



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

Amt für Wirtschaft und Arbeit

▷ Wirtschaft

▶ Standortförderung

Wirtschaftsflächen im Kanton Basel-Stadt

2018/2019



Herausgeber

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

Amt für Wirtschaft und Arbeit

**Wirtschaft
Abteilung Standortförderung**
Hochstrasse 37
Postfach, CH-4002 Basel
Telefon +41 61 267 65 17

E-Mail: wirtschaftsflaechen@bs.ch
www.awa.bs.ch/standortfoerderung

Basel, im Mai 2019

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

CBRE Basel
Picassoplatz 8
4052 Basel
david.schoch@cbre.com

CSL Immobilien AG
Schärenmoosstr. 77
8052 Zürich
p.reichelt@csl-immobilien.ch

Jones Lang LaSalle AG
Hardstrasse 201
8005 Zürich
martin.bernhard@eu.jll.com

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung	4
2. Einleitung	4
3. Angebot.....	4
4. Angebotsperspektiven.....	8
4.1 Stand Entwicklung wirtschaftliche Schwerpunktgebiete	8
4.2 Weitere Projekte/Areale	10
5. Nachfrage und Nachfragetrends.....	10
6. Fazit	12
6.1 Aktuelle Situation	12
6.2 Ausblick	12

1. Vorbemerkung

Der vorliegende Bericht basiert auf einem Auftrag des Regierungsrates und betrachtet die Entwicklung der Flächenangebote in Basel-Stadt im Jahr 2018, gibt die aktuellen Fortschritte bei den laufenden Flächenentwicklungsplanungen wieder und verweist auf die bestehende Flächennachfrage, ausgehend von den Erfahrungen der Standortförderung bei der Beratung von flächensuchenden Unternehmen am Standort Basel-Stadt.

2. Einleitung

Der Kanton Basel-Stadt zeichnete sich in den letzten zehn Jahren als wirtschaftlich erfolgreicher Standort aus: Im Zeitraum 2007 bis 2017 wuchs das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 22%, gleichzeitig nahm die Zahl der Beschäftigten um rund 15'000 Personen auf gut 194'000 zu¹. Im Jahr 2017 wurde nominal ein BIP von 33.6 Milliarden Franken erreicht; dies entspricht einem BIP pro Kopf von gut 174'200 Franken und liegt damit sowohl über dem Vorjahreswert als auch über dem Schweizerischen Durchschnittswert von 79'400 Franken. Auch zukünftig bietet sich in Basel ein hohes Potenzial für weiteres Wirtschaftswachstum, wie der Kantonale Wettbewerbsindikator 2018 der UBS² aufzeigt: der drittclassierte Kanton Basel-Stadt verbessert sich dabei gegenüber dem Jahr 2016 um sechs Punkte und nähert sich damit den topplatzierten Kantonen Zug und Zürich weiter an. Den Kanton zeichnen dabei verschiedene für Unternehmen wichtige Standortfaktoren aus: die gute Erreichbarkeit, das Vorhandensein gut ausgebildeter Arbeitskräfte als auch ein sehr gutes Umfeld für Innovationen. Mit der Annahme der Steuervorlage 17 im Kanton Basel-Stadt im Februar 2019 wurde zusätzlich eine weitere Verbesserung der Steuersituation für eine Vielzahl von Unternehmen erreicht.

Um im Kanton Basel-Stadt eine gute Ausgangslage für die Ansiedlung und das Wachstum von Firmen sowie für Unternehmensneugründungen zu ermöglichen, benötigt es dafür am Standort genügend und geeignete Flächen- und Immobilienangebote. Diese stellen neben den zuvor genannten Standortqualitäten einen zentralen Aspekt dar, um im Kanton Basel-Stadt zukünftig weiteres Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum zu ermöglichen.

3. Angebot

Um für Unternehmen einen gut funktionierenden Wirtschaftsflächenmarkt im Kanton Basel-Stadt sicherzustellen, wird eine Angebotsquote von vier bis fünf Prozent des gesamten Bestands an Wirtschaftsflächen benötigt³. Mit dem Wert der Angebotsquote wird dabei die Zahl der innerhalb einer gewissen Zeit (zumeist drei oder sechs Monate) auf dem Markt verfügbaren Wirtschaftsflächen bezeichnet.

Bei Betrachtung der von verschiedenen Immobiliendienstleistern berechneten Angebotsquoten wird deutlich, dass in der Stadt Basel eine Angebotsquote im Bereich der Dreieinhalb- bis Vierprozentmarke zuletzt im Zeitraum 2010 - 2012 erreicht wurde⁴. Für das Jahr 2018 werden für die Stadt Basel Angebotsquoten zwischen 1,8 %⁵ und 2,4 %⁶ ausgewiesen. Damit weist der Büroflächenmarkt der Stadt Basel im Vergleich mit den Städten Zürich, Genf, Bern, Lausanne und Zug aktuell die tiefste Angebotsquote auf (vgl. Abbildung 1). Auch im europäischen Vergleich weist Basel damit einen sehr tiefen Wert aus (vgl. Abbildung 2).

¹ Quelle: BAK Economics, Zahlen für das Jahr 2017 sind provisorisch.

² Der Kantonale Wettbewerbsindikator (KWI) gibt Aufschluss über die langfristige relative Wettbewerbsfähigkeit der Schweizer Kantone und beschreibt deren Potenziale zur nachhaltigen Steigerung der Wirtschaftsleistung. Quelle: UBS: Kantonaler Wettbewerbsindikator 2018.

³ B.S.S. und Wüest & Partner (2013): Wirtschaftsflächen im Kanton Basel-Stadt. S.37.

⁴ Vgl.: Colliers International Schweiz AG: Büromarktberichte 2011-2012; Jones Lang LaSalle AG: Büromarkt Schweiz 2019.

⁵ Jones Lang LaSalle AG: Büromarkt Schweiz 2019.

⁶ CBRE Switzerland: MarketView Snapshot Basel Büro Q4 2018.

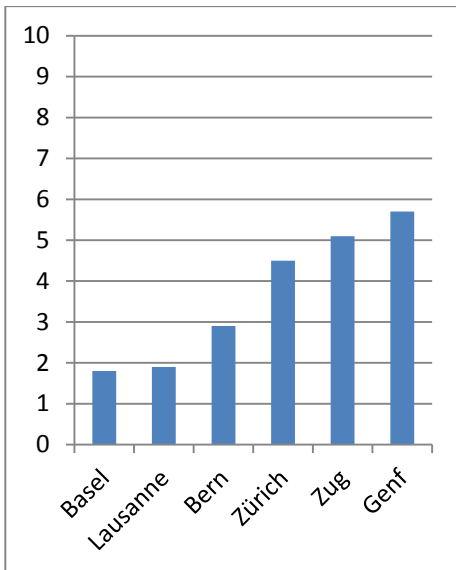


Abbildung 1: Büroflächenangebot in Schweizer Städten in % des Bestands (eigene Darstellung). Quelle: Jones Lang LaSalle AG, Büromarkt Schweiz 2019.

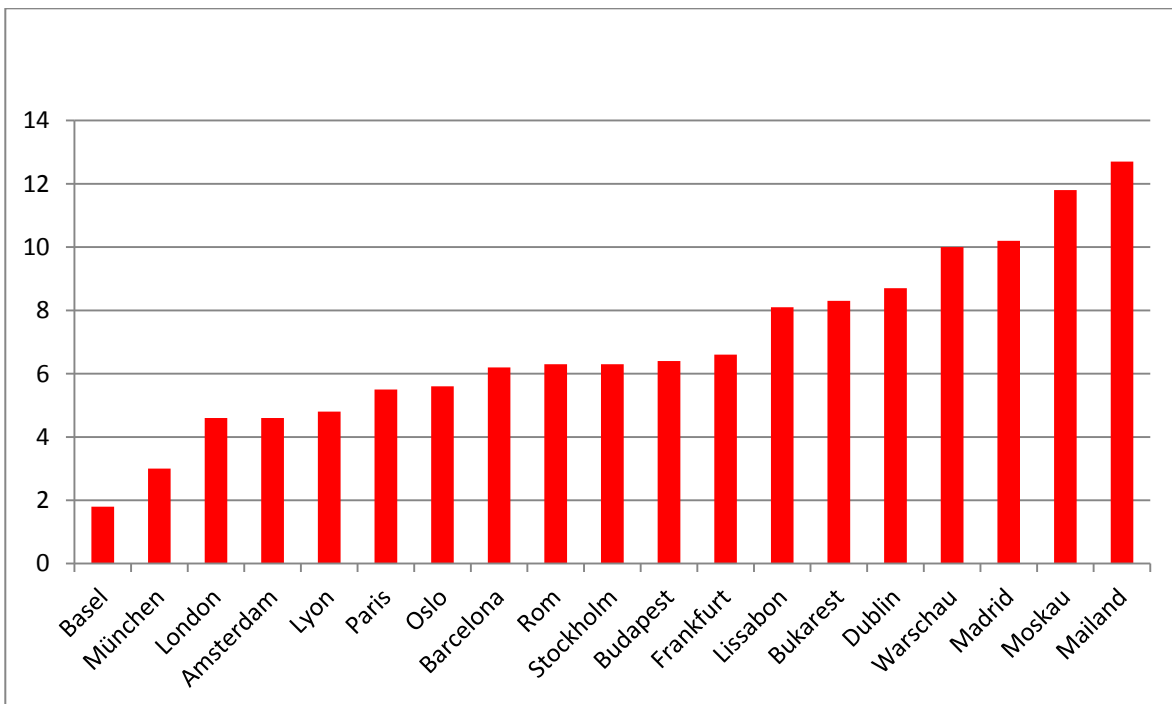


Abbildung 2: Büroleerstände in europäischen Städten in % des Bestands, Q3 2018 (eigene Darstellung). Quelle: Jones Lang LaSalle AG, Büromarkt Schweiz 2019.

Werden die angebotenen Flächen in der Stadt Basel in absoluten Zahlen betrachtet, nahmen diese 2018 im Vergleich zum Vorjahr erneut ab, dies um insgesamt 16 % (vgl. Abbildungen 3 und 4).

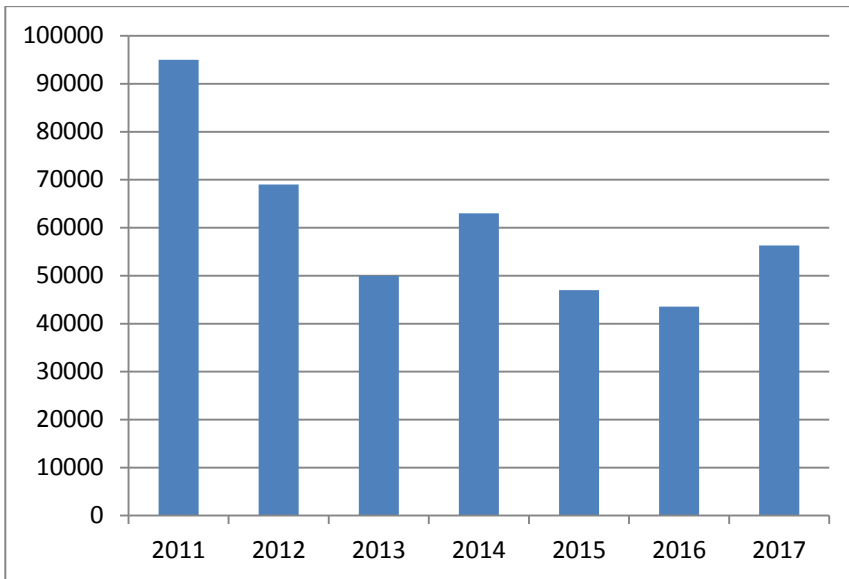


Abbildung 3: Verfügbare Büroflächen innerhalb 6 Monate in der Stadt Basel in m² (eigene Darstellung). Quelle: CSL Immobilien AG, Immobilienmarktberichte 2012-2018.

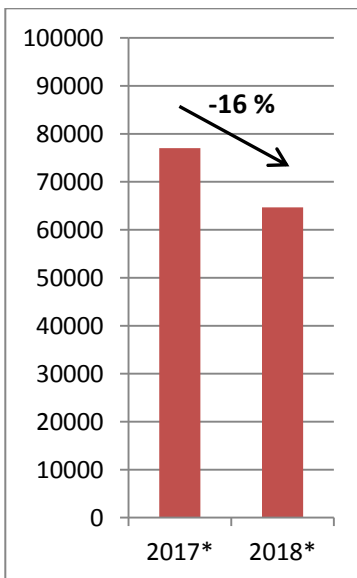


Abbildung 4: Verfügbare Büroflächen innerhalb 6 Monate in der Stadt Basel in m² (eigene Darstellung). Quelle: CSL Immobilien AG, Immobilienmarktbericht 2019.⁷

Laut den Berechnungen von Jones Lang LaSalle (JLL) in ihrem Bericht zum Büromarkt Schweiz 2019 fand im gleichen Zeitraum sogar ein Rückgang um 22.6 % auf nun 40'200 m² statt⁸.

Zusammenfassend kann man festhalten, dass im vergangenen Jahr das Angebot an Büroflächen in der Stadt Basel weiter zurückgegangen ist und die im Vorjahr beobachtete Angebotszunahme nicht als Zeichen einer Trendumkehr gewertet werden kann.

⁷ Aufgrund veränderter Annahmen bei der Berechnung der verfügbaren Angebote hinsichtlich der minimal miteinbezogenen Flächengrößen, dem Miteinbezug neu der Büronutzung zugerechneter Flächen sowie –im Fall der den Wirtschaftsraum Basel betreffenden Zahlen – leicht ergänzten Gebietseinheiten lassen sich die Angebotszahlen für das Jahr 2018 nicht direkt mit der zuvor bestehenden Zahlenreihe vergleichen. Um die relative Veränderung im Vergleich zum Vorjahr darstellen zu können, wurden seitens der CSL Immobilien AG die letztjährigen Zahlen ebenfalls neu berechnet. Die aufgrund geografischer und methodischer Anpassungen berechneten Zahlenwerte sind mit einem * markiert.

⁸ Da die Studienherausgeber für die Berechnung der Angebotszahlen jeweils unterschiedliche Annahmen hinsichtlich Angebotszeitraum, Geografie sowie der miteinbezogenen Mindestflächengrößen treffen, lassen sich die Werte nur näherungsweise vergleichen.

Bei der Analyse der regionalen Entwicklung der angebotenen Büroflächen ist nach dem Zuwachs in den Jahren 2016 und 2017 (vgl. Abbildung 5) im letzten Jahr ebenfalls ein Rückgang um rund einen Fünftel (21%) feststellbar (vgl. Abbildung 6).

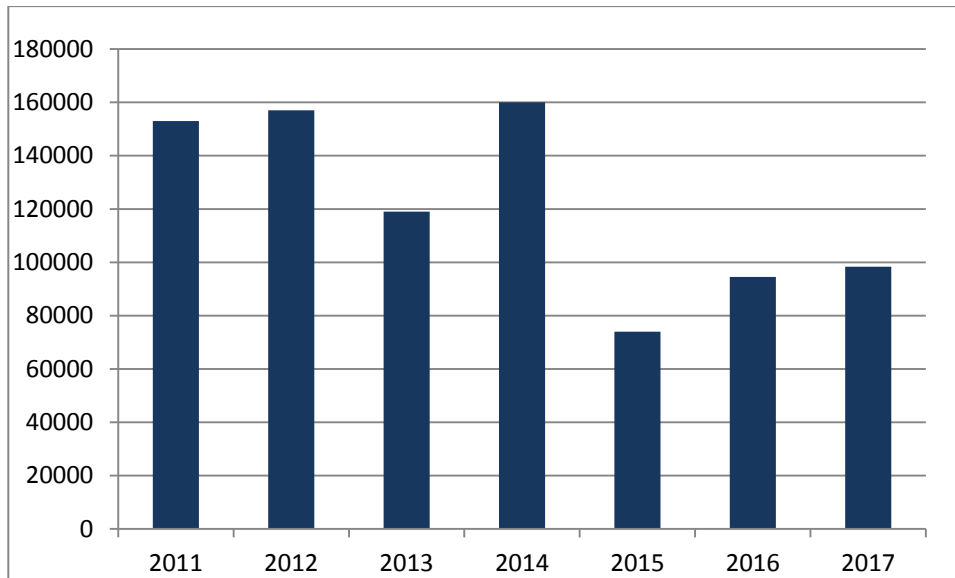


Abbildung 5: Verfügbare Büroflächen innerhalb 6 Monaten im Wirtschaftsraum Basel in m² (eigene Darstellung). Quelle: CSL Immobilien AG, Immobilienmarktberichte 2012-2018.⁹

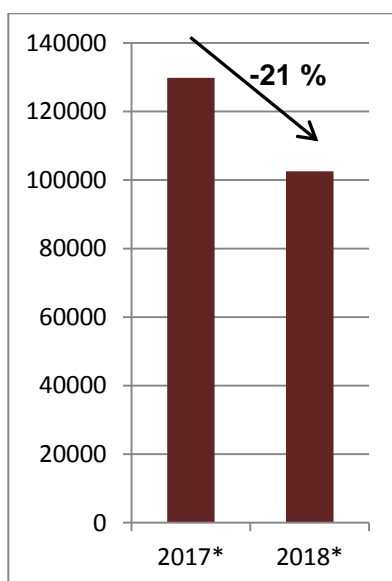


Abbildung 6: Verfügbare Büroflächen innerhalb 6 Monaten im Wirtschaftsraum Basel in m² (eigene Darstellung). Quelle: CSL Immobilien AG, Immobilienmarktbericht 2019.

Über Entwicklungen auf dem Wirtschaftsflächenmarkt gibt ebenfalls die durch das Statistische Amt Basel-Stadt jährlich herausgegebene Leerstandserhebung Auskunft. Die veröffentlichte Leerstandquote betrachtet neben dem Büroflächenmarkt zudem Entwicklungen in den Marktbereichen Produktion, Gewerbe, Laden und Lager (vgl. Abbildung 7).

Im Jahr 2018 lassen sich gegenüber der Erhebung des Vorjahrs nur geringfügige Veränderungen erkennen. Über alle Teilbereiche hinweg zeigt sich insgesamt ein leichter Rückgang der leerstehenden Flächen; damit lag der Leerstand 2018 um 2% tiefer als im Jahr 2017.

⁹ Zum Wirtschaftsraum Basel werden seitens der CSL Immobilien AG die Stadt Basel sowie Gebiete in den Gemeinden Allschwil, Ettingen, Binningen, Bottmingen, Oberwil, Therwil, Aesch, Münchenstein, Reinach, Dornach, Arlesheim, Birsfelden, Muttenz, Pratteln, Füllinsdorf, Frenkendorf, Liestal und Kaiseraugst gezählt.

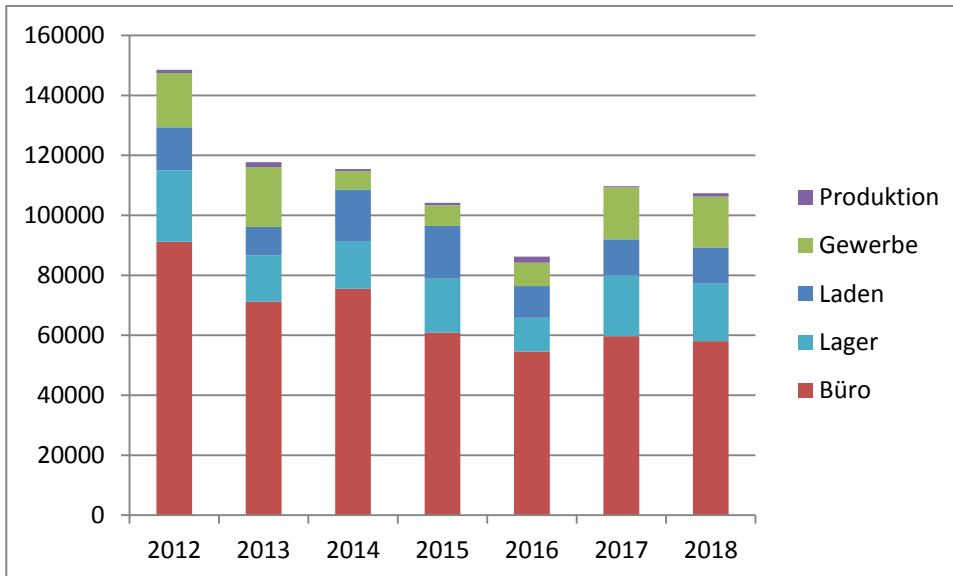


Abbildung 7: Leerstehende Industrie- und Geschäftslokale im Kanton Basel-Stadt nach Fläche in m² und Nutzungsart 2012-2018 (eigene Darstellung). Quelle: Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, 2018.

Bei der gesamthaften Betrachtung der Entwicklung des Leerstands in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft im Jahr 2018 wird deutlich, dass sich die Zahl der leerstehenden Industrie- und Geschäftslokale in beiden Kantonen im Vergleich zum Vorjahr verringert hat, im Kanton Basel-Landschaft insgesamt etwas stärker, um 5%.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich auf dem Wirtschaftsflächenmarkt im Kanton Basel-Stadt im vergangenen Jahr insgesamt eine erneute Angebotsabnahme ergeben hat und sich somit die bestehende Situation mit einer knappen Flächenverfügbarkeit für Unternehmen im Kanton Basel-Stadt weiter fortsetzt. Einer Steigerung verfügbarer Flächen für Unternehmen kommt daher grosses Gewicht zu, um die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts Basel-Stadt nicht zu gefährden.

4. Angebotsperspektiven

Es ist davon auszugehen, dass sich kurzfristig die Verfügbarkeit von Wirtschaftsflächen nicht markant steigern wird, sondern dass erst die verschiedenen eingeleiteten Arealentwicklungspläne im Kanton Basel-Stadt zu einer entscheidenden Angebotserhöhung führen werden.

Im Folgenden werden die aktuellen Planungsfortschritte der im Richtplan als Schwerpunkte Arbeiten oder Schwerpunkte Wohnen und Arbeiten bezeichneten Gebiete sowie weiterer Areale dargestellt.

4.1 Stand Entwicklung wirtschaftliche Schwerpunktgebiete

Im geltenden kantonalen Richtplan sind fünf wirtschaftliche Schwerpunktgebiete sowie weitere Schwerpunktgebiete mit bedeutenden wirtschaftlichen Potenzialen ausgewiesen.

Rosental-Areal

Das Rosental-Areal eignet sich aufgrund der Lage und guten Erschliessung ideal als wirtschaftliches Schwerpunktgebiet. Mit dem Kauf grosser Teile des Rosental-Areals durch die Einwohnergemeinde Basel kann sowohl kurz-, mittel-, wie langfristig durch Erneuerung und mit Neubauten Potenzial für die wirtschaftliche Entwicklung des Kantons abgerufen werden.

Das Areal eignet sich sowohl als Headquarterstandort als auch für wertschöpfungsintensive Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten. Die Entwicklung einer Arealstrategie wurde durch das Fi-

nanzdepartement im Jahr 2017 eingeleitet und inzwischen auf den Arealteil der Syngenta ausgeweitet.

Chemieareale Klybeck („Klybeckplus“)

Die Werkareale Klybeck von BASF und Novartis werden seit einigen Jahren zu grossen Teilen nicht mehr genutzt. Mit der Unterzeichnung einer Planungsvereinbarung zwischen dem Kanton und den Grundeigentümerinnen Novartis und BASF im Jahr 2016 wurde vereinbart, dass die grossen Areale zukünftig für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht und zu einem lebendigen Stadtteil mit neuen Wohn- und Arbeitsflächen sowie Grünräumen, Bildungs- und Kulturinstitutionen transformiert werden. Eine optimale Erschliessung an den öffentlichen Nahverkehr ist dafür notwendig und soll über eine neue Tramlinienführung durch das Areal und den direkten Anschluss an die geplante S-Bahn mit Ausgang bei der heutigen Ciba-Haltstelle sichergestellt werden. Dem Kanton Basel-Stadt bietet sich insbesondere mit der Kaufoption von 50'000m² Wirtschaftsflächen (im Rahmen der Planungsvereinbarung) die Möglichkeit zur Schaffung weiterer Flächen für wirtschaftliche Nutzungen.

Äusseres St. Johann („Volta Nord“)

Mit dem Auszug von Coop und dem Verkauf dieser Parzellen an Habitat und die Einwohnergemeinde sowie dem Auslaufen diverser Baurechte auf dem Areal der SBB bietet sich die Möglichkeit einer grossflächigen Verdichtung. Der Bebauungsplan VoltaNord, der die neuen Bebauungsmöglichkeiten definiert, wurde inzwischen durch den Grossen Rat beschlossen und in einer Volksabstimmung bestätigt. Basierend auf dem Bebauungsplan eignet sich das Areal in Zukunft sowohl für Betriebe mit Emissionen als auch für weitere Unternehmen.

Messe Schweiz

Die öffentliche Planaufgabe für den Bebauungsplan des Rosental-Turms (Ersatz Messeparkhaus) auf dem Messeareal ist anfangs 2017 erfolgt. Der Beschluss des Grossen Rates ist in der zweiten Hälfte 2019 vorgesehen. Frühester Baustart ist 2021.

Wolf

Der Güterbahnhof Wolf eignet sich als langfristige Reserve für die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes. Falls das Areal mit einem S-Bahnhof erschlossen wird, gewinnt das Areal dabei zusätzlich an Bedeutung für die langfristige wirtschaftliche Entwicklung des Kantons. Die teilweise Verlagerung der Logistik vom Güterbahnhof Wolf nach Basel-Nord und eine räumliche Optimierung ermöglichen die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers auf zehn Hektaren zwischen dem Schienenfeld und der St. Jakobs-Strasse. Im Februar 2019 wurde das Richtprojekt für das Areal vorgestellt, welches die Grundlage für die anstehende planungsrechtliche Umsetzung bildet, dies mit dem Ziel einer Planaufgabe Anfang 2020. Im Richtprojekt sind rund 73'000 m² Wohnfläche, 36'000 m² Büro- und Dienstleistungsfläche, 62'000 m² für Gewerbe- und Logistiktutzungen und 11'000 m² für öffentliche Einrichtungen, Verkauf und Gastronomie vorgesehen. Wohnen und Arbeiten werden in einem Wohn- und einem Gewerbehof räumlich getrennt. Die vielseitigen Gewerbe- und Büronutzungen befinden sich im östlichen Teil, der an das bestehende UAG-Gebäude angrenzt. Dieses bleibt als Umschlagsplatz für die Logistik bestehen. Ebenso wird der Freiverlad auf dem Areal weiterhin seinen Platz haben.

Dreispietz

Auf dem Dreispitz kann bereits heute weiteres Potenzial ausgeschöpft werden. Auf verschiedenen Arealteilen benötigt es jedoch Bebauungspläne, um die Parzellen ideal zu nutzen. Aufgrund der bestehenden Struktur bietet sich der Dreispitz insbesondere für KMU-Betriebe, die Kreativwirtschaft und auch für das produzierende Gewerbe an. Mit dem geplanten Umzug der Hochschule für Wirtschaft der FHNW entwickelt sich das Dreispitzareal zudem als Hochschulstandort weiter. Mit der von der Christoph Merian Stiftung (CMS), der Genossenschaft Migros Basel sowie dem Kanton Basel-Stadt 2017 unterzeichneten Entwicklungsvereinbarung wurde ein Schritt zur zukünftigen Entwicklung der Nordspitze des Dreispitzareals gemacht. Das Ergebnis des Studien-

auftrags wurde im Dezember 2017 präsentiert und seither in einem Richtprojekt konkretisiert, der als Grundlage für den künftigen Bebauungsplan dient.

Novartis Campus / F. Hoffmann - La Roche

Generell muss für den Geschäftsimmobiliemarkt zwischen Arealen für den Eigenbedarf und solchen, die weiteren Unternehmen offenstehen, unterschieden werden. Die zwei Gebiete „Novartis Campus“ und „F. Hoffmann-La Roche“ besitzen beide grosse Reserveflächen; diese werden jedoch primär für die eigenen Unternehmen genutzt.

Durch die Neubauten der F.Hoffmann – La Roche AG auf ihrem Areal an der Grenzacherstrasse und damit verbundener Standortkonzentrationen könnten weitere Mietflächen auf dem Geschäftsimmobiliemarkt Basel verfügbar werden, welche aktuell von der F.Hoffmann – La Roche AG genutzt werden.

Hafen- und Stadtentwicklung Kleinhüningen - Klybeck

Für den wachsenden Containerverkehr soll der Hafen Basel Kleinhüningen ausgebaut werden. Die Gateway Basel Nord AG wird zusammen mit den Schweizerischen Rheinhäfen (SRH) eine zukunftsgerichtete Infrastruktur aufbauen. Die dafür benötigten Flächen auf dem Areal des Badischen Rangierbahnhofs sind im kantonalen Richtplan bezeichnet. Als Miteigner der Schweizerischen Rheinhäfen trägt der Kanton Basel-Stadt den Ausbau für den Containerverkehr mit und finanziert seinen Anteil am Bau des Hafenbeckens 3.

Diejenigen Flächen, die von der Hafenwirtschaft nicht mehr benötigt werden, sollen für das Wohnen und Arbeiten weiterentwickelt werden. Für die dringend benötigten Wohn- und Arbeitsflächen werden diese Areale transformiert und die dafür notwendigen Infrastrukturen sowie Grün- und Freiräume geplant. Der Kanton nutzt dabei das grosse Potenzial von je bis zu ca. 5'000 Einwohner/innen und Arbeitsplätze zur Innenentwicklung auf seinem begrenzten Kantonsgebiet.

4.2 Weitere Projekte/Areale

Ausserhalb der wirtschaftlichen Schwerpunktgebiete gibt es aktuell grössere Entwicklungsprojekte für Geschäftsimmobiliemarkt in den Gebieten Bahnhof Basel SBB, Stücki („Stücki Park“) und an der Neudorfstrasse („Werkarena“).

Somit wird deutlich, dass eine Vielzahl an Arealentwicklungsplanungen stattfinden und mittel- bis langfristig eine Verbesserung der Verfügbarkeit von Wirtschaftsflächen erreicht werden kann. Bis dies eintritt und eine grössere Anzahl an konkreten Flächenangeboten mit klarer zeitlicher Verfügbarkeit entstehen, werden jedoch noch einige Jahre vergehen, in welchen die Flächenknappheit für Unternehmen auf dem Wirtschaftsflächenmarkt weiterhin besteht.

Um im Kanton Basel-Stadt den Unternehmen jederzeit geeignete räumliche Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, ist es daher entscheidend, dass die laufenden Entwicklungsplanungen konsequent weitergeführt werden, damit die bestehenden Nutzungspotenziale als Flächen am Markt verfügbar gemacht werden können.

5. Nachfrage und Nachfragetrends

Die im zweiten Abschnitt dargestellte Abnahme der Angebotszahlen sollte nicht darüber hinwegtäuschen, dass in den vergangenen Jahren nicht auch neue Flächen für den Büroflächenmietmarkt entwickelt wurden; vielmehr ist die anhaltende tiefe Verfügbarkeit ein Zeichen, dass im gleichen Zeitraum neu entstandene Flächen auf dem Markt durch die bestehende Nachfrage absorbiert werden konnten. Damit wird deutlich, dass sich in den vergangenen Jahren auf dem Büroflächenmarkt in Basel nicht ein Stillstand manifestiert; vielmehr deutet dieser Umstand auf wirtschaftliche Dynamik und eine bestehende Nachfrage nach Büroflächen am Standort Basel hin, welche die entstehenden Angebote jedoch bisher nicht wettmachen konnten.

Die seitens BaselArea.swiss in ihrem Jahresbericht 2018 präsentierten stabilen Ansiedlungszahlen, die seitens des Technologiepark Basel seit dem erneuten Flächenausbau im Januar 2018 festgestellte grosse Flächennachfrage von Jungunternehmen im Technologiebereich (vgl. Abbildung 8) sowie die Erfahrungen der Standortförderung im Amt für Wirtschaft und Arbeit des Kantons Basel-Stadt bei der Unterstützung von flächensuchenden Unternehmen weisen auf die weiterhin bestehende Nachfrage nach unterschiedlich ausgestalteten Wirtschaftsflächen am Standort Basel hin.

Die Erfahrungen der Standortförderung im Amt für Wirtschaft und Arbeit Basel-Stadt bei der Beratung von flächensuchenden Unternehmen bestätigen durchwegs die für Unternehmen bestehenden Schwierigkeiten durch die aktuell knappe Verfügbarkeit von Wirtschaftsflächen. Für Unternehmen ist es nach wie vor alles andere als trivial, am Standort Basel die geeigneten Flächen für die jeweiligen Bedürfnisse zu finden. Dabei ergibt sich regelmässig die Situation, dass für Unternehmen kein geeignetes Angebot für ihren Bedarf besteht bzw. lediglich Angebote identifiziert werden können, welche nur teilweise den gewünschten Anforderungen entsprechen oder nur durch hohe Investitionen seitens Eigentümer oder Nutzer nutzbar gemacht werden können, um als Standort in Frage zu kommen. Davon betroffen sind sowohl in Basel ansässige Unternehmen, erfolgreiche Start-Ups als auch international tätige Unternehmen, für deren Entwicklungsabsichten sich Basel-Stadt als Standort hervorragend eignen würde.

Insgesamt wird dabei deutlich, dass nicht alleine die reine Zahl verfügbarer Immobilien, sondern auch deren jeweilige Qualitäten dafür verantwortlich sind, dass Unternehmen die für sie geeigneten Flächenangebote in Basel-Stadt nicht finden können. Seitens Unternehmen bestehen oft sehr spezifische Anforderungen an Flächen, etwa hinsichtlich benötigter baulicher Strukturen, hohen Ansprüchen an Lage und Erreichbarkeit, aufgrund einigermaßen knapper zeitlicher Planungs- und Entscheidungshorizonte bei Standortentscheiden sowie klarer preislicher und vertraglicher Vorstellungen. Dies verdeutlicht, dass dem Aspekt Flexibilität bei der Schaffung neuer Immobilienangebote insgesamt eine zentrale Rolle zukommt.

Vor dem Hintergrund des sich bereits länger abzeichnenden Trends seitens mietenden Unternehmen zum Wunsch nach mehr Flexibilität hinsichtlich Mietvertragsdauer und zusätzlich nutzbaren Services gewinnen neue Vermietmodelle weiter an Attraktivität: Neben den bereits länger bestehenden *Business Centers* und den sich seit rund fünfzehn Jahren entwickelnden *Coworking Spaces* entstehen zurzeit schweizweit und auch in Basel weitere *Flexible Office Spaces*, welche Qualitäten der beiden zuvor genannten flexiblen Arbeitsplatzformaten verbinden und sich je nach Ausrichtung spezifisch auch an grössere Unternehmen oder KMUs richten. Damit erfolgt nun auch in der Schweiz eine stärker quantitative Wachstumsphase in einem Marktbereich, welcher in Büroflächenmärkten europäischer und amerikanischer Grossstädte bereits früher einsetzte und an einzelnen Standorten bereits bis zu 5% des Flächenbestands ausmacht. Inwiefern die aktuelle Entwicklung eher ein Nischenphänomen bleibt oder ob mittelfristig eine Ausweitung dieses Büroflächenteilmarkts auch in der Schweiz eine vergleichbare Grössenordnung erreicht, bleibt abzuwarten.

Während somit im Bereich flexibler nutzbarer Büroflächen ergänzende neue Angebote entstehen, konnte sich im Bereich von Miet-Laborflächen bisher keine vergleichbare Angebotsdynamik entfalten. Aus Sicht des Wirtschaftsstandorts Basel-Stadt wäre die Entstehung weiterer (möglichst flexibler) Mietangebote in diesem Bereich äusserst begrüssenswert, stellt dieser Teilmarkt doch eine wichtige Voraussetzung für Expansionen der für den Wirtschaftsstandort Basel-Stadt wesentlichen Unternehmen der Life-Sciences dar und besteht bereits heute eine grosse Nachfrage nach grösseren, zusammenhängenden Flächen für Forschungs- und Produktionsnutzungen, oft in Kombination mit der Nachfrage nach Laboren. Dafür benötigt werden direkt für diesen Teilmarkt entwickelte Immobilien sowie idealerweise die Entwicklung ergänzender neuer Betriebsmodelle durch Private.

Gerade auch die Erfahrungen beim Ausbau des Technologieparks Basel (TPB) verweisen auf die Nachfrage nach flexibel nutzbaren Büro- und Laborflächenkombinationen, in diesem Fall seitens technologieorientierter Jungunternehmen. Der Ausbau des TPB erfolgte in allen Ausbaustufen als Vorleistung, ohne dass die Mehrzahl der Mietenden bereits bekannt war. Dies bot Mietinteressenten den Vorteil, kurzfristig in die ausgebauten Flächen einziehen oder räumlich entwickeln zu können. Aufgrund des Fokus dieser Unternehmen auf ihre rasche Geschäftsweiterentwicklung zum Zeitpunkt von Finanzierungszusagen, und des fehlenden baulichen Planungs-Know-how – insbesondere im Bereich von Laboren - seitens dieser Unternehmen konnte der Technologiepark für diese Zielgruppe ein sehr attraktives Immobilienangebot schaffen. Für diesen Erfolg erforderlich waren die klare Eingrenzung der Zielgruppe, die gute Kenntnis ihrer Bedürfnisse sowie die Sicherstellung der Finanzierung und Liquidität.

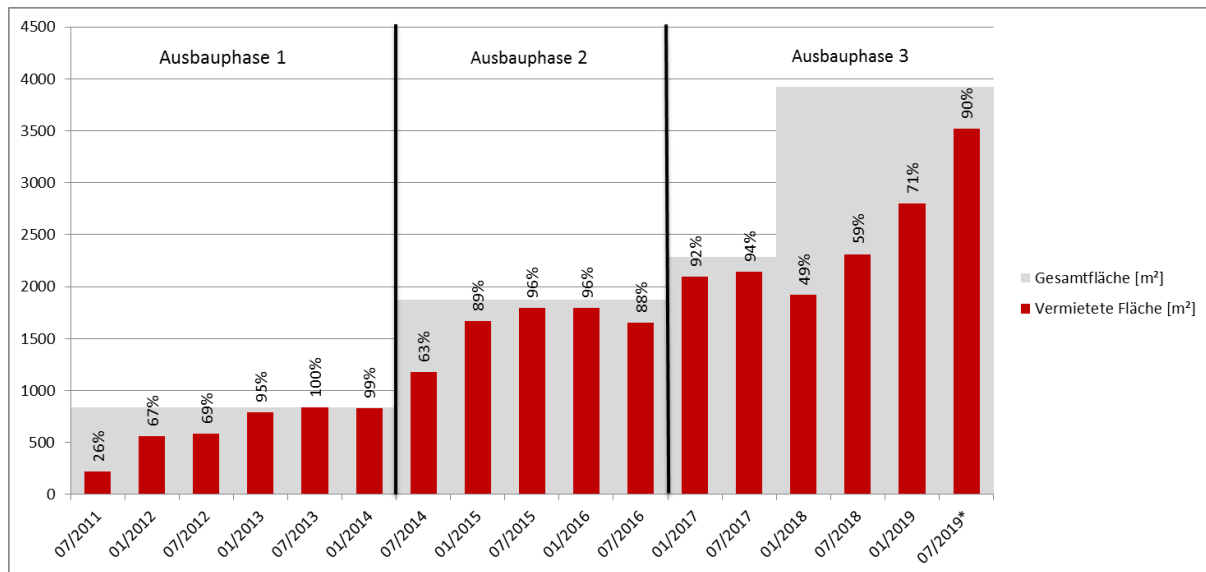


Abbildung 8: Gesamthaft verfügbares Nutzflächenangebot, vermietete Flächen in m² und Auslastung in % im Technologiepark Basel (TPB) 2011-2019. *Die Angabe für 07/2019 stellt einen Prognosewert dar.

6. Fazit

6.1 Aktuelle Situation

Die Zahl der angebotenen Flächen auf dem Wirtschaftsflächenmarkt im Kanton Basel-Stadt hat gegenüber dem Vorjahr weiter abgenommen und die Verfügbarkeit von Flächen für wirtschaftliche Nutzungen verharret weiterhin auf einem tiefen Stand. Infolge der bestehenden Nachfrage nach Flächen für Unternehmensneugründungen, Ansiedlungen sowie Expansionsabsichten von ansässigen Firmen - gerade auch vor dem Hintergrund der beschlossenen Unternehmenssteuerreform (Steuervorlage 17), durch welche sich für Unternehmen im Kanton Basel-Stadt zusätzliche Wachstumsanreize ergeben - ist davon auszugehen, dass die Flächennachfrage tendenziell weiter zunehmen wird, eine deutliche Angebotszunahme jedoch zeitlich hinterherhinkt. Die Knappheit verfügbarer, attraktiver Flächen ist nach der Inkraftsetzung des neuen Steuerregimes nach Einschätzung der Standortförderung aktuell ein Engpass, der die wirtschaftliche Entwicklung und Diversifizierung der Unternehmenslandschaft in den kommenden Jahren hemmt.

6.2 Ausblick

Aufgrund der Absicht des Regierungsrats, wirtschaftliche Schwerpunkte verdichtet zu entwickeln, der aktiven Bodenpolitik des Kantons im Bereich der Wirtschaftsflächen sowie der Initiativen ver-

schiedener Grundeigentümer zur Schaffung neuer Flächen für wirtschaftliche Nutzungen wird sich mittel- bis langfristig die Verfügbarkeit geeigneter Angebote für Unternehmen erhöhen. Damit die bestehenden Potenziale für wirtschaftliche Nutzungen möglichst rasch auf dem Markt verfügbar werden, ist es entscheidend, dass die laufenden Arealentwicklungsplanungen konsequent weitergeführt werden und - wo möglich – auch kurzfristig neue Flächenangebote, insbesondere auch im Laborflächenbereich, geschaffen werden. Dies trägt entscheidend zum Erhalt der bestehenden Attraktivität sowie zu einer weiteren Stärkung des Wirtschaftsstandorts Basel-Stadt bei und bildet damit eine wichtige Grundlage zur Ermöglichung zukünftigen Wirtschafts- und Beschäftigungswachstums. Mit einer Diversifizierung des verfügbaren Flächenangebots wird sichergestellt, dass der Standort Basel-Stadt sich wirtschaftlich vielfältig weiterentwickeln kann und die bestehenden hervorragenden Bedingungen für Unternehmen sowie die hohe Wettbewerbsfähigkeit des Kantons Basel-Stadt nicht eingeschränkt werden.

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

Amt für Wirtschaft und Arbeit

Wirtschaft
Abteilung Standortförderung
Hochstrasse 37
Postfach, CH-4002 Basel
Telefon +41 61 267 65 17

Mail: wirtschaftsflaechen@bs.ch
www.awa.bs.ch/standortfoerderung

Sie finden weitere Informationen
zu den Dienstleistungen und
Produkten der Standortförderung
des Kantons Basel-Stadt auf
www.awa.bs.ch/standortfoerderung