

**Zeitschrift:** Regio Basiliensis : Basler Zeitschrift für Geographie

**Herausgeber:** Geographisch-Ethnologische Gesellschaft Basel ; Geographisches Institut der Universität Basel

**Band:** 49 (2008)

**Heft:** 3

**Artikel:** Der Gewerbeimmobilienmarkt der Trinationalen Agglomeration Basel unter Berücksichtigung der Teilmärktsstrukturen

**Autor:** Schoch, David

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1088309>

#### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 15.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Der Gewerbeimmobilienmarkt der Trinationalen Agglomeration Basel unter Berücksichtigung der Teilmarktstrukturen

David Schoch

## Zusammenfassung

*Der Beitrag befasst sich mit der Frage, inwiefern die nationalen Grenzen auf die Gewerbeimmobilienmarktstrukturen der Trinationalen Agglomeration Basel (TAB) einwirken und ob eine trinationale Integration des Marktes für Gewerbegebäuden überhaupt besteht. Dabei stellt sich heraus, dass die Grenzen auf die einzelnen Teilmärkte unterschiedlich starke Filterwirkungen ausüben und sich demzufolge auch die Investitionsflüsse bzw. die Bautätigkeit in ihrer räumlichen Ausprägung unterschiedlich verhalten. Während der Markt der Einzelhandelsimmobilien über die Grenze hinweg eine gewisse Dynamik entfaltet, ist der Markt der Büroimmobilien und der Immobilien für die wissensintensive Industrie durch starke räumliche Friktionen geprägt. Auf der Ebene der TAB bleibt deshalb genau zu beobachten, welche Gebiete sich als Gewinner und Verlierer im Stadtgefüge positionieren und wo allenfalls Massnahmen der Raumplanung und des Stadtmanagements zu ergreifen sind.*

## 1 Globaler Standortwettbewerb als Herausforderung

Es ist unbestritten, dass die TAB mit ihren 53 Gemeinden (davon 30 auf Schweizer, 13 auf deutschem und 10 auf französischem Hoheitsgebiet) als ein einheitlicher wirtschaftlicher Ballungsraum angesehen werden muss, welcher sich in seinen funktionalen Stadt-Umland-Verflechtungen kaum von einer Binnenagglomeration unterscheidet. Sowohl die Zahlen der Berufspendler aus den grenznahen Vorortsgemeinden als auch die weiteren vielfältigen Verflechtungen im wirtschaftlichen Alltag belegen diese Tatsache. Was das Angebot an und die Nachfrage nach Immobilien anbelangt, scheinen zum heutigen Zeitpunkt jedoch grosse Unterschiede zwischen den einzelnen Teilräumen zu bestehen. Die Jahre, in denen sich vorwiegend Schweizer Industrieunternehmen mit grossem Flächenbedarf auf französischem und deutschem Territorium ansiedelten und Investitionen tätigten, sind vorbei. Im derzeitigen sektoriellen Übergang von einer Industrie- über eine Dienstleistungs- zu einer Wissensökonomie und im Zeichen des Wandels der TAB zum Zen-

trum einer trinationalen Metropolregion (Trinationaler Eurodistrict Basel TEB) muss den räumlichen Prozessen besondere Beachtung geschenkt werden. Denn dieser durch eine erhöhte wirtschaftliche Mobilität geprägte Metropolisierungsprozess führt zu einer zunehmenden wirtschaftsräumlichen Fragmentierung, welche die traditionelle Stadtstruktur in Frage stellt. Die industriellen Formen des urbanen Raums beginnen sich in der postmodernen Stadt aufzulösen. Polymorphe urbane Konfigurationen und polyzentrische Stadtlandschaften entstehen. Prosperierende, internationale konkurrenzfähige Stadtteile stehen Seite an Seite mit abseitigen Stadtvierteln. Vor dem Hintergrund der zunehmenden globalen sowie lokalen Standortkonkurrenz um Investitionstätigkeiten scheint deshalb auch das Immobilienmarktgeschehen an Wichtigkeit zu gewinnen. Denn trotz vermeintlich funktionierendem Gesamtmarkt lassen sich an Teilmärkten regelmässig qualitative und räumliche Problemlagen mit Unter- oder Überversorgung lokalisierten. Die Entscheidung eines Akteurs, in eine Immobilie zu investieren, ist stets auch eine Entscheidung für einen Standort. Werden die Prozesse auf regionaler Ebene einmal verstanden, so tragen diese Erkenntnisse dazu bei, die TAB auch auf einer globalen Ebene erfolgreicher positionieren zu können.

Bis anhin sind jedoch kaum wissenschaftliche Studien zu den Immobilienmarktstrukturen in der TAB entstanden. Die Schwerpunkte sind in den bestehenden Diskursen zur grenzgeographischen Forschung vor allem auf die Verflechtungen in den Bereichen Arbeiten und Einkaufen gelegt worden. Ferner bestehen einzelne partielle Untersuchungen zu industriellen Verflechtungen in der TAB oder Forschungsarbeiten zur visionären Netzwerkbildung in der Life-Science-Branche. Diese Studien sind letztlich zwar sehr wichtig für das Verständnis der Angebots- und Nachfragemechanismen auf dem Gewerbeimmobilienmarkt (Büroimmobilien, Einzelhandelsimmobilien, Immobilien für die traditionelle und die wissensintensive Industrie), decken aber nicht die hier skizzierte Forschungsthematik ab.

## 2 Die Bau- und Investitionstätigkeit in den Teilräumen der TAB

Der Schweizer Teilraum weist den höchsten Überbauungsgrad unter den drei Teilräumen der TAB auf, gefolgt vom deutschen und französischen Teilraum. Insbesondere was die aktuelle bzw. prognostizierte Bautätigkeit anbelangt, fällt auf, dass der Schweizer Teilraum im Vergleich zu den anderen beiden Teilräumen unverhältnismässig viele Bau- und Planungsprojekte beheimatet. Es erstaunt deshalb, dass trotz der grossen preislichen Disparitäten der Gewerbeimmobilien (bebaute und unbebaute Grundstücke) zwischen den einzelnen Teilräumen der TAB keine grenzüberschreitende Verlagerung von Investitionsflüssen auszumachen ist. Würde die Nachfrage über die Grenze hinweg dem Preis bzw. dem Angebot an ungenutzten Grundstücken folgen, so müssten die Investitionsflüsse vor allem in die französischen Gemeinden fliessen. Eine solche Verlagerung von Investitionsflüssen innerhalb der TAB ist jedoch kaum auszumachen. Dies ist ein Indiz dafür, dass das Preisniveau als ineffiziente Steuerungsgrösse für die räumliche Verteilung der Bau- und Investitionstätigkeiten in der TAB angesehen werden muss. Inwiefern sich diese Investitionsflüsse in die einzelnen räumlichen Teilmärkte unterscheiden, soll Inhalt folgender Ausführungen sein. Bezuglich der länderspezifischen Unterschiede in der Datenerhebung und Kategorisierung der gewerblichen Bauwerkstypen sowie der damit verbundenen statistischen Unsicherheiten wird an dieser Stelle auf *Schoch (2007)* verwiesen.

Im Schweizer Teilraum wird am meisten in Verwaltungs- und Bürogebäude investiert, was für eine hohe Nachfrage wissens- und kapitalintensiver Branchen spricht (siehe Tab. 1 und Tab. 2). Dabei sind sowohl Zentralisierungs- als auch Dezentralisierungstendenzen festzustellen. Insbesondere internationale Unternehmen verfolgen einen Trend der Rückbesinnung auf zentrale und prestigeträchtige Standorte. Während grössere Dienstleistungsunternehmen und Konzerne der

Pharmaindustrie ihre Kontroll- und Verwaltungsfunktionen im Stadtzentrum erweitern, siedeln sich kleine und mittlere (Zuliefer-)Betriebe, unternehmensorientierte Dienstleistungsunternehmen, Firmenregründungen und Verselbstständigungen von Unternehmensbereichen der Life-Science-Industrie vermehrt auch im suburbanen Agglomerationsgürtel an. Derweil sich im Stadtkanton das Verhältnis der Investitionen in die verschiedenen gewerblichen Bauwerkstypen im Zeitraum 1998 bis 2005 gegenüber den Vorjahren (1990 bis 1997) kaum verändert hat, sind im Schweizer TAB-Umland einige Veränderungen auszumachen. Vom durchschnittlich leichten Anstieg des Baupreisindex zwischen den beiden Untersuchungszeiträumen wird hier abgesehen.

Tab. 1 Die Bautätigkeit (Neu- und Umbau) der Jahre 1990–1997 und 1998–2005 im Kanton Basel-Stadt zu laufenden Baukosten in SFr.

Bauwerkstyp	1990–1997		1998–2005	
	Laufende Baukosten in 1'000 SFr.	in %	Laufende Baukosten in 1'000 SFr.	in %
Bürogebäude, Verwaltungsgebäude	1'665'152	54	1'727'879	57
Kaufhäuser, Geschäftsgebäude	647'242	21	586'634	19
Werkstätten, Fabrikgebäude	621'751	20	589'097	20
Lagerhallen, Depots, Silos, Zisternen	133'890	5	113'533	4
Total	3'068'035	100	3'017'143	100

Quellen: Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt 2006; Bundesamt für Statistik 2006

Im schweizerischen Umland Basels sind die Investitionen stark zurückgegangen (siehe Tab. 2). Diese Rückläufigkeit ist vor allem auf die geringeren Aufwendungen für Kaufhäuser, Geschäftsgebäude, Werkstätten und Fabrikgebäude zurückzuführen. Die Kaufhäuser scheinen vor allem in den 1990er Jahren im Sog der Suburbanisierung und dem damit einhergehenden starken Wachstum der Wohngemeinden erstellt worden sein. Die Abnahme der Investitionen in industrielle Bauten scheint vielmehr mit den allgemeinen wirtschaftlichen Restrukturierungsprozessen zu tun haben. Ferner umfasst die Kategorie der Werkstätten und Fabrikgebäude gerade in Gemeinden wie Allschwil und Reinach zu einem Grossteil Gewerbegebäude der wissensintensiven Industrie mit Labors und Büros und kaum reine Produktionsanlagen (siehe Abb. 1). Es ist bezüglich der Interpretation von Baukostenstatistiken an dieser Stelle jedoch hervorzuheben, dass sich die Kubikmeterpreise für die unterschiedlichen Bauwerkstypen um ein Mehrfaches unterscheiden können (ca. SFr. 100.–/m<sup>3</sup> für eingeschossige Lagerhallen niedriger Ausstattung bis ca. SFr. 700.–/m<sup>3</sup> für Bürogebäude hoher Ausstattung) und somit im Allgemeinen nur sehr vage Rückschlüsse auf die effektiv gebaute Quadratmeterfläche möglich sind.

Tab. 2 Die Bautätigkeit (Neu- und Umbau) der Jahre 1990–1997 und 1998–2005 in den basellandschaftlichen und aargauischen Gemeinden der TAB zu laufenden Baukosten in Sfr.

Bauwerkstyp	1990–1997		1998–2005	
	Laufende Baukosten in 1'000 Sfr.	in %	Laufende Baukosten in 1'000 Sfr.	in %
Bürogebäude, Verwaltungsgebäude	654'619	25	550'093	34
Kaufhäuser, Geschäftsgebäude	736'544	28	277'892	17
Werkstätten, Fabrikgebäude	912'892	34	495'236	31
Lagerhallen, Depots, Silos, Zisternen	351'883	13	293'332	18
Total	2'655'938	100	1'616'553	100

Quellen: Statistisches Amt des Kantons Aargau 2006; Statistisches Amt des Kantons Basel-Landschaft 2006

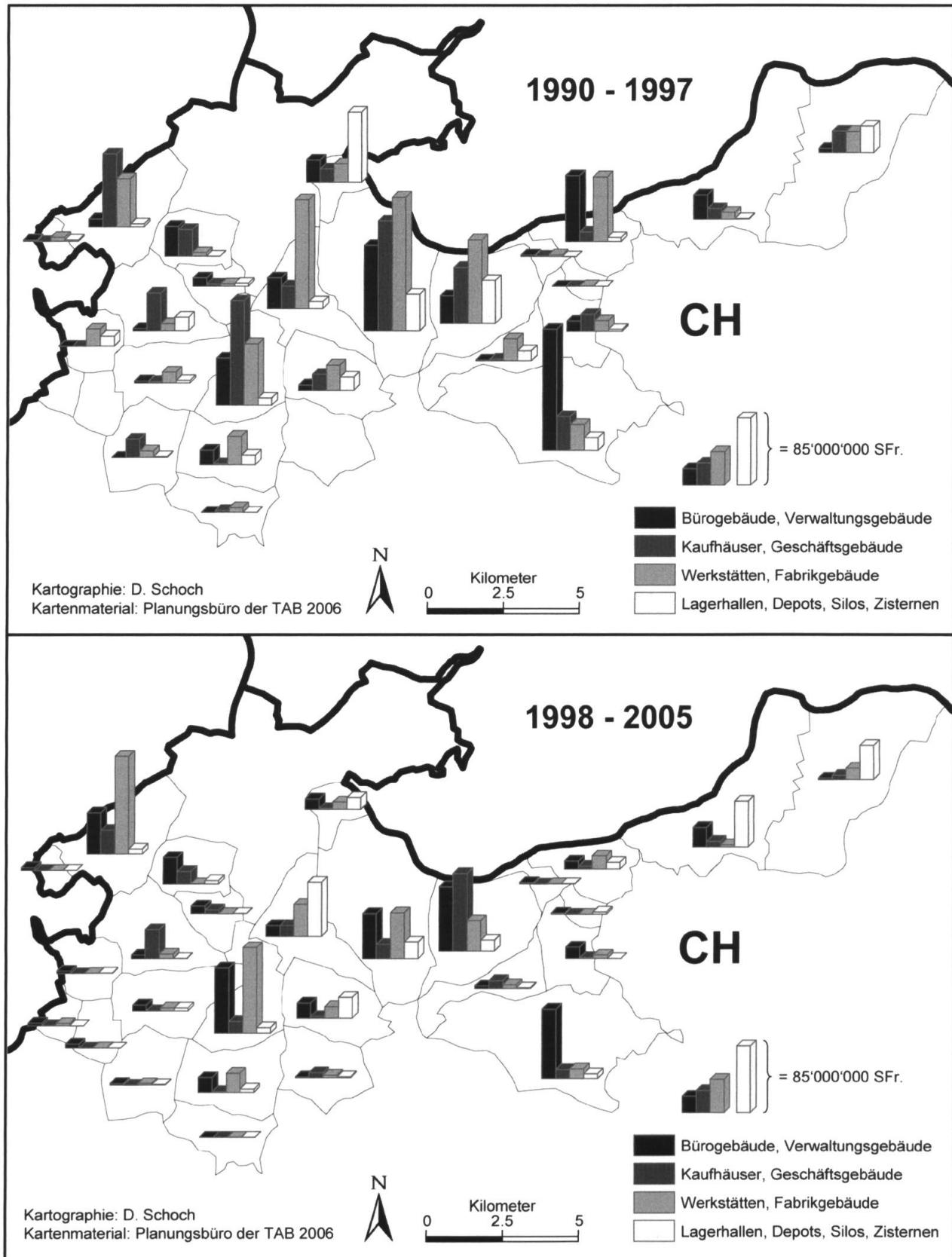


Abb. 1 Die Bautätigkeit (Neu- und Umbau) der Jahre 1990–1997 und 1998–2005 im Schweizer Teilraum der TAB (ausgenommen Kanton Basel-Stadt) zu laufenden Baukosten in SFr.

Quellen: *Statistisches Amt des Kantons Aargau 2006; Statistisches Amt des Kantons Basel-Landschaft 2006; Bundesamt für Statistik 2006*

Anmerkung: Für die solothurnischen Gemeinden Bättwil, Dornach und Witterswil konnten die Daten der Periode 1990–1997 nicht elektronisch zur Verfügung gestellt werden.

Im deutschen und französischen Umland sind solche funktionalen Beziehungen mit der Kernstadt Basel weniger manifest. Es fällt vor allem auf, dass die Bautätigkeit von Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Laborflächen im Vergleich mit dem Schweizer Teilraum unterrepräsentiert ist. Im deutschen Teilraum konzentriert sich die Bautätigkeit in erster Linie auf Einzelhandelsimmobilien sowie Fabrik- und Werkstattgebäude (siehe Tab. 3 und Abb. 2). Insbesondere der Einzelhandel ist im deutschen Teilraum sehr stark ausgeprägt, was unter anderem auf den Einkaufstourismus von französischen und vor allem Schweizer Konsumenten zurückzuführen ist. Die aktive Standortpolitik im Einzelhandel, wie sie vor allem in den 1990er-Jahren betrieben wurde, schlägt sich auch in der überdurchschnittlich hohen Kaufkraftbindungsquote des Oberzentrums Lörrach–Weil am Rhein nieder.

Tab. 3 Die Bautätigkeit (Neubau) der Jahre 2000–2005 im deutschen Teilraum der TAB in m<sup>2</sup>.

Bauwerkstyp	2000–2005	
	Anzahl m <sup>2</sup>	in %
Büro- und Verwaltungsgebäude	22'360	14
Handels- und Lagergebäude	69'620	43
Fabrik- und Werkstattgebäude	69'080	43
Total	161'060	100

*Quelle:* Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2006

Anmerkung: Die einzelnen Werte der Baufertigstellungen beziehen sich auf denjenigen Teil der Nettogrundrissfläche, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Bauwerks dient. Nicht zur Nutzfläche gehören die Funktionsfläche und die Verkehrsfläche.

Im französischen Teilraum der TAB lassen sich aus rein statistischer Hinsicht sehr grosse Veränderungen bei der Bautätigkeit ausmachen (siehe Tab. 4). Vor allem im Bürobereich scheint ein grosser Strukturwandel im Gange zu sein. Jedoch täuscht die Statistik darüber hinweg, dass die starke Veränderung im Bürobereich hauptsächlich auf die Bautätigkeit im Schweizer Sektor am binationalen Euroairport zurückzuführen ist (siehe Abb. 3). Die Bautätigkeit im Bürobereich ist im französischen Teilraum eher als atypisch einzustufen. Ansonsten überwiegt die Bautätigkeit von traditionellen Industrie- und Produktionsräumlichkeiten im französischen Teilraum stark. Was weiter auffällt, ist die Erhöhung der Neubauten von Handelsräumlichkeiten. Der sachliche Teilmärkt der Einzelhandelsimmobilien erweist sich in der Communauté de Communes des Trois Frontières bezüglich den Marktsegmenten jedoch als äusserst unvollständig, obwohl eine relativ grosse Nachfrage von Investoren gegeben wäre. Einzig im Lebensmittelbereich scheinen die französischen Standorte mit den Verkaufsstandorten in den anderen Teilräumen mithalten zu können. Die französischen Behörden stehen vor der schwierigen Aufgabe, ein Marktkonzept zu erarbeiten, welches es ihnen erlaubt, den Einzelhandel langfristig erfolgreich zu entwickeln und in der TAB zu positionieren.

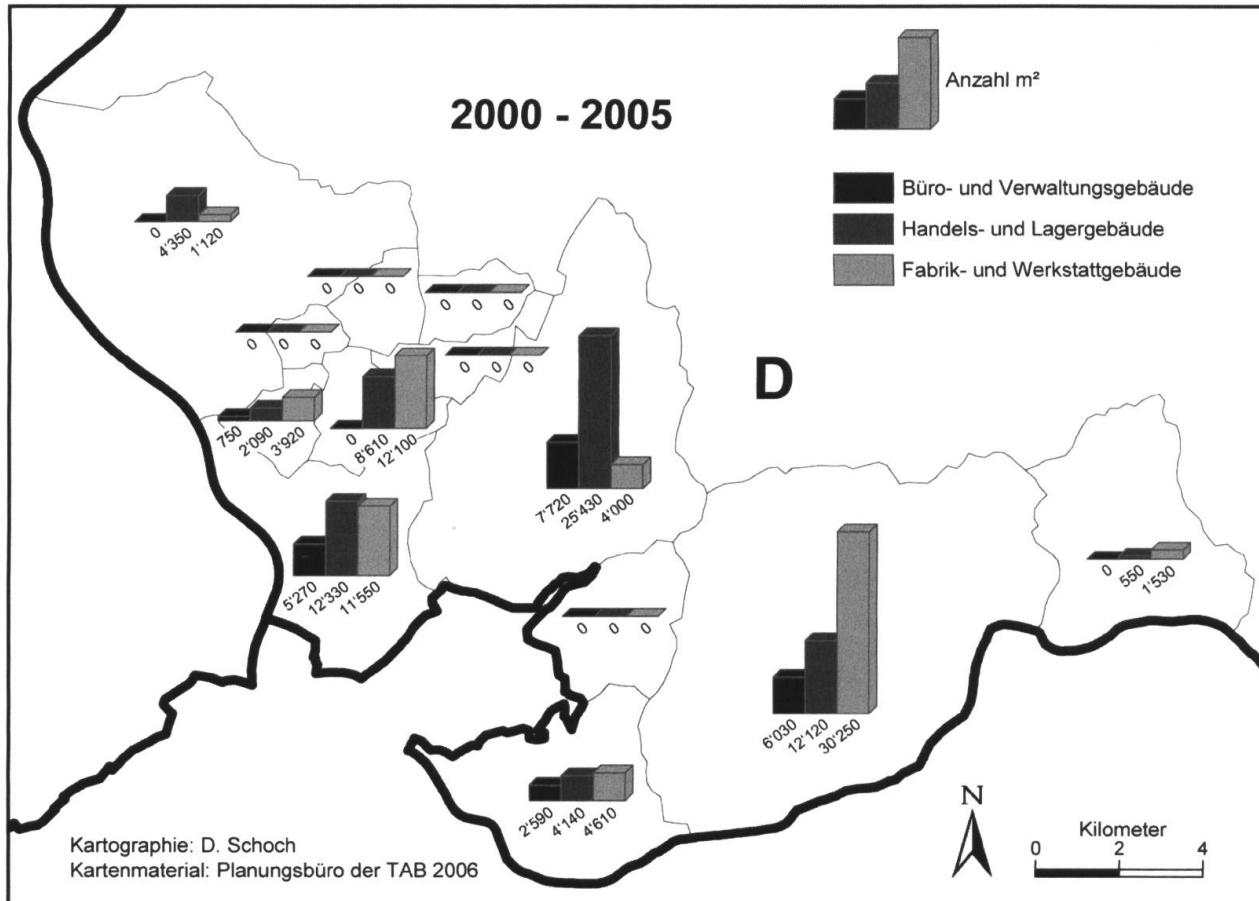


Abb. 2 Die Bautätigkeit (Neubau) der Jahre 2000–2005 im deutschen Teilraum der TAB in m<sup>2</sup>.  
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2006

Anmerkung: Die einzelnen Werte der Baufertigstellungen beziehen sich auf denjenigen Teil der Nettogrundrissfläche, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Bauwerks dient. Nicht zur Nutzfläche gehören die Funktionsfläche und die Verkehrsfläche.

Tab. 4 Die Bautätigkeit (begonnene Neubauten) der Jahre 1990–1997 und 1998–2005 im französischen Teilraum der TAB in m<sup>2</sup>.

Bauwerkstyp	1990–1997		1998–2005	
	Anzahl m <sup>2</sup>	in %	Anzahl m <sup>2</sup>	in %
Bürogebäude (bureaux)	21'018	10	106'654	43
Handelsgebäude (commerces)	16'190	8	39'988	16
Industriegebäude (locaux industriels)	165'803	82	99'147	40
Total	203'011	100	245'789	100

Quelle: Ministère de l'Équipement, des Transports, de l'Aménagement du territoire, du Tourisme et de la Mer 2006

Anmerkung: Die einzelnen Werte beziehen sich auf die NettoGESCHOSSEFläche (Surface Hors Œuvre Nette) der begonnenen Neubauten.

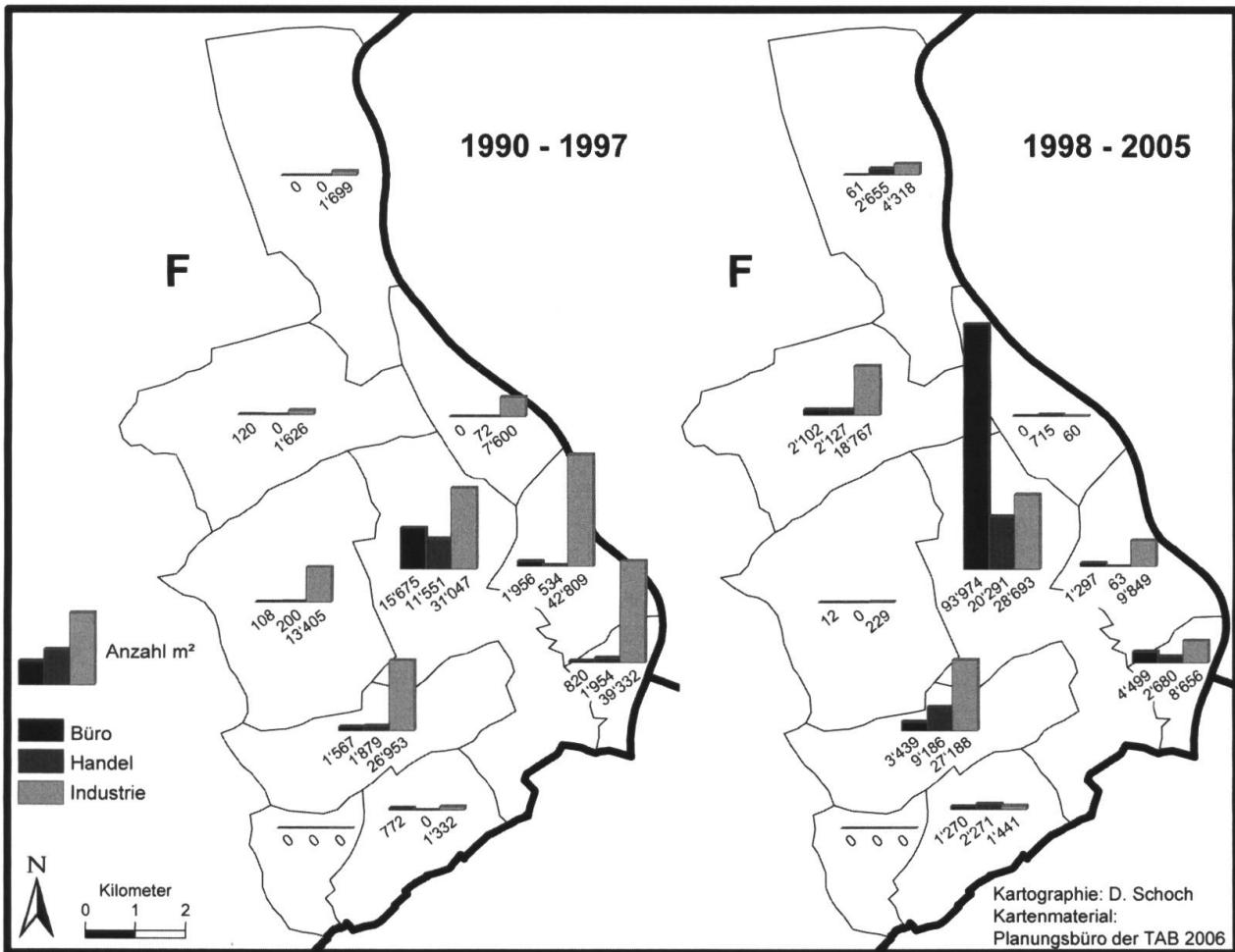


Abb. 3 Die Bautätigkeit (begonnene Neubauten) der Jahre 1990–1997 und 1998–2005 im französischen Teilraum der TAB in m<sup>2</sup>.

Quelle: *Ministère de l'Équipement, des Transports, de l'Aménagement du territoire, du Tourisme et de la Mer 2006*

Anmerkung: Die einzelnen Werte beziehen sich auf die NettoGESCHossfläche (Surface Hors Œuvre Nette) der begonnenen Neubauten.

### 3 Die unterschiedlichen Filterwirkungen der Grenzen in den einzelnen sachlichen Teilmärkten

Die räumliche Differenzierung des Gewerbeimmobilienmarktes bedient sich eines geographischen Marktbezuges, welcher die lagespezifischen Gegebenheiten ins Zentrum des Interesses stellt. Unter einem räumlichen Gewerbeimmobilienteilmärkt ist vor diesem Hintergrund eine funktionale Immobilienregion zu verstehen, in der der überwiegende Teil der Investoren und Unternehmen das Gut "Gewerbeimmobilie" (bebaute und unbebaute Grundstücke) für räumlich substituierbar halten. Unter der Annahme, dass die Investoren die Gewerbeimmobilien in einem gewissen Gebiet für räumlich substituierbar halten, muss sich auch eine gegenseitige Konkurrenz zwischen den einzelnen Standorten einstellen. Diesem theoretischen Ansatz zufolge werden hier die Filterwirkungen in den einzelnen sachlichen Teilmärkten des Gewerbeimmobilienmarktes unter Berücksichtigung der Konkurrenzsituation durchleuchtet.

Der Gewerbeimmobilienmarkt der TAB ist gemäss den Erwartungen durch starke Friktionen geprägt. Die realen Gewerbeimmobilienmarktstrukturen werden den theoretischen Ansprüchen eines funktionslogisch einheitlichen Gewerbeimmobilienmarktes nicht gerecht. Die Segmentierungen fallen im Bereich der Büroimmobilien aufgrund von Unterschieden in der Standortattraktivität mit Abstand am stärksten aus. Das Marktgeschehen auf einem räumlichen Teilmarkt hat aus diesem Grund keinen oder nur einen sehr begrenzten Einfluss auf die benachbarten Teilmärkte. Ebenso können sich Marktgleichgewichte in diesem Sinne nur in den einzelnen Teilräumen einstellen. In der TAB hat sich demzufolge ein Nebeneinander räumlicher Teilmärkte mit mehr oder weniger ausgeglichenen Versorgungslagen eingestellt.

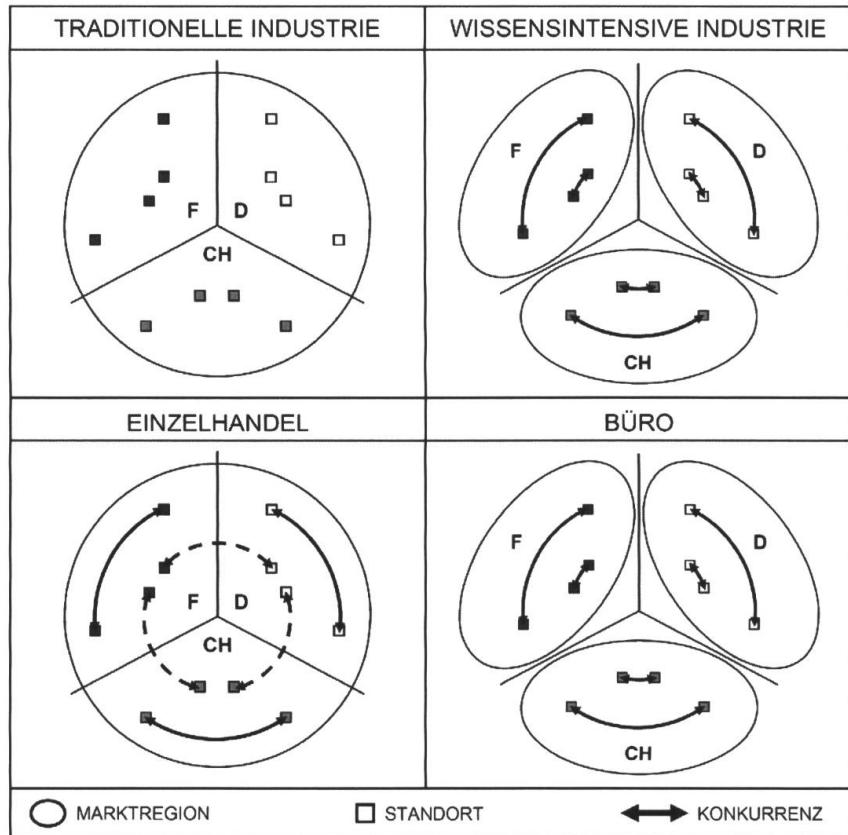
Ähnliche Phänomene sind auch im Bereich der Immobilien für die wissensintensive Industrie (Life-Science-Branche und andere Hochtechnologie-Sparten) zu beobachten. Die wissensintensive Industrie, allem voran die Forschung und Entwicklung, konzentriert sich stark auf den Schweizer Teilraum. Diverse Eigennutzer und Investoren haben in den letzten Jahren gezielt (Miet-)Flächen entwickelt und somit die Ausbildung eines etablierten Biotech-Netzwerks vorangetrieben. Wären die Grenzen nicht vorhanden, so hätten diese Ansiedlungen unter Umständen auch in den nördlichen Agglomerationsgemeinden stattgefunden. Der Nachfragemangel an Investoren und Unternehmen im deutschen und französischen Teilraum kann somit nicht durch die relativ grosse Nachfrage im Schweizer Teilraum kompensiert werden. Angesichts dieses Gedankengangs ist auch hier keine grenzüberschreitende Konkurrenz gegeben.

Was die klassische Industrie anbelangt, sind starke historische Vernetzungen in der TAB vorhanden. Unternehmen haben sich in der Vergangenheit tendenziell dort angesiedelt, wo bestimmte Standortvorteile gezielt und systematisch ausgenutzt sowie neue ausländische Absatzmärkte bedient werden konnten (Standortarbitrage). Dies hat über die Jahre hinweg zu einem trinationalen, von gegenseitigen Abhängigkeiten geprägten Marktgefüge geführt. In Zukunft wird es jedoch wohl nicht mehr zu nennenswerten Neuansiedlungen kommen, zumal sich die traditionellen Industrieunternehmen mit ihren Produktionseinheiten zunehmend in Billiglohnländern niederlassen. Einzig von mittelständischen Unternehmen könnten hier an bereits bestehenden Standorten noch Investitionen erwartet werden. Mit Bedacht auf diese Gegebenheiten ist trotz eines bestehenden, einheitlichen Marktes kaum von einer gegenseitigen Konkurrenz zwischen den der TAB inkorporierten Teilräumen auszugehen.

Der sachliche Teilmarkt der Einzelhandelsimmobilien ist derjenige, der über die Grenze hinweg am meisten Dynamik entfaltet. Der Ursprung dieser länderübergreifenden Anpassungs- und Verdrängungsprozesse liegt in hohem Masse in den spezifischen Gegebenheiten, die im Grenzraum herrschen: Hierunter sind in erster Linie die Preisunterschiede zu zählen. Im Bereich des Einzelhandels kann unter anderem aus diesem Grund grösseren Planungsprojekten eine trinationale Wirkung nachgesagt werden, was bei den Gewerbeimmobilienprojekten auf den anderen sachlichen Teilmärkten kaum der Fall ist. Es wird also davon ausgegangen, dass die Immobilienanbieter Konkurrenten in dem avisierten Marktsegment als solche wahrnehmen, deren Marktposition und Leistungsfähigkeit einschätzen und ihre Vorgehensweise an diesen Erkenntnissen ausrichten. Für grössere Filialisten sind aufgrund der allgemein hohen Kaufkraft alle Teilräume der TAB lukrativ. Die grosse Nachfrage und die dementsprechend prognostizierten Überkapazitäten im Einzelhandel werden den trinationalen Konkurrenzkampf noch wesentlich intensivieren und grenzüberschreitende Verdrängungsprozesse implizieren. Ferner ist aber auch zu beobachten, dass die politischen Akteure seit geraumer Zeit Anstrengungen unternehmen, diesem zunehmenden Konkurrenzkampf – zumindest auf nationaler Ebene – Einhalt zu gebieten und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, z. B. durch Zentrenkonzepte, zu begünstigen.

Abb. 4 Grafische Darstellung der räumlichen Gewerbeimmobilienmarktstrukturen in den einzelnen sachlichen Teilmärkten.

Anmerkung: Die länderübergreifende Konkurrenz im Einzelhandel ist je nach Marktsegment unterschiedlich ausgeprägt.



#### 4 Abschliessende Überlegungen und mögliche Massnahmen im Bereich des Stadt- und Regionalmanagements

Es ist offensichtlich, dass die TAB-Gemeinden nur durch eine gemeinsame Strategie im globalen Konkurrenzkampf bestehen können. Es stellt sich jedoch die grundlegende Frage, wie diese Zukunft miteinander beschritten und die Zusammenarbeit auch räumlich ausgestaltet wird. Nimmt man an, die TAB bestehe insbesondere im Büro- und Life-Science-Bereich weiterhin aus drei räumlichen Gewerbeimmobilienteilmärkten, dann wird dies zu einer asymmetrischen Allokation und einer suboptimalen Verteilung der Investitionstätigkeiten führen. Jeder Teilmarkt wird zwar versuchen, von allen Gewerbeimmobilientypen ein bestimmtes Angebot aufrecht zu erhalten; gelingt es einem Teilraum aber nicht, sein Angebot auf dem Markt absorbieren zu lassen, dann wird sich dieser Teilmarkt wirtschaftlich auch nicht weiterentwickeln können. Solche Tendenzen sind bereits heute ersichtlich. Geht man aber davon aus, dass sich in der TAB ein einheitlicher Markt entfaltet, dann würde dies zu einer auf Marktmechanismen beruhenden Aufgaben- und Funktionsteilung führen, wie sie auch in nationalen Agglomerationen anzutreffen ist. In einem solchen Szenario würde es längerfristig durch eine gegenseitige Konkurrenzsituation zu einem Gleichgewicht von Immobilienprojekten kommen. Im Einzelhandelsbereich sind die Mechanismen des grenzüberschreitenden Verdrängungskampfes bereits spürbar. Zum jetzigen Zeitpunkt sind je nach Marktsegment unterschiedlich starke funktionale Aufgabenteilungen zu erkennen. Theoretischerweise müsste längerfristig ein ausgeglichenes Netz von Einzelhandelsstandorten erwartet werden, zumal die Preise einem starken Nivellierungsprozess unterworfen sind. Es ist hier Aufgabe der Politik, die Investitionen in Einzelhandelsimmobilien so zu lenken, dass sie einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zuträglich sind.

Ein grundlegendes Problem des Gewerbeimmobilienmarktes der TAB ist darin zu suchen, dass die Akteure der Angebotsseite bei der Entwicklung von Projekten aufgrund des erschweren grenzüberschreitenden Marktzugangs in der Regel an der Grenze halt machen. Im Vergleich zum Schweizer Teilraum sind es im französischen und deutschen Teilraum vielmehr lokal bzw. regional operierende Immobilienentwickler, Investoren und Eigennutzer, welche auf dem Markt tätig sind. Als gutes Beispiel dienen hier die Immobilien für Labor- oder Bürotätigkeiten. In diesem Bereich ist es für die aus den grossen, nationalen Metropolen bekannten Investoren kaum interessant, in den französischen oder deutschen Teilraum vorzudringen und dort Mietflächen zu erstellen. Der Aktionsraum der Akteure in der TAB ist aufgrund der Grenzlage stark beschränkt und deshalb im Vergleich zu anderen Wirtschaftsräumen ausserordentlich lokal ausgerichtet.

Mit der Schaffung eines gemeinsamen Marktes erhielten die Gemeinden erstmals Aufgaben, die sie teilweise aus ihrer lokalen Versorgungsrolle herauslösen und auf eine trinationale Ebene transferieren. Eine länderübergreifende Gewerbeimmobilienbörsé als gemeinsame Plattform könnte beispielsweise dazu beitragen, dass die Markttransparenz gesteigert wird, Transaktionskosten reduziert werden und somit das Angebot an und die Nachfrage nach Immobilien grenzüberschreitend zusammentreffen. Für den deutschen und insbesondere den französischen Teilraum gilt es aber auch, ihr Immobilienangebot zu erhöhen, zu diversifizieren und über lokale Bedürfnisse hinaus zu entwickeln. Bei der Standortwahl von Unternehmen würden so einzelne Gebietskörperschaften nicht mehr kategorisch ausgeschlossen. Weiter muss dieses Angebot eine gewisse Komplementarität zu den bestehenden Immobilienobjekten in der TAB aufweisen. Vor allem im Einzelhandelsbereich ist eine gezielte Positionierung von Projekten unumgänglich. Um einem einheitlichen Markt Vorschub leisten zu können, sind hingegen weitere wissenschaftliche Studien auf allen Ebenen des Gewerbeimmobilienmarktes dringend notwendig. Nur grenzüberschreitende Marktberichte und -analysen können Problemlagen gezielt lokalisieren, Ungleichgewichte abschätzen und geeignete Massnahmen formulieren. Denn schliesslich ist der Immobilienmarkt als entscheidender Multiplikator für die Standortattraktivität der TAB zu betrachten, welcher gemeinsam von Wirtschaft und Politik protegiert werden muss.

## Literatur

- Bundesamt für Statistik 2006. *Baustatistiken*. Neuchâtel.
- Ministère de l'Equipement, des Transports, de l'Aménagement du territoire, du Tourisme et de la Mer 2006. *Sitadel. Base communale de données*. Online verfügbar: <http://sitadel.application.equipement.gouv.fr/SitadelWeb/Sitadel>. [Eingesehen am 03.05.2006]
- Planungsbüro der TAB 2006. *Kartenmaterial. Village-Neuf*.
- Schoch D. 2007. *Der Gewerbeimmobilienmarkt in der Trinationalen Agglomeration Basel TAB. Eine regionalökonomische Analyse unter besonderer Berücksichtigung räumlicher Teilmarktstrukturen*. Geographisches Institut Universität Zürich, Zürich, 1–135.
- Statistisches Amt des Kantons Aargau 2006. *Baustatistiken*. Aarau.
- Statistisches Amt des Kantons Basel-Landschaft 2006. *Baustatistiken*. Liestal.
- Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt 2006. *Baustatistiken*. Basel.
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2006. *Baustatistiken*. Stuttgart.