

Basel als Investitionsstandort

Nachfrage, Rahmen und Pipeline: warum sich Engagement in Basel lohnt

Lukas Ott

Leiter Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt

Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt

Drei Kennzahlen, die den Standort definieren

Warum Basel nicht nur lebenswert, sondern auch wirtschaftlich attraktiv ist

31%

aller Schweizer Exporte

kommen aus Basel-Stadt. Kein anderer Kanton erreicht 10%. Der nationale Exportmotor.

Bundesamt für Zoll und Grenzsicherheit, 2023

Rang 10

Mercer Quality of Living

weltweit - vor Singapur (30), Boston (32), San Francisco (36), London (40), Shanghai (106).

Mercer Quality of Living Survey 2024

Rang 1

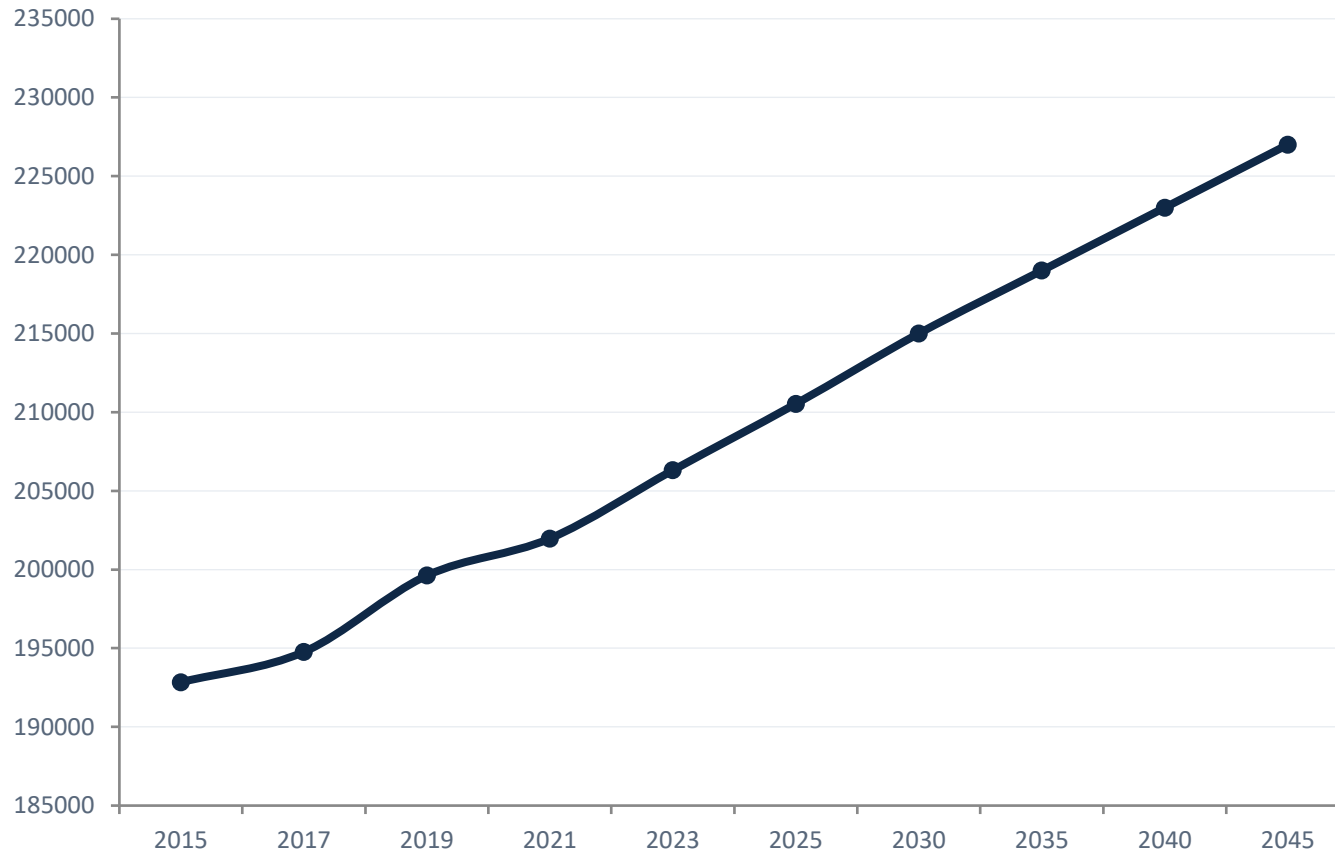
fDi Strategy

unter vergleichbar grossen europäischen Städten. Rang 4 bei Economic Potential.

fDi European Cities of the Future 2025

Basel wächst - kontinuierlich und messbar

Die Nachfrage nach Wohnraum ist strukturell und dauerhaft



Bevölkerung Basel-Stadt (Ist 2015–2025, Szenario mittel bis 2045). Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Bevölkerungsszenarien 2024.

210'529

Einwohnende Ende 2025 (+3'014 / +1,5% im Jahr)

+19'800 | +9,5%

Bevölkerungszuwachs bis 2045 (mittleres Szenario Stat. Amt).
Ziel: 227'000 Einwohnende.

11'000 Wohnungen

Zusatzbedarf bis 2045 (≈ 1 Mio. m² Wohnraum). Kleinbasel trägt
den stärksten Zuwachs: +10'500.

Der Life-Sciences-Cluster als struktureller Nachfragetreiber

Politik sichert den Standort aktiv für den internationalen Wettbewerb

180'000

Beschäftigte

im Kanton - eine der höchsten Beschäftigtendichten der Schweiz

31%

der CH-Exporte

entstehen in Basel-Stadt. Treiber: Pharma, Chemie, Life Sciences

150–500 Mio. CHF

jährlich

neue Fördermittel durch das Basler Standortpaket (Abstimmung 18.5.2025, 63,2% Ja)

3,1 Mia. CHF

Kapital angezogen

Tech Park Basel: 68 Startups, 94% Überlebensquote im Park

TAKEAWAY

Die Nachfrage nach Büro-, Labor- und Wohnflächen in Basel ist nicht zyklisch - sie ist strukturell verankert.

Roche und Novartis bauen weiter aus. Die OECD-Mindestbesteuerung wird durch das Standortpaket abgefedert. Der Pharma-Cluster bleibt der Motor.

Ein Arbeitsmarkt, drei Länder

Das Einzugsgebiet differenziert Basel gegenüber Zürich oder Genf

≈ 1 Mio.

Menschen im trinationalen Einzugsgebiet

Der regionale Arbeitsmarkt und Talent-Pool von Basel-Stadt reicht weit über die Kantonsgrenze hinaus - nach Basel-Landschaft, ins südbadische Deutschland und ins Elsass.

Ergänzt durch:

- EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg (trinational)
- SBB- und DB-Knotenpunkt, TGV-Direktverbindung Paris
- Grenzgänger-Quote als Puffer im Arbeitsmarkt

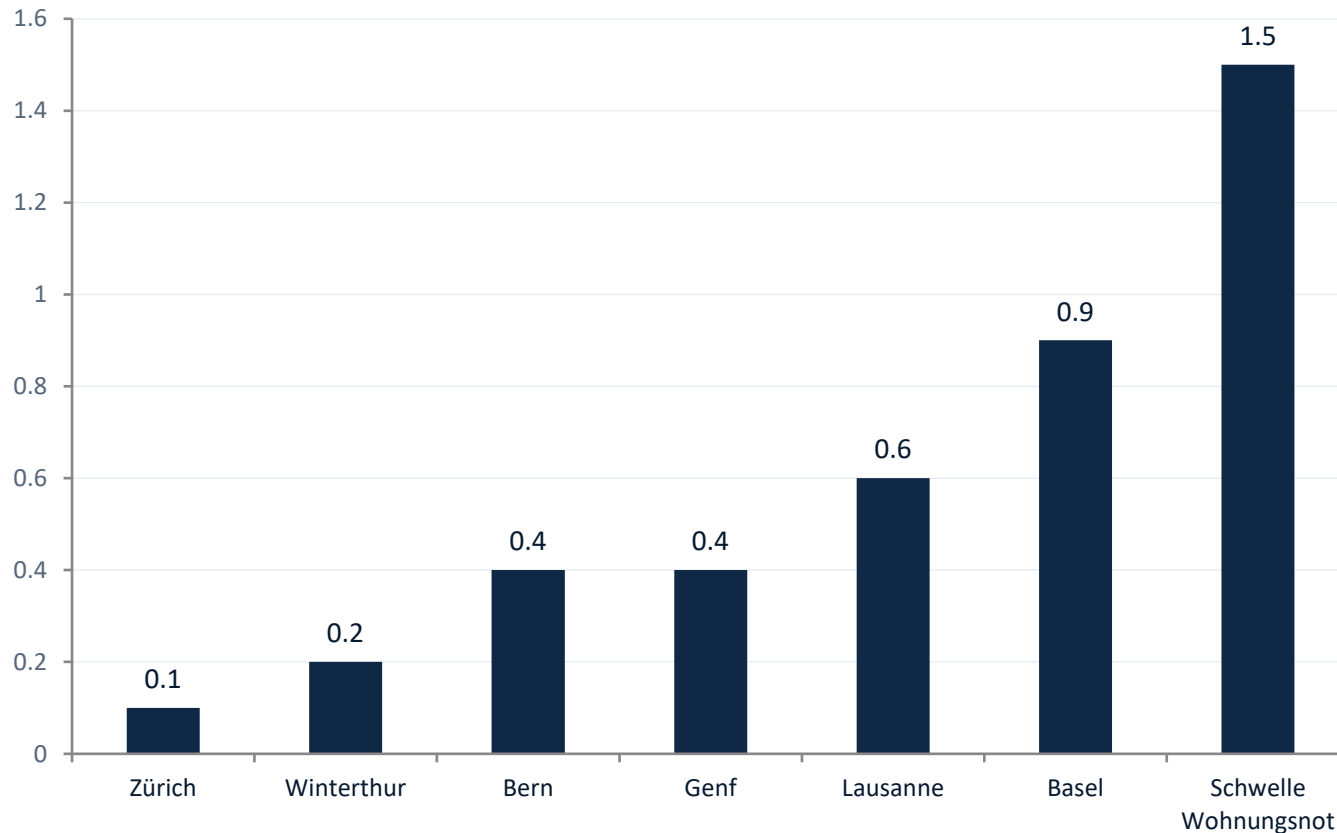
Bevölkerungswachstum 2025 im Vergleich

Basel-Stadt		+1,5%
Basel-Landschaft		+0,8%
Wanderungssaldo BS → BL		+1'031

Basel-Stadt wächst schneller als sein eigenes Hinterland - und «exportiert» Einwohnende ins Baselbiet, die dort zusätzliche Wohnnachfrage erzeugen.

Leerwohnungsquote: Nachfrage übersteigt Neuproduktion klar

Die Knappheit ist nicht Basel-spezifisch, aber in Basel noch weniger ausgeprägt als in Zürich



Leerwohnungsquote Juni 2025 im Vergleich, in %. Quellen: Statistisches Amt Basel-Stadt; BFS Leerwohnungszählung 2025.

Nettoproduktion 2025

540 Wohnungen

bei +3'000 Einwohnenden. Die Wohnflächennutzung pro Kopf ist 2025 erstmals gesunken (41,5 → 41,2 m²) - eindeutiges Knappheitssignal.

AUSBLICK

1'170 Wohnungen sind aktuell im Bau - mehr als in den Vorjahren. Ab Ende 2020er Jahre erwarten wir eine erneut hohe Wohnbautätigkeit. Ab 2035 liefern klybeckplus, Dreispitz Nord und die Hafenentwicklung den Hauptbeitrag.

Die vier Säulen der Innenentwicklung

Wie Basel-Stadt den zusätzlichen Bedarf bis 2045 räumlich abbildet



Verdichtung im Bestand

Gewerbegebiete,
Genossenschaftsareale,
Pausenhöfe - Flächen besser
ausnutzen.



Aufzonen

2. Zonenplanrevision schafft
zusätzliches Baurecht in
bestehenden Quartieren.



Punktuelle Verdichtung

Hochhäuser an geeigneten Lagen:
Schoren, Claraturm, Heuwaage-
Hochhaus.



Transformieren

113 ha ehemalige Industrie- und
Hafenareale werden zu
gemischten Stadtquartieren (u.a.
klybeckplus, Dreispitz, Wolf)

Säule D (Transformieren) ist der dominante Angebotskanal für die kommenden zwei Jahrzehnte - und der zentrale Investitionsraum für institutionelle Akteure.

113 Hektar Fläche, gestaffelt auf zwei Jahrzehnte

Rechtskraft und Zeitachse der grössten Arealentwicklungen im Kanton

RECHTSKRAFT

Volta Nord

≈60% Wohnen

Rechtskräftig
heute

Walkeweg

≈70% Wohnen

Rechtskräftig
heute

KURZFRISTIG

Wolf

≈30% Wohnen

Planung fertig
2026/27

Dreispitz Nord

≈20% Wohnen

Nordspitze bereit
2026/27

MITTEL- BIS LANGFRISTIG

klybeckplus

≈60–65% Wohnen

Bebauungsplan in Auflage
ab 2027

HSEKK / Klybeckquai

≈70% Wohnen

Hohe Flexibilität
2030+

Rosental Mitte

≈20–40% Wohnen

Konzeptebene
2030+

Gegenvorschlag zu «Basel baut Zukunft» - der Investor Reset

Fünf Jahre politische Aushandlung, jetzt Rechts- und Planungssicherheit

15. Mai 2024

91 : 1

Stimmen im Grossen Rat für den Gegenvorschlag

Initiative zurückgezogen. Kein Referendum ergriffen.

*Der Rahmen ist breit abgestützt, politisch konsolidiert und in Kraft.
Für Investoren bedeutet das: verlässliche Spielregeln über einen
Investitionszyklus hinweg.*

Sechs Eckwerte für Arealentwicklungen ab 15'000 m²

1

33% Kostenmiete

Ein Drittel des Wohnanteils dauerhaft in gemeinnütziger Kostenmiete (statt 50% wie in der Initiative gefordert)

2

Bauträgerneutralität

Auch renditeorientierte Vermieter können den Kostenmietanteil selbst umsetzen

3

Mehrwertabgabe halbiert

Von 40% auf 20% - direkte Verbesserung der Projektökonomie

4

25%-Ziel bis 2050

Preisgünstiger Wohnraum kantonsweit - Zielwert, kein starrer Mechanismus

5

Klimafreundliche Bauweise

Vorgaben zu Erstellung und Betrieb - deckt sich mit ESG-Anforderungen der Investoren

6

Quartierdienliche Nutzungen

Angemessen zu berücksichtigen - schafft Akzeptanz und Quartiermehrwert

Wohnraumschutz gilt für den Bestand - nicht für Neubauprojekte

Eine saubere Trennung, die für Investitionen auf Arealen entscheidend ist

BESTEHENDER WOHNRAUM

Wohnraumschutzverordnung seit 2022

- Bewilligungspflicht für Sanierung, Umbau, Abbruch
- Wohnschutzkommission legt Mietzinserhöhungen nach Sanierung fest
- Aktiv, solange Leerwohnungsquote $\leq 1,5\%$ (Wohnungsnot)
- Aktuelle Quote 2025: 0,9%

NEUBAU AUF AREALEN

Gegenvorschlag «Basel baut Zukunft»

- Kein Wohnschutz - neue Wohnungen sind frei vermietbar
- 33% Kostenmiete als einziger fixer Sozialanteil
- Mehrwertabgabe halbiert (40% → 20%)
- Politische Spielregeln nach 5 Jahren Aushandlung fixiert

Wer heute auf Transformationsarealen investiert, arbeitet ausserhalb des Wohnschutzes - innerhalb eines ausgehandelten, breit abgestützten Rahmens.

Ein Fabrikationsareal wird Stadt

Die grösste Transformation in Basel - Leuchtturm und Massstab für die Pipeline

ca. 300'000 m²

Arealfläche inkl. Freiräume

835'000 m²

Geschossfläche (bisher 76'000)

+ 8'500

neue Einwohnende

+ 7'500

neue Arbeitsplätze

EIGENTUM & PERIMETER

- Swiss Life (ehemals BASF): ca. 120'000 m²
- Rhystadt (ehemals Novartis): ca. 165'000 m²
- Total Arealfläche: ca. 285'000 m²
- Angrenzende Grün-/Freiräume: ca. 40'000 m²
- **> 40 Fussballfelder - im Herzen des Kleinbasels**

PROGRAMM & NUTZUNGSMIX

- **60–65% Wohnen**
- **30–35% Arbeiten**
- **ca. 5% Sonstiges / quaterdienlich**
- Durchmishtes Stadtquartier von gesamtstädtischer Bedeutung
- Neue Tramlinie Klybeck

Auf der letzten Meile: Bebauungsplan-Auflage Anfang 2027

Ein ausgehandelter Planungsprozess mit breiter politischer Abstützung



Der politische Rahmen steht. Der Prozess ist konsistent und planbar. Die Vorhersagbarkeit ist der entscheidende Investoren-Mehrwert.

Nicht nur Wohnen: Ein Quartier für ganz Basel

Quartierdienliche Nutzungen und Leuchttürme stärken die Akzeptanz

1

Quartierschwimmbad (Standortevaluation)

Öffentlicher Anker, identitätsstiftend für ganz Basel

2

Öffentliche Bildung

Schulanlagen und Kindertagesstätten integriert geplant

3

Grün- und Freiräume

ca. 40'000 m² öffentliche Grünflächen, Rheinbezug

4

ÖV-Erschliessung

Neue Tramlinie und S-Bahn-Station Klybeck - top integriert

5

Quartierdienliche Nutzungen

Nahversorgung, Gewerbe, Kultur - angemessen zu berücksichtigen

6

Klimafreundliche Erstellung

Materialkreisläufe, Energie, Betrieb - Vorgaben des Gegenvorschlags

Basel behauptet sich global - mit klaren Stärken

Auszug aus dem Ranking-Report 2025, Aussenbeziehungen und Standortmarketing BS

RANKING	2022/23	2024	2025	TREND	KOMMENTAR
Mercer Quality of Living	14	—	10	▲	Top 10 weltweit, vor Singapur, Boston, SF, London
fDi European Cities (small)	1	5	7	▼	Strategy Rang 1 / Economic Potential Rang 4
Global Destination Sustainability	59	43	—	▲	Deutliche Verbesserung, klare ESG-Ambition
ARWU Universität Basel	81	—	95	▼	Weiterhin Top 100 weltweit, Top 30 in Europa
CWUR Universität Basel	109	—	85	▲	Deutliche Verbesserung 2025
Universitätsspital Basel (Newsweek)	—	—	12	★	Platz 12 weltweit, Platz 5 in Europa
Mercer Cost of Living	—	—	5	●	5.-teuerste Stadt weltweit - aber mit passender Lebensqualität

Quelle: Ranking-Report 2025, Kanton Basel-Stadt - Aussenbeziehungen und Standortmarketing. bs.ch/publikationen/ranking-report-2025

Basel liefert die drei Grundlagen, *die institutionelle Investoren brauchen.*

1

NACHFRAGE

Strukturell wachsende Bevölkerung (+19'800 bis 2045), ausbauender Arbeitsplatzstandort, trinationaler Arbeitsmarkt.

2

ANGEBOTSKNAPPHEIT

Leerwohnungsquote 0,9% - strukturell tief. Nettoproduktion hinkt Bevölkerungswachstum hinterher. Pipeline bis 2045: $\approx$ 11'000 Wohnungen.

3

RECHTSSICHERHEIT

Gegenvorschlag 91:1 im Grossen Rat, Initiative zurückgezogen. Planbare Spielregeln über einen Investitionszyklus hinweg.

Der Standort ist bereit. Der Rahmen steht. Die Pipeline füllt sich.

Vielen Dank - gerne diskutiere ich mit Ihnen die nächsten Schritte.