

Kantons- und Stadtentwicklung
Kanton Basel-Stadt

Potenzialanalyse zur Umnutzung von Büro- und Gewerbeflächen zu Wohnraum in der Stadt Basel (Vertiefungsbericht)

Schlussbericht
Januar 2013

Wüest & Partner

Projektnummer 22280.1

Auftraggeber Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt
Kantons- und Stadtentwicklung
Fachstelle Stadtwohnen
Marktplatz 30a
Postfach
4001 Basel

Kontaktperson Michael Klatz
michael.klatz@bs.ch
Tel. 061 267 88 42

Bearbeitung Wüest & Partner AG
Gotthardstrasse 6
CH-8002 Zürich
Tel. +41 44 289 90 00
Fax +41 44 289 90 01
mail@wuestundpartner.com
www.wuestundpartner.com

Projektleitung Martin Hofer

Bearbeitung Daniel Romer

Zeitraum Dezember 2011 -Juni 2012
Überarbeitung Juli 2012 - Januar 2013

Wüest & Partner ist ein international tätiges Beratungsunternehmen in den Bereichen Immobilien- und Bauprodukte sowie Raum- und Standortentwicklung. Das multidisziplinär zusammengesetzte Team berät sowohl institutionelle Eigentümer wie Banken, Versicherungen, Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds als auch Bauunternehmen, die öffentliche Hand und Private.

Mit umfassenden Dienstleistungen, innovativen Produkten und exklusiven Daten entwickelt Wüest & Partner kundennahe Lösungen und wirkt in vielen Fällen bei deren Umsetzung mit.

Seit seiner Gründung im Jahr 1985 in Zürich steht Wüest & Partner, nicht zuletzt dank seiner Unabhängigkeit, für höchste Qualität. Die Konzentration auf Beratungsleistungen gewährleistet professionelle und neutrale Ergebnisse.

Mit einem rund 100-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine exzellente Wissensbasis. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Ein internationales Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen vor Ort ergänzt die in Zürich, Genf, Frankfurt und Berlin stationierten Beraterteams.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die fünfzehn Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest & Partner AG sind: Martin Hofer, Andreas Ammann, Marcel Scherrer, Christoph Zaborowski, Marco Feusi, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Nabil Aziz, Patrick Schnorf, Mario Grubenmann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Hervé Froidevaux und Ronny Haase.

Management Summary

Ausgangslage

Es gibt Liegenschaften und Lagen in der Stadt Basel, die von Büroleerständen betroffen sind. Seit 2009 ist eine starke Steigerung der Büro- und Gewerbeleerstände im Kanton Basel-Stadt zu beobachten.

Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass sich diese Situation mittelfristig grundlegend ändert. Liegenschaftseigentümer versuchen zwar möglichst lange, Leerstände auszuhalten, in der Hoffnung, bald wieder einen marktgerechten Mietzins aushandeln zu können. Gerade an zweit- und drittklassigen Lagen wird dies jedoch schwierig, wenn in der Innenstadt von Basel ein ausreichendes Angebot vorhanden ist.

Leerstände und Wirtschaftlichkeit

Per Juli 2011 standen rund 75'000 m² Büroflächen und rund 21'000 m² Gewerbe-/Produktionsflächen im gesamten Kanton Basel-Stadt leer. Es wird davon ausgegangen, dass die **Leerstände in der Innenstadt nur vorübergehend** sind und eine Umnutzung dieser Flächen wirtschaftlich selten interessant ist. Die Flächen werden deshalb in der Potenzialberechnung nicht miteinbezogen.¹ Abzüglich dieser Flächen ergibt sich ein Ausgangspotenzial von rund **56'000 m² ausserhalb der Innenstadt**.

Die Betrachtung der Wirtschaftlichkeit für die einzelnen Stadtquartiere hat zudem gezeigt, dass sich **in Kleinbasel West weder eine Umnutzung in Mietobjekte noch in Eigentumsobjekt wirtschaftlich sinnvoll** realisieren lässt. Die untenstehende Tabelle zeigt die Flächen auf, für welche eine Umnutzung prinzipiell wirtschaftlich realisierbar wäre.

	Büroflächen	Gewerbe- und Produktionsflächen	Total
Basel Breite/St. Alban	13'744	2'523	16'267
Basel Gundeldingen	7'802	622	8'424
Basel Bachletten/Gotthelf	503	220	723
Basel Iselin	2'323	598	2'921
Basel St. Johann	1'033	955	1'988
Basel Kleinbasel Ost	7'717	1'701	9'418
Basel Bruderholz	–	–	–
Bettingen	–	–	–
Riehen	240	–	240
Potenzial für Umnutzungen Eigentum	33'362	6'619	39'981

Flächenpotenzial basierend auf der Wirtschaftlichkeitsberechnung

Insgesamt wird auf Basis dieser Informationen das **Umnutzungspotenzial bei rund 33'400 m² leer stehenden Büroflächen und 6'600 m² Gewerbeflächen ausserhalb der Innenstadt** gesehen.

¹ Ebenfalls vom Ausgangspotenzial abgezogen wurden bekannte Flächen in der Erstvermietung (vgl. Kap. 2.2).

Umnutzungspotenzial

Gemäss der vorliegenden Hochrechnung auf Basis aggregierter Daten könnten innert der nächsten ca. **15 Jahre** in umzunutzenden Büro- und Gewerbeflächen rund **400 bis 600 Wohnungen** entstehen.

Hochrechnung Umnutzungspotenzial

	m2 Nutzfläche	Annahme Umnutzungs- anteil*	Umnutzungs- potenzial	Anzahl Wohnungen
Leerstand 2011 in potenziell interessanten Kreisen	40'000	60%	24'000	210-270
Rückzug «Life Sciences»** bis 2016	26'500	50%	13'300	120-150
Rückzug «Life Sciences» bis 2021	31'500	50%	15'800	140-180
Total			53'100	400-600

* zur Erhärtung dieser Annahme wären vertiefte Analysen der detaillierten SVIT-Leerstandsdaten notwendig

** Hochrechnung für «Life Sciences»

Inhaltsverzeichnis

Management Summary	I
1 Einleitung	1
1.1 Ausgangslage	1
1.2 Datenlage/Unterlagen	1
1.3 Vorgehen/Ziele	1
1.4 Disclaimer	2
2 Büroflächenmarkt Stadt Basel	3
2.1 Generelle Entwicklungen, Trends im Büroflächenmarkt Schweiz	3
2.2 Angebot und aktuelle Leerstände	3
2.3 Zukünftig zu erwartende Rochaden	7
2.4 Fazit Büroflächenmarkt Basel	8
3 Kriterien für Umnutzungen	10
3.1 Zum Kriterium «Makrolage/Markt»	10
3.2 Zum Kriterium «Mikrolage/Lage in der Gemeinde»	10
3.3 Zum Kriterium «Baurechtliche Situation»	12
3.4 Zum Kriterium «Objektqualitäten»	13
3.5 Zum Kriterium «Wirtschaftlichkeit»	14
3.6 Potenzialbeurteilung für die einzelnen Stadtquartiere	18
3.7 Eigentumsverhältnisse	19
4 Fazit Umnutzungspotenzial	22

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Kantons- und Stadtentwicklung Basel will das Wohnen in der Stadt fördern. Neben Neubauten und Nachverdichtungen wird vor allem auch Umnutzungspotenzial im Bestand vermutet.

Die Kantons- und Stadtentwicklung beauftragte Wüest & Partner daher mit einer Studie, die Auskunft geben soll über den Umfang der hierzu in Basel-Stadt potenziell zur Verfügung stehenden Büro- und Gewerbeflächen. Im Fokus soll die Umnutzung leerstehender Flächen zu Wohnraum stehen.

1.2 Datenlage/Unterlagen

Primäre Grundlage der Potenzialanalyse bilden die Daten der Leerstandserhebung 2011 des SVIT für den Kanton Basel-Stadt. Die Studie bildet damit den Stand von August 2011 ab, d.h. neuste Entwicklungen wie der Wegzug der SBB-Cargo sind nicht in der Analyse enthalten.

Es standen für die Analyse nur punktuell vertiefte Daten des SVIT zur Verfügung. So konnte auf eine Aufteilung der Leerstände auf die einzelnen Quartiere zurückgegriffen werden. Nicht zur Verfügung standen Daten zur Dauer bzw. Fristigkeit der Leerstände, der Eigentümerstruktur oder Grösse der leerstehenden Einheiten.² Die Leerstandsdaten wurden mittels qualitativer Recherchen zu grösseren Projekten bereinigt.

Folgende Unterlagen, von deren Richtigkeit Wüest & Partner ausgeht, wurden für die Bearbeitung zur Verfügung gestellt:

- Leerstandserhebung 2010, Leerstand Geschäftsräume, SVIT, Medienkonferenz vom 23.8.2011
- Scan des SVIT mit den Leerständen nach Zone (Innenstadt/übrige Stadt) für 2010
- Leerstandserhebung 2011, Leerstand Geschäftsräume, SVIT, Vorabzug zur Medienkonferenz vom 23.8.2011
- Auswertungen der SVIT Leerstandsdaten für das Jahr 2011 durch das statistische Amt Basel (aggregierte Auswertungen auf Stadtquartiere und Flächenkategorien).

Wüest & Partner stützt sich in der Analysetätigkeit auf eine umfassende Datenbank, analytische Modelle und fundierte Kenntnisse aus dem aktuellen Geschehen auf dem Immobilienmarkt.

1.3 Vorgehen/Ziele

In einem ersten Schritt wird die Leerstandssituation auf dem Büro- und Gewerbeflächenmarkt Basel vertieft analysiert. Anschliessend wird das Umnutzungspo-

² Die Grösse der leerstehenden Flächen stand teilweise zur Verfügung, darf aber nicht mit den Einheiten bzw. Objekten gleichgesetzt werden, welche massgeblicher für die Abschätzung einer potenziellen Umnutzung wären.

tenzial von Büroflächen generell diskutiert und schliesslich eine Hochrechnung zum Umnutzungspotenzial in der Stadt Basel erstellt.

1.4 **Disclaimer**

Diese Daten und Informationen sind zur Information für den Auftraggeber bestimmt. Der Nutzer dieser Daten und Informationen trägt das Risiko für deren weitere Verwendung. Die Wüest & Partner AG übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

2 Büroflächenmarkt Stadt Basel

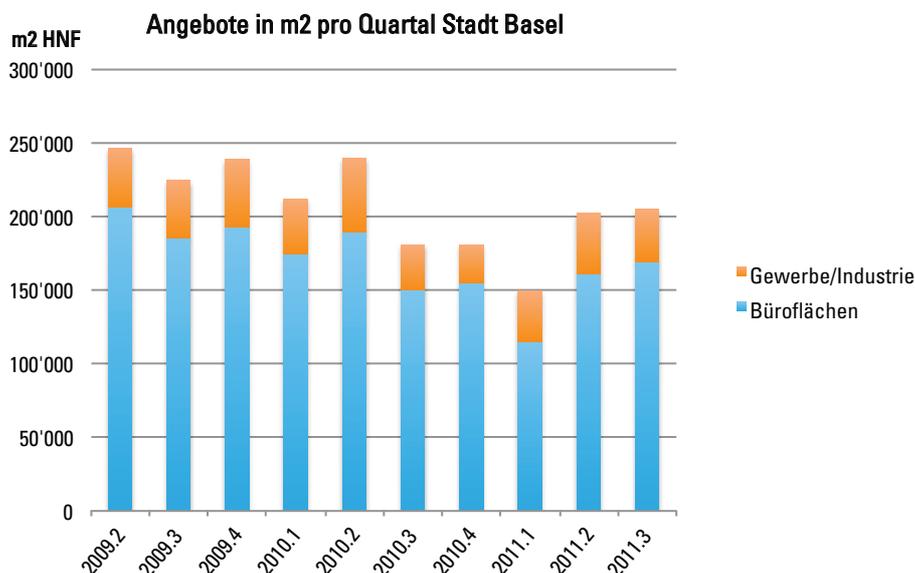
2.1 Generelle Entwicklungen, Trends im Büroflächenmarkt Schweiz

Unabhängig vom Standort Stadt Basel lassen sich in der Schweiz gegenwärtig folgende generelle Entwicklungen feststellen:

- Zunehmende Konzentration der Büroflächennachfrage auf die wirtschaftlichen Ballungsgebiete (primär Zürich, Genf und Basel), weg von den peripheren Standorten und kleinen/mittleren Zentren. In der zunehmenden Dienstleistungsgesellschaft entstehen dadurch wertvolle Synergien zwischen den Unternehmen.
- Bei der Konzentration stehen nicht die Zentren der Kernstädte im Vordergrund, sondern äussere Stadtquartiere bzw. der innere Agglomerationsgürtel. Gesucht wird eine gute Erschliessung mit Autobahn und S-Bahn (Beispiele: Novartis Campus Basel, Prime Tower bzw. Maag-Areal beim Bahnhof Hardbrücke Zürich; Ausnahmen: Hauptbahnhof-Standorte z. B. UBS an der Europaallee beim Hauptbahnhof Zürich).
- Zusammenlegung von Klein-/Einzelstandorten in neuen Grossbauten (z. B. Roche-Tower/Kleinbasel, Neubau Üetlihof CS/Zürich)
- Sinkende Flächenbedürfnisse im Bürobereich durch effizientere Arbeitsplatzkonzepte

2.2 Angebot und aktuelle Leerstände

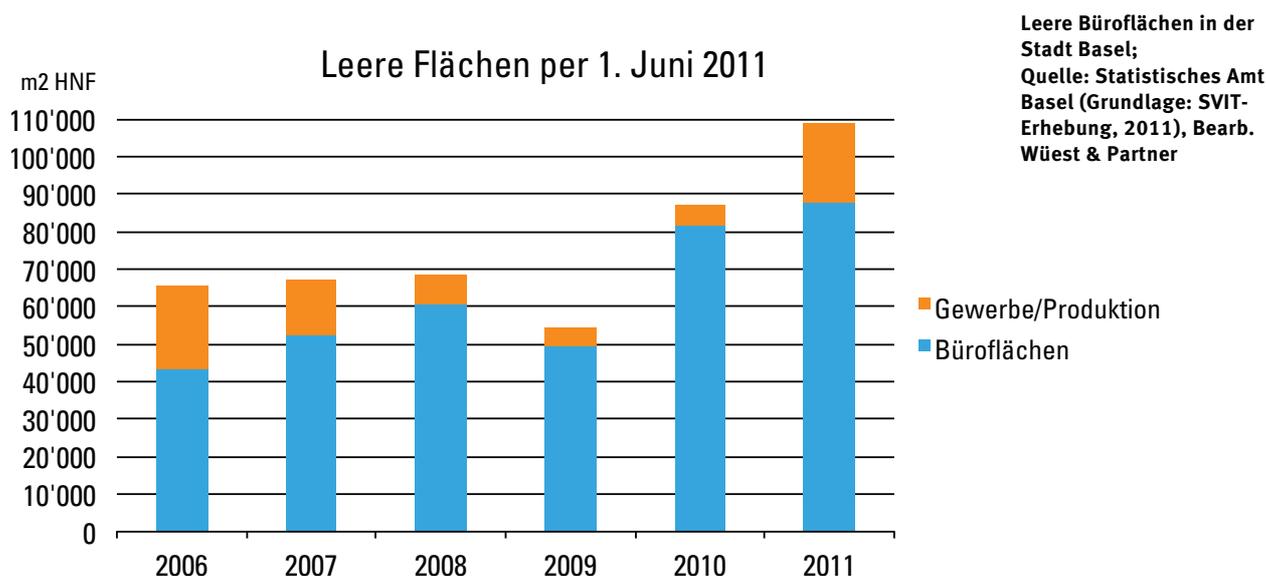
In der Stadt Basel gab es per 31.12.2010 einen Büroflächenbestand von 4.258 Mio. Quadratmetern (Gesamter Kanton: 4.293 Mio. m²). Das Angebot (ausgeschriebene Flächen) bewegte sich in den letzten Jahren zwischen 100'000 m² und 200'000 m² pro Quartal. Hinzu kommen pro Quartal rund 30'000 m² bis 50'000 m² Gewerbe- und Industrieflächen. Im 4. Quartal 2011 waren rund 116'000 m² Büro- und rund 24'000 m² Gewerbe- und Industrieflächen im Angebot.



Ausgeschriebene Büro- und Gewerbe-/Industrieflächen in der Stadt Basel;
Quelle: Immo-Monitoring Wüest & Partner, Stand 31.12.2011

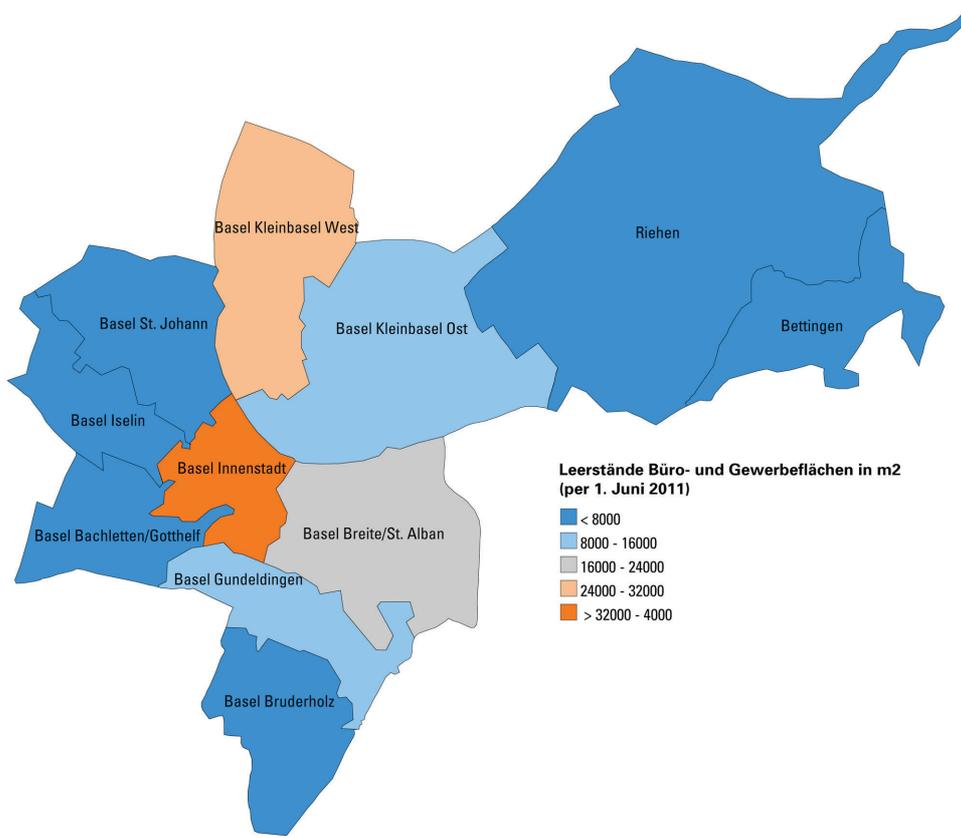
Für das Umnutzungspotenzial relevant sind insbesondere die Leerstände und weniger das Angebot. Bei den Leerständen handelt es sich um Flächen, die per Stichtag 1. Juni 2011 tatsächlich leer standen. Im Angebot sind oft auch Flächen, deren Mietverträge erst auslaufen und die möglicherweise gar nie leer stehen. Bei den Leerständen handelt es sich potenziell um Flächen, die aus dem Büroflächenmarkt herausfallen, weil für sie keine Nachfrage mehr besteht.

Während das Angebot vom 2. Quartal 2009 bis zum 4. Quartal 2011 tendenziell sank, ist die Zahl der leer stehenden Büroflächen vom Juni 2009 auf Juni 2011 um rund 40'000 m² auf rund **89'000 m²** gestiegen. Die leer stehenden Gewerbe- und Produktionsflächen nahmen von 2006 bis 2010 deutlich ab und stiegen von 2010 auf 2011 wieder sprunghaft auf **20'900 m²** an. Über alle Geschäftsflächen betrachtet (Laden, Büro, Gewerbe, Produktion und Lager) standen 2011 145'400 m² in 264 Gebäuden leer. Damit betrug der Leerstand pro betroffenes Gebäude im Schnitt 550 m², 2010 waren es im Schnitt noch 490 m² (Grund: weniger Leerfläche in mehr Objekten).

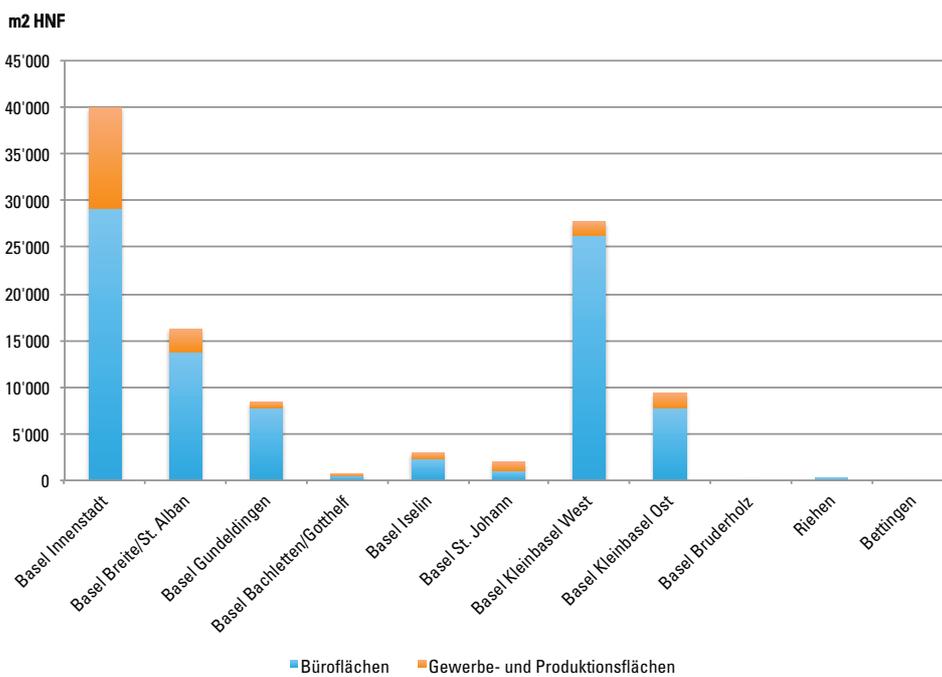


Leere Büroflächen in der Stadt Basel;
Quelle: Statistisches Amt Basel (Grundlage: SVIT-Erhebung, 2011), Bearb. Wüest & Partner

Die nachstehende Abbildung zeigt die Verteilung der Leerstände auf die einzelnen Stadtquartiere. Insgesamt standen im Quartier **Innenstadt** per 1. Juni 2011 rund **29'170 m²** an Büroflächen leer. In den **restlichen Quartieren** betrug der Leerstand **59'700 m²**. Bei Gewerbe- und Produktionsflächen betrug der Leerstand in der Innenstadt insgesamt rund 10'840 m². Ausserhalb der Innenstadt standen 10'090 m² an Gewerbe- und Produktionsflächen leer. Es ergibt sich dadurch ein Potenzial an leerstehenden Flächen ausserhalb der Innenstadt von **rund 69'000 m²**.



Leere Büro- und Gewerbeflächen per 1. Juni 2011 im Kanton Basel-Stadt; Quelle: Statistisches Amt Basel (Grundlage: SVIT-Erhebung, 2011), Bearb. Wüest & Partner



Leere Büro- und Gewerbeflächen per 1. Juni 2011 nach Stadtquartier und Flächentyp; Quelle: Statistisches Amt Basel (Grundlage: SVIT-Erhebung, 2011), Bearb. Wüest & Partner

In den ausgewiesenen Leerständen sind unter anderem kürzlich fertiggestellte Neubauprojekte enthalten, welche noch über Leerstände durch die Erstvermietung verfügen. Um Aussagen über das zusätzliche Potenzial für Umnutzungen treffen zu können, werden diese Leerstände nicht bei der Potenzialbewertung mitgezählt³. Unter Berücksichtigung der erwähnten Projekte ergeben sich die in der nachfolgenden Tabelle ausgewiesenen bereinigten Leerstände für die Stadtquartiere. Insgesamt zeigen sich kumulierte Leerstände für Büro- und Gewerbeflächen von 95'755 m². Davon befinden sich rund **56'000 m² ausserhalb der Innenstadt** (rund 45'700 m² an Büroflächen und rund 10'000 m² an Gewerbeflächen).

Leerstände Büro- und Gewerbeflächen Basel-Stadt (in m²)

Stadtkreis	Büroflächen	Gewerbe- und Produktionsflächen	Gesamt
Innenstadt	29'165	10'836	40'001
Breite/St. Alban	13'744	2'523	16'267
Gundeldingen	7'802	622	8'424
Bachletten/Gotthelf	503	220	723
Iselin	2'323	598	2'921
St. Johann	1'033	955	1'988
Kleinbasel West	12'303	3'470	15'773
Kleinbasel Ost	7'717	1'701	9'418
Bruderholz	0	0	0
Riehen	240	0	240
Bettingen	0	0	0
Basel-Stadt Total	74'830	20'925	95'755

Leere Büro- und Gewerbeflächen per 1. Juni 2011 nach Stadtquartier und Flächentyp abzüglich neuer Projekte;
Quelle: Statistisches Amt Basel (Grundlage: SVIT-Erhebung, 2011), Bearb. Wüest & Partner

In der Kategorie Gewerbe- und Produktionsflächen wurden die Flächen der Kategorien «Stilles Gewerbe» und «Produktion» aggregiert. Die Kategorie «stilles Gewerbe» wird im Rahmen der Leerstandserhebung des SVIT verwendet und umfasst im Wesentlichen Flächen, die zwischen der Büro- und Produktionsnutzung angesiedelt sind. Es handelt sich bspw. um kleinere Werkstätten in Wohnquartieren.

³ Es handelt sich bei den abgezogenen Flächen um rund 16'450m² des «Science Park» im Quartier Kleinbasel West.

2.3 **Zukünftig zu erwartende Rochaden**

Bekanntermassen zieht die Firma Novartis ihre Mitarbeitenden auf dem «Novartis Campus» zusammen. F. Hoffmann – La Roche ihrerseits plant ein Hochhaus auf dem Stammareal, in welchem ebenfalls die über die Stadt verteilten Mitarbeitenden zusammengezogen werden. Die Auswirkungen bzw. das sich ergebende Potenzial für Umnutzungen wird folgendermassen eingeschätzt:

Novartis

Der neue «Novartis Campus» ist bereits weitgehend realisiert. Ein grosser Teil der Novartis-Mitarbeitenden ist bereits aus anderen Novartis-Industriegebieten und -gebäuden (Klybeck, Rosenthal, Schweizerhalle) oder aus Einzel-/Kleinstandorten umgesiedelt worden. Gleichwohl – oder gerade deshalb – stehen auf diesen bisher geschlossenen Arealen zahlreiche Flächen bzw. ganze Gebäude leer. In nächster Zeit wird Novartis versuchen, die noch verbleibenden Belegungen auf den Arealen zu optimieren (Gebäude vollständig füllen bzw. vollständig leeren) und sicherheitstechnisch neu zu organisieren. Damit können gewisse Arealteile aus der Geschlossenheit der Industrie entlassen und für die Öffentlichkeit – und möglicherweise auch für allfällige andere Nutzungen – zugänglich gemacht werden.

Der «Novartis Campus» führt nur teilweise zu einer Erhöhung der Arbeitsplätze. Im Wesentlichen werden – analog zur Situation Roche (s. unten) – Belegungen verschoben von alten und teilweise kleinen Bauten in grosse neue Bauten (vgl. Kapitel 2.1, Generelle Entwicklungen). Damit erhöht sich das Angebot an kommerziellen Nutzflächen in der Stadt Basel weiter.

Auf der Basis der Recherchen wird davon ausgegangen, dass aus Novartis-Rochaden bis 2016 rund **13'000 m²** Nutzfläche auf den Markt kommen. Dabei sind allfällige frei werdende Flächen in Novartis-eigenen Gewerbe- und Produktionsbauten noch nicht berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass der Grossteil der Novartis-Flächen weiterhin als Büroflächen vermietet werden: einerseits weil sich die Flächen an guten Bürolagen befinden, andererseits weil die Liegenschaften institutionellen Anlegern gehören und damit Umnutzungen in Wohneigentum kaum in Frage kommen. Durch Verschiebungen aus weniger attraktiven Lagen in die frei werdenden Flächen dürften sich allerdings Leerstände ausserhalb des Stadtzentrums ergeben, für welche Umnutzungen wirtschaftlich interessant sein können.

F. Hoffmann – La Roche

Das neue Hochhaus auf dem Stammareal an der Grenzacherstrasse soll im Herbst 2015 bezogen werden. Am 17. Dezember 2009 führte Roche CEO Severin Schwan gegenüber den Medien aus: «Wir sind davon überzeugt, dass die räumliche Nähe aller Bereiche unseres Unternehmens – Forschung, Entwicklung, Produktion, Marketing und Stäbe – entscheidend ist für eine erfolgreiche Zusammenarbeit. Deshalb werden wir die inzwischen über **1'800 Mitarbeitenden**, deren Büros in der ganzen Stadt verteilt sind, zurück an den Hauptsitz holen.»

Wird davon ausgegangen, dass ein Dienstleistungsarbeitsplatz zwischen 20 m² und 30 m² Nutzfläche benötigt, werden durch den Zusammenzug von 1'800 Beschäftigten **36'000 m² bis 54'000 m²** frei.

Gesicherte Informationen über die weitere Verwendung der Flächen sind nicht vorhanden. Möglich ist, dass diese mindestens teilweise nach 2015 noch einige Zeit angemietet bleiben, um für interne Verschiebungen, Renovationen etc. flexibel zu bleiben. Es wird davon ausgegangen, dass **bis 2016 nur rund 30%** der Flächen nicht mehr benötigt werden, bzw. wie Leerstände betrachtet werden können.

Die fünf grossen Aussenstandorte der Roche befinden sich alle im Eigentum von institutionellen Immobilienanlegern, d. h. Immobiliengesellschaften und -fonds, Versicherungen oder Pensionskassen. Es wird davon ausgegangen, dass diese Liegenschaften problemlos auch nach einem Rückzug von Roche als Büroflächen vermietet werden können. Hingegen wird voraussichtlich eine Verschiebung von Zweit- und Drittklasslagen in diese attraktiven Standorte stattfinden. Die durch die Rochade ausgelösten Leerstände werden schliesslich insbesondere periphere Lagen und Objekte mit schlechtem Preis-Leistungs-Verhältnis betreffen (vgl. zur Verschiebung der Leerstände Fussnote 7).

Weitere Zentralisierungen

Es ist gut möglich, dass in den nächsten Jahren noch weitere Unternehmen im Bereich «Life Sciences» aber auch andere, ihre Angestellten aus Einzelobjekten weg in grossen Liegenschaften zusammenziehen. In Zürich ist dieser Trend aktuell deutlich bei diversen Dienstleistungsbetrieben zu beobachten. Die Konzentration erfolgt oft ausserhalb der Innenstadt oder sogar in gut erschlossenen Agglomerationsgemeinden. Mittelfristig dürften daher noch mehr Büroflächen insbesondere an Zweit- und Drittklasslagen von Leerständen betroffen sein.

2.4 Fazit Büroflächenmarkt Basel

Es gibt Liegenschaften und Lagen in der Stadt Basel, die von Büroleerständen betroffen sind. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass sich diese Situation mittelfristig grundlegend ändert. Liegenschaftseigentümer versuchen zwar möglichst lange, Leerstände auszuhalten, in der Hoffnung, bald wieder einen marktgerechten Mietzins aushandeln zu können. Gerade an zweit- und drittklassigen Lagen wird dies jedoch schwierig, wenn in der Innenstadt ein ausreichendes Angebot vorhanden ist. In Anbetracht der aktuellen Leerstände in der Innenstadt und den erwarteten Rochaden durch die Konzentration von Arbeitsplätzen u. a. durch die beiden grossen Chemie-Firmen wird dies mittelfristig der Fall sein.

Die Eigentümer von Büro- und Gewerbeflächen an schlechten Lagen werden sich deshalb früher oder später überlegen, ob eine Neupositionierung ihrer Liegenschaft trotz den zu erwartenden Investitionen wirtschaftlich sinnvoller ist als ein Hoffen auf den grossen Coup in der Vermietung.

An innenstädtischen Lagen dürfte die Umnutzungsbereitschaft aus wirtschaftlichen Überlegungen (vgl. dazu Kapitel 3.5) sehr gering sein. Diese Büroflächen finden in der Regel innert kurzer Zeit neue Mieter.

3 Kriterien für Umnutzungen

Nachfolgend wird schematisch aufgezeigt, welche Faktoren bestimmen, ob eine Umnutzung von Büro- zu Wohnflächen umgesetzt wird.

Massgebend sind folgende Faktoren:

- Makrolage/Markt
- Mikrolage/Lage in der Gemeinde
- Baurechtliche Situation
- Objektqualitäten

Alle diese Faktoren spielen in die **Wirtschaftlichkeit** einer Umnutzung hinein. Ein Eigentümer wird sein Gebäude nur umnutzen, wenn dies sich finanziell rechnet.

3.1 Zum Kriterium «Makrolage/Markt»

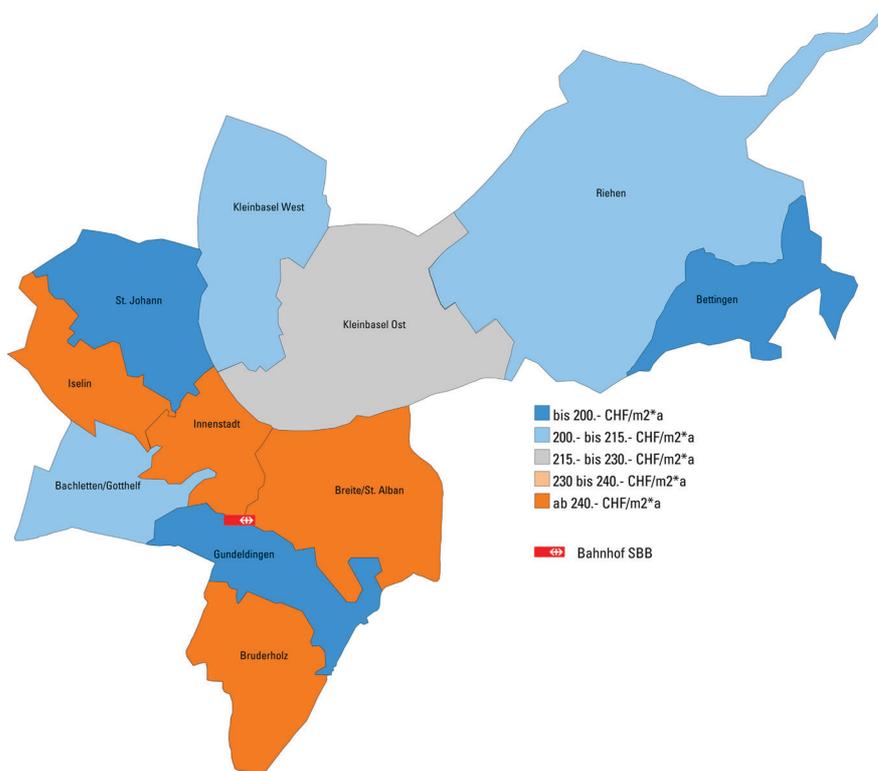
Die Stadt Basel gilt innerhalb der Schweiz als ausgezeichneter Standort sowohl für Büro-/Dienstleistungs- und Gewerbeflächen als auch für Wohnnutzungen. Die Stadt verfügt gemäss dem «Schweizer Städte-Ranking» von Wüest & Partner in der BILANZ auch über eine ausserordentlich hohe Lebensqualität (Platz 9 von 136, vgl. BILANZ Nr. 10/2011). Das Investitionsrisiko gehört zu den tiefsten in der ganzen Schweiz. Die Makrolage bildet daher kein Hindernis für Umnutzungen von Büro- zu Wohnflächen.

3.2 Zum Kriterium «Mikrolage/Lage in der Gemeinde»

Zu einer guten Mikrolage für einen Dienstleistungsbetrieb gehört Zentralität, gute Erreichbarkeit, Sichtbarkeit und allenfalls die Nähe zu ähnlichen Betrieben.

Aus diesen Gründen befinden sich die gefragtesten Bürolagen in der Grossbasler Innenstadt (ungefähr im Dreieck Bahnhof SBB, Aeschenplatz, Johanniterbrücke) und im stadtseitigen Teil des Sankt Albanquartiers, zudem auf der Achse Mittlere Brücke bis Messe Basel. Allerdings handelt es sich dabei oft um kleinere Flächen.

Die nachfolgende Grafik zeigt den Medianpreis für Büroflächen. Die Preisunterschiede illustrieren die Nachfrage. Die hohen Preise im Bruderholzquartier werden auf das generell hohen (Wohn-)Preisniveau und das knappe Angebot an Büroflächen in diesem Gebiet zurückgeführt.

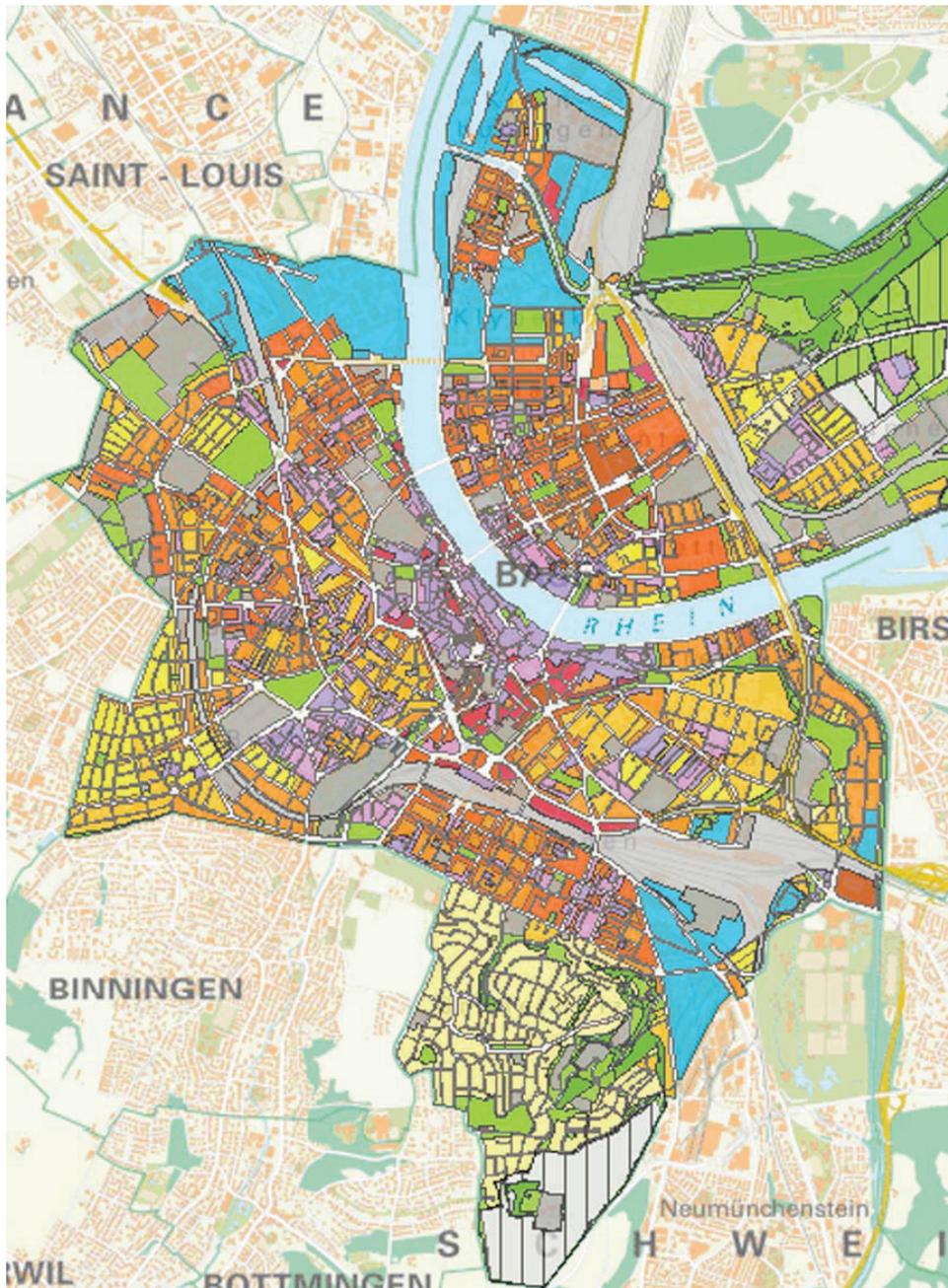


2-Jahresdurchschnitt Angebotspreise Büroflächen 50%-Quantil (Median); Quelle: Immo-Monitoring Wüest & Partner, 1. Quartal 2010 bis 4. Quartal 2011

Büroflächen ausserhalb der Innenstadt dürften besonders von (langjährigen) Leerständen betroffen sein. Deshalb kommen vor allem Büroflächen an peripheren Lagen für Umnutzungen in Frage. Denn Wohnnutzungen sind bezüglich der Mikrolage toleranter als Büroflächen – bzw. ihre Nutzer sind es. In der Stadt Basel mit ihren überschaubaren Ausdehnungen dürften Wohnungsleerstände hauptsächlich von der Qualität eines konkreten Objekts bzw. seinem Preis-Leistungs-Verhältnis abhängen und weniger von seiner Lage innerhalb des Stadtgefüges. Ausgenommen sind Wohnlagen, die sehr hohen (Strassen-) Lärmimmissionen ausgesetzt sind. Dies dürfte sich nachteilig auf die Umnutzbarkeit auswirken bzw. entsprechend teure bauliche Massnahmen bedingen.

3.3 Zum Kriterium «Baurechtliche Situation»

Umnutzungen sind dort ausgeschlossen, wo der Zonenplan zum Schutz der Arbeitsplatzzonen Wohnnutzungen verbietet. In der Stadt Basel ist dies jedoch nur in der Zone 7 «Industrie- und Gewerbezone» der Fall. Diese Zone beschränkt sich aktuell auf Basel Nord und den Dreispitz und ist im Plan hellblau markiert.



Zonenplan Basel;

Industrie- und Gewerbezone

Gerade im Dreispitz-Gebiet sind jedoch bereits Zonenplanänderungen im Gange, die zukünftige Wohnnutzungen im Gewerbegebiet erlauben. Auf der Münchener Seite führte dies bereits zum Projekt «Transitlager» der UBS (Studienauftrag im Gange, ca. 100 Wohnungen). Auf der Basler Seite sind insbesondere zwischen Wien- und Mailandstrasse Wohnnutzungen vorgesehen und entsprechende Umnutzungs- und Neubauprojekte zu erwarten.

Im Quartier Klybeck im Norden von Basel dürfte das Thema «Umnutzung zu Wohnen» im Zusammenhang mit dem Rückzug von Produktionsbetrieben (z. B. Novartis) aktuell werden. Informationen dazu, wie viele der Flächen in der dortigen Industrie- und Gewerbezone unternutzt oder leer stehen, liegen jedoch nicht vor.

3.4 **Zum Kriterium «Objektqualitäten»**

Grundsätzlich lässt sich jedes Büro-/Gewerbegebäude in Wohnungen umnutzen. Nachfolgend sind Faktoren aufgeführt, welche eine Umnutzung in Wohnraum **begünstigen**:

- Gebäudetiefe nicht grösser als 16 m, ab 20 m sind spezielle Wohnkonzepte notwendig
- Raumhöhen im Licht ca. 2.6 bis 3.5 m
- Geringe Einschränkungen der Raumeinteilung durch grosszügige tragende Strukturen
- Ausreichend dimensionierte Tragfähigkeit/Statik (bei Gewerbebauten in der Regel unproblematisch, bei Bürobauten zu überprüfen), da der Einbau von kleinteiligen Wohnungsstrukturen generell mehr Lasten ins Gebäude bringt
- Ausreichende bestehende Erschliessungskerne
- Fassadenstruktur, die Aussenbezüge zulässt
- Leicht erreichbare Elektro- und Medienversorgung
- Heizung, Wasserver- und -entsorgung: Flexible Anschlüsse und Verteilung, so dass die Leitungen nicht neu verlegt werden müssen

Es wird davon ausgegangen, dass die Mehrheit der Büro- und Gewerbeflächen in Basel aus baulicher Sicht problemlos in Wohnungen umgenutzt werden können. Bei sehr speziellen Büroobjekten kann mit entsprechenden spezifischen Wohnungsangeboten auf die Situation reagiert werden. Beispiele dazu sind je nach Ausgangslage: Loftwohnen, Wohnungen im Edelrohnbau vermarktet, Kleinwohnungen (Studios), Business-WGs (Businesszimmer mit gemeinsamer Küche/Wohnbereich – bedingt ein Betreibermodell) etc.

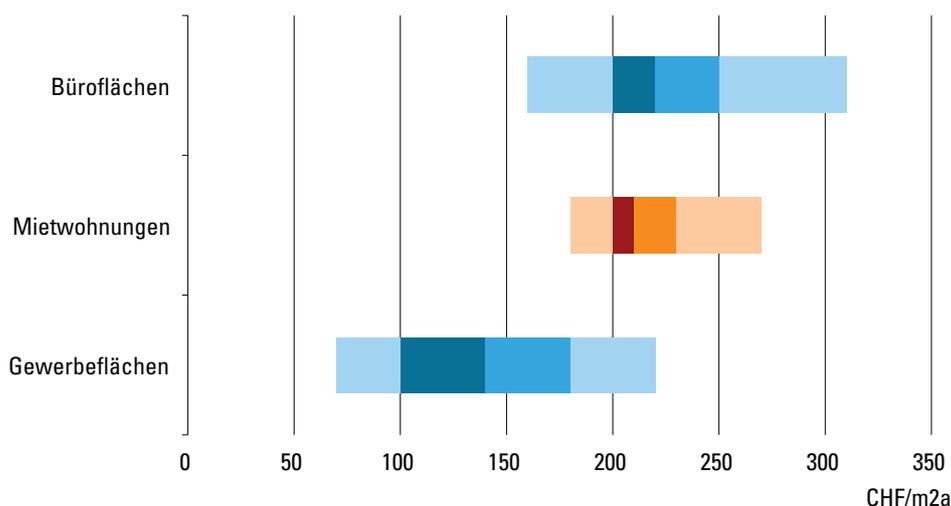
3.5 Zum Kriterium «Wirtschaftlichkeit»

Alle die vorgängig genannten Faktoren fliessen in die Wirtschaftlichkeitsüberlegungen eines Immobilieneigentümers ein. Die Kosten für eine Umnutzung sind in der Regel hoch, besonders wenn tief in die bestehende Struktur eingegriffen werden muss. Die Umnutzung von Büro- und Gewerbeflächen in Wohnungen ist für den Eigentümer nur interessant, wenn sich damit die Wirtschaftlichkeit verbessert. Dies bedeutet, dass der zukünftige Ertragswert abzüglich der Umnutzungskosten höher liegen muss als der Fortführungswert.

Nachfolgend werden diese Mechanismen erläutert.

Ertragsvergleich Büroflächen und Mietwohnungen

Die nachfolgende Grafik zeigt, dass das Ertragspotenzial für Büroflächen in Basel tendenziell höher liegt als für Mietwohnungen (im Gegensatz zu den Gewerbemieten). Die Daten für den gesamten Kanton Basel-Stadt unterscheiden sich nicht von denjenigen in der Stadt Basel.



Angebotspreisvergleich
Stadt Basel in CHF pro m²
und Jahr;
Quelle: Immo-Monitoring
Wüest & Partner, 4. Quartal
2011

Das bedeutet, Umnutzungen kommen nur dort in Frage, wo heute unterdurchschnittliche Büromieten erzielt werden (oder längerfristige Leerstände bestehen) und mit einer Umnutzung überdurchschnittliche Mietwohnungspreise erreicht werden können. Bei Büroflächenleerständen kann davon ausgegangen werden, dass die Flächen nur zu sehr günstigen Konditionen vermietbar wären, es sich dort also um unterdurchschnittliche Büroflächenerträge handeln würde.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die mittleren Angebotspreise für ausgeschriebene Büroflächen respektive Mietwohnungen pro Stadtquartier im 4. Quartal 2011 sowie im Durchschnitt über die letzten beiden Jahre. Die Medianpreise der Mietwohnungen lagen im Durchschnitt der letzten beiden Jahre in drei Stadtquartieren sowie in Riehen und Bettingen höher als für Büroflächen.

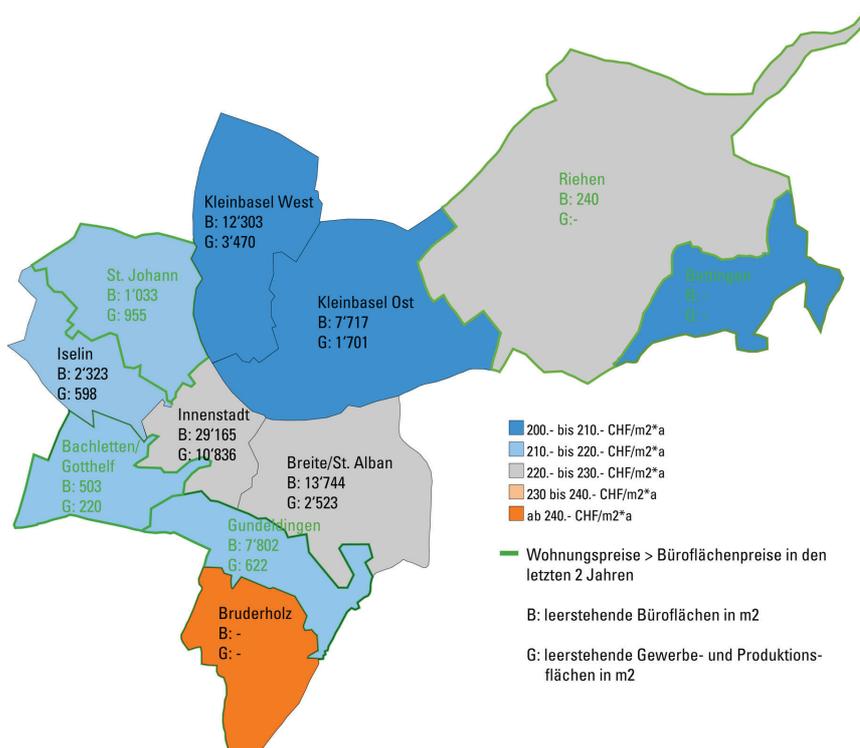
Per 4. Quartal 2011

Medianpreise (50%-Quantil)	Büroflächen	Mietwohnungen	Differenz
Basel Innenstadt	261	229	-12%
Basel Breite/St. Alban	244	231	-5%
Basel Gundeldingen	200	219	10%
Basel Bachletten/Gotthelf	213	219	3%
Basel Iselin	226	214	-5%
Basel St. Johann	190	211	11%
Basel Kleinbasel West	218	209	-4%
Basel Kleinbasel Ost	225	206	-8%
Basel Bruderholz	299	250	-16%
Bettingen	150	207	38%
Riehen	233	221	-5%

Durchschnitt über 2 Jahre (1.2010 bis 4.2011)

Medianpreise (50%-Quantil)	Büroflächen	Mietwohnungen	Differenz
Basel Innenstadt	247	226	-8%
Basel Breite/St. Alban	249	224	-10%
Basel Gundeldingen	193	215	12%
Basel Bachletten/Gotthelf	204	217	6%
Basel Iselin	236	210	-11%
Basel St. Johann	184	210	14%
Basel Kleinbasel West	213	201	-6%
Basel Kleinbasel Ost	219	204	-7%
Basel Bruderholz	356	248	-30%
Bettingen	143	208	46%
Riehen	208	222	7%

Die nachstehende Karte illustriert die Mietwohnungspreise im Durchschnitt der letzten beiden Jahre. Die Stadtquartiere mit einem höheren Medianpreis pro Quadratmeter (im Durchschnitt der letzten beiden Jahre) bei Mietwohnungen als bei Büroflächen sind grün markiert. Nicht überraschend sind es Quartiere, die als Zweitklass-Standorte für Büroflächen gelten (vgl. Kapitel 3.2).

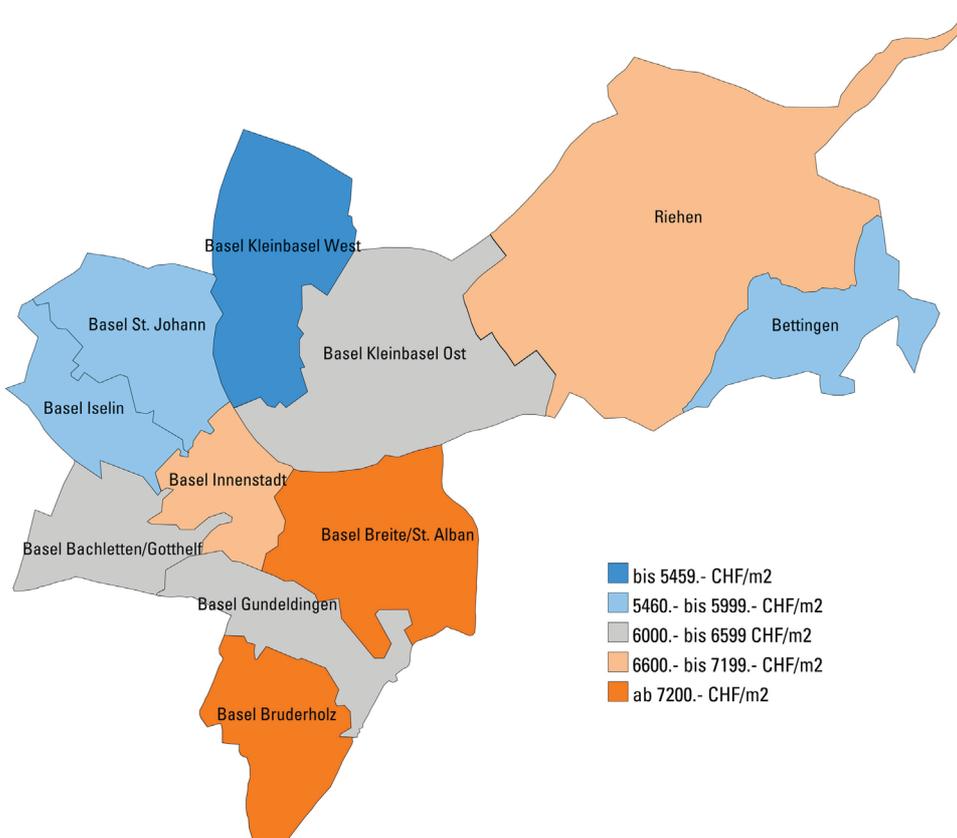


Angebotspreise Büro- und Mietwohnflächen im Median;
 Quelle: Immo-Monitoring Wüest & Partner, 4. Quartal 2011

Angebotspreise Mietwohnungen in CHF pro m2 und Jahr: 50%-Quantil = Median;
 Quelle: Immo-Monitoring Wüest & Partner, 1. Quartal 2010 bis 4. Quartal 2011

Angebotspreise für Eigentumswohnungen

Ein direkter Vergleich der Preise für Eigentum mit den Mietpreisen ist nicht möglich. In den noch folgenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen wird die Umwandlung in Wohneigentum mit der Umwandlung in Mietwohnungen verglichen. An dieser Stelle werden deshalb kurz die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Kanton Basel-Stadt beleuchtet. Die Angebotspreise liegen für alle Gebiete mit Ausnahme von Kleinbasel-West über dem Schweizer Vergleichswert von rund CHF 5'460 pro m². Besonders hoch ist das Preisniveau in den Quartieren Breite/St. Alban und Bruderholz.



Angebotspreise 2- Jahresdurschnitt Eigentumswohnungen in CHF pro m² und Jahr; 50%-Quantil = Median;
Quelle: Immo-Monitoring Wüest & Partner, 1. Quartal 2010 bis 4. Quartal 2011

Umnutzungskosten

Die Kosten einer Umnutzung von Büroflächen zu Wohnungen sind von Projekt zu Projekt sehr verschieden. Die Kosten variieren, je nach Umnutzungseignung des Gebäudes (vgl. Kapitel 3.4) und je nach angestrebtem Standard des Wohnangebots.

Mit Kosten (BKP 1-5) von CHF 2'000.- pro m² Nutzfläche muss jedoch in der Regel **mindestens** gerechnet werden. Zum Vergleich: der Neubau von Wohnungen kostet in der Grössenordnung CHF 3'000.- pro m² für Mietwohnstandard und CHF 4'000.- pro m² für Eigentumsstandard. Büroflächen können bereits ab CHF 2'000.- neu erstellt werden.

Beispielrechnung Wirtschaftlichkeit (30%-Quantil Büro zu 70% Quantil Miete oder Eigentum)

Die nachfolgende Beispielberechnung ist vereinfacht, zeigt jedoch die Mechanismen auf. Die Rechnung erfolgt anhand der Beispielpreise für das Quartier Gundeldingen.

Eine Bürofläche steht leer. Wenn der Eigentümer sie vermieten wollte, müsste er dies zu einem Mietpreis von deutlich unter dem standortgerechten Marktwert machen (Annahme: erzielbarer Ertrag CHF 169.- pro m² und Jahr = 30%-Quantil im Quartier Gundeldingen). Wenn er die Flächen zu einer hochwertigen Miet- oder Eigentumswohnung umnutzt (Annahme: 70%-Quantil der Angebotspreise im Quartier Gundeldingen: CHF 231.- pro m² und Jahr oder CHF 6'925.- pro m² bei einem Verkauf) liegt der Ertragswert der Flächen höher als heute (als Büro). Der Ertragswert wird ermittelt, indem bei Mietobjekten der Mietertrag mit einer marktgerechten Bruttorendite kapitalisiert wird. Die Bruttorenditeerwartung ist bei Mietwohnungen etwas tiefer als bei Büroflächen – u. a. wegen dem geringeren Leerstandsrisiko.

Die Differenz des Ertragswerts beträgt in diesem Beispiel rund CHF 1'200.- pro m² bei der Mietwohnung bzw. CHF 3'800.- pro m² bei einer Umnutzung und Verkauf als Stockwerkeigentum.

	Büro	Miet- wohnung	Eigentums- wohnung
Bruttogeschossfläche	125	125	125
Umrechnungsfaktor HNF/BGF*	80%	75%	75%
Nutzfläche	100	94	94
Ertrag pro m ² (und Jahr)	169	231	6'925
Ertrag pro Jahr	16'875	21'641	
Bruttorendite	5.8%	5.4%	
Ertragswert	290'949	400'760	649'219
Differenz zu Büro		109'811	358'270 = maximal tragbare
Differenz pro m²		1'200	3'800 Umnutzungskosten

Modellrechnung Wirtschaftlichkeit einer Umnutzung Beispiel Gundeldingen

*höherer Erschliessungsanteil bei den Wohnungen

Der Ertragswertüberschuss ist der Betrag, welcher der Investor maximal für die Umnutzung zu zahlen bereit ist. Im Hinblick darauf, dass bei einer Umnutzung mit Kosten ab CHF 2'000.- pro m² (BKP 1-5)⁴ gerechnet werden muss, erscheint die Umnutzung in **Mietwohnungen** im vorliegenden Beispiel eher unwahrscheinlich. Möglicherweise kann der Eigentümer jedoch einen Teil der Kosten als **ohne-hin notwendige Instandsetzungsmassnahme** (wenn die letzte Sanierung länger her ist) buchen und einen Teil als Instandhaltungsmassnahme (laufender Unter-

⁴ Die Kostenannahmen stellen einen Durchschnittswert beim Bau nach SIA-Normen dar und beziehen sich auf Erfahrungswerte der Vergleichsdatenbank von Wüest & Partner. Spezifische Brandschutzanforderungen (VKF) oder Massnahmen zur Erdbebenertüchtigung sind in diesem Wert nicht enthalten. Ebenfalls nicht berücksichtigt sind allfällige spezifische kommunalen oder kantonalen Anforderungen, welche die Kosten erhöhen.

halt). Damit könnte sich auch die Mietvariante rechnen – insbesondere wenn die Alternative lautet: auf unbestimmte Zeit leere Büroflächen.

Ein Umbau und Verkauf als **Stockwerkeigentum** rechnet sich im vorliegenden Beispiel auch ohne solche Überlegungen (Kostenannahme (BKP 1-5) von CHF 3'000.- pro m²). Hinderlich könnte diesbezüglich jedoch sein, dass der Eigentümer gar nicht an einem Verkauf seiner Flächen interessiert ist. Das ist bei professionellen Anlegern mehrheitlich der Fall. Vergleiche dazu das Kapitel 3.7.

3.6 Potenzialbeurteilung für die einzelnen Stadtquartiere

Zur Abschätzung des Potenzials wurde die Wirtschaftlichkeit von Umnutzungen für die einzelnen Stadtquartiere untersucht. Wie im Rahmen der Wirtschaftlichkeit erläutert, muss die **minimale Differenz des Ertragswertes pro m²** (vor und nach der Umnutzung) **für Mietwohnungen CHF 2'000** und **für Eigentumswohnungen CHF 3'000** betragen. Für die einzelnen Stadtquartiere wurde auf Basis der 30%-Quantilspreise für Büronutzungen und der 70%-Quantilspreise für Wohnnutzungen untersucht⁵, ob Umnutzungen wirtschaftlich erfolgen können.

Es zeigt sich, dass Umnutzungen zu Mietwohnungen bei einer aggregierten Betrachtung in keinem der betrachteten Gebiete in Fragen kommen, da die Differenz pro m² überall unter CHF 2'000 ausfällt. Die Umnutzung in Eigentum würde sich dagegen bei einer aggregierten Betrachtung in allen Quartieren mit Ausnahme von Kleinbasel-West wirtschaftlich lohnen. Ebenfalls wirtschaftlich durchführbar wären Umnutzungen in Eigentum bei einer aggregierten Betrachtung in den Gemeinden Riehen und Bettingen.

Die Betrachtung erfolgt auf **Basis aggregierter Angebotspreise** für die Stadtquartiere und die Gemeinden. Im Einzelfall kann das Preisniveau innerhalb eines Stadtquartiers je nach Mikrolage stark von diesen Werten abweichen. Es handelt sich deshalb bei der vorgenommenen Betrachtung nur um eine **grobe Abschätzung der Wirtschaftlichkeit**.

	Maximal tragbare Umnutzungskosten Miete	Maximal tragbare Umnutzungskosten Eigentum
Basel Innenstadt	500	3'800
Basel Breite/St. Alban	700	5'500
Basel Gundeldingen	1'200	3'800
Basel Bachletten/Gotthelf	1'000	3'700
Basel Iselin	400	3'000
Basel St. Johann	1'300	3'300
<i>Basel Kleinbasel West</i>	<i>500</i>	<i>2'400</i>
Basel Kleinbasel Ost	400	3'400
Basel Bruderholz	-800	4'500
Bettingen	1'900	4'000
Riehen	1'300	4'200
Umnutzung unwirtschaftlich	min. Differenz Miete = CHF 2'000	
Umnutzung wirtschaftlich	min. Differenz Eigentum = CHF 3'000	

Vergleich Wirtschaftlichkeit
einer Umnutzung nach
Quartieren

⁵ Auf Basis des 2-Jahrsdurchschnitts 1. Quartal 2010 bis 4. Quartal 2011

3.7 Eigentumsverhältnisse

Die 4.26 Mio. Quadratmeter Büroflächen in der Stadt Basel dürften sich zu einem grossen Teil im Besitz von Unternehmen befinden, welche die Flächen selbst nutzen (**Corporate Real Estate**). Wenn diese Flächen leer stehen, kommen sie selten auf den Markt. Allenfalls werden Liegenschaften veräussert, wenn sie in absehbarer Zeit nicht mehr durch das Unternehmen genutzt werden. Die Immobilienstrategie hängt bei diesen Eigentümern hauptsächlich von der Strategie des Core-Business ab.

Eine grosse Anzahl Büroliegenschaften – insbesondere auch die guten Innenstadtlagen – befinden sich in der Hand von **institutionellen Anlegern**, d. h. Pensionskassen, Versicherungen, Immobilienfonds, Immobiliengesellschaften. Diese Anleger sind an einer stetigen Rendite (Mietträge) interessiert und nicht an einem einmaligen Gewinn (Verkauf Stockwerkeigentum). Solche Eigentümer werden ihre Büroflächen nur zu Wohnungen umnutzen, wenn sich Mietwohnungen besser rechnen als teilweise leer stehende oder zu günstig vermietete Büroflächen. Wie die aggregierte Betrachtung der Wirtschaftlichkeit für die einzelnen Stadtquartiere gezeigt hat, dürfte sich eine Umnutzung in Mietobjekte nur in seltenen Fällen lohnen. In einer aggregierten Betrachtung konnten keine Quartiere identifiziert werden, in denen die Preisdifferenz eine Umnutzung rechtfertigen würde. In einer Einzelfallbetrachtung kann dies jedoch durchaus der Fall sein. Insgesamt muss gefolgert werden, dass institutionelle Anleger nicht prioritär als Zielgruppe für allfällige Förderungsmassnahmen für Umnutzungen in Frage kommen.

Ein weiterer Teil der Büroflächen befindet sich in der Hand von **Privatpersonen** oder von privaten Unternehmen, welche die Gebäude nicht selbst nutzen. Diese Eigentümer dürften am ehesten daran interessiert sein, solche Flächen zu Wohnungen umzunutzen und als Stockwerkeigentum zu verkaufen. Die Unternehmen können die Liquidität anderweitig einsetzen, Private in alternative Anlagen investieren. Diese Eigentümerform dürfte daher am ehesten für Umnutzungen zu gewinnen sein. Die Analyse der Wirtschaftlichkeit hat gezeigt, dass in den meisten Stadtquartieren eine Umnutzung von Büroflächen in Eigentumsobjekte eine wirtschaftlich attraktive Option darstellen kann.

Obwohl in der vorgenommenen aggregierten Betrachtung die Umnutzung in Mietwohnungen nicht wirtschaftlich erscheint wird darauf hingewiesen, dass auch diese Form der Umnutzung in Einzelfällen wirtschaftlich und sinnvoll sein kann. Beispiele wie das Take25 (Zwingerstrasse 25), die Umnutzungen an der Immengasse oder der Leonardsstrasse 55 zeigen, dass **Umnutzungen in Mietwohnungen** auch in der Stadt Basel **möglich** sind und bereits realisiert wurden.

Details zu den Eigentumsverhältnissen der Basler Büroflächen liegen nach wie vor keine vor (vgl. Kap. 1.1). Eine entsprechende Auswertung der SVIT-Leerstandsdaten bezüglich der Eigentümer, der Objektgrösse und der Dauer der

Leerstände könnte wertvolle Hinweise bezüglich den Zielgruppen von Massnahmen der öffentlichen Hand liefern.

Zur Verfügung standen Daten zur Grösse der leerstehenden Flächen sowie zur Aufteilung der Flächen auf die einzelnen Stadtquartiere.

Bei der geografischen Verteilung zeigt sich, dass in Kleinbasel West die durchschnittliche Grösse der leerstehenden Flächen mit über 1'000 m² am grössten ist. Ebenfalls über grössere leerstehende Flächen (im Durchschnitt) verfügen die Quartiere Innenstadt, Breite/St. Alban und Kleinbasel Ost. In den weiteren Quartieren ist die durchschnittlich freistehende Fläche pro Objekt kleiner als 400 m², was auf sehr kleine Objekte oder einen partiellen Leerstand in einem grösseren Objekt hinweist.

Stadtkreis	Büro	Gewerbe- und Produktion	Total Objekte	durchschn. Objektgrösse
Innenstadt	58	5	63	658
Breite / St.Alban	20		31	659
Gundeldingen	23		51	349
Bächleten / Gotthelf			8	115
Iselin	13		23	170
St.Johann	5		9	295
Kleinbasel West	14	5	31	1'123
Kleinbasel Ost	16		28	480
Bruderholz	0		0	0
Bettingen	0		0	0
Riehen		0	6	134
Objekte Basel Stadt Total	154	26	264	
durchschn. Objektgrösse Basel-Stadt	367	577	728	

Grösse der leerstehenden
Flächen in m²

Quelle: Statistisches Amt
Basel (Grundlage: SVIT-
Erhebung, 2011)

*Anzahl Objekte unter 4 werden aus Datenschutzgründen nicht ausgewiesen

Einen indirekten Hinweis auf die Besitzverhältnisse geben die verschiedenen Grössenkatgorien der leerstehenden Flächen. Bei Betrachtung der leerstehenden Flächen nach Grössenkatgorie zeigt sich, dass im Kanton Basel-Stadt viele kleine Flächen bis 500 m² freistehen. Mit rund 140 Objekten in dieser Grössenordnung (Büro- und Gewerbe) macht diese Katgorie den Hauptanteil Objekte mit leerstehenden Flächen aus. Dieser Eindruck wird durch die durchschnittliche Objektgrösse in den einzelnen Stadtquartieren bekräftigt. Diese bewegt sich mit Ausnahme von Kleinbasel West und der Innenstadt zwischen 100 und 500 m².

Diese Flächen dürften sich auf zwei Objektarten bzw. Eigentümerformen aufteilen. Einerseits werden Teilflächen grösserer Objekte innerhalb dieser Leerstände vermutet. Diese Objekte dürften hauptsächlich durch institutionelle Investoren gehalten werden. Ohne Detailangaben lässt sich der Anteil dieser Flächen nicht eingrenzen. Zudem befinden sich kleine leerstehende Objekte innerhalb dieser Grössenkatgorie. Diese Flächen dürften hauptsächlich durch Privatpersonen oder private Unternehmen gehalten werden und sind interessant für eine Umnutzung in Wohneigentumsobjekte.

Rund 25% der Objekte mit Leerständen fallen in die Katgorie zwischen 500 und 2'000 m². Auch innerhalb dieser Katgorie dürfte ein Teil der Leerstände grössere Objekte betreffen. Im Falle von Leerständen von gesamten Objekten dürfte die Eigentümerschaft jedoch ebenfalls hauptsächlich aus Privatpersonen und priva-

ten Unternehmen bestehen, womit eine Umnutzung in Wohneigentumsobjekte eine Option darstellen könnte.

In den Kategorien mit über 5'000 respektive über 10'000 m² finden sich insgesamt nur vier Objekte. Diese dürften durch Unternehmen oder institutionelle Investoren gehalten werden. Im Falle dieser Flächen ist eine Umnutzung möglicherweise bei langfristigen Leerständen von Objekten im Besitz von Unternehmen möglich.

Grössenkatgorie (in m ² HNF)	Büro	Gewerbe-und Produktion	Total
bis 500	122	21	143
501 bis 2'000	23	4	27
2001 bis 5'000	6	1	7
5001 bis 10'000	2	1	3
über 10'000	1		1
alle	154	26	180

**Grösse der leerstehenden
Flächen nach Kategorien**
Quelle: Statistisches Amt
Basel (Grundlage: SVIT-
Erhebung, 2011)

4 Fazit Umnutzungspotenzial

Die Betrachtung des Umnutzungspotenzials erfolgt auf Basis einer aggregierten Betrachtung anhand der Quantilpreise für verschiedene Nutzungsformen in den Stadtquartieren und den Gemeinden Riehen und Bettingen. Im Einzelfall können die daher die Ertragspotenziale aufgrund der Mikrolage stark von den verwendeten Werten abweichen. Es handelt sich daher um eine grobe Abschätzung des Umnutzungspotenzials für den Kanton Basel-Stadt.

Wird davon ausgegangen, dass nur Büro- und Gewerbeflächen, welche tatsächlich leer stehen und in einem Quartier mit genügender Preisdifferenz zwischen Wohn- und Büronutzungen liegen, potenziell dem Wohnungsmarkt zugeführt werden können, ergibt sich folgendes Bild:

	Maximal tragbare Umnutzungskosten		Büroflächen	Gewerbe- und Produktionsflächen	Total
	Miete	Eigentum			
Basel Innenstadt	500	3'800	29'165	10'836	40'001
Basel Breite/St. Alban	700	5'500	13'744	2'523	16'267
Basel Gundeldingen	1'200	3'800	7'802	622	8'424
Basel Bachletten/Gotthelf	1'000	3'700	503	220	723
Basel Iselin	400	3'000	2'323	598	2'921
Basel St. Johann	1'300	3'300	1'033	955	1'988
Basel Kleinbasel West	500	2'400	12'303	3'470	15'773
Basel Kleinbasel Ost	400	3'400	7'717	1'701	9'418
Basel Bruderholz	-800	4'500	–	–	–
Bettingen	1'900	4'000	–	–	–
Riehen	1'300	4'200	240	–	240
Leerstehende Flächen Basel-Stadt			74'830	20'925	95'755
Umnutzung unwirtschaftlich	min. Differenz Miete = CHF 2'000				
Umnutzung wirtschaftlich	min. Differenz Eigentum = CHF 3'000				

Wirtschaftlichkeitsberechnung für die einzelnen Quartiere

Per Juli 2011 standen rund 75'000 m² Büroflächen und rund 21'000 m² Gewerbe-/Produktionsflächen im gesamten Kanton Basel-Stadt leer. Es wird davon ausgegangen, dass die **Leerstände in der Innenstadt nur vorübergehend** sind und eine Umnutzung dieser Flächen wirtschaftlich selten interessant ist. Die Flächen werden deshalb in der Potenzialberechnung nicht miteinbezogen.⁶ Abzüglich dieser Flächen ergibt sich ein Ausgangspotenzial von rund **56'000 m² ausserhalb der Innenstadt** (rund 45'500m² an Büroflächen und rund 10'000 m² an Gewerbeflächen).

Die Betrachtung der Wirtschaftlichkeit für die einzelnen Stadtquartiere hat zudem gezeigt, dass sich **in Kleinbasel West weder eine Umnutzung in Mietobjekte noch in Eigentumsobjekt wirtschaftlich sinnvoll** realisieren lässt. Die nachstehende Tabelle zeigt die Flächen auf, für welche eine Umnutzung prinzipiell wirtschaftlich realisierbar wäre.

⁶ Ebenfalls vom Ausgangspotenzial abgezogen wurden bekannte Flächen in der Erstvermietung (vgl. Kap. 2.2).

	Büroflächen	Gewerbe- und Produktionsflächen	Total
Basel Breite/St. Alban	13'744	2'523	16'267
Basel Gundeldingen	7'802	622	8'424
Basel Bachletten/Gotthelf	503	220	723
Basel Iselin	2'323	598	2'921
Basel St. Johann	1'033	955	1'988
Basel Kleinbasel Ost	7'717	1'701	9'418
Basel Bruderholz	–	–	–
Bettingen	–	–	–
Riehen	240	–	240
Potenzial für Umnutzungen Eigentum	33'362	6'619	39'981

Flächenpotenzial basierend auf der Wirtschaftlichkeitsberechnung

Insgesamt wird auf Basis dieser Informationen das **Umnutzungspotenzial bei rund 33'400 m2 leer stehenden Büroflächen und 6'600 m2 Gewerbeflächen ausserhalb der Innenstadt** gesehen. Unter der Annahme, dass es sich bei rund 20% der Flächen um Teilflächen grösserer Gebäude handelt und bei weiteren 20% um Flächen an nicht geeigneten Lagen oder mit weiteren Umnutzungshindernissen, verbleiben rund 60% der Flächen als zur Umnutzung verfügbar. Damit stehen rund **24'000 m2 an Büro- und Gewerbeflächen für Umnutzungen zur Verfügung**.

Bezüglich Novartis wird gemäss den Ausführungen in Kapitel 2.3 davon ausgegangen, dass in den nächsten Jahren rund 13'000 m2 Büroflächen auf den Markt kommen. Bei einer Annahme von 50% Umnutzbarkeit⁷ entspricht dies **6'500 m2**. Roche zieht 2015 rund 1'800 Mitarbeitende auf dem Stammareal zusammen. Es wird für die Berechnung davon ausgegangen, dass vorerst nur 30% der frei werdenden Flächen gekündigt werden. Bei geschätzten rund 45'000 m2 sind das 13'500 m2 ab 2016. Insgesamt ergeben sich **bis 2016** damit Flächen von **rund 13'300 m2**.

Es wird davon ausgegangen, dass der Grossteil der Novartis- und Roche-Flächen weiterhin als Büroflächen vermietet werden: einerseits weil sich die Flächen an guten Bürolagen befinden, andererseits weil die Liegenschaften institutionellen Anlegern gehören und damit Umnutzungen in Wohneigentum kaum in Frage kommen. Durch **Verschiebungen** aus weniger attraktiven Lagen in die frei werdenden Flächen dürften sich allerdings **Leerstände ausserhalb des Stadtzentrums** ergeben (vgl. Fussnote 7), für welche Umnutzungen wirtschaftlich interessant sein können.

Wird auch bei den Flächen aus der Roche-Rochade von 50% ausgegangen, die nach Rochaden potenziell für Wohnzwecke in Frage kommen, entspricht die erste Tranche rund **7'000 m2**.

⁷ Die Annahme einer Umnutzbarkeit von insgesamt rund 50% der Flächen von Roche und Novartis beruht auf folgenden Annahmen: Rund 80 bis 90% der frei werdenden Flächen werden aufgrund der bestehenden hohen kantonalen Leerständen zu Leerständen in peripheren Lagen führen. Die Leerstände fallen damit nicht 1:1 im Kanton Basel Stadt an, da ein Teil der Flächen auch durch Zuzüge von ausserhalb des Kantons wieder vermietet werden. Von diesen leerstehenden Flächen wiederum werden rund 60% für Umnutzungen geeignet sein. Es handelt sich hierbei um Annahmen, da Vergleichsdaten für Rochaden nicht vorhanden sind.

Für die restlichen 70% der angemieteten Roche-Flächen wird angenommen, dass sie erst 2020 frei werden. Wenn 50% davon umgenutzt werden (können), handelt es sich um **16'000 m²**.

Für die Hochrechnung waren nur beschränkt Informationen verfügbar: Ausser zu Novartis und F. Hoffmann – La Roche liegen keine Informationen zu potenziell frei werdenden Flächen auf Grund von Zusammenzügen vor. Es wird aber angenommen, dass Standortoptimierungen in den nächsten Jahren auch noch von anderen Firmen vorgenommen werden. Zudem dürfte die Aufwertungsentwicklung unter anderem im Gebiet Dreispitz zur Umnutzung von Gewerbeflächen zu Wohnnutzungen führen – eine Entwicklung, die sich auf der Münchensteiner Seite des Dreispitz bereits konkretisiert.

Hochrechnung Umnutzungspotenzial

	m ² Nutzfläche	Annahme Umnutzungs- anteil*	Umnutzungs- potenzial	Anzahl Wohnungen
Leerstand 2011 in potenziell interessanten Kreisen	40'000	60%	24'000	210-270
Rückzug «Life Sciences»** bis 2016	26'500	50%	13'300	120-150
Rückzug «Life Sciences» bis 2021	31'500	50%	15'800	140-180
Total			53'100	400-600

* zur Erhärtung dieser Annahme wären vertiefte Analysen der detaillierten SVIT-Leerstandsdaten notwendig

** Hochrechnung für «Life Sciences»

Gemäss dieser Hochrechnung⁸ könnten in umzunutzenden Büro- und Gewerbeobjekten innert der nächsten ca. **15 Jahre** rund **400 bis 600 Wohnungen** entstehen.

Zur Erhärtung der Annahme über den Anteil der (wirtschaftlich) umnutzbaren Flächen (60%) müsste Wüest & Partner Zugang zu den Basisdaten von SVIT haben oder gewisse zusätzliche Auswertungen erhalten (vgl. dazu Kapitel 1.2). Unklar ist aufgrund der Datenlage insbesondere, welche Gebiete von langfristigen Leerständen betroffen sind. Ebenfalls keinen Aufschluss konnte aus den vorhandenen Daten darüber gewonnen werden, welche Kategorie von Eigentümern über Objekte mit Leerständen verfügt.

Der Analyse wurde auf Basis einer aggregierten Betrachtung vorgenommen. Im Rahmen von Einzelfallbetrachtungen können sich aufgrund der Lage- und Objektqualitäten auch Liegenschaften in wirtschaftlichen Quartieren als unwirtschaftlich (und vice versa) erweisen. Dasselbe gilt für die Umnutzung in Mietobjekte, welche sich in der aggregierten Betrachtung als unwirtschaftlich erweist, im Einzelfall aber durchaus wirtschaftlich sinnvoll sein kann.

⁸ Basierend auf einer durchschnittlichen Wohnungsgrösse von rund 100 m² HNF