

NACHRICHTEN

Basel

Neue Pläne für das Areal Rosental

Das rund 4.700 Quadratmeter grosse ehemalige Industrieareal Rosental zwischen Messegelände und Badischem Bahnhof, seit 2016 im Eigentum des Kantons Basel-Stadt, soll zu einem Wirtschaftsstandort werden, u.a. für die Hauptquartiere international tätiger Firmen, hochwertige Unternehmensdienstleistungen oder Forschungsnutzungen. Durch diese neue Positionierung sollen die Lärmimmissionen für die angrenzende Wohnbevölkerung vermindert werden. Das heute geschlossene Areal soll stufenweise geöffnet werden, auch Wohnnutzungen und Dienstleistungsangebote sollen dort Platz finden. Derzeit werden die Grundlagen für ein städtebauliches Leitbild für das Areal erarbeitet, ab Sommer will man einen ersten Bebauungsplan vorbereiten und Massnahmen treffen, um das Areal für die neuen Nutzungen bereitzustellen (bspw. Rückbau einzelner Gebäude). Parallel dazu werden Gespräche mit Firmen geführt, die auf das Areal ziehen wollen. (ah)

Basel

Kanton kauft zu

Der Kanton Basel-Stadt kauft die Liegenschaft Egliseestrasse 60 von der Stiftung der Novartis AG für Erziehung, Ausbildung und Bildung. Das gut erhaltene, dreigeschossige Objekt sei offen am Markt ausgeschrieben worden und der Kanton habe den Zuschlag erhalten, teilt der Regierungsrat mit. Das bisher als Wohnheim für Trainees genutzte Gebäude, das Platz für bis zu 33 Personen bietet, will Novartis während den kommenden maximal fünf Jahre vom Kanton zurückmieten. Anschliessend will der Kanton es selbst nutzen, vor allem, um günstigen Wohnraum für benachteiligte Personen zur Verfügung zu stellen. (ah)

che soll Drittmietern zur Verfügung gestellt werden.»

Geringe Leerstandsquote

Die Vermietung dürfte kaum Probleme bereiten, meinen Marktbeobachter. «Im Gegensatz zu anderen Schweizer Bürostandorten konzentriert sich die Nutzer nachfrage in Basel vor allem auf die City und damit auch auf Flächen in Bahnhofsnahe», sagt Patricia Reichelt, Verantwortliche für Research und Marktanalyse bei der Zürcher Beratungsgesellschaft CSL Immobilien. Hingegen würden «dezentral liegende Büroflächen wie im Ceres Tower oder im Helvetia Tower in Pratteln auch nach Fertigstellung nur schwer Mieter finden». Anwalts- und Steuerkanzleien sowie kleinere Versicherungs- und Beratungsunternehmen fühlten sich traditionell stark mit der Basler Innenstadt verbunden, sagt Philipp Mandl, Managing Director des Immobiliendienstleisters Swiss Commercial Invest. «Einige dieser Mieter befinden sich schon seit mehr als 20 Jahren in den Gebäuden, trotz kurzfristig kündbarer Verträge.» Einen harmonischen Mietermix vorausgesetzt, könne diese Standorttreue aus Investorensicht zu Recht einen sehr hohen Einfluss auf die Einschätzung der Mietzinsstabilität haben.

Das spiegelt sich in den Kaufpreisen wider: «Institutionelle Anleger akzeptieren zum Teil Nettoanfangsrenditen von unter drei Prozent, um attraktive Bürogebäude in der Innenstadt erwerben zu können», sagt Mandl. Als Hotspot der Pharma- und Chemieindustrie ziehe Basel auch zahlreiche Dienstleister aus anderen Branchen an. «Investoren sehen deshalb hier auch langfristig sehr gute Anlagechancen», sagt Mandl. Hinzu kommt: «Die aus den Mieteinnahmen in Relation zum Kaufpreis erzielbaren Renditen sind in Basel ein Stück höher als in Zürich oder Genf», sagt JLL-Researcher Bernhard. «Das macht Büroliegenschaften in der Stadt für Investoren sehr attraktiv.» Zudem stimmen die Fundamentaldaten: «Die Zahl der Bürobeschäftigten dürfte bis 2022 pro Jahr um 1,6 Prozent auf 109.100 steigen», sagt Bernhard. «Damit würde die Flächennachfrage pro Jahr um rund

13.400 Quadratmeter zunehmen.» Zwar wachse durch die Neubauvorhaben das Flächenangebot in diesem Zeitraum mit durchschnittlich 16.800 Quadratmetern pro Jahr etwas stärker. «Gegenüber 2017 wird dadurch die Angebotsquote jedoch nur von 2,3 Prozent auf 2,9 Prozent zunehmen», sagt der Researcher. Damit wäre Basel nach JLL-Berechnungen auch in vier Jahren weiterhin die Stadt mit der zweitniedrigsten Angebotsziffer. Positiver Spitzenreiter wäre 2022 weiterhin Lausanne mit einer Angebotsquote von nur 1,1 Prozent. Die rote Laterne hingegen würde dann Zug mit einer Angebotsziffer von 8,7 Prozent tragen, gefolgt von Genf mit 7 Prozent, Zürich mit 5,4 Prozent und Bern mit 3 Prozent.

Umland weniger gefragt

Durch den starken Flächenbedarf sei das Angebot an verfügbaren Büroräumen im Kanton Basel-Stadt im Lauf des vergangenen Jahres von 60.000 Quadratmetern auf 52.000 Quadratmeter gesunken. Angesichts der bevorstehenden Fertigstellung des Grosspeter Towers und des Meret Oppenheim Hochhauses haben Eigentümer offenbar jedoch nicht versucht, die Mieten anzuheben. «Das Preisband der Büromieten und die Spitzenmiete veränderten sich nicht im Jahresverlauf», sagt Bernhard.

Die breiten Büromieten hätten in der Spanne von 190 bis 290 Franken pro Quadratmeter und Jahr verharret, die Spitzenmiete bei 380 Franken pro Quadratmeter und Jahr. Die höchsten Mieten liessen sich dabei aktuell in der Innenstadt und im Teilmarkt Breite/St. Alban erzielen. Das Preisband bewege sich dabei in der Innenstadt zwischen 220 und 310 Franken, so Bernhard. «Im Teilmarkt Breite/St. Alban reicht die Spanne von 180 bis 290 Franken.» Die Spitzenmiete liege in beiden Teilmärkten bei 380 Franken.

In Kürze könnte das Flächenangebot am Basler Büromarkt noch um ein paar Tausend Quadratmeter am EuroAirport Basel Mulhouse Freiburg wachsen, die bislang durch einen kuriosen Steuerstreit quasi blockiert sind. Der sechs Kilometer nordwestlich der Rheinstadt gelegene Flughafen im Dreiländereck



«Investoren sehen in der Rhein-
stadt auch langfristig sehr gute
Vermietungschancen.»

Philipp Mandl, Swiss Commercial Invest



«Dezentral liegende Büroflächen
wie im Ceres Tower oder im
Helvetia Tower in Pratteln finden
nur schwer Mieter.»

Patricia Reichelt, CSL Immobilien

befindet sich zwar vollständig auf fran-
zösischem Boden, wird jedoch aufgrund
eines binationalen Staatsvertrags
Frankreich und der Schweiz gemeinsam
betrieben. Nicht vollständig geklärt im
Vertragswerk ist jedoch, nach welchem
nationalen Fiskalrecht Unternehmen
am EuroAirport besteuert werden.

Die Situation eskalierte 2014, als Paris
ankündigte, auch Firmen im Schweizer
Sektor des Flughafens nach französi-

schem Recht besteuern zu wollen.
Die Ungewissheit hält seither viele Fir-
men davon ab, dort Büroflächen anzu-
mieten

Kompromiss im Flughafenstreit

Nun aber scheint Bewegung in den Steu-
erstreit zu kommen. Im vergangenen
Jahr einigten sich Paris und Bern auf
einen Kompromiss. Danach soll auf

Unternehmen im Schweizer Sektor des
Airports zwar die Schweizer Kapital-
steuer, jedoch die französische Einkom-
menssteuer zur Anwendung kommen.
Rechtskräftig ist die Einigung allerdings
erst dann, wenn das Papier vom franzö-
sischen Parlament ratifiziert wird – und
dies werde, wie Martin Dätwyler, Direk-
tor der Handelskammer beider Basel,
sagt, «hoffentlich nur noch eine Form-
sache sein». ▲

ANZEIGE

Der Immobilien- Dienstleister

Wincasa bietet Ihnen ein umfassendes Dienstleistungsportfolio –
mit der Expertise von 860 Spezialisten, an 25 Standorten,
aus einer Hand.

Für uns sind strategische Beratung und Positionierung, Planung,
Bau, operativer Betrieb, Revitalisierung und Repositionierung einer
Immobilie keine isolierten Abläufe, sondern zentrale Schritte auf
dem Weg zu einem erfolgreichen Gesamtprojekt.

www.wincasa.ch

