



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

Amt für Wirtschaft und Arbeit

▷ Wirtschaft

► Unternehmenspflege

Wirtschaftsflächenbericht Basel-Stadt 2024 / 2025



1 Vorbemerkung

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt engagiert sich dafür, dass sich Basel weiterhin als attraktiver und erfolgreicher Wirtschaftsstandort entwickelt. Dazu gehört die Verfügbarkeit von geeigneten Wirtschaftsflächen als ein wesentlicher Standortfaktor. Der vorliegende Bericht des Amts für Wirtschaft und Arbeit gibt die aktuelle Marktsituation für Wirtschaftsflächen in Basel-Stadt wieder und fasst die Fortschritte bei den laufenden Planungen und Entwicklungsprojekten zusammen.

2 Einleitung

2.1 Allgemeine Wirtschaftsentwicklung

Das Wirtschaftswachstum des Kantons Basel-Stadt entwickelte sich in den vergangenen Jahren äusserst positiv. Mit Ausnahme einer kurzzeitigen Stagnation im Jahr 2020 stieg die reale Wertschöpfung kontinuierlich an und macht Basel-Stadt zu einem Zugpferd der Schweizer Wirtschaft (vgl. **Abbildung 1**).

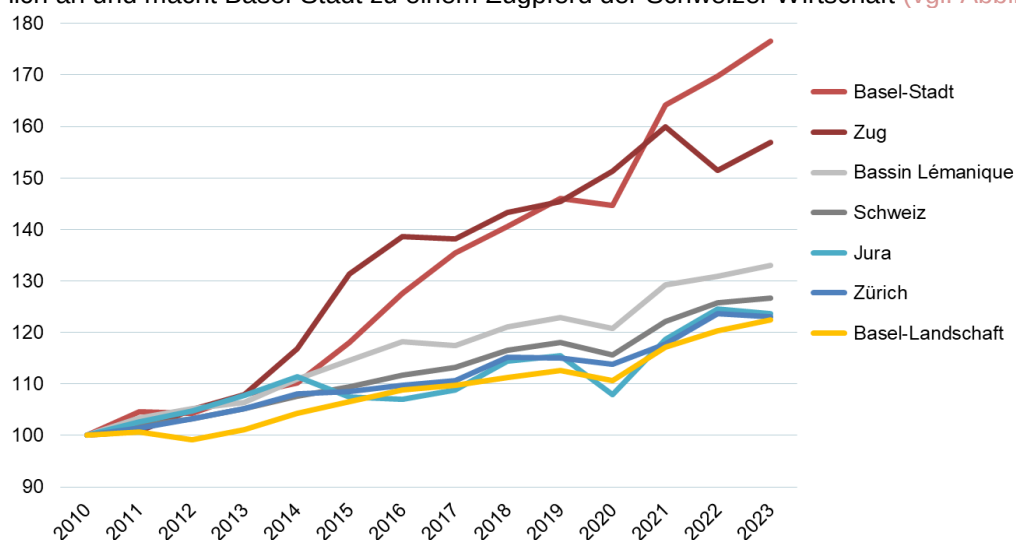


Abbildung 1 - Indexierte Entwicklung der realen Bruttowertschöpfung (Quelle: BAK Economics, 2023 vorläufige Schätzung)

Demgegenüber weisen die Beschäftigtenzahlen in Basel-Stadt im schweizweiten Vergleich ein moderates Wachstum auf (vgl. **Abbildung 2**). Nach einer Phase der Stagnation zwischen 2014 und 2018 stieg die Anzahl der geschaffenen Stellen 2019 wieder an. Diese positive Entwicklung wurde 2020 durch die Folgen der Covid-19-Pandemie gebremst, zog aber seit 2021 wieder an. So lag 2023 die basel-städtische Beschäftigung bei rund 204'000 Personen.

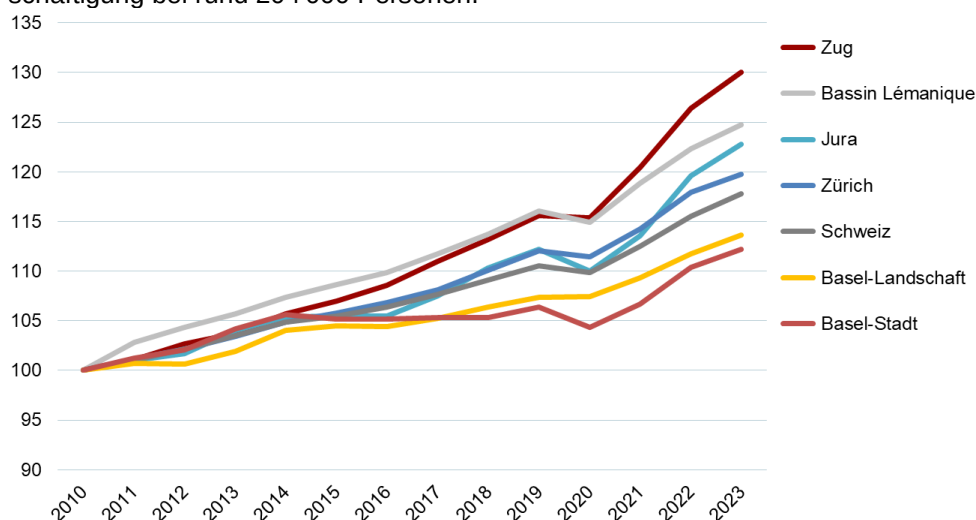


Abbildung 2 - Indexierte Entwicklung der Beschäftigung (Quelle: BAK Economics, 2023 vorläufige Schätzung)

In den letzten zehn Jahren gab es eine Zunahme von rund 15'000 Beschäftigten. Das wieder zunehmende Stellenwachstum in Basel-Stadt ist auf eine allgemeine Erholung über alle Branchen hinweg zurückzuführen. Ein überdurchschnittliches Wachstum fand insbesondere im Gastgewerbe statt, welches sich nach einem Einbruch infolge der Pandemie wieder erholt hat. In den Branchen Finanzwirtschaft und Handel ist der Trend seit einigen Jahren rückläufig und hat sich auf tiefem Niveau stabilisiert. Ein starkes Stellenwachstum verzeichnet dagegen weiterhin das Gesundheits- und Sozialwesen (vgl. **Abbildung 3**).

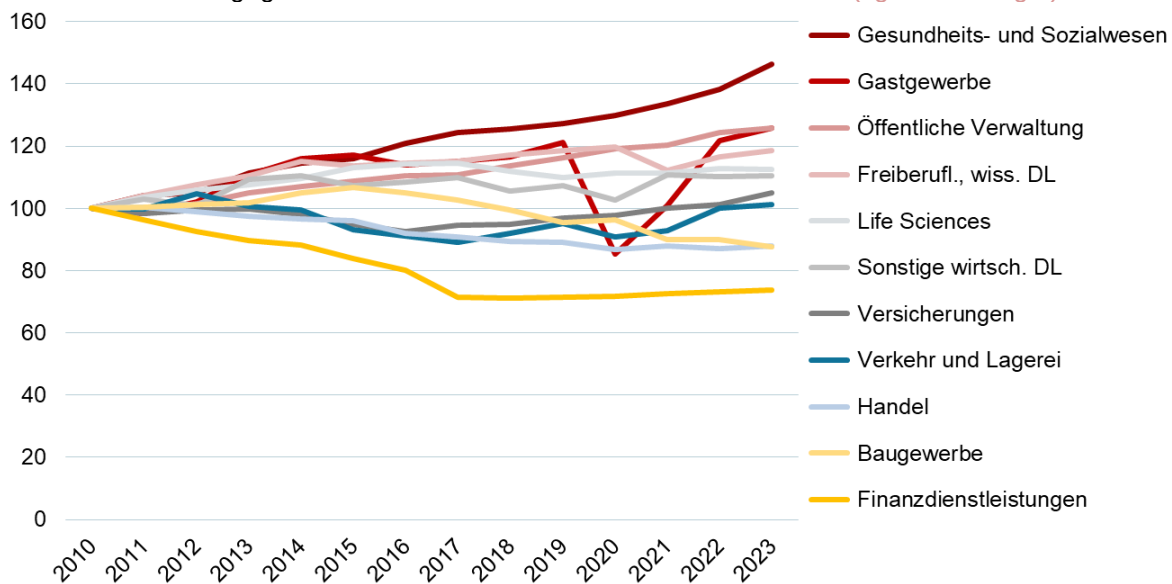


Abbildung 3 - Indexierte Entwicklung der Beschäftigung in Basel-Stadt nach Branchen (Quelle: BAK Economics, 2023 vorläufige Schätzung)

2.2 Aktuelle Situation und Zukunftsaussichten

Das Jahr 2021 war wirtschaftlich stark von Aufholeffekten nach dem pandemiebedingten Wachstumsrückgang geprägt. In den Folgejahren 2022 und 2023 fiel das Wirtschaftswachstum in Basel-Stadt hingegen unterdurchschnittlich aus. Nach einem stärkeren Wachstum im Jahr 2024 wird aktuell mit einem vergleichsweise moderaten Wirtschaftswachstum gerechnet (vgl. **Abbildung 4**).

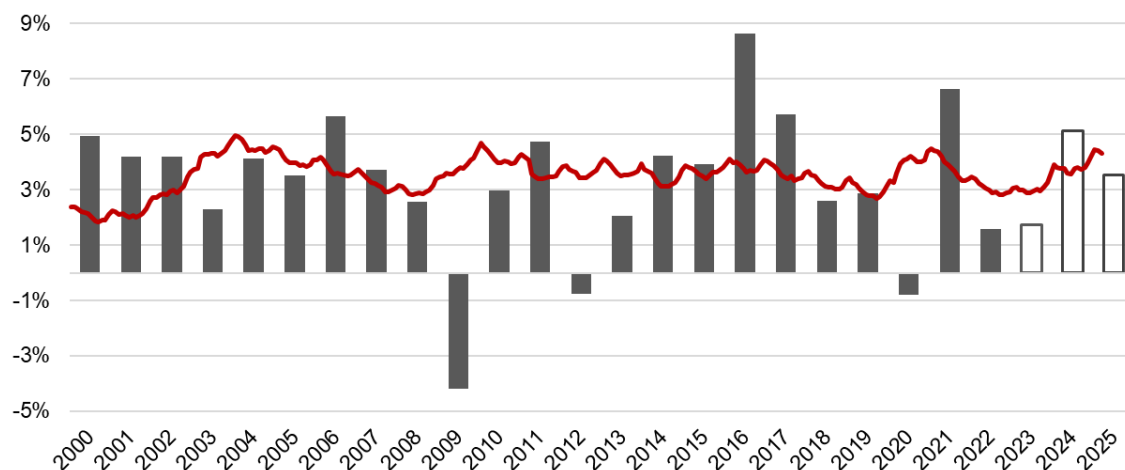


Abbildung 4 - Wachstumsrate des realen BIP (in % zu Preisen des Vorjahres, graue Balken) und Entwicklung der monatlichen Arbeitslosenquote in Basel-Stadt (rote Linie) - Quelle: BAK Economics; Stand: April 2025; SECO, Statistisches Amt Kanton Basel-Stadt (Reales BIP = Prognose / vorläufige Schätzung ab 2023)

Für das Jahr 2025 prognostiziert BAK Economics für Basel-Stadt ein reales BIP-Wachstum von 3.5%. Das Schweizer Wirtschaftswachstum zeigt aufgrund der schwachen Weltkonjunktur und der globalen Unsicherheiten eine eher verhaltene Dynamik. Insbesondere die sehr hohe Unsicherheit im Zusammenhang mit der Zoll- und Handelspolitik der Vereinigten Staaten hat einen negativen Einfluss auf den Welthandel und die internationalen Investitionstätigkeiten. Aufgrund der aktuellen Situation im April 2025 sind in der Prognose noch keine Zölle auf pharmazeutische Produkte berücksichtigt. Basierend auf dieser Ausgangslage wird die Pharmaindustrie weiterhin als klarer Wachstumstreiber der Schweizer und basel-städtischen Wirtschaft gesehen. Aufgrund der schwer vorhersehbaren weiteren Entwicklung der geopolitischen Strategie der neuen US-Regierung ist die Prognoseunsicherheit derzeit ungewöhnlich hoch. Durch die aktuell niedrige Inflation und die tiefen Finanzierungskosten dürften trotz der hohen Unsicherheiten zumindest die inländischen Konsumausgaben wachstumsstützend wirken.

Grundsätzlich stimmen die Rahmenbedingungen in Basel-Stadt für weiteres wirtschaftliches Wachstum. In Rankings zu Standortattraktivität schneidet der Kanton weiterhin sehr gut ab. Gemäss dem BAK Economics-Index (2022) des wirtschaftlichen Potenzials erreicht Basel im Vergleich europäischer Metropolregionen den ersten Platz. In der Wertung werden Performance, Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit berücksichtigt. Im aktuellsten kantonalen Wettbewerbsindikator der UBS (2023) und im Standortqualitätsindikator der Credit Suisse (2023) erreicht Basel-Stadt jeweils den zweiten Platz hinter dem Kanton Zug. Im kantonalen Innovations- und Kreativitätsindex (2024) der Hochschule Luzern belegt Basel-Stadt ebenfalls knapp hinter Zug den zweiten Rang.

3 Wirtschaftsflächenmarkt Basel-Stadt

3.1 Allgemeine Situation

Waren die Jahre im Nachgang der Pandemie von Unsicherheiten und Inflation geprägt, hat sich diese Situation 2024 leicht stabilisiert, ist aber weiterhin angespannt. In Basel zeigte sich dennoch ein erfreuliches Mass an Marktbewegungen. Diese wurden allerdings durch schweizweite Entwicklungen wie das Ende der Credit Suisse und deren Übernahme durch die UBS auf dem Wirtschaftsflächenmarkt («CS-Effekt») überdeckt.

Aufgrund der angespannten Konjunkturlage der Gesamtwirtschaft verbesserte sich die Situation auf dem Wirtschaftsflächenmarkt 2024 schweizweit kaum. Auch in Basel lässt sich festhalten, dass die zwischen 2020 und 2023 neu erstellten 200'000 m² an Büroflächen nicht sofort vom Markt absorbiert wurden. Grössere Vermietungen blieben aus, während ehemalige Filialen der Credit Suisse neu auf den Markt kamen. Wie in anderen Wirtschaftszentren stieg auch die Angebotsquote in Basel wieder leicht an (siehe Kapitel 3.5 Vergleich Leerstände Büroflächen für mehr Details).

3.2 Leerstandentwicklung Wirtschaftsflächen

Nachdem die Leerstandstatistik des Kantons Basel-Stadt 2023 einen leichten Rückgang von leerstehenden Wirtschaftsflächen in Basel auswies, nahm die Gesamtsumme an verfügbaren Flächen gemäss amtlicher Statistik 2024 wieder zu (vgl. Abbildung 5).

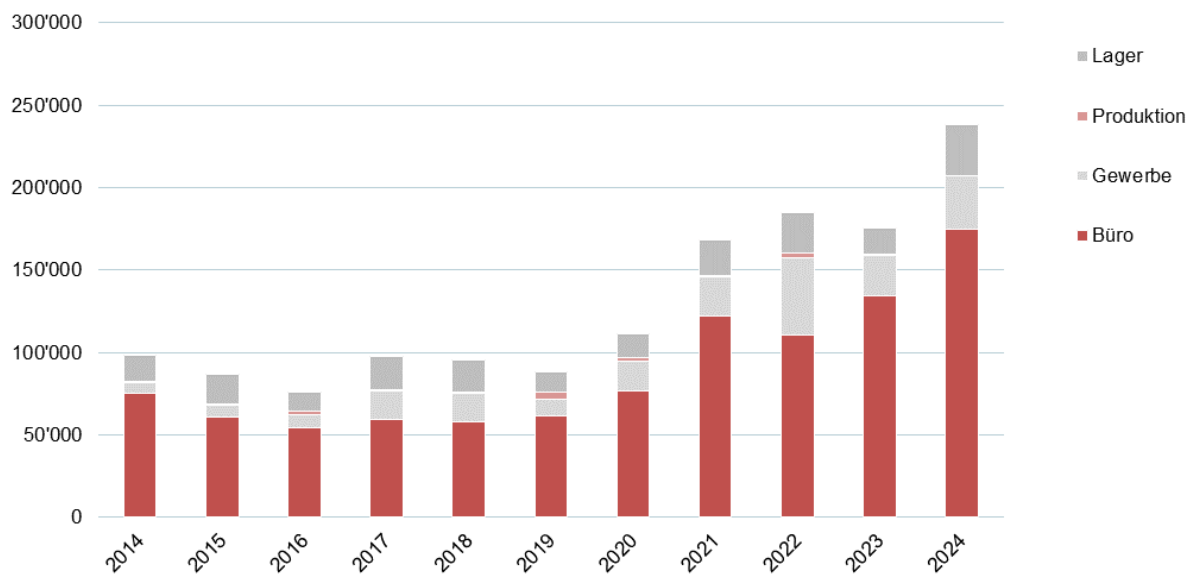


Abbildung 5 - Leerstandentwicklung von Wirtschaftsflächen in Basel-Stadt in Quadratmeter (Statistisches Amt Basel-Stadt)

Der mengenmässig grösste Teilmarkt für Wirtschaftsflächen bleibt jener für Büroflächen. Für diesen weist das Statistische Amt Basel-Stadt für 2024 (Stichtag 1. Juni) eine Zunahme der Leerstände um rund 40'000 m² auf 175'000 m² aus. Eine vertiefte Analyse des Büroflächenmarktes folgt in Kapitel 3.4.

Im Gegensatz zum Vorjahr, in dem die restlichen Wirtschaftsflächen relativ moderate Marktbewegungen verzeichneten, stiegen die Leerstände bei den Gewerbeflächen 2024 auf insgesamt fast 32'000 m² an. Ein ungenügendes Angebot gibt es bei Produktionsflächen. 2024 gab es im Gegensatz zu den Vorjahren gar keine verfügbaren Flächen für Unternehmen mehr.

3.3 Leerstandentwicklung Ladenflächen

Eine starke Abnahme verzeichnete die amtliche Statistik bei den leerstehenden Ladenflächen. Aktuell stehen in Basel rund 11'000 m² Ladenfläche leer, was dem Niveau von 2019 entspricht (vgl. [Abbildung 6](#)).

Damit zeigt sich, dass der Anstieg des Leerstands aufgrund der Einschränkungen im Detailhandel während der Covid-19-Pandemie langfristig betrachtet keine aussergewöhnliche Situation war. Vom Krisenjahr 2009, wo 20'000 m² Ladenfläche leer standen, ist man weit entfernt.

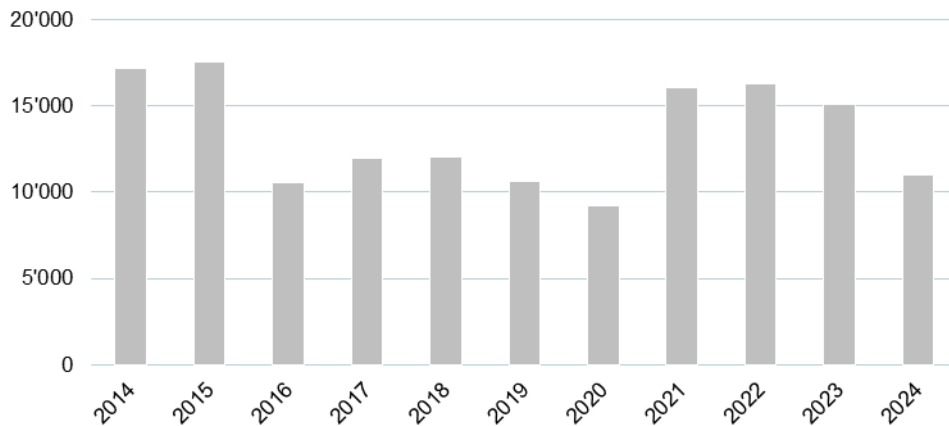


Abbildung 6 - Leerstandentwicklung von Ladenflächen in Basel-Stadt in Quadratmeter (Statistisches Amt Basel-Stadt)

3.4 Büroflächenmarkt Basel-Stadt

Bei detaillierter Betrachtung des Büroflächenmarkts zeigt sich 2024 eine Stabilisierung auf hohem Niveau. Wie das statistische Amt Basel-Stadt weist auch JLL Schweiz in ihrem aktuellen Büromarktbericht einen Anstieg der Leerstände aus (vgl. [Abbildung 7](#)).

Die 154'000 m² leerstehenden Büroflächen entsprechen einer Angebotsquote von 6.4%, die sich oberhalb des Durchschnitts von 5% der grössten Schweizer Büromärkte (Basel, Bern, Genf, Lausanne, Zürich) bewegt. Voraussetzung für einen gut funktionierenden und der Nachfrage entsprechenden Markt ist eine Angebotsquote von mindestens 4 bis 5 Prozent.

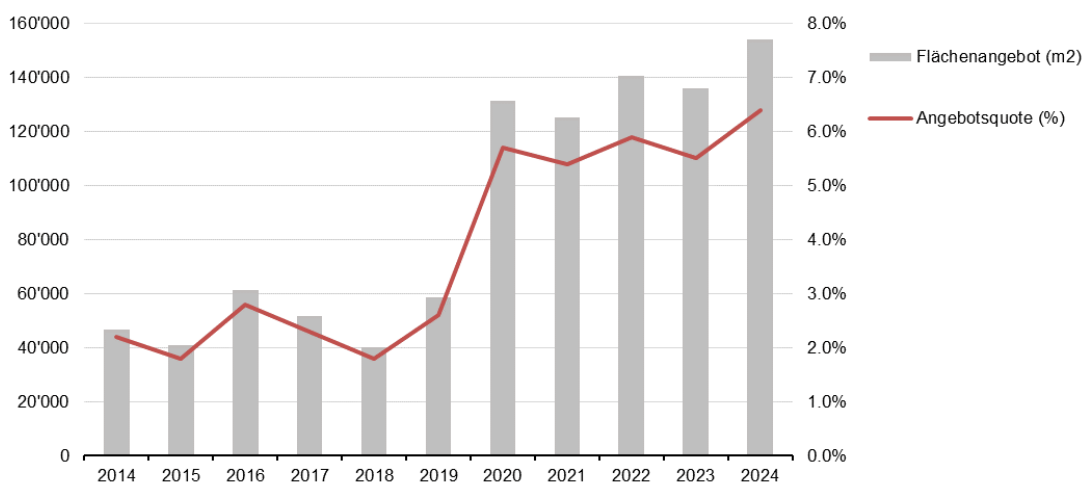


Abbildung 7 - Flächenangebot (m²) und Angebotsquote (%) für Büroflächen in Basel (JLL Büromarkt Schweiz 2025)

Trotz der moderaten Veränderung des gesamten Leerstands haben zwischen den verschiedenen Stadtteilen grössere Verschiebungen stattgefunden (vgl. Abbildung 8).

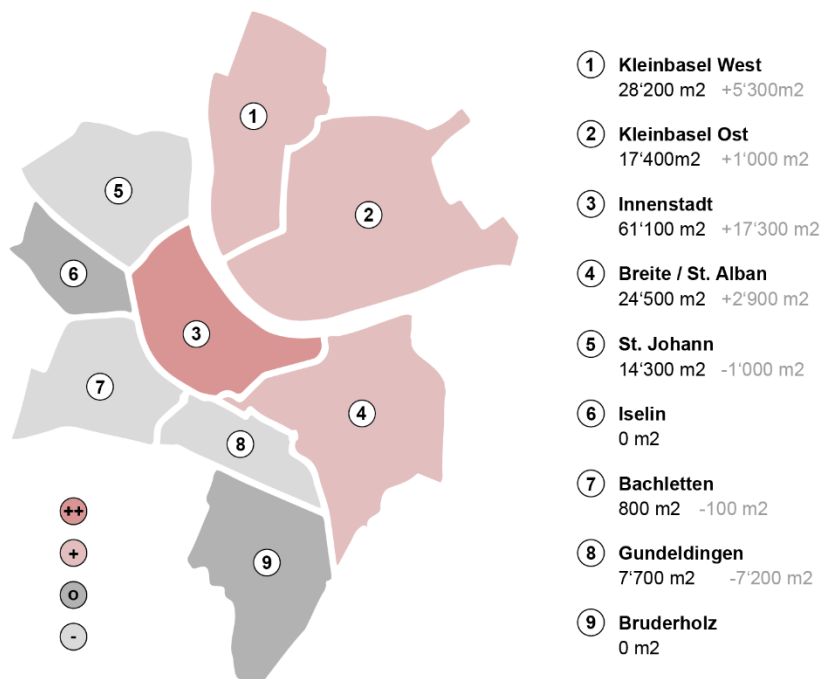


Abbildung 8 - Angebotene Büroflächen pro Stadtteil und Veränderung zwischen 2023 und 2024 (JLL Büromarkt Schweiz 2025)

Am stärksten abgenommen hat der Leerstand in Gundeldingen. Hier sind in der Nähe zum Bahnhof SBB und im Bereich Dreispitz (Syd) neue Flächen auf den Markt gekommen, welche inzwischen gut absorbiert wurden. Leicht abgenommen hat der Leerstand im St. Johann. Dies dürfte mit dem Bezug des Friedrich-Miescher-Instituts für Biomedizinische Forschung zusammenhängen. Der Umzug dieses Instituts lässt sich wiederum im Bereich Kleinbasel Ost registrieren, wo der Leerstand um dieselbe Fläche zugenommen hat wie die Abnahme im St. Johann.

Moderate Anstiege lassen sich im Stadtteil Breite / St. Alban und Kleinbasel West beobachten. Ersterer hat grössere Vermietungen im Perimeter Grosspeter verzeichnen können, gleichzeitig sind 2024 im Nauentor 3'000 m² Bürofläche als Zwischennutzung auf den Markt gekommen. In Kleinbasel West sind sowohl auf dem Transformationsareal Klybeckplus als auch rund um den Stücki Park Flächen fertig gestellt worden (vgl. [kurzfristige Entwicklungen in Kapitel 4.2](#)). Diese sind im Verlauf des Jahres 2024 auf den Markt gekommen und noch nicht vollständig absorbiert worden.

Einen hohen Anstieg an Leerständen gab es in der Innenstadt. Die freien Flächen in diesem Stadtteil lassen sich nicht nur mit Neubauprojekten erklären, sondern auch mit strukturellen Veränderungen auf Seite der Unternehmen. Mit der vollständigen Übernahme der Credit Suisse durch die UBS sind etwa 7'300 m² Bürofläche am Bankverein frei geworden. Darüber hinaus sind einige Flächen rund um den Aeschenplatz auf den Markt gekommen. Gleichzeitig sind im vergangenen Jahr Neubauprojekte wie jene in der ehemaligen Hauptpost (5'000 m²) oder oberhalb des Globus-Neubaus (2'200 m²) in den Vermarktungsprozess übergegangen. Das Bezugsdatum soll bei den beiden Projekten Mitte bis Ende 2025 sein.

Exkurs – Umnutzung von Wirtschaftsflächen in Wohnraum

Seit einigen Jahren herrscht eine rege Aktivität, was die Umnutzung von Wirtschaftsflächen in Wohnraum betrifft. In Basel sind dadurch 2024 total 454 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 20'000 m² auf den Wohnungsmarkt gekommen (vgl. Abbildung 9). Aus der amtlichen Statistik wird deutlich, dass Umnutzungen von Geschäftsflächen in Wohnflächen klar häufiger auftreten als umgekehrt. Der Umbausaldo fällt in den letzten Jahren immer zu Gunsten von neuem Wohnraum aus.

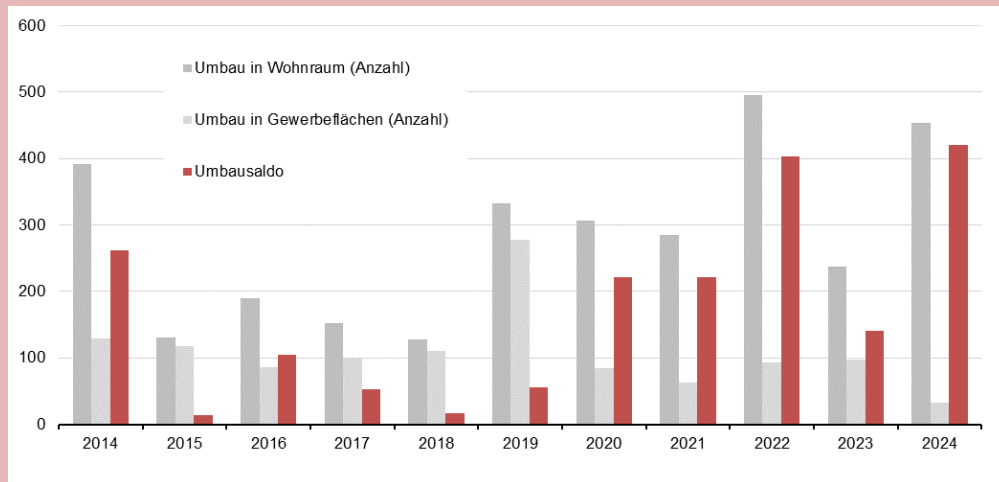


Abbildung 9 – Umbautätigkeit von Geschäftsflächen zu Wohnraum in Basel (Statistisches Amt Basel-Stadt)

Ein breites und vielfältiges Angebot an verfügbaren Wirtschaftsflächen ist ein entscheidender Standortvorteil. Ansiedlungen sind damit direkt an die Angebotsquote gekoppelt. Es ist im Interesse des Standorts Basel, dass Unternehmen ein ausreichendes Angebot vorfinden. Aus diesem Grund kann es nicht Aufgabe des Kantons sein, Umnutzungen von Wirtschaftsflächen in Wohnraum zu forcieren. Vielmehr ist es Sache privater Grundeigentümer, Umnutzungen mit Blick auf die finanzielle Tragbarkeit und die technische Machbarkeit zu prüfen. Büroflächen liegen oft an zentralen Lagen, die entsprechende Lärmemissionen nach sich ziehen. Die Anforderungen an den Lärmschutz sind für Wohnflächen höher als für Büroflächen, sodass beispielsweise Glasfronten zusätzliche, kostenintensive Lärmdämmungen benötigen. Aufgrund dieser unterschiedlicher Anforderungen sind Umnutzungsprojekte sehr stark abhängig von den damit verbundenen Umbaukosten. Wichtig zu beachten sind auch räumliche Aspekte wie die Gebäudetiefe, die Raumhöhe, der Fensteranteil oder etwa die Anordnung von Erschliessungskernen. Ein Bürogebäude mit einer zu hohen Gebäudetiefe lässt sich etwa auch bei moderaten Umbaukosten nicht in Wohnraum umbauen.

3.5 Vergleich Leerstände Büroflächen

Wie im vorhergehenden Kapitel beschrieben, ist die Angebotsausweitung des Vorjahrs nicht in allen Stadtteilen auf entsprechende Nachfrage gestossen. Die Angebotsquote in Basel ist damit angestiegen (+0.9%), was auch in den grössten Städten (+0.4%) und anderen Wirtschaftszentren wie Genf (+0.1%) oder Zürich (+0.5%) der Fall war (vgl. Abbildung 10).

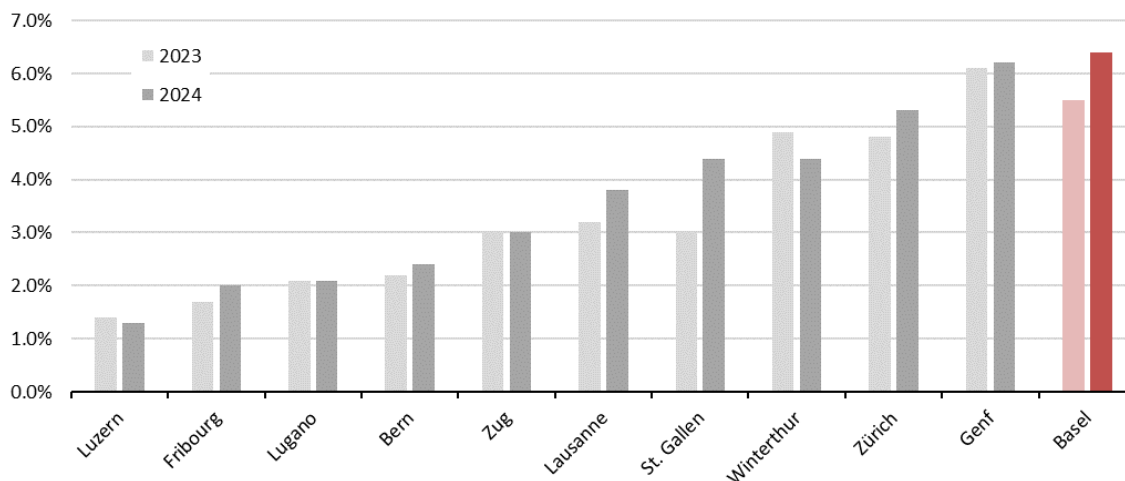


Abbildung 10 - Angebotsquoten für Büroflächen in Schweizer Städten 2023 und 2024 (JLL Büromarkt Schweiz 2025)

Wüest Partner weist für Basel per Ende 2024 eine Angebotsquote von 4.6% aus, was unter dem Durchschnitt für die gesamte Schweiz (5.7%) und Standorten wie Zürich (4.8%) oder Genf (6.7%) liegt (vgl. Abbildung 11).¹ Für Basel präsentiert die Auswertung von Wüest Partner demnach ein anderes Bild als diejenige von JLL. Dies zeigt, dass unterschiedliche Methoden und Stichdaten zu sehr diversen Ergebnissen führen können, die entsprechend sorgfältig interpretiert werden müssen.

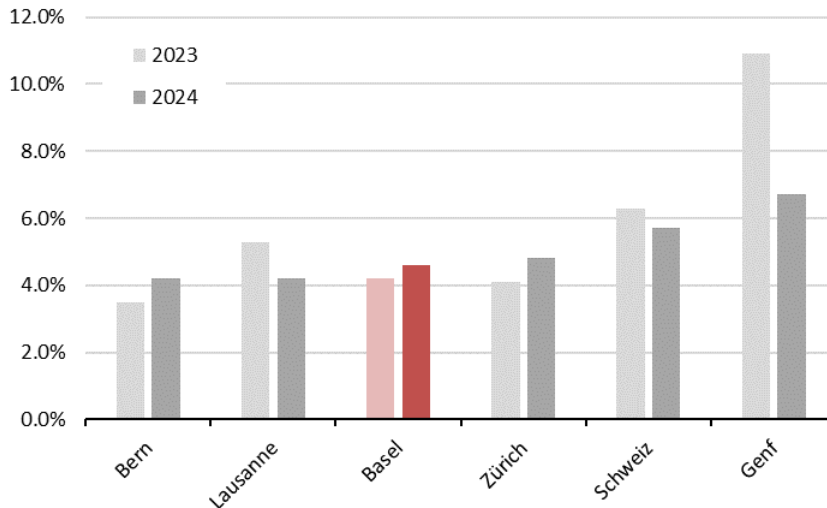


Abbildung 11 - Angebotsquoten für Büroflächen in Grosszentren und der Schweiz 2023 und 2024 (Wüest Partner 2025)

Im internationalen Vergleich präsentiert sich das Angebot von Büroflächen in Basel weiterhin in einer gesunden Grössenordnung. Die Leerstände in Basel liegen deutlich unterhalb des internationalen Durchschnitts und gleichauf mit dynamischen Wirtschaftsregionen wie München, Lyon, Oslo und Amsterdam (vgl. Abbildung 12).

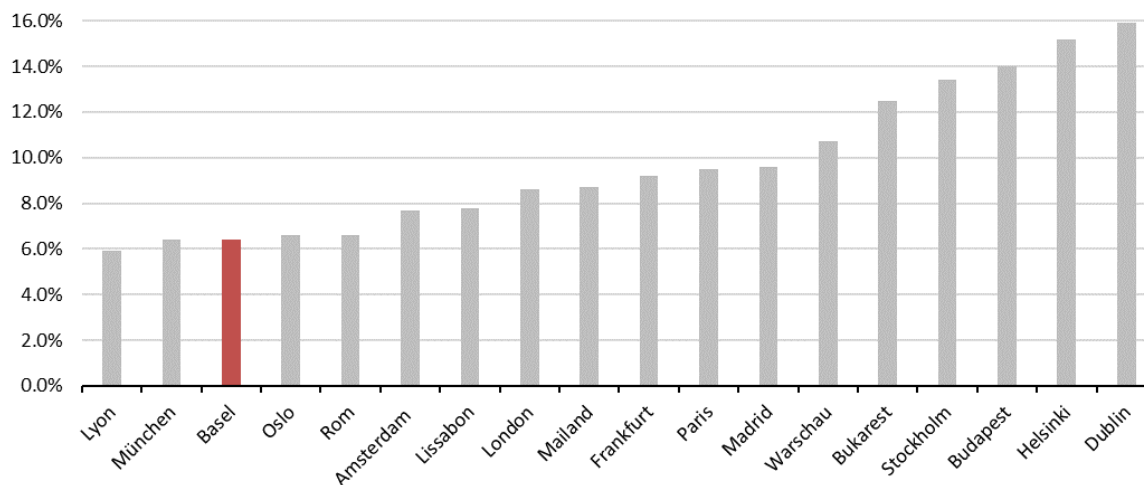


Abbildung 12 - Angebotsquoten für Büroflächen in europäischen Städten 2024 (JLL Büromarkt Schweiz 2025)

¹ Wüest Partner, Immobilienmarkt Schweiz 2025, Januar 2025.

Exkurs – Angebot an ESG-konformen Büroflächen und Kriterien von Unternehmen bei der Wahl von Büroflächen

Bei den Kriterien von Unternehmen zur Wahl von Büroflächen spielt auch die Nachhaltigkeitszertifizierung (BREEAM, DGNB, greenproperty, LEED, Minergie, SNBS, 2226, 2000-Watt-Areal) eine wichtige Rolle (vgl. Abbildung 13). Dies erfolgt im Gegensatz zur Energieeffizienz nicht zwingend aus kommerziellen Überlegungen, sondern auch aus Reputationsgründen. Darüber hinaus spielen implizite oder explizite Erwartungen seitens Aktionariat oder der Angestellten eine Rolle und können ein Unternehmen dazu bewegen, Büroflächen in nachhaltigkeitszertifizierten Gebäuden anzumieten.

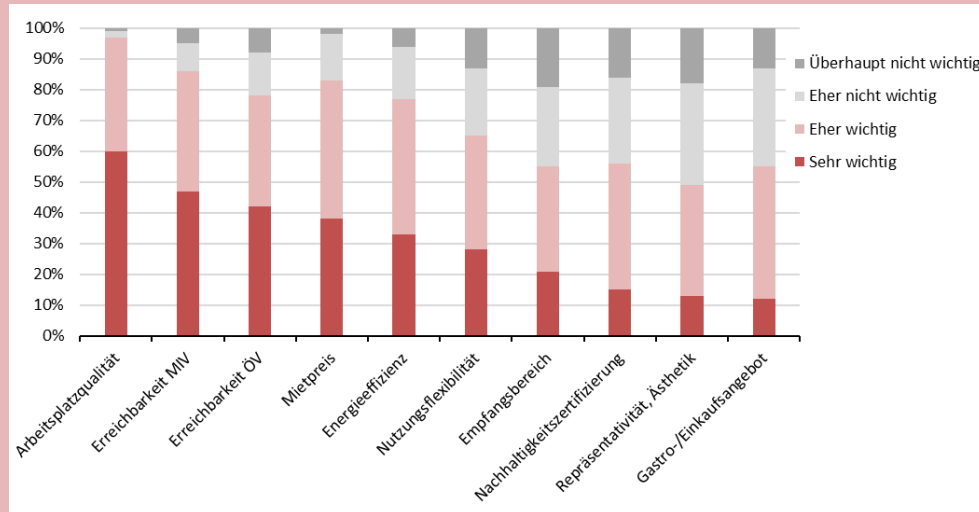


Abbildung 13 – Kriterien von Unternehmen bei der Büroflächenwahl (Wüest Partner Büroflächen-Barometer 2024)

JLL untersucht seit Kurzem den Anteil von ESG-konformen Büroflächen am Angebot in den fünf grössten Wirtschaftszentren des Landes (vgl. Abbildung 14). Hier zeigt sich, dass in Basel 10% aller leerstehenden Gebäude ESG-konform sind. Das ist bedeutend weniger als in Zürich oder Genf, gibt allerdings keinen Aufschluss darüber, welchen Anteil nachhaltige Büroflächen am Gesamtbestand ausmachen. In Anbetracht dessen, dass in Basel-Stadt sehr viele Bestandsgebäude in Zentrumsagen leer stehen, kann man daraus schliessen, dass sich ESG-konforme Neubauten an leicht peripheren Lagen durchaus gut vermietet haben. JLL hält fest, dass an zentralen Lagen nur 7.6% aller angebotenen Flächen Nachhaltigkeitskriterien erfüllen, im Gegensatz zum Anteil von 34.3% am Gesamttotal. Ein Büroangebot, das sowohl zentral liegt als auch ESG-konform ist, scheint also sehr knapp zu sein. Somit müssen sich Unternehmen nicht selten zwischen Zentralität und Nachhaltigkeit entscheiden.

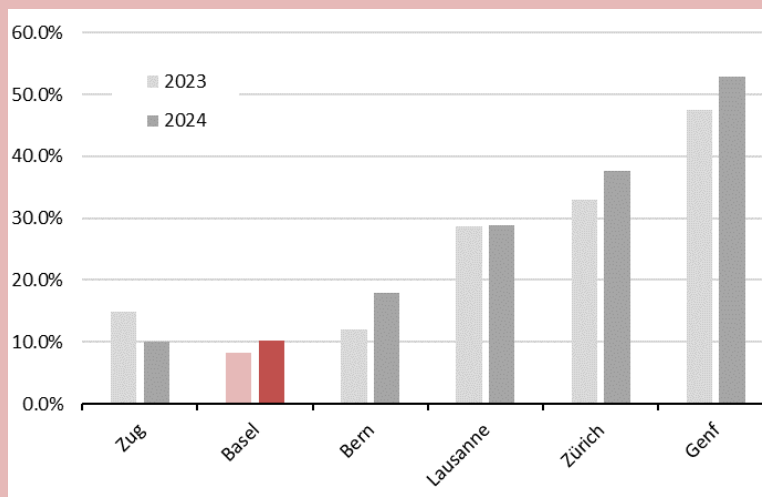


Abbildung 14 – Anteil ESG-konformer Flächen am Gesamtangebot (JLL Büromarkt Schweiz 2025)

4 Angebotsperspektiven

4.1 Übersicht

Im folgenden Kapitel werden die kurzfristigen Angebotsoptionen und die Entwicklungsstände der verschiedenen Transformationsareale in Basel-Stadt zusammengefasst (vgl. Übersichtskarte in Abbildung 15).

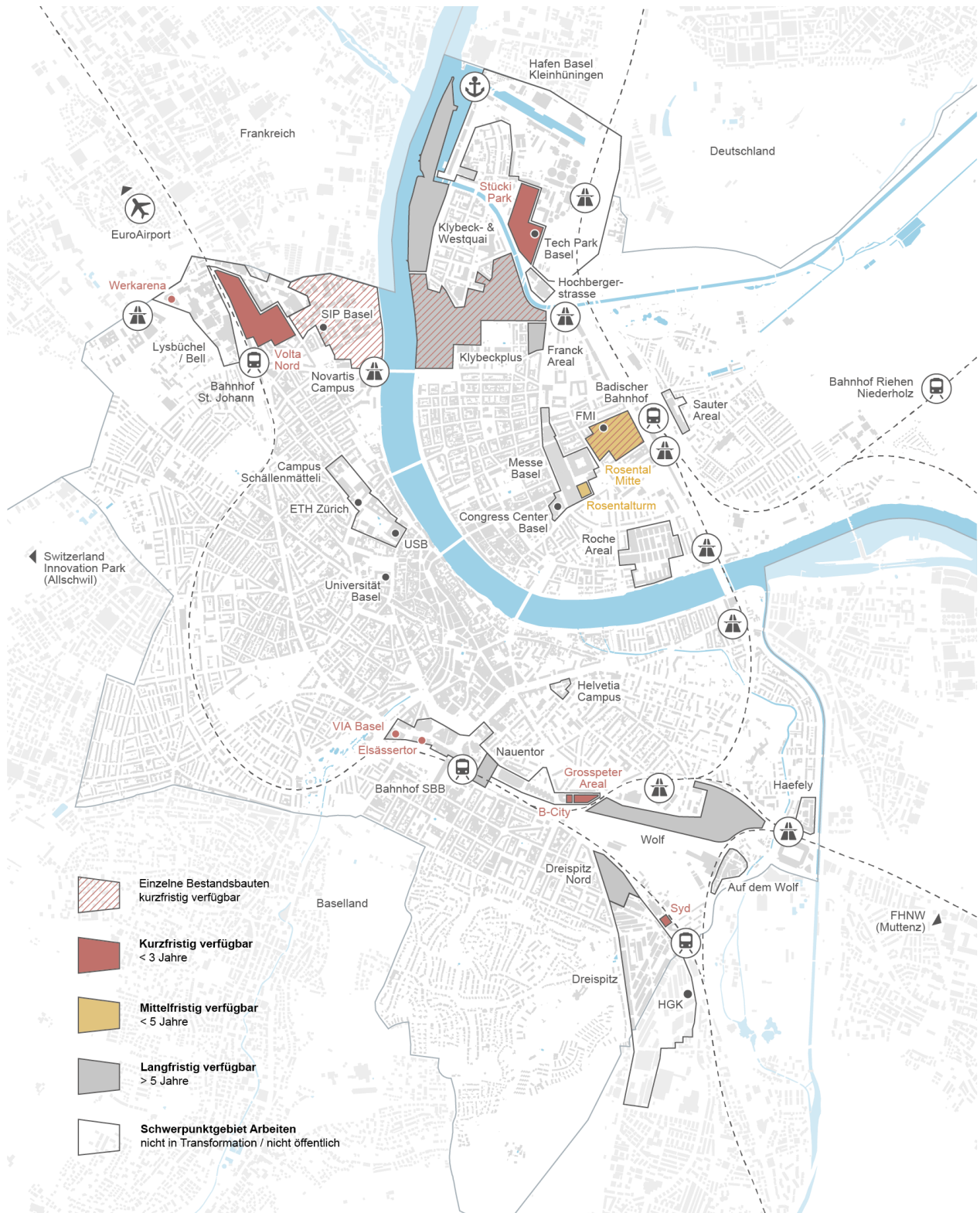


Abbildung 15 - Übersicht Wirtschaftsflächen in Entwicklung im Kanton Basel-Stadt

4.2 Kurzfristige Entwicklungen

Nach einer dynamischen Phase hat sich der Wirtschaftsflächenmarkt noch nicht gänzlich stabilisiert. Die Angebotsausweitung von Büros in der Innenstadt ist zwar fast abgeschlossen, aber der Markt absorbiert diese Flächen nicht sofort.

Die 2021 fertig gestellte **Werkarena** an der Neudorfstrasse ist fast zur Hälfte vermietet und bietet nach wie vor knapp 10'000 m2 Gewerbe- und Bürofläche für Unternehmen an. Aufgrund des Konkurses der Steiner AG, welche eine gewichtige Beteiligung am Projekt hatte, soll die Werkarena nun verkauft werden.

Im 2023 abgeschlossenen Neubauprojekt **Syd** am neu entstandenen Irène-Zurkinden-Platz sind von total 2'700 m2 noch 722 m2 zu vermieten. Im Vorjahr standen noch 1'800 m2 leer. Auch die zahlreichen Neubauten im Perimeter **Grosspeter** sind bis auf zwei Teilflächen von 232 m2 und 894 m2 voll vermietet. Das zeigt, dass neue Büroflächen leicht abseits der Innenstadt sich innerhalb weniger Jahre sehr gut bespielen lassen.

Weiterhin im Vermarktungsprozess befinden sich einige Objekte im Perimeter des Bahnhof SBB, welche durch die Fertigstellung von Neubauten auf dem Roche-Areal freigespielt wurden. Die beiden benachbarten Objekte **VIA Basel** und **Elsässertor** bieten zusammen rund 25'000 m2 hochwertige Büroflächen. Flächen in dieser Grössenordnung wurden trotz hoher Lagequalität nicht wie gewünscht vom Markt absorbiert. Daher wurde bei beiden Objekten auf eine Vermarktungsstrategie mit Teilflächen umgestellt. Ab Frühling 2025 soll der Bezug von Teilflächen im **VIA Basel** möglich sein. Neu dazugekommen sind auch diverse Flächen im Gebäude **White Plaza**, wo rund 3'000 m2 Fläche angeboten werden.

Die Bürogebäude an der **Hochstrasse** (ehemals Roche) und am **Aeschenplatz** (ehemals UBS) werden Mischnutzungen zugeführt. An der Hochstrasse ist im Herbst die Academia International School auf mehr als 5'000 m2 eingezogen, die Nutzung des Gebäudes wird durch möblierte Appartements ergänzt. Am Aeschenplatz sollen bis 2030 die meisten Büros in Wohnungen umgewandelt werden, ergänzt durch öffentlich nutzbare Flächen im Erdgeschoss. Die Eigentümerinnen der Gebäude reagieren mit diesen Objektstrategien auf die Angebotsausweitung bei Büroflächen.

Die grösste Welle der Angebotsausweitungen im Bereich der Innenstadt und dem Bahnhof SBB scheint vorerst abgeschlossen (**siehe Kapitel 3.4 Büroflächenmarkt Basel**). Es befinden sich keine grösseren Bauprojekte in der Realisierung. Investoren sind eher zurückhaltend mit Projektierungen und Baugesuchen. Grössere Neubauprojekte (**Nauentor**) oder Rochaden (Verschiebung der Universität Basel ins Dreispitzareal / Konzentration der Bank für Internationalen Zahlungsausgleich BIZ am Bahnhof SBB) kommen erst in einem späteren Zyklus ab 2030 zum Tragen. Verzögerungen beim Rückbau des Postgebäudes am Nauentor ermöglichen unterdessen preiswerte Zwischennutzungen für Gewerbe-, Retail-, Logistik-, Lager- und Büronutzungen von bis zu 10'000 m2 bis mindestens Ende 2027.

In Kleinbasel und den Transformationsarealen Rosental Mitte, Klybeckplus und Klybeckquai & Westquai wird es auch weiterhin zu Aktivierungen, Zwischennutzungen und Gebäudesanierungen kommen, was zu Angebotsschwankungen am Markt führen dürfte. Kurzfristig ist nebst vielfältigen gewerblich-kulturellen Mietangeboten im ehemaligen **Gondrand-Gebäude (U70)** an der Uferstrasse auch die Vermarktung von neuen Büroflächen in der Südspitze von **Klybeckplus** absehbar, die das Angebot an bestehenden Zwischennutzungen ergänzen.

Die zweite Erweiterungsetappe des **Stücki Parks** ist weitgehend abgeschlossen. Die zwei kombinierten Labor- und Bürogebäude mit insgesamt rund 13'000 m2 Nutzfläche sind bereits an Lonza und Boehringer Ingelheim (ehemals NBE Therapeutics) vermietet. Neu hinzugekommen sind die beiden Laborbetreibergesellschaften LAB Seventy und Superlab Suisse. Letztere bietet seit Mitte 2024 «All-Inclusive» Labor- und Büroflächen für kleinere und mittlere Biotech-Unternehmen an (**siehe Kapitel 4.4 Laborflächenmarkt**). Abgerundet wird die Erweiterung durch flexibel nutzbare Büroräumlichkeiten und Co-Working Spaces von Regus, die sich im transformierten Einkaufs- und Freizeitzentrum Stücki Village befinden.

4.3 Mittel- und langfristige Entwicklungen

Rosental Mitte

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 soll in einem etappierten Verfahren zu einem lebendigen, durchmischten integralen Stadtteil entwickelt werden, wobei der Fokus auf Arbeitsnutzungen bestehen bleibt (vgl. *Nutzungsverteilung in Abbildung 16*).

Derzeit laufen auf dem Areal verschiedene Teilprojekte zur Arealentwicklung und -öffnung, zur Vermarktung von Büro- und Laborflächen sowie zur Renovation von bestehenden Gebäuden (siehe Kapitel 4.4 *La-
borflächenmarkt*). Auf dem nördlichen Teil des Areals läuft aktuell der Rückbau von mehreren Gebäuden. Dieser spielt ein erstes Baufeld für ein neues Laborgebäude für die Universität Basel frei, dessen Planung in vollem Gange ist. Im südlichen Arealteil soll im Bau 1033 bis 2029 eine Fläche von 6'000 m² hinzukommen, welche reifere Bio-/Medtech-Startups anspricht und in Zusammenarbeit mit dem Tech Park Basel entwickelt wird.



Abbildung 16 - Nutzungsverteilung Rosental Mitte (Gelb: Wohnen, Violett: Arbeiten, Rot-Weiss: Mischnutzung)
(Städtebauliches Leitbild Rosental Mitte, Januar 2020)

Klybeckplus

Der Kanton Basel-Stadt entwickelt gemeinsam mit den beiden Grundeigentümerinnen Rhystadt und Swiss Life das grösste Transformationsareal in Basel. Auf 300'000 m² entsteht ein vielfältiger Stadtteil, der Wohnen, Arbeiten und Freizeit miteinander vereinen soll und in die bestehende Stadtstruktur eingebunden wird.

Im September 2022 stellten die Planungspartner das erarbeitete städtebauliche Leitbild der Öffentlichkeit vor. Dieses basiert auf dem Richtprojekt von Diener & Diener Architekten und legt den Rahmen für die Bebauung und die Struktur des neuen Quartiers fest. Der Bebauungsplan soll voraussichtlich 2026 aufgelegt werden.

Arbeitsnutzungen sind vorwiegend in den Arealteilen bei der Dreirosenbrücke und entlang der Klybeckstrasse in bestehenden Büro- und Forschungsgebäuden vorgesehen. Überdies soll entlang der Maurerstrasse ein Teil des Transformationsgebietes in der Zone 7 für Industrie und Gewerbe verbleiben und zukunftssträchtige Formen von Produktion und Gewerbe im Klybeck ermöglichen. Insgesamt sollen damit rund 50'000 m² Grundfläche für Arbeitsnutzungen entstehen.

Aktuell werden mehrere Bestandsgebäude im Perimeter von Klybeckplus für wirtschaftliche Aktivitäten genutzt. Dabei sind insbesondere aktivierte Laborgebäude für den Wirtschaftsflächenmarkt interessant (vgl. Kapitel 4.4).

Volta Nord

Das Jahr 2024 ist gleichbedeutend mit dem Baustart für diverse grössere Projekte auf dem Areal Volta Nord. Nachdem 2022 der Bebauungsplan zweiter Stufe für die Baufelder 2, 4 und 5 festgesetzt wurde, werden bis 2029 verschiedene Wohngebäude sowie ca. 25'000 m² Geschossfläche für Büro/Dienstleistung erstellt. Der Büro- und Gewerbebau auf dem Baufeld 2 soll dabei ab Ende 2027 Raum für bis zu 1'000 Arbeitsplätze ermöglichen (vgl. Abbildung 17).



Abbildung 17 – Visualisierung Baufeld 2 mit dem Büro- und Gewerbebau 2.4 (Quelle: SBB CFF FFS)

Auf dem Baufeld 1, das in der Zone 7 für Industrie und Gewerbe verbleibt, entsteht in den nächsten Jahren mit dem EcoPark eine moderne Sortieranlage für Wertstoffe der Lottner AG, welche bereits seit Jahrzehnten im Lysbüchel tätig ist und ihre Geschäftstätigkeiten auf der angrenzenden Parzelle erweitern kann.

Areal Wolf

Auf dem nördlichen Teil des Güterbahnhofs Wolf plant die Grundeigentümerin SBB Immobilien ein nutzungsdurchmisches Quartier mit Wohnraum für rund 1'200 Einwohnerinnen und Einwohner, öffentlichen Nutzungen im Zentrum sowie einem Gewerbehof mit Flächen für ca. 1'000 neue Arbeitsplätze. Der entsprechende Bebauungsplan für den westlichen Teil des Areals wurde im März 2023 vom Grossen Rat des Kantons Basel-Stadt genehmigt. Erste Neubauten sollen bis 2030 entstehen.

Gleichzeitig bleibt das Areal Wolf auch ein essenzieller Logistikstandort für die Region Basel. Die Umschlaganlage der SBB Cargo im östlichen Arealteil ist im kantonalen Richtplan als «Standort Güterlogistik» festgeschrieben. Gemäss dem städtischen Güterverkehrskonzept Basel ist das Areal aufgrund der attraktiven Velodistanz zur Innenstadt und den vorhandenen Autobahn- und Bahnanschlüssen einer der wenigen geeigneten Standorte für die City-Logistik und Stadtversorgung. Im Ostteil des Areals sind folglich mindestens 15'000 m² Umschlagsflächen für einen City-Logistik-Hub vorgesehen.

Klybeckquai und Westquai

Im Norden Basels liegt ein einzigartiges Potenzial für die Stadtentwicklung. Durch grosse Infrastrukturprojekte wie das trimodale Hafenterminal ergibt sich die Möglichkeit, den Klybeck- und Westquai an die bestehenden Quartiere anzubinden und zu entwickeln. Während der Klybeckquai vor allem für Wohnen vorgesehen ist, bietet der Westquai auch Raum für Arbeit, Kultur und Freizeit. Gesamthaft gibt es in den neuen Quartieren Wohn- und Arbeitsflächen für rund 8'000 Personen. Das städtebauliche Konzept wird aktuell auf der Grundlage des im Oktober 2023 vom Grossen Rat beschlossenen Gegenvorschlags zur Volksinitiative «Hafen für alle» überarbeitet.

Eine Grundvoraussetzung für die Entwicklung der beiden Areale bildet die geplante Verlegung des heutigen Hafenbahnbahnhofs am Altrheinweg. Im Juni 2024 hat der Grosse Rat eine zweite Tranche von 36 Mio. Franken für Bauprojekte und die Realisierung erster Verlagerungsmassnahmen der Industriellen Werke Basel und dem Gasverbund Mittelland beschlossen. Die Hafenbahn kommt neu in das Hafenkerngebiet am Südquai. Die bestehenden Gleisanlagen südlich der Wiese sollen aufgehoben werden (siehe [Projektkarte Hafenbahn in Abbildung 17](#)). Nach Abschluss aller Planungen Anfang 2026 werden dem Grossen Rat die Umsetzungskosten beantragt, was eine Verlagerung der Hafenbahn in den 2030er Jahren ermöglichen sollte.

Parallel wird derzeit der Stadtteilrichtplan Kleinhüningen Klybeck erarbeitet, welcher die anstehenden Transformationen, Arealentwicklungen und Infrastrukturmassnahmen im Norden von Basel gesamthaft koordiniert und vermittelt. Nach mehreren Beteiligungsveranstaltungen sollen Fachkonzepte im Verlauf des Jahres 2025 konkretisiert werden, um Mitte 2026 eine Festsetzung des Stadtteilrichtplans mittels Regierungratsbeschluss zu ermöglichen.

Nauentor

Anstelle des rostroten Postgebäudes vor dem Bahnhof SBB planen die Post Immobilien AG und SBB Immobilien ein neues städtebauliches Ensemble. Auf der gleisüberspannenden Grundkonstruktion entsteht ein Aufbau und drei Hochhäuser. Neu durchquert eine öffentliche Fuss- und Veloverbindung die gesamte Überbauung. Der Komplex soll neben Wohnraum auch rund 50'000 m² Geschossfläche für wirtschaftliche Nutzungen enthalten. Ein entsprechender Bebauungsplan wurde 2021 vom Grossen Rat bewilligt, womit die Projektierung weitergeführt werden kann. Aufgrund von Verzögerungen verschiebt sich der ursprünglich Ende 2024 angedachte Baustart, was diverse Zwischennutzungen für Logistik, Büro und Gewerbe bis mindestens 2027 ermöglicht.

Franck Areal

Das Franck Areal ist 2022 als neues Entwicklungsareal öffentlich bekannt geworden. Die heutige Grundeigentümerin Nestlé konzentriert die Produktion von Senf und Mayonnaise auf den nordöstlichen Teil ihres Areals und hat einen Grossteil der restlichen Parzelle an eine neu gegründete Entwicklungsgesellschaft verkauft. Diese plant unter dem Namen Franck Areal ein Tanz- und Kreislauflhaus, was in der bestehenden Zonenordnung für Industrie und Gewerbe erfolgen soll. Darüber hinaus sollen auch Wohnnutzungen und Begegnungsorte für das Quartier entstehen. Erste Nutzungen mit mehr als 50 Beschäftigten sind in ein Bestandsgebäude auf dem Areal gezogen, weitere Aktivierungen sind mittelfristig geplant.

4.4 Perspektiven Laborflächen Basel-Stadt

Seit einigen Jahren engagiert sich der Kanton Basel-Stadt aktiv für ein besseres Angebot an Laborflächen für kleine und mittelgrosse Forschungsunternehmen am Standort Basel. Lange Zeit war die Angebotsquote für Laborflächen zu tief. Auch Ende 2024 bleibt sie gemäss Angaben von CBRE mit 3.2% deutlich unter dem Niveau des Nachbarkantons (6.2%). Ein ausreichendes und breites Angebot an Laborflächen ist eine wichtige Voraussetzung dafür, dass sich das dynamische Life Sciences-Ökosystem in Basel weiter in die Breite entwickeln kann und dass Startups und Spinoffs die Forschungsarbeit von Hochschulen und Grossunternehmen optimal ergänzen können. Die beiden kantonal unterstützten Angebote des [Tech Parks Basel](#) im Stücki Park und des [Switzerland Innovation Parks Basel Area](#) auf dem Novartis Campus leisten mit gemeinsam rund 13'000 m² kleinteilig vermieteten Büro- und Laborflächen einen wesentlichen Beitrag zur positiven Entwicklung der Startup-Szene in Basel und sind - Stand September 2025 - praktisch voll ausgelastet.

Knapp ist in Basel derzeit das Angebot an Laborflächen zur Miete für Forschungsunternehmen, die den oben erwähnten Raumangeboten für eine frühe Entwicklungsphase entwachsen. In den letzten Jahren sind mehrere Immobilieninvestoren auf diese Marktlücke aufmerksam geworden und tragen mit unterschiedlichen Projekten zu einer interessanten Pipeline an Optionen für wachsende Biotech-Unternehmen bei (vgl. [Übersichtskarte in Abbildung 18](#)). In Laborgebäuden dürften bis 2030 durch Neu- und Umbauten rund 85'000 m² Labor- und Bürofläche auf den Markt kommen.



Abbildung 18 - Übersicht Projekte für Labor- und Forschungsgebäude in Basel

Kurzfristige Optionen für junge Unternehmen auf der Suche nach Laborflächen in Basel bieten die Bestandsgebäude **WRO-1059** in Rosental Mitte sowie **WKL-136** auf dem Entwicklungsareal Klybeckplus. Beide haben - Stand September 2025 - noch wenige Flächen verfügbar. Seit Mai 2024 sind im Stückli Park zusätzlich rund 3'000 m2 Fläche in einem neu erstellten Laborgebäude verfügbar, die von **Superlab Suisse** betrieben werden und Labore kleinteilig, voll ausgestattet und zeitlich flexibel zur Miete bieten.

Auf dem Klybeckareal läuft eine Sanierung des Gebäudes **WKL-410**. Walter wird als Betreibergesellschaft die 3'000 m2 Laborflächen ab 2026 unter dem Namen **Walter Labs** auf den Markt bringen. Das Gebäude ist über die ikonische Passerelle mit dem kernsanierten Bürogebäude WKL-25 verbunden. Ebenfalls auf dem Klybeckareal planen Herzog & de Meuron im Auftrag der Rhystadt AG ein Laborgebäude mit einer Fläche von bis zu 19'000 m2 für Büro- und Labornutzungen. Die unter dem Namen **FLOW** vermarkteten Flächen sollen ab Mitte 2028 bezugsbereit sein.

Ein weiteres Laborgebäude plant Immobilien Basel-Stadt auf dem Areal Rosental Mitte. Das **WRO-1033** soll komplett renoviert werden und den Tech Park Basel wirksam ergänzen, indem für reifere Startups eine Anschlusslösung angeboten wird. Rund 6'000 m2 Labor- und Bürofläche auf sieben Stockwerken werden voraussichtlich ab Anfang 2029 für interessierte Unternehmen bereitstehen.

5 Fazit

Wie in übrigen Schweizer Wirtschaftszentren hat sich der Wirtschaftsflächenmarkt 2024 auch in Basel nicht vollständig vom herausfordernden wirtschaftlichen Umfeld erholt. Abgeschlossene Neubauten, Flächenrochaden der Roche, der Niedergang der Credit Suisse und eine angespannte Konjunkturlage resultierten 2024 in einem Anstieg des Büroflächenangebots. Im Verlauf des Jahres 2024 erhöhte sich die Angebotsquote gemäss Angaben von JLL von 5.5 auf 6.4%. Wüest Partner wies für Basel 2024 eine Angebotsquote von 4.6% aus, welche sich gegenüber dem Vorjahr (4.2%) leicht erhöhte.

Das vergangene Jahr relativierte weiterhin Bedenken, die während der Covid-19-Pandemie das Ende des Büros vorhersagten. Vielmehr zeigt sich, dass Büroflächen eine attraktive Ergänzung zum Arbeitsplatz zuhause darstellen und qualitativ hochwertigen Raum für Kommunikation und Interaktion zwischen Mitarbeitenden schaffen. Auch in Basel investieren Unternehmen deshalb in zeitgemässe, flexible und zentrale Arbeitsplatzangebote für ihre Angestellten. Angebote mit hoher Arbeitsplatzqualität und modernen Räumlichkeiten erfreuen sich einer regen Nachfrage. Aufgrund des breiten Büroflächenangebots dürften sich diverse Grundeigentümer dazu entscheiden, Investitionen zu tätigen, um leerstehende Flächen besser zu vermarkten.

In den kommenden Jahren werden deutlich weniger neu erstellte Büroflächen auf den Markt kommen. Dennoch dürfte der Büroflächenmarkt Basel noch eine Weile von der Angebotsausweitung der vergangenen Jahre geprägt sein. Da sich die aktuellen Leerstände sowohl im nationalen als auch im internationalen Vergleich in einer gesunden Bandbreite bewegen, überwiegen aus Sicht des Departements für Wirtschaft, Soziales und Umwelt die positiven Effekte einer guten Verfügbarkeit von Flächen für Unternehmen auf Raumsuche. Weniger positiv ist die klar ungenügende Verfügbarkeit von Produktionsflächen zu werten. Hier dürften mittel- bis langfristig Transformationsareale wie das klybeckplus Abhilfe schaffen, um produzierenden Unternehmen Platz in Industriezonen zu bieten.

Besonders erfreulich ist, dass unterdessen endlich auch Forschungsunternehmen und Biotech-Startups ein vielfältiges Angebot an Laborflächen zur Miete in Basel antreffen werden. Die bereits erfolgten sowie geplanten Neubauten und Renovationen von Bestandgebäuden sind eine wichtige Basis dafür, dass sich das Basler Life Sciences-Ökosystem verbreitern und diversifizieren kann. Ferner bieten diese Flächen den grossen, dezentral gelegenen Transformationsarealen in Basel eine Chance, sich mit spezifischen Raumangeboten vom umkämpften Flächenmarkt im zentralen Büromarkt abzugrenzen. Die Vielfalt von Projekten in der Pipeline in [Kapitel 4.4](#) zeigt, dass der Markt anpassungsfähig ist und dadurch eine überfällige Segmentierung unterschiedlicher Flächenangebote für forschende Unternehmen entsteht.

Herausgeber

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

Amt für Wirtschaft und Arbeit

Unternehmenspflege
Utengasse 36
Postfach, CH-4005 Basel

www.bs.ch/wsu/awa

Basel, September 2025