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

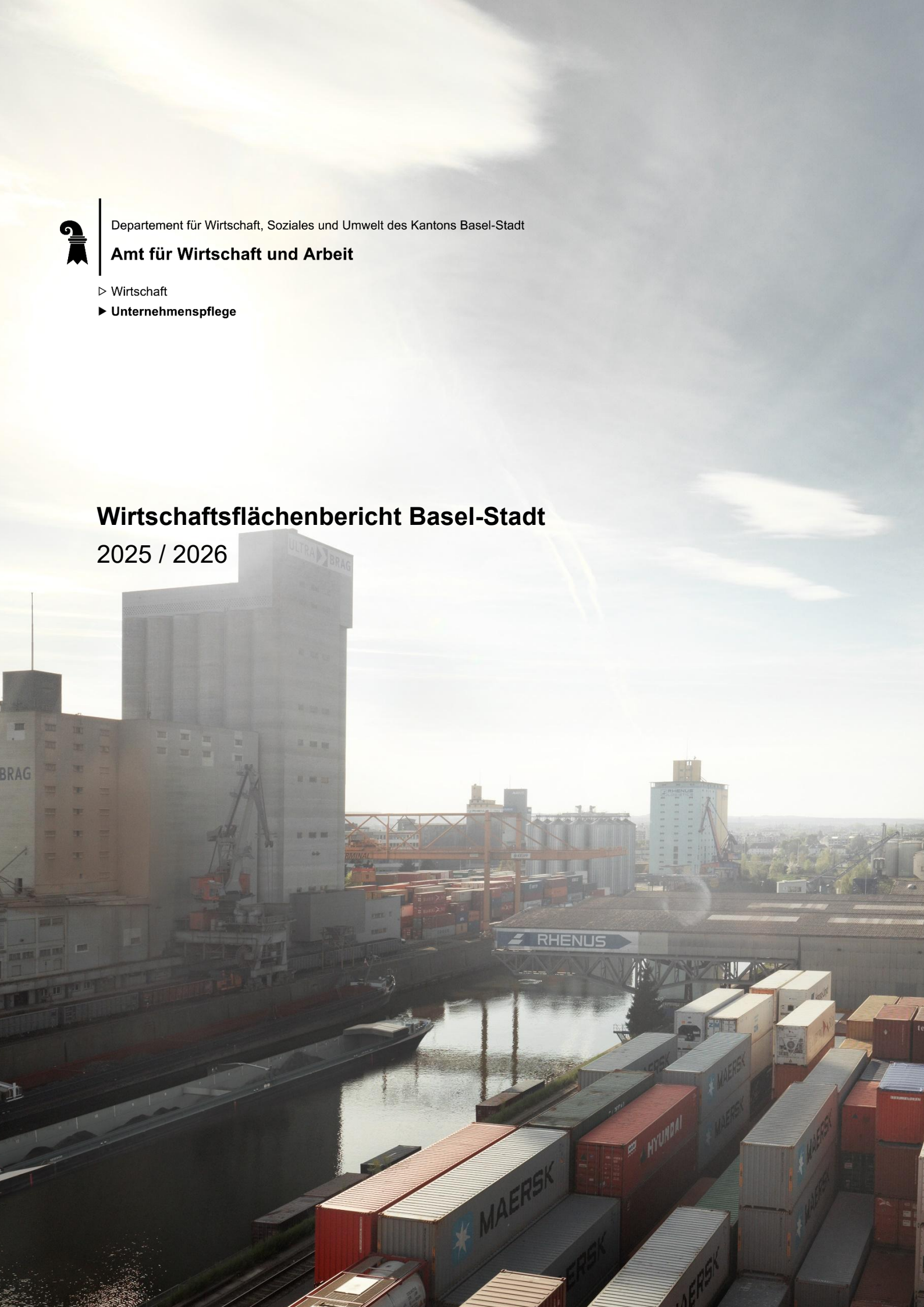
Amt für Wirtschaft und Arbeit

▷ Wirtschaft

▶ **Unternehmenspflege**

Wirtschaftsflächenbericht Basel-Stadt

2025 / 2026



1 Vorbemerkung

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt engagiert sich dafür, dass sich der Kanton 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 Planungen und Entwicklungsprojekten zusammen. Er wird jährlich vom Amt für Wirtschaft und Arbeit zuhanden des Regierungsrates erstellt.

2 Einleitung

2.1 Allgemeine Wirtschaftsentwicklung

Das Wirtschaftswachstum des Kantons Basel-Stadt entwickelte sich zwischen 2020 und 2024 äusserst positiv. Die reale Wertschöpfung stieg kontinuierlich an und macht Basel-Stadt zu einem Zugpferd der Schweizer Wirtschaft (vgl. Abbildung 1).

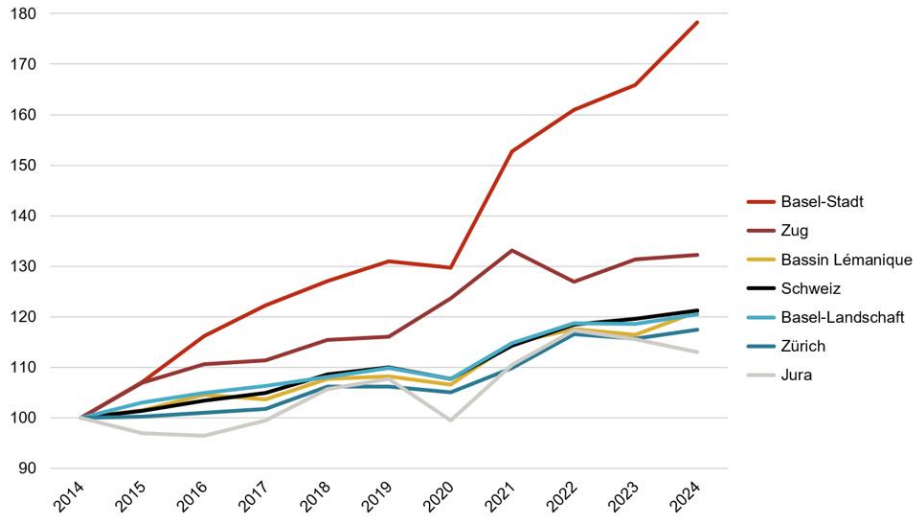


Abbildung 1 - Indexierte Entwicklung der realen Bruttowertschöpfung (Quelle: BAK Economics, vorläufige Schätzung aufgrund einer Datenrevision, Index: 2014 = 100)

Demgegenüber weisen die Beschäftigtenzahlen in Basel-Stadt im schweizweiten Vergleich ein moderates Wachstum auf (vgl. Abbildung 2). Nach einer Phase der Stagnation zwischen 2022 und 2023 stieg die Anzahl der besetzten Stellen 2024 wieder an. So lag die basel-städtische Beschäftigung im Jahr 2024 bei rund 202'000 Personen.

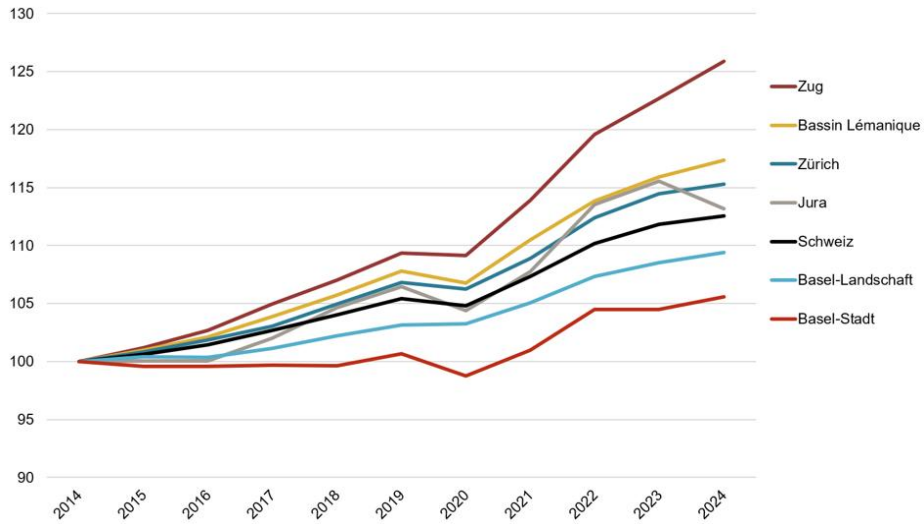


Abbildung 2 - Indexierte Entwicklung der Beschäftigung (Quelle: STATENT, Index: 2014 = 100)

In den letzten zehn Jahren nahm die Zahl der Beschäftigten in Basel-Stadt um rund 11'000 zu. Das Stellenwachstum seit 2014 ist insbesondere auf die Entwicklung im Dienstleistungssektor zurückzuführen (vgl. Abbildung 3). Den grössten Beitrag leistete dabei das Gesundheitswesen mit einem Zuwachs von rund 5'000 Stellen. Deutliche Zunahmen verzeichneten zudem die Versicherungsbranche, das Gastgewerbe, Ingenieur- und Architekturbüros sowie IT-Dienstleistungen. Demgegenüber ging die Beschäftigung insbesondere im Detailhandel, im Ausbaugewerbe sowie im Bereich der Finanzdienstleistungen zurück.

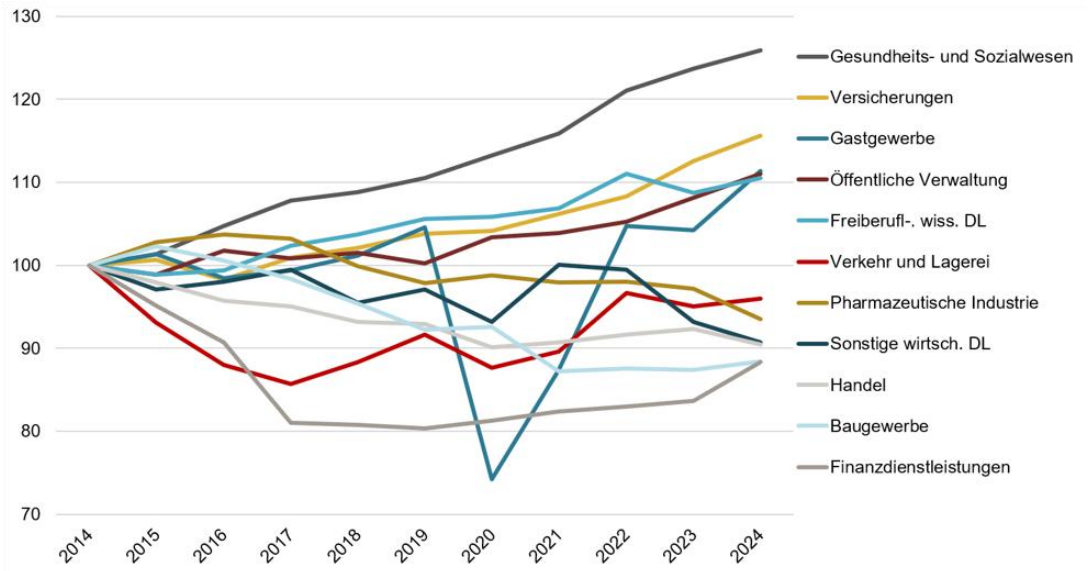


Abbildung 3 - Indexierte Entwicklung der Beschäftigung in Basel-Stadt nach Branchen (Quelle: STATENT, Index: 2014 = 100)

2.2 Aktuelle Situation und Zukunftsaussichten

Basel-Stadt verfügt über sehr gute Standortfaktoren und ist daher ein attraktiver Wirtschaftsstandort mit guten Voraussetzungen. Dies bestätigen aktuelle Rankings: Im kantonalen Wettbewerbsindikator der UBS (2025) belegt der Kanton den zweiten Platz hinter dem Kanton Zug. Basel-Stadt sticht in den Kategorien Wirtschaftsstruktur, Humankapital und Innovation heraus. Auch im Innovations- und Kreativitätsindex der Hochschule Luzern (2026) belegt Basel-Stadt den zweiten Rang, ebenfalls knapp hinter dem Kanton Zug.

Das Bruttoinlandprodukt (BIP) des Kantons Basel-Stadt wuchs 2021 sehr stark, was insbesondere auf die Pharmabranche zurückzuführen war. Auch 2022 und 2023 blieb das Wachstum dynamisch, bevor es sich 2024 abschwächte. Grund für diese verhaltene Entwicklung dürfte die schwache Weltkonjunktur und zunehmende globale Unsicherheiten sein (vgl. Abbildung 4).

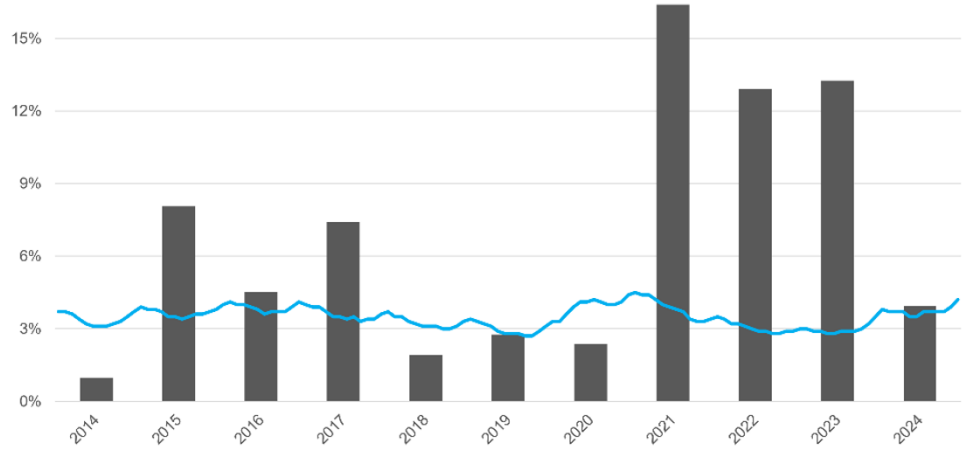


Abbildung 4 - Wachstumsrate des realen BIP in Basel-Stadt (in % zu Preisen des Vorjahres, graue Balken) und Entwicklung der monatlichen Arbeitslosenquote in Basel-Stadt (blaue Linie) - (Quelle: BFS - Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung, Stand Oktober 2026, reales BIP = revidierte, provisorische Zeitreihe des kantonalen BIP; SECO - Arbeitsmarktstatistik)

Die Arbeitslosenquote in Basel-Stadt zeigte seit der zweiten Jahreshälfte 2023 eine zunehmende Tendenz. Im September 2026 lag der Wert im Kanton Basel-Stadt bei 4,4%.

Insbesondere die sehr hohe Unsicherheit im Zusammenhang mit der Zoll- und Handelspolitik der Vereinigten Staaten belastete im Jahr 2025 den Welthandel und dämpfte die internationalen Investitionstätigkeiten - mit negativen Folgen für die Entwicklung des Schweizer Wirtschaftswachstums.

Auch 2026 bleiben Unsicherheiten aufgrund geopolitischer Spannungen, erhöhter Energiepreise und der internationalen Handelspolitik weiterhin bestehen. Dennoch haben sich die Aussichten für die Schweizer Wirtschaft laut Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) zuletzt aufgehellt. Das Schweizer BIP stieg gemäss SECO im zweiten Quartal 2026 spürbar an und weitere Konjunkturindikatoren waren Ende August 2026 positiver als zuvor. Auch Unternehmensbefragungen vom Juli 2026 zeigten trotz Unsicherheiten ein überwiegend optimistisches Bild.

Laut aktuellen Prognosen von BAK Economics wächst die Schweizer Wirtschaft 2026 um 2,2% und 2027 um 0,9%[1]. Im Kanton Basel-Stadt wird eine dynamischere Entwicklung erwartet. Die Pharmaindustrie dürfte auf die basel-städtische wirtschaftliche Entwicklung stabilisierend wirken. Hier wird für 2025 ein Wachstum des BIP von 5,1% und für 2026 von 2,9% prognostiziert. 2027 dürfte das basel-städtische BIP gemäss aktuellen Prognosen der BAK Economics auf 4,0% ansteigen (Stand BAK Economics Prognose Oktober 2026)[2]. Unsicherheiten bleiben jedoch bestehen und die weitere Entwicklung hängt massgeblich davon ab, wie sich unter anderem die geopolitische Lage, die Energiepreise, die internationale Nachfrage und die Investitionstätigkeit entwickeln werden.

[1] BIP der Schweiz verzeichnete 2025 einen Anstieg von 1,6% zu Preisen des Vorjahres.
[2] BAK Economics prognostiziert und schätzt das BIP für die Schweiz ab dem Jahr 2026, für Basel-Stadt ab 2025. BIP-Prognose zu Preisen des Vorjahres.

3 Wirtschaftsflächenmarkt Basel-Stadt

3.1 Allgemeine Situation

Aufgrund der angespannten Konjunkturlage der Gesamtwirtschaft ist die Situation auf dem Wirtschaftsflächenmarkt 2025 schweizweit von Investitionszurückhaltung geprägt. Vor diesem Hintergrund ist es beachtlich, dass es in Basel-Stadt zwischen 2025 und 2026 verhältnismässig viele Marktbewegungen zu verzeichnen gab und infolgedessen auch der Büroleerstand gesunken ist. Bedeutende Umzüge, Neuansiedlungen und Flächenexpansionen seitens Unternehmen zeugen davon, dass der Markt grundsätzlich gut funktioniert und der Wirtschaftsstandort Basel-Stadt weiterhin attraktiv ist. Im Gegensatz zu anderen Wirtschaftszentren sank die Angebotsquote im Büroflächenmarkt in Basel-Stadt (siehe Kapitel 3.5 Vergleich Leerstände Büroflächen für mehr Details).

3.2 Leerstandentwicklung Wirtschaftsflächen

Nachdem die Leerstandstatistik des Kantons Basel-Stadt 2025 einen starken Rückgang leerstehender Wirtschaftsflächen auswies, nahm die Gesamtsumme an verfügbaren Flächen gemäss amtlicher Statistik 2026 wieder leicht zu (vgl. Abbildung 5).

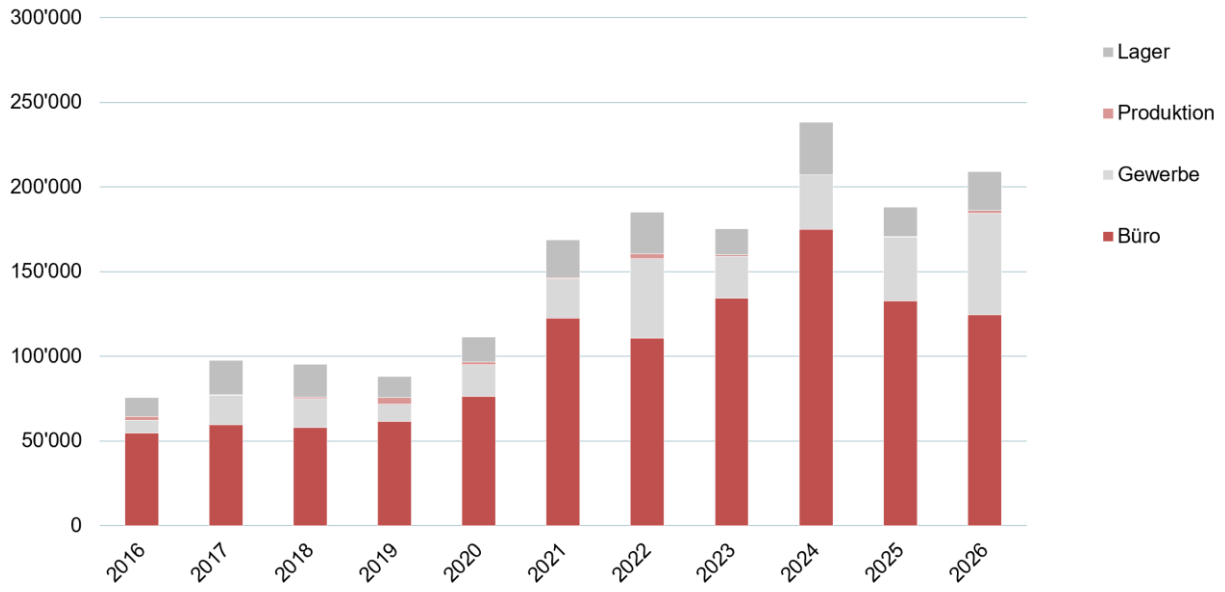


Abbildung 5 - Leerstandentwicklung von Wirtschaftsflächen in Basel-Stadt in Quadratmeter (Statistisches Amt Basel-Stadt)

Der mengenmässig grösste Teilmarkt für Wirtschaftsflächen bleibt jener für Büroflächen. Für diesen weist das Statistische Amt Basel-Stadt für 2026 (Stichtag 1. Juni) eine Abnahme der Leerstände um rund 8'000 m² auf 124’688 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 2026 auf insgesamt fast 60’000 m² an. Ein ungenügendes Angebot gibt es bei Produktionsflächen. 2026 gab es einzig 1'462 m² verfügbare Flächen für Unternehmen.

3.3 Leerstandentwicklung Ladenflächen

Die amtliche Statistik verzeichnet eine starke Zunahme leerstehender Ladenflächen. Per Mitte 2026 stehen in Basel-Stadt rund 21'000 m² leer (vgl. Abbildung 6). Der Leerstand erreicht damit ein ähnliches Niveau wie im Krisenjahr 2009.

Die langfristige Entwicklung zeigt jedoch, dass sich der Detailhandel bisher als krisenresistent erwiesen hat. Ob sich diese Widerstandsfähigkeit erneut bestätigt, hängt wesentlich davon ab, ob es den Marktteilnehmenden gelingt, attraktive Konzepte zu entwickeln.

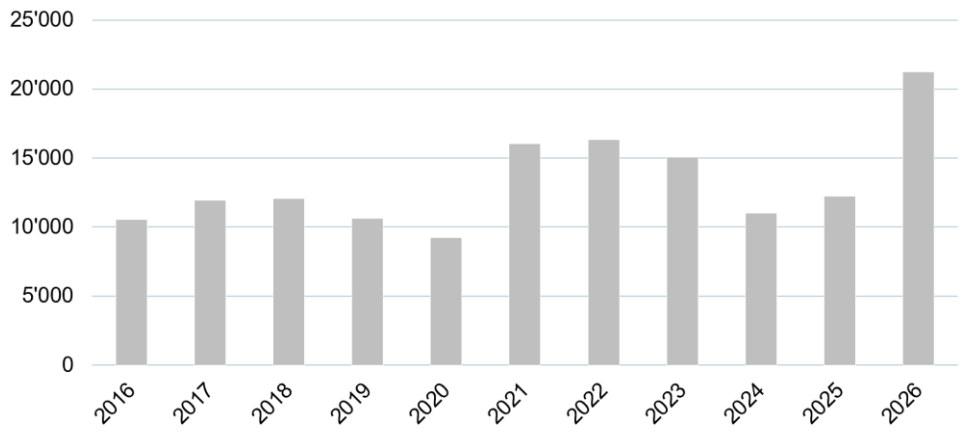


Abbildung 6 - Leerstandentwicklung von Ladenflächen in Basel-Stadt in Quadratmeter (Statistisches Amt Basel-Stadt)

3.4 Büroflächenmarkt Basel-Stadt

Bei detaillierter Betrachtung des Büroflächenmarkts zeigt sich Mitte 2026 ein starker Rückgang der Leerstände. Wie das statistische Amt Basel-Stadt weist auch JLL Schweiz im aktuellen Büromarktbericht einen Rückgang der Leerstände aus (vgl. Abbildung 7).

Die 113'400 m² leerstehenden Büroflächen entsprechen einer Angebotsquote von 4.7%, die sich unterhalb 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.

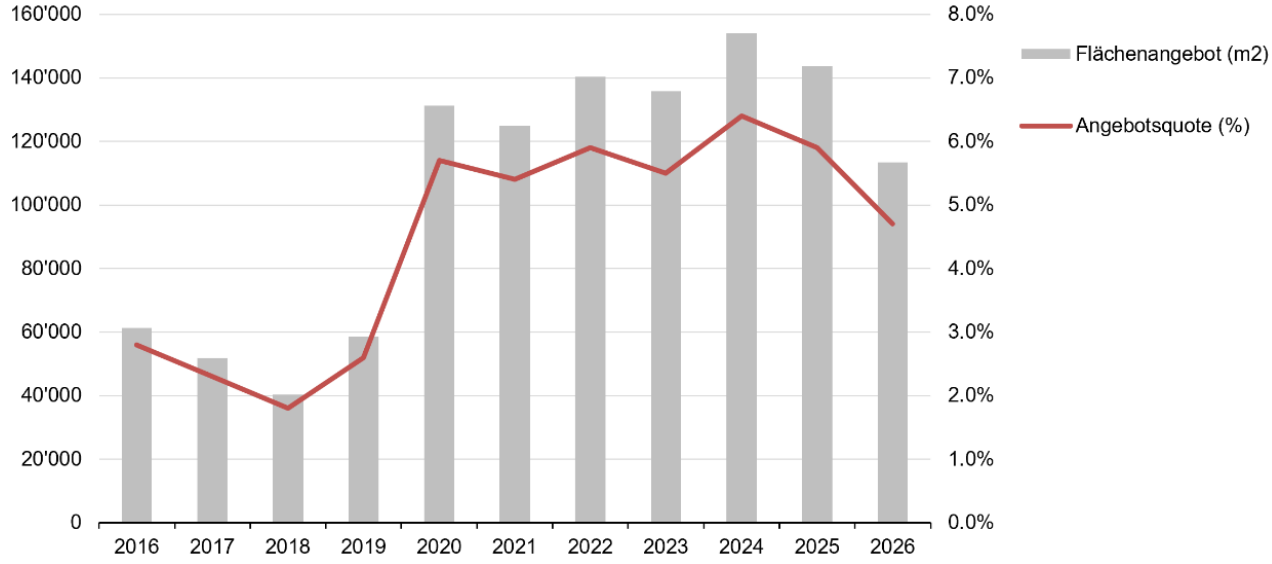


Abbildung 7 - Flächenangebot (m²) und Angebotsquote (%) für Büroflächen in Basel-Stadt (JLL Büromarkt Basel Q2 2026)

Die starke Veränderung des Büroflächenangebots hat sich auch in den einzelnen Stadtteilen bemerkbar gemacht (vgl. Abbildung 8).

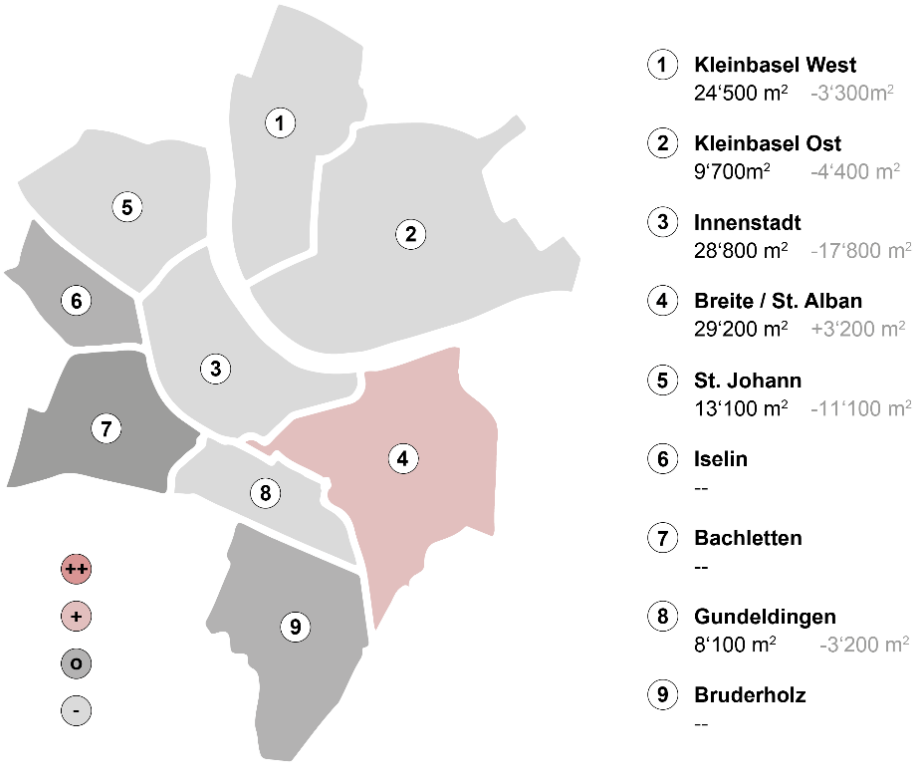


Abbildung 8 - Angebotene Büroflächen pro Stadtteil und Veränderung zwischen 2024 und 2025 (JLL Büromarkt Schweiz 2026)

Am stärksten abgenommen hat das Angebot an Büroflächen in der Innenstadt. Diese Abnahme lässt sich mit grösseren Vermietungen erklären. So wird das Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt das VIA Basel beziehen. Seit dem Umzug der Roche in den zweiten Roche-Turm 2021 stand das Gebäude leer. In der sanierten Hauptpost wird das Präsidialdepartement Basel-Stadt drei Stockwerke beziehen.

Neben dem Kanton haben auch einige Unternehmen ihren Flächenabdruck in der Innenstadt vergrössert. Das Pharmaunternehmen Sandoz wird den Schweizer Sitz aus dem Kanton Zug (Rotkreuz) nach Basel verlagern und mit dem in Basel-Stadt (Elsässertor) bereits ansässigen globalen Hauptsitz im Ostturm des Helvetia-Campus auf 7'500 m² zusammenziehen. Diese freien Flächen auf dem Helvetia-Campus lassen sich mit der Fusion zwischen der Helvetia und Baloise erklären. In das Elsässertor zieht dagegen der Pharmasoftwaredienstleister Genedata um, der in den letzten Jahren mehr Arbeitsflächen benötigte. Das Onkologieunternehmen BeOne Medicines war bereits in Basel-Stadt präsent, hat aber ebenfalls im Zuge der globalen Hauptsitzverlegung nach Basel den Flächenabdruck im Baloise-Park vergrössert. Der IT-Dienstleister Bechtle hat wiederum seine Standorte (Pratteln und Basel) im Grosspeter Tower zentralisiert. Aufgrund des beschlossenen Wegzugs des Dentaltechnikunternehmens Straumann mit seinen rund 700 Mitarbeitenden nach Arlesheim wird ab 2027 im Bereich rund um den Bahnhof SBB eine grosse Fläche auf den Markt kommen.

Mit der Eröffnung des neuen Campus im Dreispitz-Areal sind rund 300 Mitarbeitende des Architekturbüros Herzog & de Meuron in den Stadtteil Gundeldingen umgezogen. Im Stadtteil St. Johann ist das Chemieunternehmen Huntsman mit 100 Beschäftigten in die Werkarena umgezogen. Zuvor war das Unternehmen an der Klybeckstrasse domiziliert. Im Stadtteil Kleinbasel West sind diverse freie Flächen im Stücki Park absorbiert worden. Ab 2027 werden mindestens 500 Angestellte der Lonza im ZIP-Gebäude tätig sein. Dieser Umzug wurde durch die Sanierung des Lindenhofareals zwischen 2027 und 2030 erforderlich. Auch dürfte das Bundesamt für Zoll und Grenzsicherheit den Stützpunkt Basel Nord im Stücki Park auf rund 7'000 m² mit mindestens 600 Mitarbeitenden ab 2028 zentralisieren.

Exkurs – **Umnutzung von Büroflächen in Wohnraum**

Seit einigen Jahren herrscht eine vermehrte Aktivität, was die Umnutzung von Büroflächen in Wohnraum betrifft. In Basel-Stadt sind dadurch 2025 total 144 Wohnungen entstanden. Dies entspricht 21% der Nettowohnungsproduktion im Kanton (vgl. Abbildung 9).

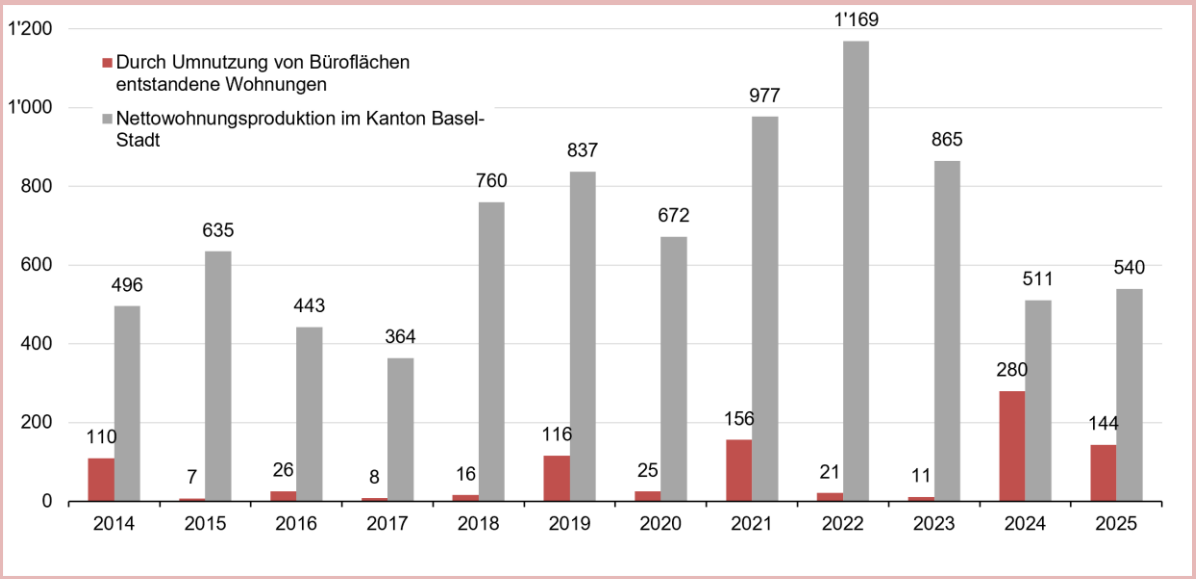


Abbildung 9 – Nettowohnungsproduktion und durch Umnutzung von Büroflächen entstandene Wohnungen in Basel-Stadt (Statistisches Amt Basel-Stadt)

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. Bei strukturellem Leerstand ist es Sache privater Grundeigentümer, Umnutzungen mit Blick auf die finanzielle Tragbarkeit und die technische Machbarkeit zu prüfen.

3.5 Vergleich Leerstände Büroflächen

In Basel-Stadt gab es rege Nachfrage nach Büroflächen. Per Ende 2025 ist die Angebotsquote deutlich gesunken (-0.5%), was in anderen Wirtschaftszentren wie Genf (+0.4%), Zug (+0.5%) oder Lausanne (+1.4%) nicht der Fall war (vgl. Abbildung 10).

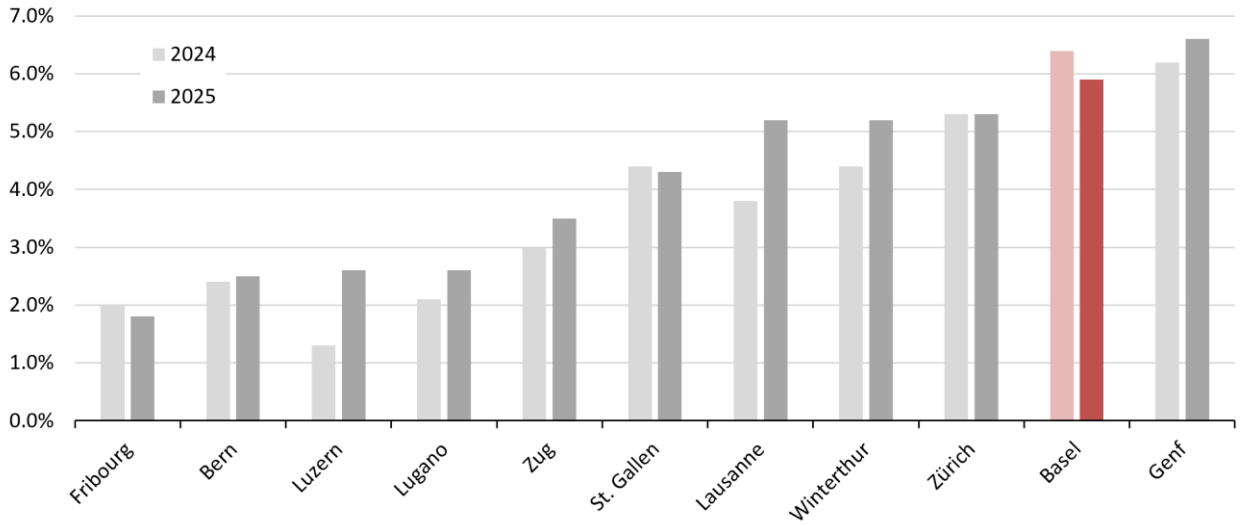


Abbildung 10 - Angebotsquoten für Büroflächen in Wirtschaftszentren 2024 und 2025 (JLL Büromarkt Schweiz 2026)

Wüest Partner weist für Basel-Stadt per Mitte 2026 eine Angebotsquote von 2.7% aus, was unter dem Durchschnitt der Schweiz (5.3%) und Standorten wie Zürich (4.3%) oder Genf (6.8%) liegt (vgl. Abbildung 11).[3] Für Basel-Stadt präsentiert die Auswertung von Wüest Partner 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.

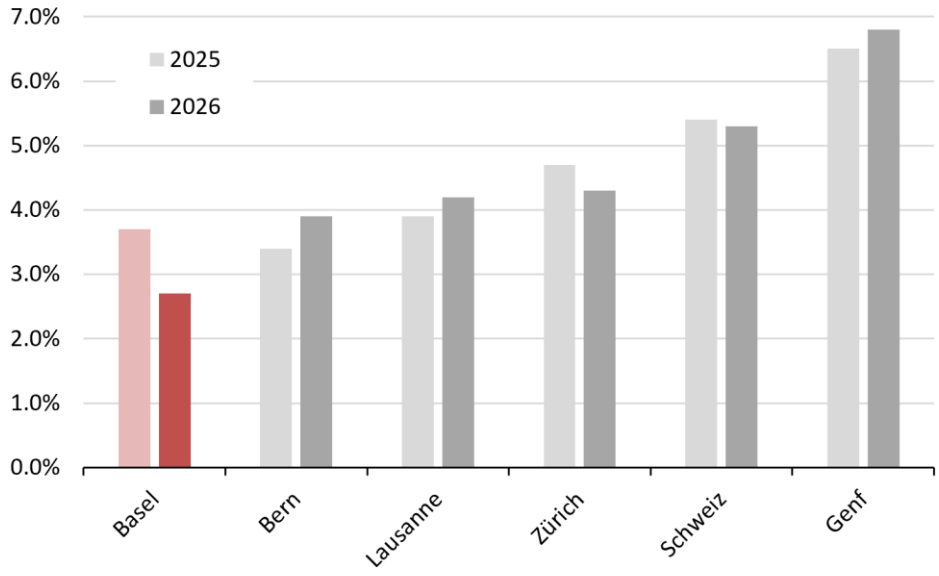


Abbildung 11 - Angebotsquoten für Büroflächen in Grosszentren und der Schweiz 2025 und 2026 (Wüest Partner 2026)

Im internationalen Vergleich präsentiert sich das Angebot von Büroflächen in Basel-Stadt weiterhin in einer vorteilhaften Grössenordnung. Die Leerstände in Basel-Stadt liegen deutlich unterhalb des internationalen Durchschnitts und unterhalb dynamischer Wirtschaftsregionen wie München, Lissabon, Oslo und Amsterdam (vgl. Abbildung 12).

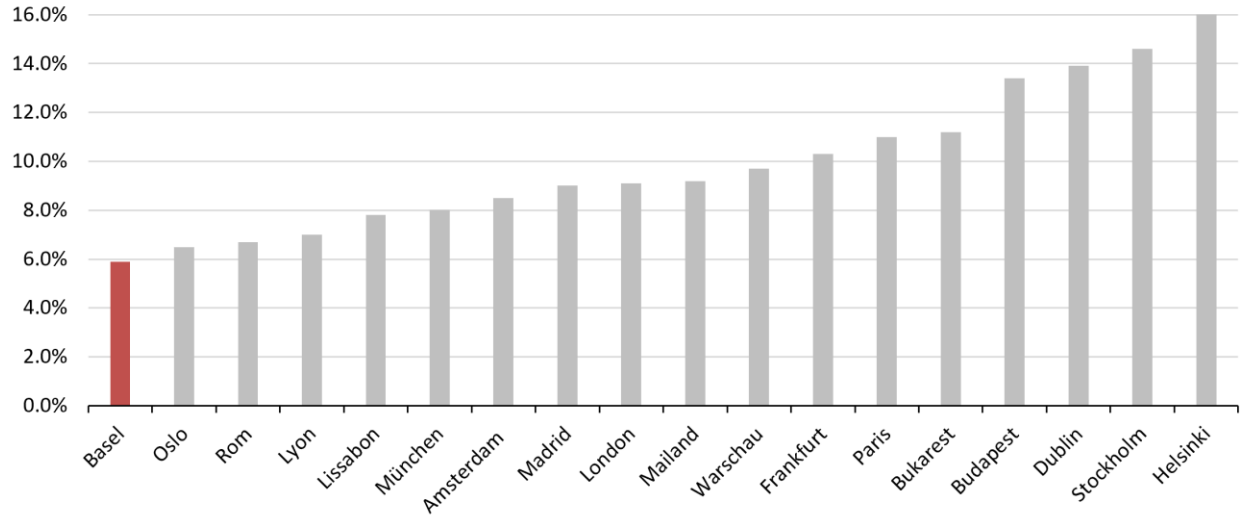


Abbildung 12 - Angebotsquoten für Büroflächen in europäischen Städten 2025 (JLL Büromarkt Schweiz 2026)

[3] Wüest Partner, Immobilienmarkt Schweiz 2026, August 2026.

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 13).

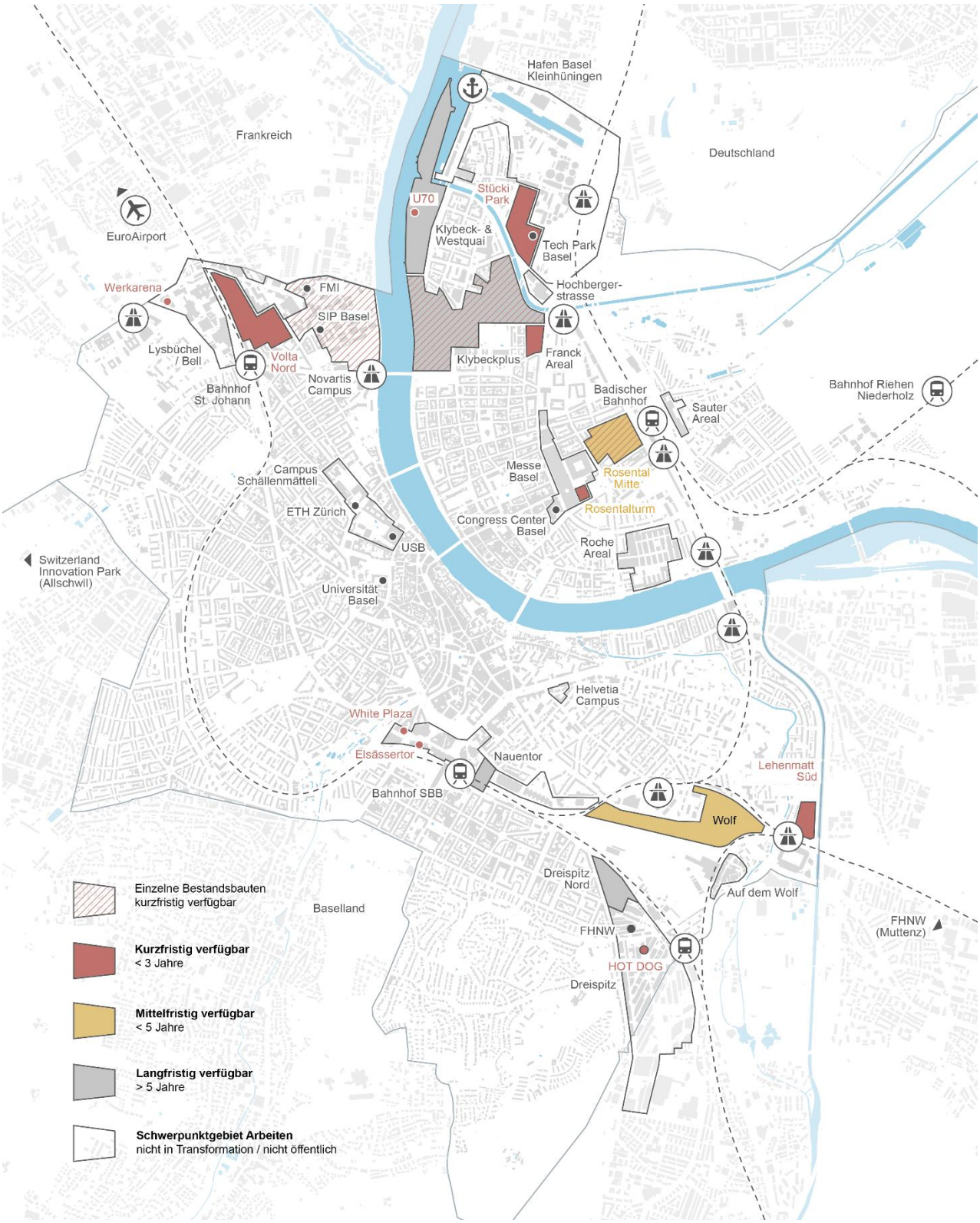


Abbildung 13 - Übersicht Wirtschaftsflächen in Entwicklung im Kanton Basel-Stadt

4.2 Kurzfristige Entwicklungen

Nach einer dynamischen Phase hat sich der Büroflächenmarkt klar stabilisiert. Die Angebotsausweitung von Büros in der Innenstadt ist vorerst abgeschlossen. Der Markt hat diese Flächen gut absorbiert.

Die 2021 fertig gestellte Werkarena an der Neudorfstrasse ist zu zwei Dritteln vermietet und bietet noch 6'700 m² freie Gewerbe- und Bürofläche für Unternehmen an. Huntsman Advanced Materials ist 2026 vom Klybeckareal in die Werkarena gezogen. Die Vermietung von rund 16'000 m² im Gebäude 2.4 im Areal Volta Nord ist angelaufen, der Bezug soll ab Herbst 2027 möglich sein. Im im Jahr 2023 abgeschlossenen Neubauprojekt Syd am neu entstandenen Irène-Zurkinden-Platz sind von total 2'700 m² noch 150 m² zu vermieten. Im Vorjahr standen noch 722 m² leer. Auch die zahlreichen Neubauten im Perimeter Grosspeter sind bis auf wenige Teilflächen voll vermietet. Das zeigt, dass sich neue Büroflächen auch leicht abseits der Innenstadt innerhalb weniger Jahre sehr gut bespielen lassen. Ab 2028 werden im Perimeter Dreispitz/St.Jakob zwei Neubauten mit insgesamt 20'000 m² auf den Markt kommen. Im Gebiet Dreisipitz baut SENN mit dem HOT DOG auf bis zu 6'000 m² ein Gebäude für Büro- und Ateliernutzungen, welches punkto Nachhaltigkeit neue Massstäbe setzen soll. Im Areal Lehenmatt Süd wird Creafonds einen Gewerbebau mit 12'000 m² Nutzfläche auf 6 Stockwerken erstellen.

Im Bereich Innenstadt und dem Bahnhof SBB scheint dagegen die grösste Welle der Angebotsausweitungen 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. Am Aeschenplatz (ehemals UBS) werden bis 2030 die meisten Büros in Wohnungen umgewandelt werden, ergänzt durch öffentlich nutzbare Flächen im Erdgeschoss. Bis Ende Juni 2028 stehen diverse Flächentypen als Zwischennutzungen zur Verfügung. Weiterhin im Vermarktungsprozess befinden sich einige Objekte im Perimeter des Bahnhof SBB. Im Elsässertor und im White Plaza sind rund 6'000 m² Büroflächen verfügbar.

An der Hochstrasse wird ehemaliger Büroraum in Wohnfläche umgenutzt. Das Haus der Ingenieure muss einem Ersatzneubau für Wohnnutzungen weichen. Ehemalige Büroflächen an der Hochstrasse 37-39 sollen bis 2027 zu 132 Design-Apartments für Kurz- und Langzeitaufenthalte umgebaut werden. Der Umbau bedeutet zugleich den ersten Standort des Berliner Unternehmens Stayery in der Schweiz.

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 abgeschlossen. Die zwei kombinierten Labor- und Bürogebäude mit insgesamt rund 13'000 m² Nutzfläche sind an Lonza und Boehringer Ingelheim (ehemals NBE Therapeutics) vermietet. Während des Umbaus des Lonza-Lindenhofareals zwischen 2027-2030 werden sämtliche Mitarbeitende vom Hauptsitz in den Stücki Park umziehen. Damit werden bis zur Fertigstellung des Lonza-Lindenhofareals deutlich weniger verfügbare Büroflächen im Stücki Park zur Verfügung stehen. Laut Immobilienbotschaft des Bundes ist zudem geplant, dass das Bundesamt für Zoll- und Grenzsicherheit auf insgesamt 7'200 m² im 2. Obergeschoss des Stücki Parks Räumlichkeiten per Ende 2028 beziehen soll.

4.3 Mittel- und langfristige Entwicklungen

Rosental Mitte

2016 und 2019 haben die Einwohnergemeinde der Stadt Basel und die Pensionskasse Basel-Stadt in zwei Etappen den Grossteil des ehemaligen Werkareals Rosental gegenüber vom Badischen Bahnhof erworben. Ein Teil davon wurde 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.

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 Laborflächenmarkt). 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 Nutzfläche von 4'000 m² hinzukommen, welche reifere Bio-/Medtech-Startups anspricht und in Zusammenarbeit mit dem Tech Park Basel entwickelt wird.

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 November 2025 stellten die Planungspartner der Öffentlichkeit das von Diener & Diener Architekten und Vogt Landschaftsarchitekten erarbeitete Richtprojekt vor (vgl. Nutzungsverteilung in Abbildung 14). Es basiert auf dem Leitbild aus dem Jahr 2022 und legt den städtebaulichen Rahmen sowie die Gestaltung der zukünftigen Allmend des neuen Quartiers fest.

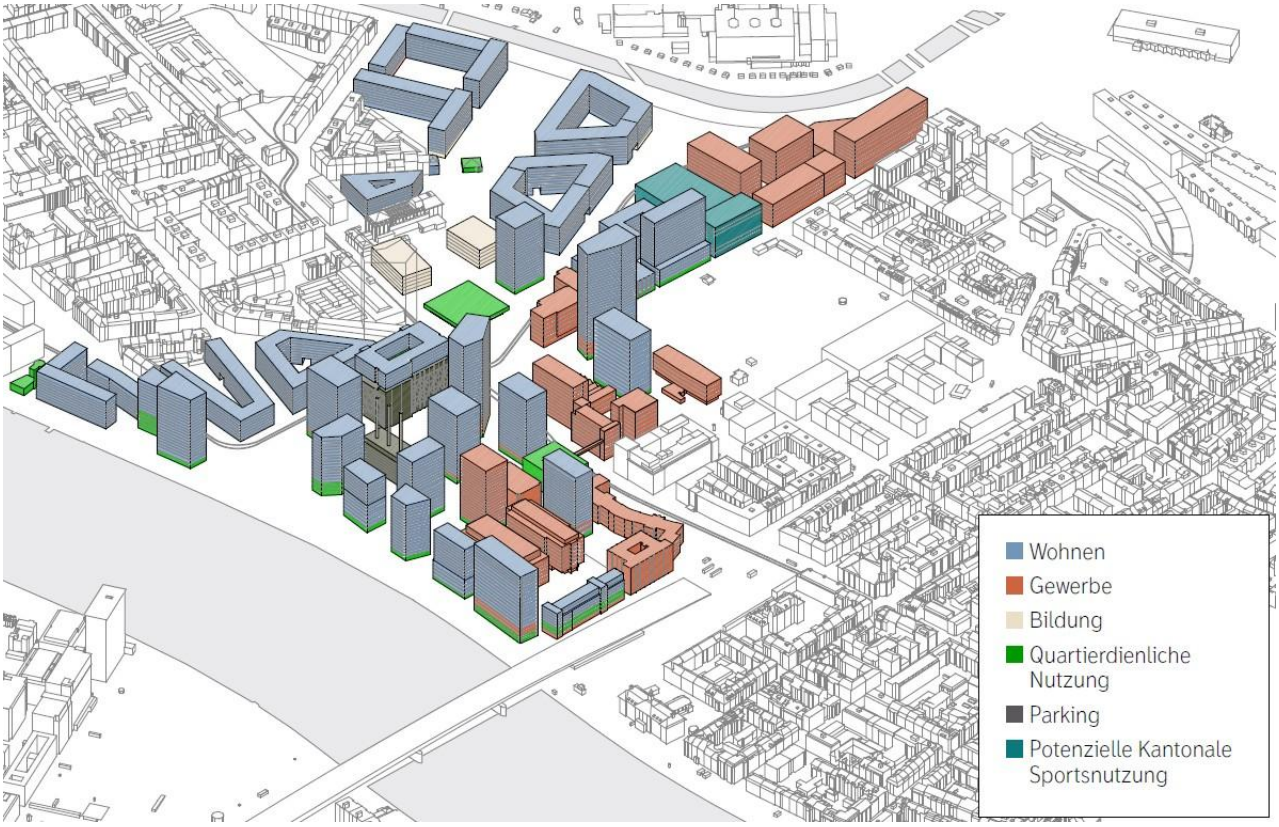


Abbildung 14 - Nutzungsverteilung klybeckplus (Richtprojekt klybeckplus, November 2025)

Für Arbeitsnutzungen sind in bestehenden und neuen Büro- und Forschungsgebäuden nördlich der Dreirosenbrücke, auf der sogenannten Esplanade, sowie in einem weiteren Arealteil östlich von der Klybeckstrasse rund 25’000 m² Grundfläche vorgesehen. Entlang der Mauerstrasse sollen zudem rund 20’000 m² in der Zone 7 für Industrie und Gewerbe verbleiben. So können auf bis zu 87'510 m² Nutzfläche (davon 19'780 m² für eine potenzielle Sportnutzung) zukunftsträchtige Formen der Produktion und des Gewerbes im Klybeck ermöglicht werden.

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

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.

Areal Wolf

Auf dem nördlichen Teil des Güterbahnhofs Wolf plant die Grundeigentümerin SBB Immobilien ein nutzungsdurchmischtes 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. Das städtebauliche Konzept wurde auf der Grundlage des im Oktober 2023 vom Grossen Rat beschlossenen Gegenvorschlags zur Volksinitiative «Hafen für alle» überarbeitet. Am Klybeckquai liegt der Schwerpunkt auf Wohnraum. Hier sollen neue Wohnungen für rund 3'000 Einwohnende entstehen. Ausserdem wird es am Klybeckquai Raum für 1'500 Arbeitsplätze und öffentliche Nutzungen geben. Der Westquai wird vorerst in der Zone 7 für Industrie und Gewerbe belassen, um eine hohe Flexibilität für aktuelle und zukünftige Flächenbedürfnisse sicherzustellen.

Die geplante Verlegung des heutigen Hafenbahnhofs am Altrheinweg würde die städtebauliche Entwicklung am Klybeckquai und gleichzeitig die Modernisierung der Hafenbahn ermöglichen. 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. Zurzeit werden die Kosten der Hafenbahn-Verlagerung überprüft, bevor die nächsten Schritte angepackt werden.

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 wurden die Fachkonzepte konkretisiert. Als nächstes soll der Stadtteilrichtplan öffentlich aufgelegt und mittels Regierungsratsbeschluss festgelegt werden.

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 im Zusammenhang mit dem Bahnausbau verschiebt sich der Baustart, was diverse Zwischennutzungen für Logistik, Büro und Gewerbe bis mindestens 2027 ermöglicht.

Franck Areal

Auf dem ehemaligen Fabrikareal der Thomi+Franck im Basler Horburgquartier wird seit 2022 schrittweise das Franck Areal entwickelt. Die ehemalige Eigentümerin Nestlé hat die Produktion von Senf und Mayonnaise auf den nordöstlichen Teil des Areals konzentriert, auf den restlichen 12’000m² entsteht ein durchmischtes Areal mit den Schwerpunkten Tanz und Kultur, Kreislaufwirtschaft, Quartiernutzungen und Wohnen. Der Grossteil der Parzelle befindet sich in der Zone 7 für Industrie und Gewerbe und soll auch weiterhin Platz für Kleingewerbe bieten. Im Frühjahr 2027 ist die Eröffnung des Kreislaufhauses an der Mauerstrasse geplant, einem Gewerbehaus für Unternehmen und Organisationen im Bereich der Nachhaltigkeit und zirkulären Wirtschaft.

Lehenmatt Süd

Auf dem Haefely-Areal entsteht ein neuer Wohn- und Arbeitsort. Die Entwicklung ermöglicht die Transformation eines industriell geprägten Standorts und schafft zusätzlichen Wohnraum sowie neue Flächen für Dienstleistungen und Gewerbe. Es ist geplant, Wohnraum für etwa 600 Einwohnerinnen und Einwohner zu schaffen. Zusätzlich zu den heutigen 366 Arbeitsplätzen sollen rund 150 weitere Arbeitsplätze entstehen. Durch die Kombination von Wohnen, Arbeiten und öffentlichen Freiräumen leistet das Projekt einen Beitrag zur Innenentwicklung der Stadt. Gleichzeitig wird die bestehende Arbeitsnutzung diversifiziert und innerhalb des Areals räumlich neu organisiert. Die entsprechende Nutzungsplanung wurde Anfang 2026 dem Grossen Rat zur Beschlussfassung überwiesen.

4.4 Perspektiven Flächen für Forschung, Entwicklung und Produktion

Der Kanton Basel-Stadt fördert seit dem Jahr 2025 mit dem Basler Standortpaket Unternehmen, die in Innovation investieren, mit Förderbeiträgen an Personalaufwendungen, Abschreibungen auf Anlagen und klinische Studien. Gefördert werden materielle Anlagen, die für Forschung und Entwicklung oder Hochtechnologieproduktion notwendig sind. Damit das Standortpaket seine Wirkung optimal erzielen kann, ist ein breites Angebot an Flächen für Forschung, Entwicklung und Produktion essenziell.

Gemäss amtlicher Statistik gibt es per Stichtag 1. Juni 2026 im Kanton Basel-Stadt knapp 1'500 m² verfügbare Produktionsfläche. Ein vertiefter Blick auf verfügbare Produktionsflächen zeigt, dass etwas mehr als 1'500 m² Fläche verfügbar ist. Als kurzfristige Option sind etwa in der ehemaligen BaZ-Druckerei total 4'800 m² auf zwei Stockwerken für Produktionszwecke verfügbar, obwohl das Objekt in der amtlichen Statistik als Gewerbefläche ausgewiesen wird. Im Kreislaufhaus auf dem Franck-Areal sind bis auf wenige Flächen alle Objekte von Unternehmen aus dem Bereich Kreislaufwirtschaft absorbiert worden. Weitere Optionen gibt es auf Kantonsgebiet nicht, was einen relativen Standortnachteil darstellt. Zum Vergleich: im Kanton Basel-Landschaft gibt es 26'000 m² verfügbare Flächen.

Mittel- bis langfristig dürften diverse Projekte das Flächenangebot erweitern. Ein Gewerbebau im Areal Lehenmatt Süd wird mit 12'000 m² Nutzfläche ab 2029 zur Verfügung stehen. Ab 2032 dürften im Transformationsareal Klybeckplus entlang der Mauerstrasse mindestens 67'000 m² für Produktionsnutzungen dazukommen. Insgesamt lässt sich festhalten, dass der Kanton Basel-Stadt kurz- und mittelfristig ein ungenügendes Flächenangebot für Produktionszwecke aufweist und erst längerfristig ein ausreichendes Angebot zur Verfügung stehen dürfte (vgl. Übersichtskarte in Abbildung 15).



Abbildung 15 - Übersicht über Forschungs-, Entwicklungs- und Produktionsgebäude in Basel

Bei Laborflächen für Forschungs- und Entwicklungszwecke ist der Kanton Basel-Stadt mit einer sofort verfügbaren Fläche von knapp 9’000 m² unterdessen gut aufgestellt. Damit dürften die räumlichen Bedingungen gegeben sein, dass sich das dynamische Life Sciences-Ökosystem in Basel-Stadt weiter in der Breite entwickeln kann und dass Startups und Spinoffs die Forschungsarbeit von Hochschulen und Grossunternehmen optimal ergänzen können. Lange Zeit war die Angebotsquote für Laborflächen zu tief. Nun zeichnet sich ab, dass es im Kanton Basel-Stadt unter Berücksichtigung der noch fertigzustellenden Laborflächen ein ausreichendes Angebot geben wird. Per Ende 2025 betrug die Angebotsquote von Laborflächen gemäss Angaben von CBRE 3.2%. In Laborgebäuden dürften bis 2030 durch Neu- und Umbauten rund 40'000 m² Labor- und Bürofläche auf den Markt kommen.

Seit einigen Jahren engagiert sich der Kanton Basel-Stadt aktiv für ein vielfältiges Angebot an Laborflächen für kleine und mittelgrosse Forschungsunternehmen am Standort Basel. Die beiden kantonal unterstützten Angebote des Tech Park Basel im Stücki Park und des Switzerland Innovation Parks Basel Area auf dem Novartis Campus leisten mit gemeinsam rund 15'000 m² kleinteilig vermieteten Büro- und Laborflächen einen wesentlichen Beitrag zur positiven Entwicklung der Startup-Szene in Basel-Stadt und sind - Stand November 2026 - ausreichend ausgelastet.

Lange Zeit gab es ein ungenügendes Angebot an Laborflächen zur Miete für Forschungsunternehmen, die den oben erwähnten Raumangeboten für eine frühe Entwicklungsphase entwachsen sind. In den letzten Jahren sind mehrere private Immobilieninvestoren auf diese Marktlücke aufmerksam geworden und tragen mit unterschiedlichen Projekten zu einer interessanten Pipeline an Optionen (Walter Labs, Superlab Suisse) für wachsende Biotech-Unternehmen bei (vgl. Übersichtskarte in Abbildung 15).

Weitere, kurzfristige Optionen für junge Unternehmen auf der Suche nach Laborflächen in Basel-Stadt bieten die Gebäude WRO-1059 in Rosental Mitte sowie WKL-136 auf dem Entwicklungsareal Klybeckplus. Beide haben - Stand November 2026 - noch rund 3’500 m² an Flächen verfügbar

Auf dem Klybeckareal läuft eine Sanierung des Gebäudes WKL-410. Walter wird als Betreibergesellschaft die 3'000 m² Laborflächen ab 2027 unter dem Namen Walter Labs auf den Markt bringen. Das Gebäude ist über die ikonische Passerelle mit dem kernsanierten Bürogebäude K-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 Ende 2029 bezugsbereit sein.

Ein weiteres Laborgebäude plant Immobilien Basel-Stadt auf dem Areal Rosental Mitte. Das WRO-1033 soll gesamterneuert werden und den Tech Park Basel wirksam ergänzen, indem für reifere Startups eine Anschlusslösung angeboten wird. Rund 4’000 m² Labor- und Bürofläche auf sieben Stockwerken werden voraussichtlich ab Anfang 2029 für interessierte Unternehmen bereitstehen.

5 Fazit

Wie in übrigen Schweizer Wirtschafszentren hat sich der Wirtschaftsflächenmarkt 2026 auch in Basel-Stadt nicht vollständig vom herausfordernden wirtschaftspolitischen Umfeld erholt. Trotz angespannter Konjunkturlage gab es in Basel-Stadt 2026 einen Rückgang des Büroflächenangebots. Im Verlauf des Jahres 2025 sank die Angebotsquote gemäss Angaben von JLL von 6.4 auf 5.9%, bis Mitte 2026 gar auf 4.7%. Wüest Partner wies für Basel-Stadt per Mitte 2026 eine Angebotsquote von 2.7% aus, welche sich gegenüber dem Vorjahr (3.7%) reduzierte.

Das vergangene Jahr zeigt, dass sich Angebote mit hoher Arbeitsplatzqualität und modernen Räumlichkeiten einer regen Nachfrage erfreuen. 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-Stadt 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 hervorragenden 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 Abhilfe schaffen, um produzierenden Unternehmen Platz in Industriezonen zu bieten.

Besonders erfreulich ist, dass unterdessen Forschungsunternehmen und Biotech-Startups ein vielfältiges Angebot an Laborflächen zur Miete in Basel-Stadt antreffen können. 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 bietet sich für die dezentral gelegenen Transformationsareale in Basel-Stadt 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, Oktober 2026