovativen Start-Ups vernetzen. Passend dazu konnten mit dem Friedrich Miescher Institut (FMI) und einem Ableger des Switzerland Innovation Park zwei erste Mieter gefunden werden.

Schliesslich hat Ende 2019 auch der Bau der **Werkarena** an der Neudorfstrasse begonnen. Der 8-stöckige Gewerbe- und Businesspark wird ab voraussichtlich Ende 2021 rund 19'000 m<sup>2</sup> Produktions- und Gewerbefläche an verkehrstechnisch bester Lage anbieten. Die Raumhöhen, Traglasten und Möglichkeit zum Warenumschlag auf den ersten drei Ebenen machen die Werkarena besonders interessant für Firmen aus dem produzierenden und handwerklichen Gewerbe.

## 4.3 Mittel- und langfristige Entwicklungen

### *Rosental Mitte*

Seit 2016 haben die Einwohnergemeinde der Stadt Basel und die Pensionskasse Basel-Stadt in zwei Etappen den Grossteil des ehemaligen Werkareals Rosental direkt neben dem Badischen Bahnhof erworben. Ein Teil davon wurde langfristig von Syngenta zur Eigennutzung zurückgemietet, der andere Teil mit vielen leerstehenden Gebäuden soll nach und nach in ein lebendiges und durchmischtes Stadtquartier entwickelt werden, wobei der Fokus auf Arbeitsnutzungen bestehen bleibt.

Anfang 2020 wurde der Öffentlichkeit das städtebauliche Leitbild für Rosental Mitte präsentiert, welches eine schrittweise Öffnung des bisher geschlossenen Werkareals sowie eine Verdichtung und Modernisie-



rung der Gebäude und Arbeitsflächen vorsieht. Insgesamt können so bis 2035 bis zu 95'000 m<sup>2</sup> zusätzliche Büro- und Forschungsfläche in dem Areal entstehen (siehe Abbildung 15).



Abbildung 15 - Städtebauliches Leitbild für Rosental Mitte mit Arbeiten in Violett und Wohnen in Gelb (Bild Immobilien Basel-Stadt)

Während im nördlichen Teil des Areals der Rückbau der bestehenden Gebäude forciert wird um erste Neubauten bis 2024 zu ermöglichen, werden gewisse Gebäude bereits heute zur Vermarktung angeboten. Bei einigen sind dabei noch Renovationsarbeiten nötig, andere Gebäude wie der historische Geigy-Hauptsitz an der Schwarzwaldallee sind als Bürogebäude unmittelbar nutzbar.

### Klybeckplus

Das Jahr 2019 stand für das Projekt Klybeckplus unter dem Zeichen des Eigentümerwechsels der beiden Arealteile. Neu sind Swiss Life und die neu gegründete Central Real Estate Basel AG die Eigentümerinnen der ehemaligen Werkareale von Novartis und BASF.

Während der ordentliche Entwicklungsprozess mit den neuen Planungspartnern voraussichtlich im Sommer 2020 in die nächste Phase zur Erarbeitung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts startet und noch mehrere Jahre in Anspruch nehmen wird, zeigen sich bereits jetzt erste Opportunitäten für Wirtschaftsflächen auf dem Transformationsareal. Neben der bereits etablierten Zwischennutzung von rund 6'000 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Norden des Gebietes sind 2019 weitere Gebäude aktiviert worden. Nach einer kurzen Renovation der Laborräume ist im Herbst 2019 das IOB - Institute of Molecular and Clinical Ophthalmology Basel ins Gebäude K-420 an der Klybeckstrasse gezogen. Zudem sind aktuell mehrere Bürogebäude mit insgesamt rund 13'000 m<sup>2</sup> Nutzfläche im westlichen Teil des Entwicklungsperimeters zur Vermietung ausgeschrieben.

Die meisten dieser Gebäude werden noch für längere Zeit nutzbar sein und stehen zusammen mit zukünftig renovierten und erneuerten Bestandesbauten für den sukzessiven und objektweisen Charakter der Entwicklung dieses Teils des Perimeters Klybeckplus.

### Wolf

Nach der öffentlichen Vorstellung des Richtprojektes im Februar 2019, welches ein gemischtes Stadtquartier mit einem Fokus auf Gewerbe- und Logistikenutzungen vorsieht, arbeiten die Eigentümerin SBB Immobilien zusammen mit dem Kanton Basel-Stadt an der Ausarbeitung eines Bebauungsplans für das Gesamtareal. Dieser soll voraussichtlich im Jahr 2020 öffentlich aufgelegt werden. Die ersten Neubauetappen sind weiterhin ab 2024 vorgesehen.

Ebenfalls arbeiten die Planungspartner weiter an der Vision, das Areal Wolf zum smartesten Areal der Schweiz zu machen. Neben den seit Frühjahr 2019 nutzbaren Flächen des Smart City Labs und der dort entstehenden Community gab es eine ganze Reihe von Veranstaltungen, mit welchen SBB Immobilien und der Kanton Basel-Stadt verschiedene Partner aus den Bereichen Wirtschaft, Wissenschaft und Verwaltung vernetzten konnten. So wurde beispielsweise mit Branchenvertretern und Experten an zukunftssträchtigen Konzepten in den Themenfeldern Mobilität und Logistik gearbeitet. Diese Erkenntnisse und die gesammelten Erfahrungen aus dem Smart City Lab sollen Pilotprojekte ermöglichen und das Areal Wolf zu einer Smart City werden lassen.

### *Volta Basel*

Seit Januar 2020 startet die Eigentümerin SBB Immobilien unter der neuen Marke Volta Basel die Vermarktung des Baufeldes 2 des 2017 genehmigten Bebauungsplans Volta Nord im nördlichen St. Johann.

Neben Wohnnutzungen im südlichen Teil des Baufeldes sollen zukünftig innovative Firmen aus den Bereichen Energie, Umwelttechnik und der Informations- und Kommunikationstechnologie (ICT) die Arbeitswelten in dem neuen Quartier beleben. SBB Immobilien wird die Flächen auf dem Baufeld selber als Mietobjekte entwickeln, wobei die grossen, zusammenhängenden Flächen auch als „Single-Tenant“-Standort für Firmen aus den Bereichen Smart Production, Smart Logistics sowie für Hauptsitze von KMUs geeignet sind. Geplant ist ein Baubeginn im Jahr 2023 und ein möglicher Erstbezug der Flächen 2025.

In der nördlichen Spitze des Planungssperimeters befindet sich zudem das Baufeld 1, welches ebenfalls SBB Immobilien gehört. Dieses wird weiterhin als Teil der bestehenden Zone 7 bebaut und ist nach Fertigstellung des Rückbaus kurzfristig bebauungsfähig. Im Gegensatz zum Baufeld 2 plant SBB Immobilien das rund 10'000 m<sup>2</sup> grosse Grundstück im Baurecht an interessierte Firmen und Investoren abzugeben. Ein entsprechendes Vergabeverfahren könnte noch 2020 starten.

### *Klybeck-Kleinhüningen*

Im Norden Basels liegt ein einzigartiges Potenzial für die Stadtentwicklung. Über 50 Hektar Transformationsfläche (inkl. Klybeckplus) bilden die Grundlage für vernetzte und durchmischte Stadtteile, wobei insbesondere die geplanten Investitionen in Logistik- und Hafeninfrastrukturen grossen Einfluss auf die Entwicklung der Quartiere Kleinhüningen und Klybeck haben. Im November 2019 hat der Kanton Basel-Stadt deshalb mitgeteilt, dass er beabsichtigt, einen Stadtteilrichtplan für die Quartiere Kleinhüningen und Klybeck zu erstellen. Dadurch sollen die anstehenden Transformationen, Arealentwicklungen und Infrastrukturmassnahmen gesamthaft koordiniert und vermittelt werden.

Ebenfalls im Herbst 2019 wurde ein städtebauliches Konzept für den Perimeter Klybeck- und Westquai präsentiert. Es sieht vor, die bestehenden Quartiere ans Wasser anzuschliessen und dadurch differenzierbaren städtischen Raum und Lebensqualität zu schaffen. Während der Klybeckquai sich für alle möglichen Arten des Wohnens eignet, bietet der Westquai vor allem Raum für Arbeit, Kultur und Freizeit. Gesamthaft gibt es in den Quartieren Raum für rund 4'000 Einwohnerinnen und Einwohner und 4'000 Beschäftigte.

### *Nauentor*

Anstelle des rostroten Postreitergebäudes vor dem Bahnhof Basel planen Post Immobilien AG und die SBB ein neues städtebauliches Ensemble. Auf der gleisüberspannenden Grundkonstruktion kommen ein Aufbau und drei Hochbauten zu stehen. Neu durchquert eine öffentliche Magistrale die gesamte Überbauung. Vorgesehen ist die Erstellung von Dienstleistungs- und Büroflächen sowie Wohnungen.

Der Bebauungsplan als planungsrechtliche Grundlage für dieses Projekt befindet sich momentan in Diskussion im Grossen Rat. Mit einem Baubeginn kann ab 2023 gerechnet werden.



## 5 Fazit

Die Entwicklungen auf dem Wirtschaftsflächenmarkt Basel-Stadt waren 2019 von den gleichen Grundsätzen geprägt wie die Jahre davor: relativ stabiler und tiefer Leerstand, wenig grosse verfügbare Mietobjekte und eine solide Nachfrage vonseiten einer sich positiv entwickelnden Wirtschaft am Standort. Bereits Anfang 2020 gibt es jedoch erste Anzeichen dafür, dass sich der Flächenmarkt Basel vor einer grösseren Angebotsausweitung befindet. Grosse Einheiten von Büroflächen wurden verfügbar und es finden substantielle Verschiebungen und Umzüge statt. Es scheint, als kündigen die ersten Verfügbarkeiten auf den grossen Transformationsgebieten Rosental Mitte und Klybeckplus sowie der sichtbare Baufortschritt auf dem Roche Areal eine Zeit auf dem Wirtschaftsflächenmarkt Basel an, welche weniger gleichmässig verlaufen könnte als die letzten Jahre.

Der sich abzeichnende Anstieg von angebotenen Büroflächen ist dabei eine aus der Perspektive des Standorts Basel-Stadt willkommene Abkehr vom ausgetrockneten Markt der letzten Jahre. Firmen haben nun auch für grossflächige Ansiedlungen und Umzüge mehrere attraktive Optionen zur Auswahl. Weitere dürften in den nächsten Jahren dazu kommen.

Wie sich demgegenüber die Nachfrage nach Wirtschaftsflächen in Basel entwickeln wird, ist aktuell schwierig abzusehen. Die bisherigen Verschiebungen sind keine Auswirkungen der Covid-19-Pandemie und deren wirtschaftlichen Folgen, sondern Teil von langfristigen Entwicklungen und einer erhöhten Bautätigkeit in den letzten Jahren. Wie stark und wie lang die Wirtschaft in der Region Basel von den Folgen der Corona-Krise betroffen sein wird, lässt sich momentan kaum prognostizieren. Es darf aber davon ausgegangen werden, dass der Standort Basel-Stadt aufgrund seiner attraktiven Standortfaktoren, der zusätzlichen Anreize durch die umgesetzte Unternehmenssteuerreform und seine zukunftssträchtige Branchenstruktur im Vergleich zu anderen Regionen der Schweiz sehr gut aufgestellt ist.

Die Covid-19-Pandemie hat zudem die öffentliche Diskussion um die Zukunft des Büros neu entfacht. Verschiedentlich wurde die Krise als Anfang einer grundlegenden Verschiebung hin zu einer stärkeren Nutzung von virtueller Kommunikation und Heimarbeit verbunden mit einem starken Rückgang der Nachfrage nach Büroflächen ausgelegt. Prognosen, welche das Ende der Büroarbeit voraussagen, sind jedoch nicht neu und erfahrungsgemäss passieren solche Entwicklungen aufgrund verschiedener Restriktionen (z.B. langfristige Mietverträge, Unternehmenskultur) eher schleichend als ruckartig. Die kommenden Jahre werden zeigen, ob Unternehmen an einem von Innovation, Kollaboration und Wissensarbeit geprägten Standort wie Basel im grösseren Umfang auf Raum zur physischen Zusammenarbeit verzichten werden.

Diese gegenläufigen und uneindeutigen Trends können für die kommenden Jahre eine differenzierte Entwicklung auf dem Wirtschaftsflächenmarkt Basel bedeuten. Moderne, zeitgemässe Flächen, welche neue und flexible Bürokonzepte ermöglichen, werden im Vorteil sein, wenn Firmen aus mehreren Optionen auswählen können. Ebenso wird die Lage zum noch zentraleren Auswahlkriterium. Nach wie vor ist die Absorptionszeit von grossen Flächen an zentraler Lage und nahe der wichtigen Knotenpunkte des öffentlichen Verkehrs relativ kurz, während Objekte an peripheren Standorten länger auf einen geeigneten Mieter warten. Es ist anzunehmen, dass die Preise diese Differenzierung längerfristig ebenfalls abbilden werden.

Weiter zeigte sich 2019, dass die Knappheit an spezifischen Wirtschaftsflächen, welche in den letzten Jahren in diesem Bericht herausgestrichen wurde, nach wie vor besteht. Namentlich im Bereich von Mietflächen für Labors und Forschungstätigkeiten gibt es ein limitiertes Angebot am Markt. Die Vermarktung der ersten Etappe der Erweiterung des Stücki Parks zeigt diesen Effekt sinnbildlich: das Laborgebäude der ersten Bauetappe konnte bereits vermietet werden, während sich der benachbarte Bürobau derzeit noch in der Vermarktung befindet. Dass mit Lonza eine Grossfirma den kompletten Laborbau gemietet hat, zeigt, dass auch Grosskunden vermehrt auf die Flexibilisierung ihrer Immobilienportfolios setzen und auch spezialisierte Flächen wie Labors auf dem Mietmarkt nachfragen, sofern sie die Wahl dazu haben. Für Jungunternehmen und Start-ups im Bereich Life Sciences gilt diese Feststellung schon lange, da diese ihre finanziellen Mittel primär in Forschung & Entwicklung und nicht in eigene Immobilien investieren möchten.

Diese spezifische Nachfrage in Basel bietet auch zukünftig Chancen, mit innovativen Flächen und neuen Betreiberkonzepten, interessante Geschäftsfelder zu erschliessen. Gerade die Kombination von Büro- und Laborarbeitsplätzen könnte in Zeiten eines dichteren Büroflächenmarkts ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal bei der Akquisition von interessanten Nutzern sein. Dass in den grossen Transformationsgebieten mehrere Bestandsgebäude existieren, welche von ihrer Struktur eine Umnutzung in diesem Bereich ermöglichen, gibt auch diesem Marktsegment eine positive Zukunftsperspektive.