



**Basler
Kantonalbank**

April 2026

Basler Immobilienkompass – Renditeliegenschaften im Fokus



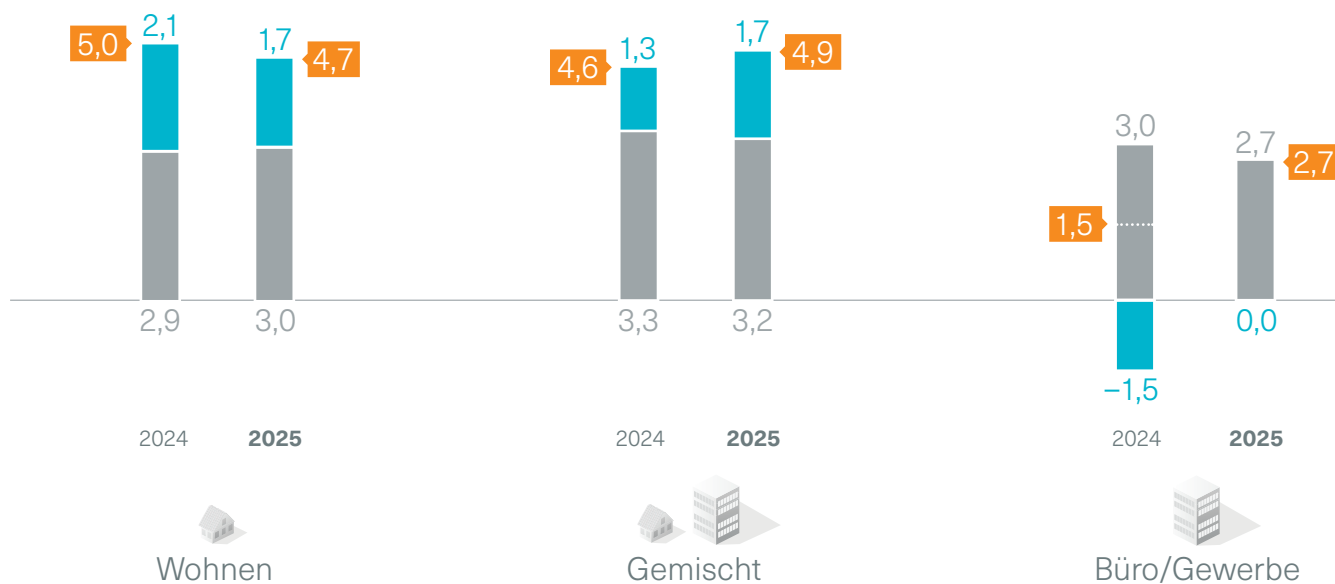
1 Starke Performance von Wohnliegenschaften

Mit der instabilen geopolitischen Lage rückten Immobilien-Direktanlagen 2025 wieder stärker in den Fokus. Dazu kam eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum. Entsprechend verzeichneten Wohnliegenschaften und gemischt genutzte Immobilien einen spürbaren Wertzuwachs und stabile Netto-Cashflow-Renditen. Auch bei Büro- und Gewerbeflächen wurde in Basel die negative Wertentwicklung der letzten zwei Jahre gestoppt, was die Performance deutlich verbesserte. Sie liegt jedoch weiterhin unter dem Schweizer Durchschnitt.

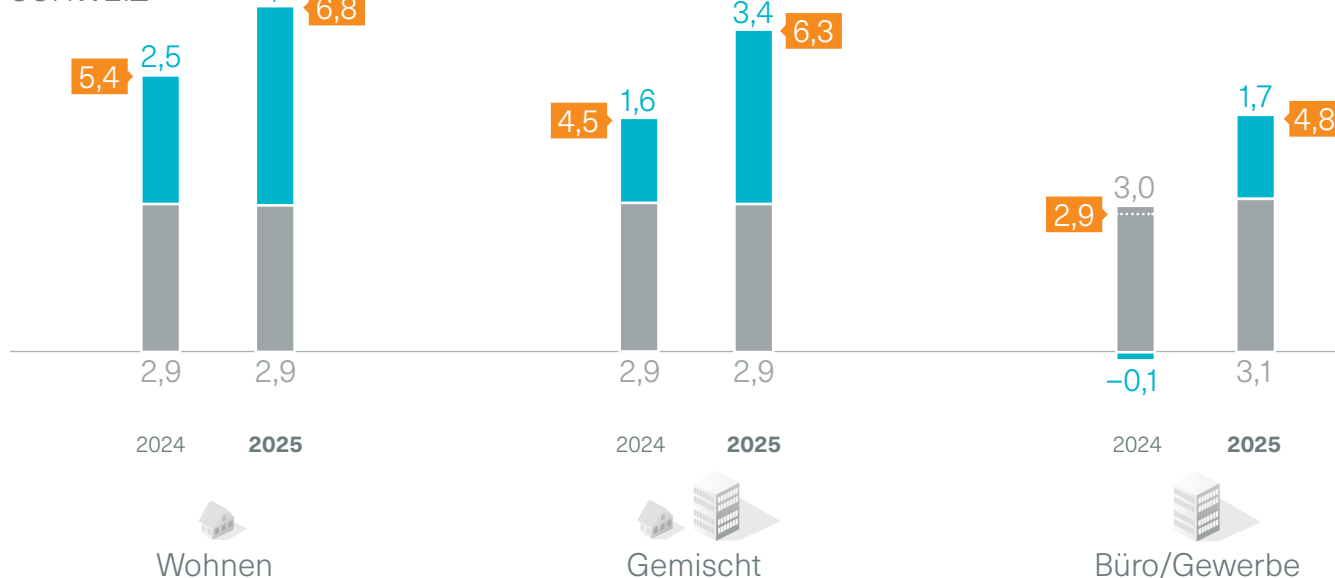
Performance* (Gesamtrendite) nach Liegenschaftskategorie (in % des Marktwerts)

■ Wertentwicklung ■ NCF-Rendite ■ Performance

KANTON BASEL-STADT



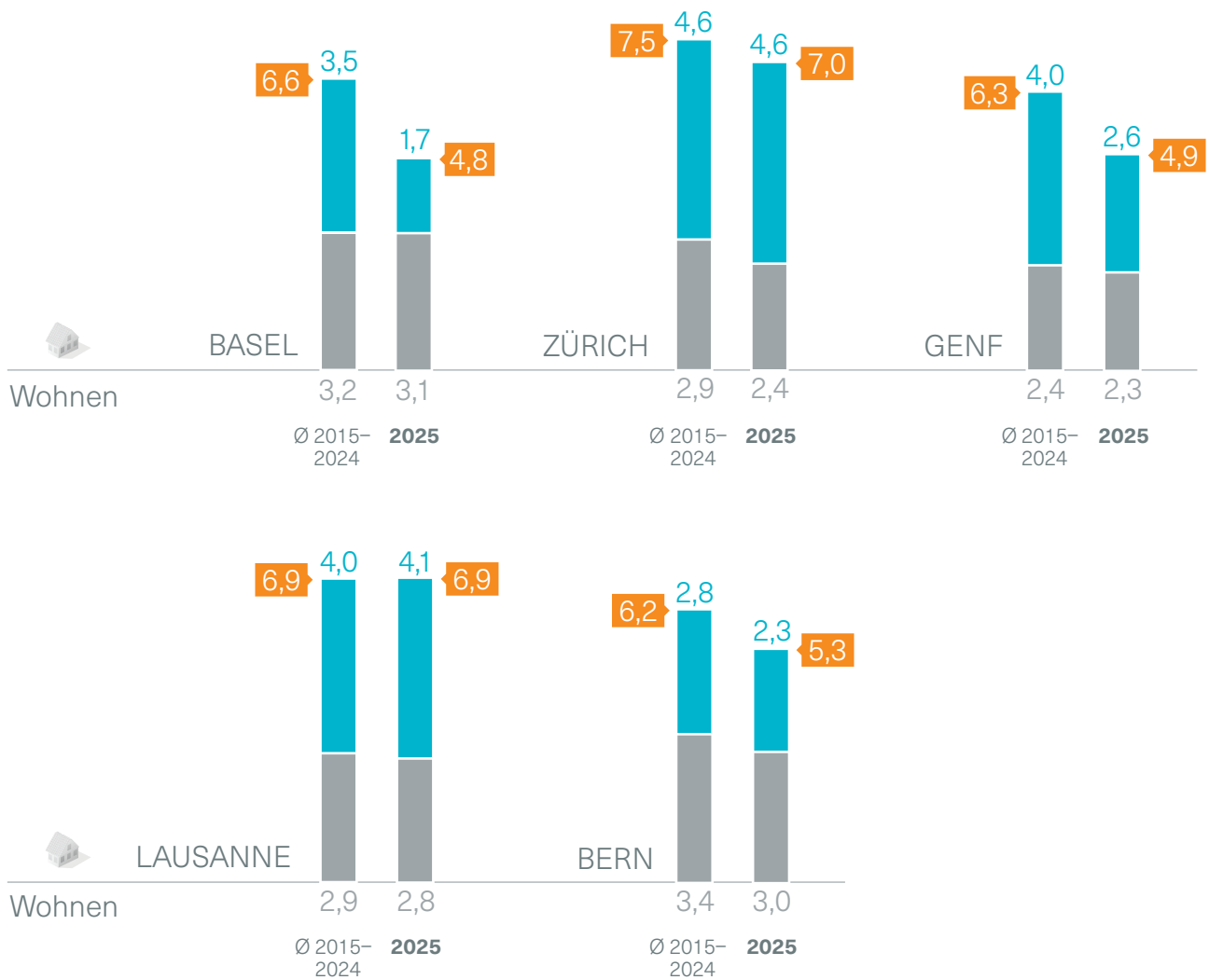
SCHWEIZ



Dank der starken Wertentwicklung erzielten Wohnliegenschaften in Zürich und Lausanne 2025 mit 7,0% beziehungsweise 6,9% eine deutlich höhere Performance als in den übrigen Städten. In Basel lag die Gesamtrendite mit 4,8% spürbar tiefer, da die Immobilien hier zurückhaltender aufgewertet wurden. Entsprechend basiert die Gesamtrendite in Basel wesentlich stärker auf der Netto-Cashflow-Rendite und damit auf den Mieterträgen als in den übrigen Städten.

Performance* (Gesamtrendite) Wohnliegenschaften im Städtevergleich (in % des Marktwerts)

■ Wertentwicklung ■ NCF-Rendite ■ Performance



* Die Performance oder Gesamtrendite ergibt sich aus der Summe des Netto-Cashflows und der Wertveränderung der Immobilie am Ende des betrachteten Jahres, dividiert durch den Endwert der Immobilie im Vorjahr (Durchschnittswerte). Der Netto-Cashflow berechnet sich aus den Erträgen

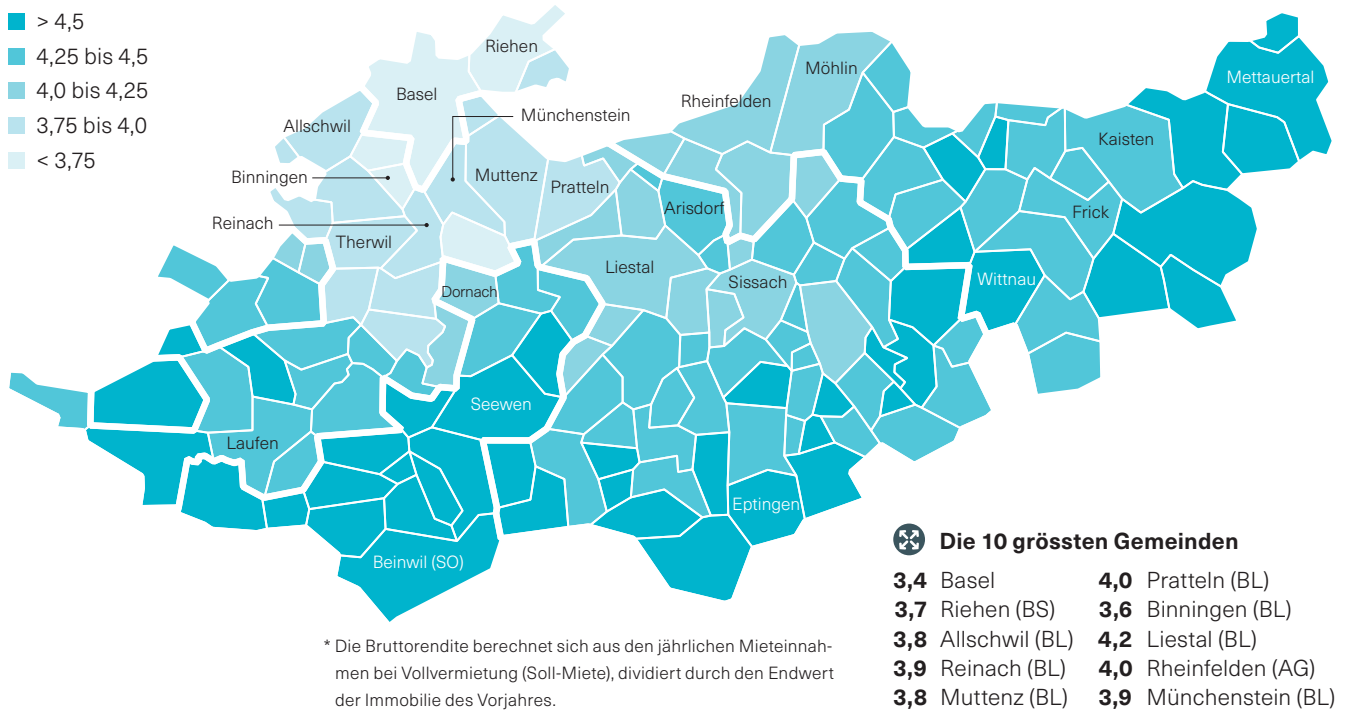
abzüglich aller auszahlungswirksamen Liegenschaftsaufwände (z.B. Unterhalt, Investitionen, Verwaltung und Versicherung), d.h. ohne Berücksichtigung von Abschreibungen und Rückstellungen.

2 Leicht erhöhte Bruttorenditen

Seit dem Tiefpunkt im Jahr 2023 haben sich die Bruttorenditen von Wohnliegenschaften wieder leicht erholt. Die weitere Entwicklung hängt stark vom Zinsniveau ab. Das aktuelle Tiefzinsumfeld und die höheren Liegenschaftsbewertungen sprechen für eine stabile oder leicht sinkende Rendite.

Bruttorendite* von Wohnliegenschaften (Bestand) in der Region Nordwestschweiz (in %), 2025

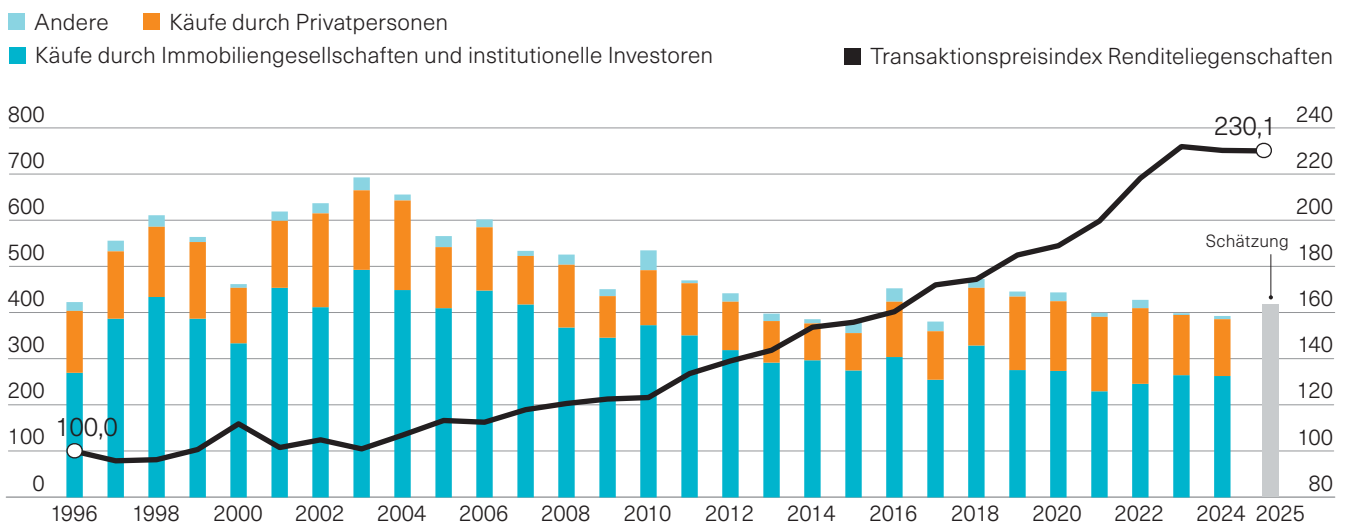
Muster-Wohnliegenschaft: 10 Wohnungen, Wohnfläche 1000 m², Baujahr 2020, Zustand und Bauqualität gut bis sehr gut



3 Anstieg der Transaktionen zu erwarten

Seit 2015 kommt es in Basel jährlich zu rund 400 Freihandkäufen und -verkäufen. Rund ein Drittel der Liegenschaften wird von Immobiliengesellschaften und institutionellen Anlegern wie Pensionskassen und Versicherungen erworben. Die Marktpreise sind seit dem starken Anstieg bis 2024 auch 2025 stabil geblieben.

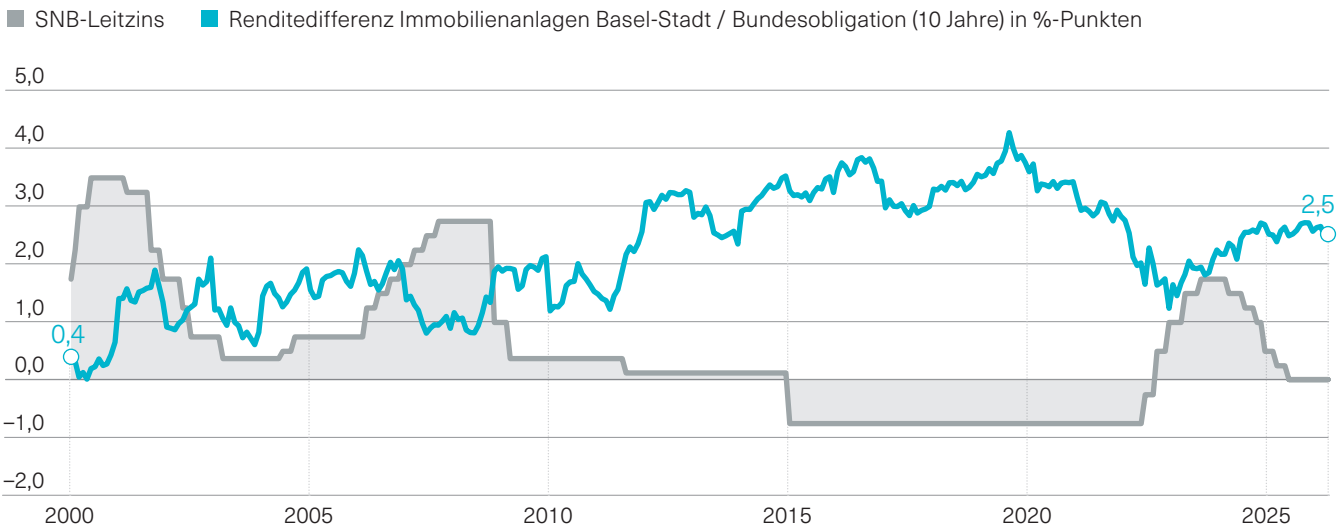
Freihandtransaktionen von Liegenschaftsparzellen nach Käufertyp (Anzahl, linke Seite) und Preisentwicklung von Renditeliegenschaften im Kanton Basel-Stadt (Preisindex, rechte Seite)



4 Renditevorsprung von Immobilienanlagen

Geopolitische Spannungen und der Krieg im Nahen Osten stärken den Franken. Dies dämpft den Inflationsdruck, der von den steigenden Energiepreisen ausgeht. Die Schweizerische Nationalbank hielt deshalb im März 2026 an ihrer Nullzinspolitik fest. Entsprechend tief sind die Renditen zehnjähriger Bundesobligationen. Das erhöht den Renditevorteil von Liegenschaften: Die Netto-Cashflow-Rendite von Immobilien im Kanton Basel-Stadt liegt aktuell bei 2,9 % und damit rund 2,5 Prozentpunkte über der Rendite zehnjähriger Bundesobligationen.

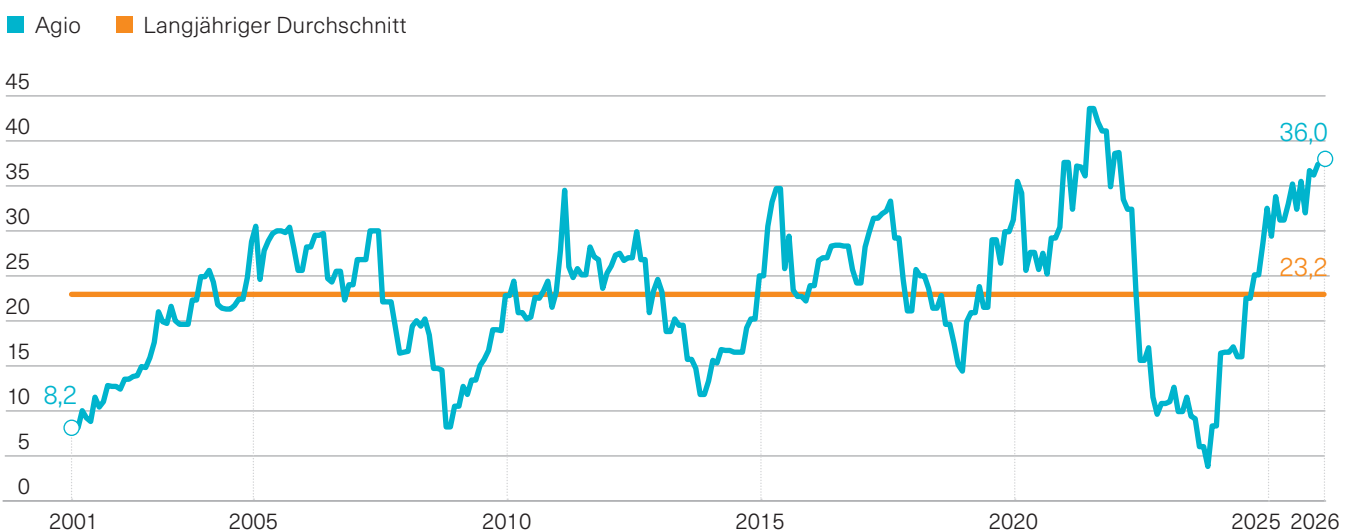
Renditedifferenz zwischen Immobilien (Kanton Basel-Stadt) und Schweizer Bundesobligation (in %)



5 Steigendes Agio für Immobilienfonds

Das tiefe Zinsniveau und die hohe Attraktivität von Immobilienanlagen erhöhen die Zahlungsbereitschaft der Investoren. Sichtbar wird dies am Agio, also am Aufpreis auf den Nettoinventarwert der im Fonds gehaltenen Immobilien. Seit dem Tiefstand 2023 steigt dieses kontinuierlich und liegt im Frühjahr 2026 im Durchschnitt zwischen 30% und 40%.

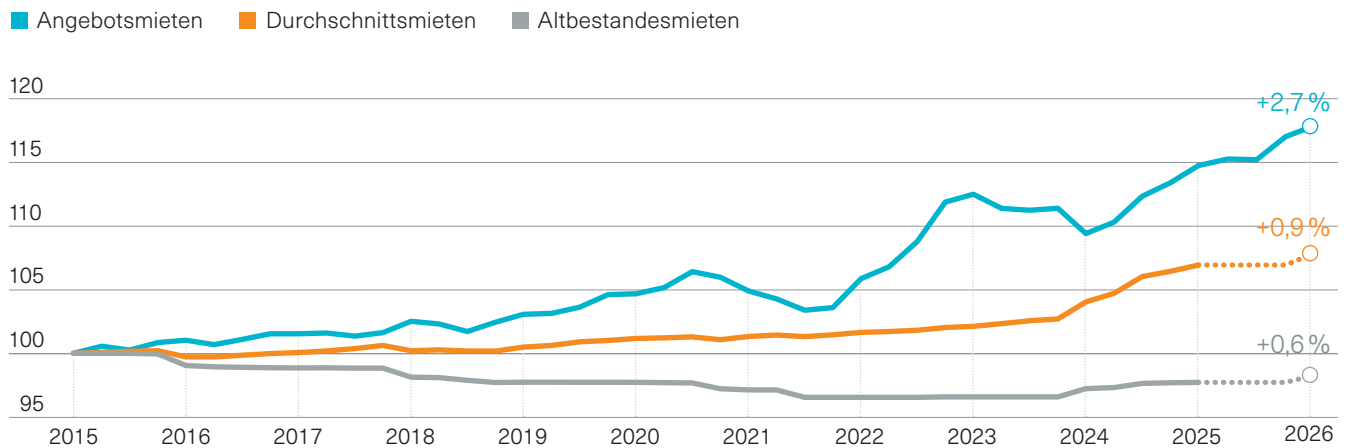
Durchschnittliche Abweichung Marktpreis von Nettoinventarwert (Agio) von Schweizer Immobilienfonds (in %)



6 Teurer Wohnungswechsel

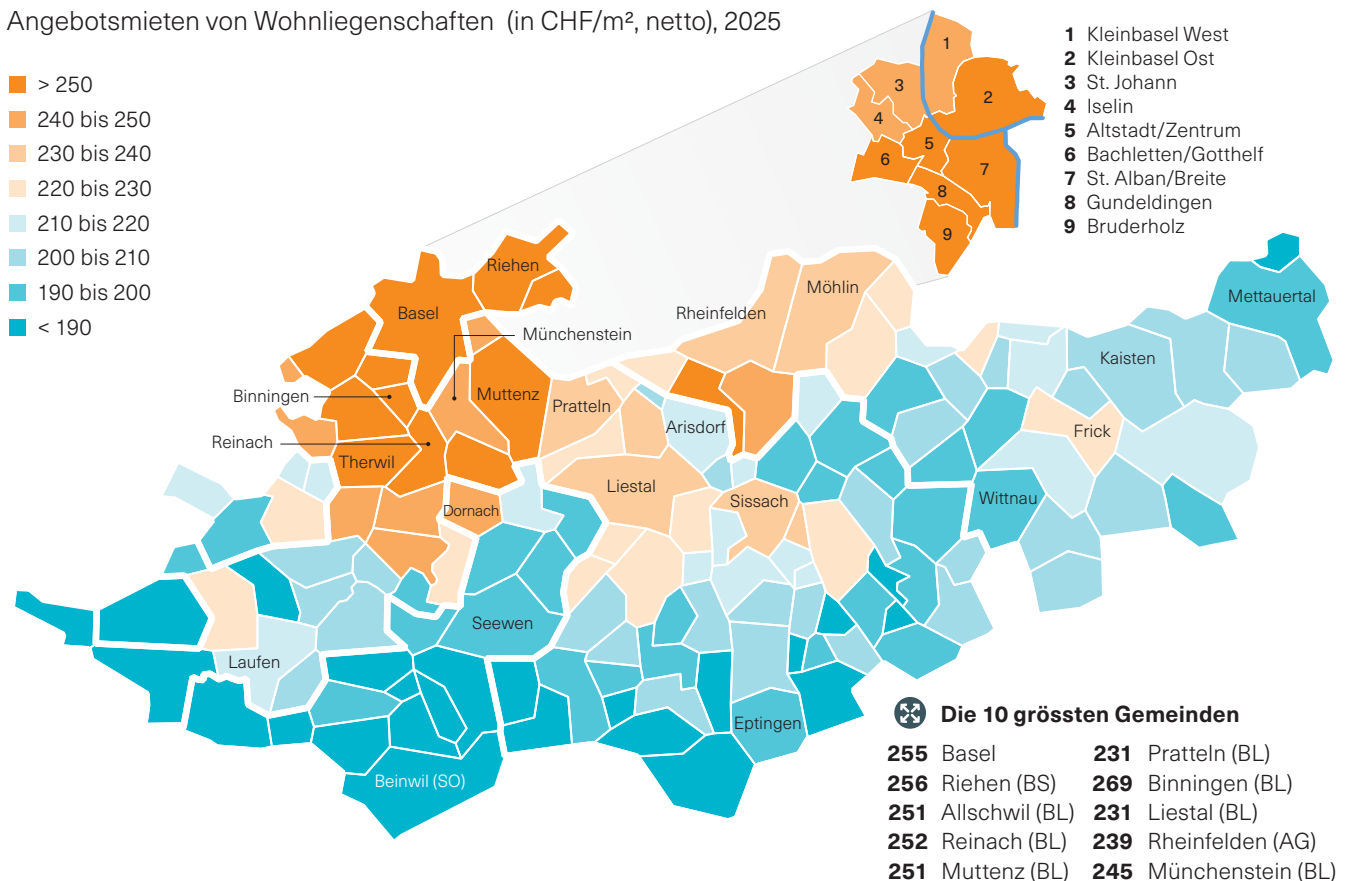
Wer in Basel-Stadt ein neues Zuhause sucht, zahlt deutlich mehr als Personen, die seit Jahren in derselben Wohnung leben. Seit 2015 sind die Angebotsmieten um 18 % gestiegen. Die Altbestandesmieten, die nur Mietverhältnisse ohne Wohnungswechsel seit mindestens zehn Jahren abbilden, sind im gleichen Zeitraum hingegen leicht gesunken. Der «Umzugsmalus» hat sich damit weiter vergrössert. Das führt dazu, dass Paare nach dem Auszug ihrer erwachsenen Kinder in der grossen Familienwohnung oft günstiger wohnen, als wenn sie in eine kleinere Wohnung umziehen.

Entwicklung der Mieten nach Angebot und Bestand, Kanton Basel-Stadt (indexiert, Basis 100 = 31.12.2014)



Nicht nur in der Stadt Basel, sondern auch in den umliegenden Agglomerationsgemeinden sind die Wohnungsmieten hoch. Besonders teuer wohnt man in gut erschlossenen Gemeinden.

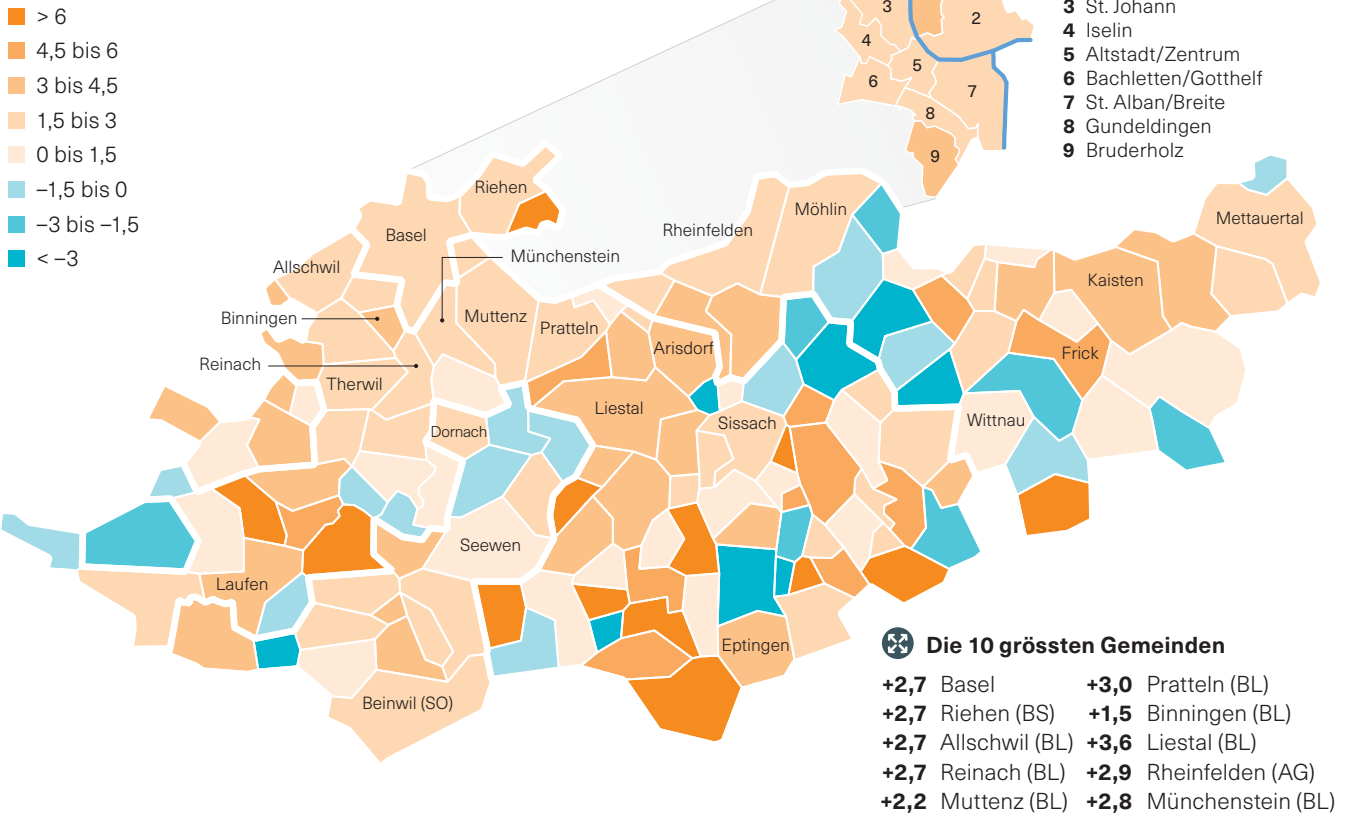
Angebotsmieten von Wohnliegenschaften (in CHF/m², netto), 2025



7 Moderater Mietanstieg im Zentrum

In Basel und den näheren Agglomerationsgemeinden sind die Angebotsmieten 2025 zwischen 1,5 % und 3 % gestiegen. Die Entwicklung ist aber regional unterschiedlich: Während in einigen Gemeinden, wie Diegten (BL) oder Buus (BL), die Mieten um über 3 % gesunken sind, haben sie sich etwa in Bettingen (BS) oder Oberdorf (BL) um über 6 % verteuert.

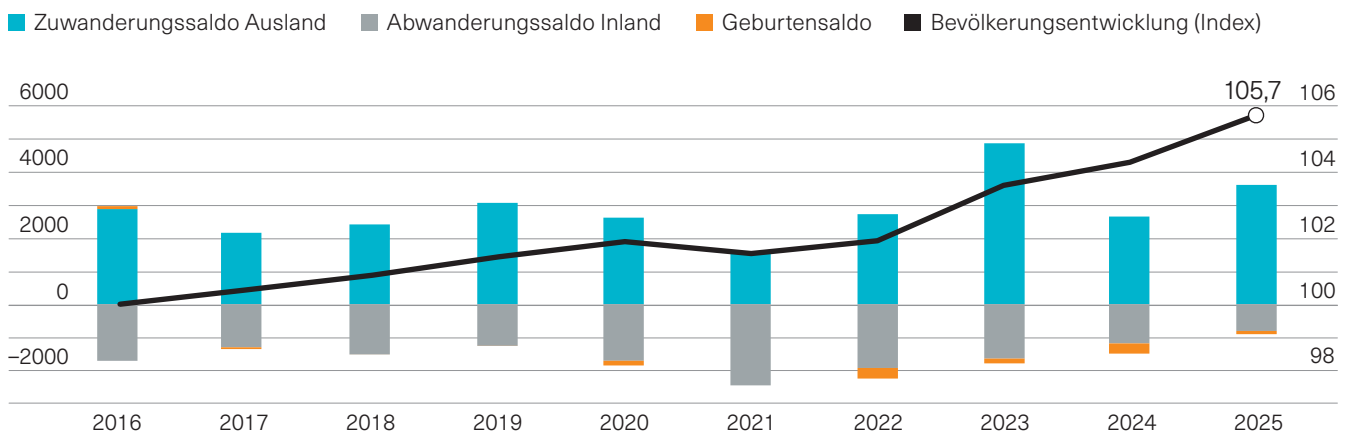
Veränderung der Angebotsmieten in der Region Nordwestschweiz (in %, 2025)



8 Bevölkerungswachstum zieht an

Im Jahr 2025 ist die Bevölkerung des Kantons Basel-Stadt um rund 2800 Personen beziehungsweise 1,4 % gewachsen – ein schweizweiter Spitzenwert. Das Wachstum geht gänzlich auf die Zuwanderung aus dem Ausland zurück, während Ansässige wegziehen und der Geburtensaldo negativ ist.

Wanderungs- und Geburtensaldo (Anzahl Personen, linke Seite) und Bevölkerungsentwicklung (indexiert, Basis 100 = 31.12.2015, rechte Seite), Kanton Basel-Stadt

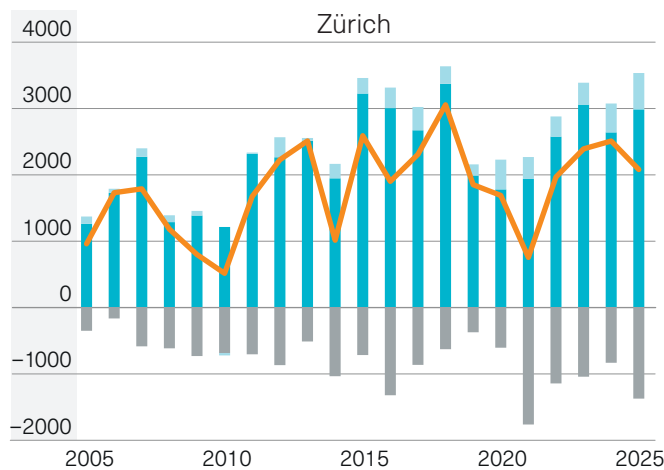
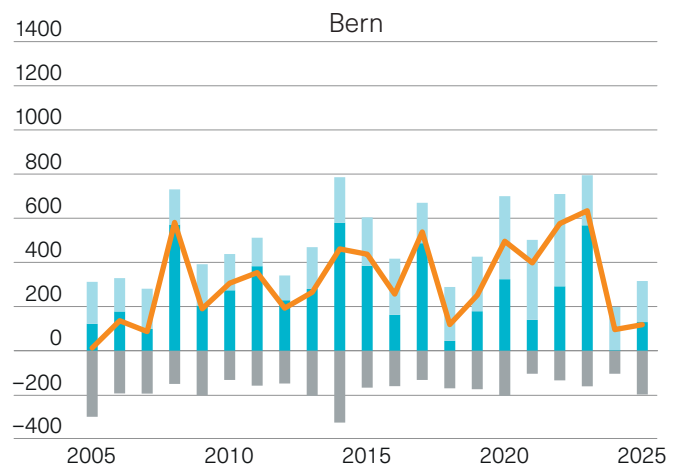
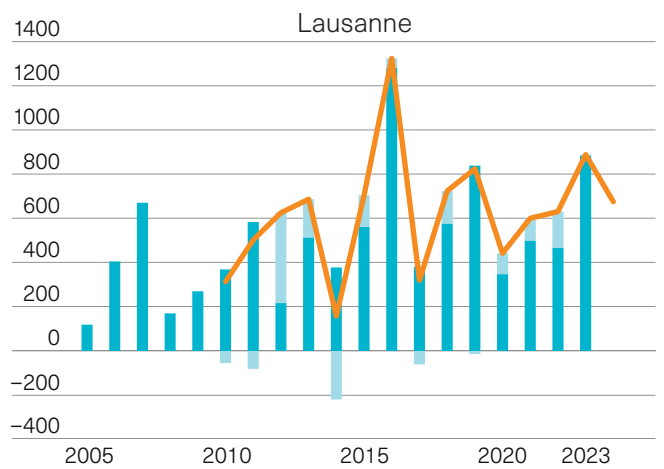
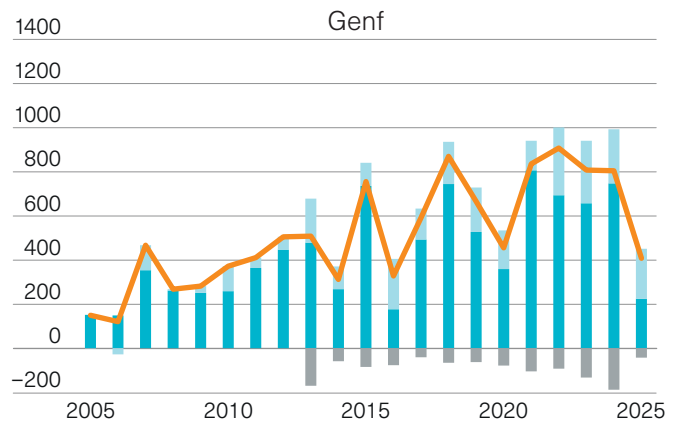
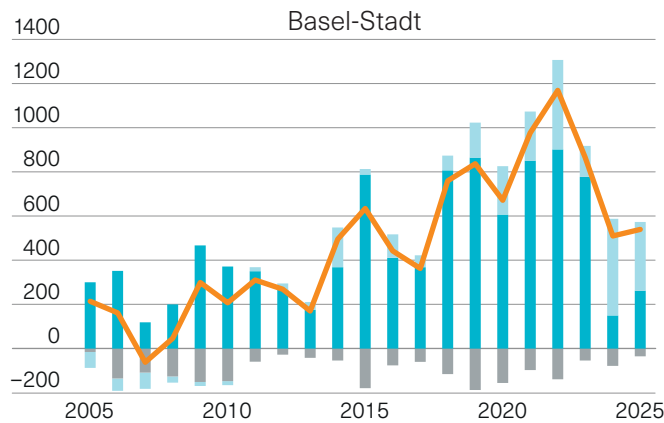


9 Geringe Wohnbautätigkeit in Basel

Dank einer etwas stärkeren Neubautätigkeit und weniger Abbrüchen kamen 2025 in Basel-Stadt mit 540 Einheiten insgesamt wieder etwas mehr Wohnungen auf den Markt. Dies, nachdem die Nettowohnungsproduktion in den vergangenen Jahren stark gesunken war. Auch Genf und Bern verzeichnen starke Rückgänge, während in Zürich und Lausanne trotz leichter Einbußen weiterhin viel gebaut wird.

Wohnungsbilanz im Städtevergleich (Anzahl)

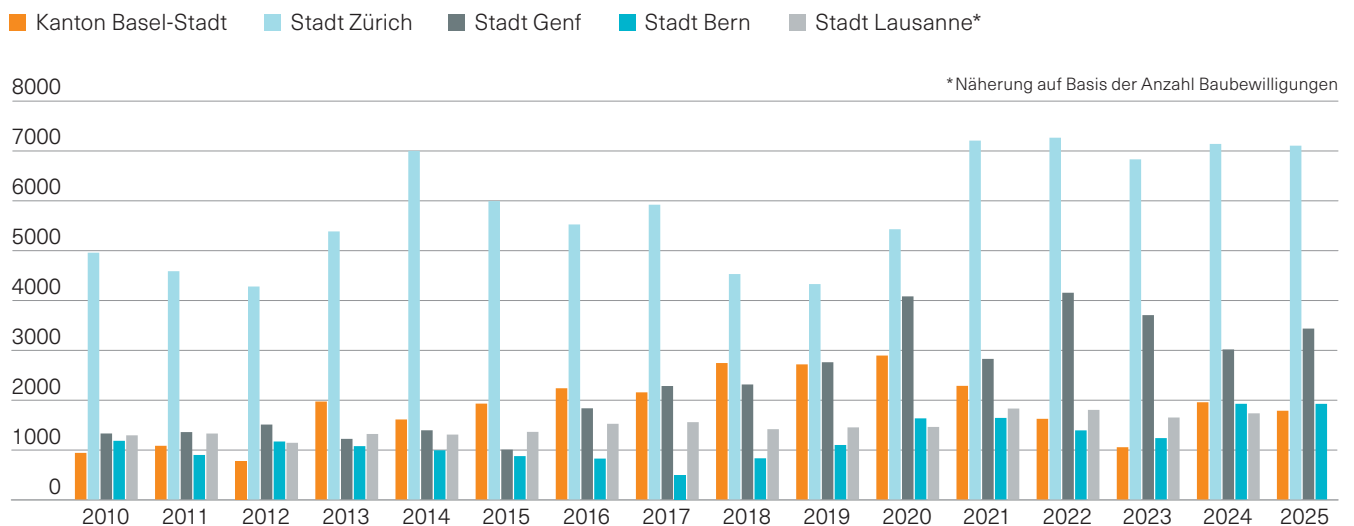
■ Neubau ■ Abbruch ■ Umbausaldo ■ Nettowohnungsproduktion



10 Tausende Wohnungen in der Bau-Pipeline

Das Wohnbaupotenzial ergibt sich aus bewilligten und baubegonnenen Wohnungen. Das Verhältnis von bewilligten zu fertiggestellten Wohnungen beschreibt, wie lange der Bauprozess in Schweizer Städten dauert: Im Kanton Basel-Stadt warteten zwischen 2016 und 2025 durchschnittlich 2140 Wohnungen auf ihre Realisierung, während jährlich 600 Einheiten vollendet wurden. Somit dauert es ab Zeitpunkt der Bewilligung durchschnittlich dreieinhalb Jahre, bis eine Wohnung auf den Markt kommt.

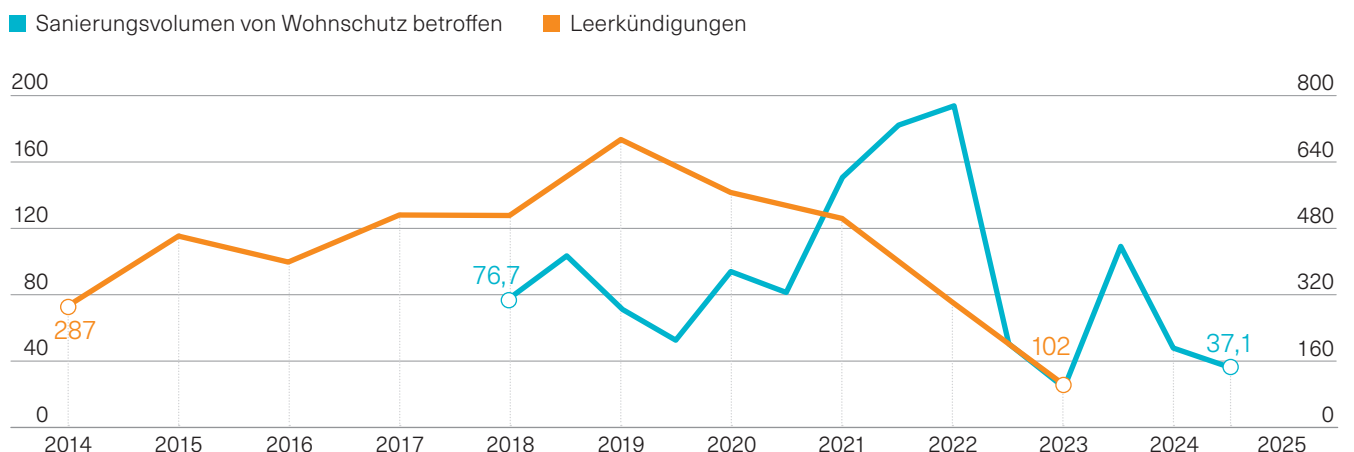
Wohnungspotenzial im Städtevergleich (neu bewilligte und im Bau befindliche Wohnungen)



11 Sanierungstätigkeit eingebrochen

Von 2020 bis zum Inkrafttreten des Wohnschutzgesetzes im Mai 2022 war im Kanton Basel-Stadt ein starker Sanierungsschub zu beobachten. Seither werden Mehrfamilienhäuser kaum mehr saniert, mit Ausnahme von Genossenschaftsbauten. Gleichzeitig ist auch die Zahl der Leerkündigungen stark gesunken. Um Anreize für Sanierungen und energetische Massnahmen zu schaffen, hat der Regierungsrat im vergangenen Jahr die Vorgaben gelockert. Es wird sich zeigen, ob und wie sich dies auf die Sanierungstätigkeit auswirkt.

Sanierungsvolumen von Bauprojekten, die unter das Wohnschutzgesetz fallen (linke Seite, in Mio. CHF) und geschätzte Anzahl von Leerkündigungen betroffene Wohnungen (rechte Seite), Kanton Basel-Stadt

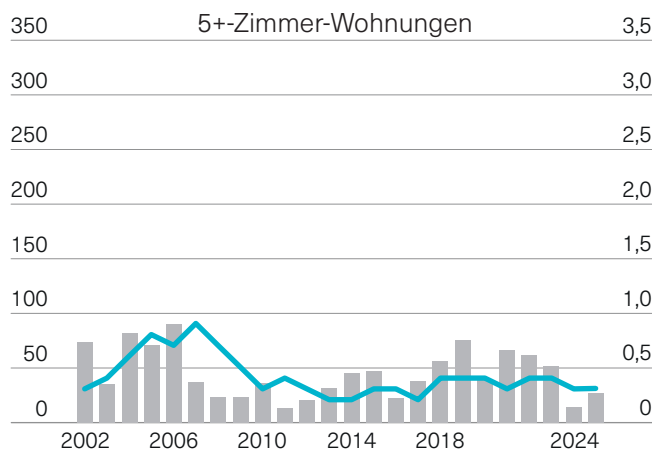
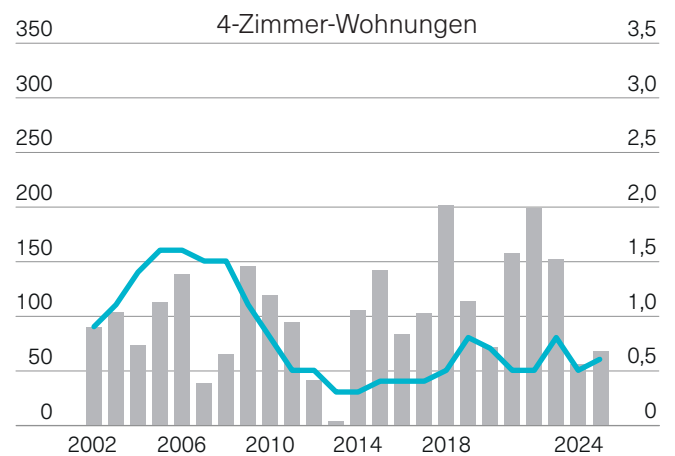
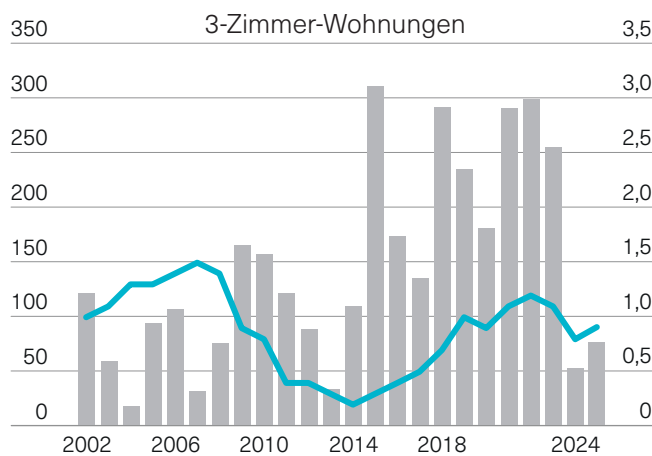
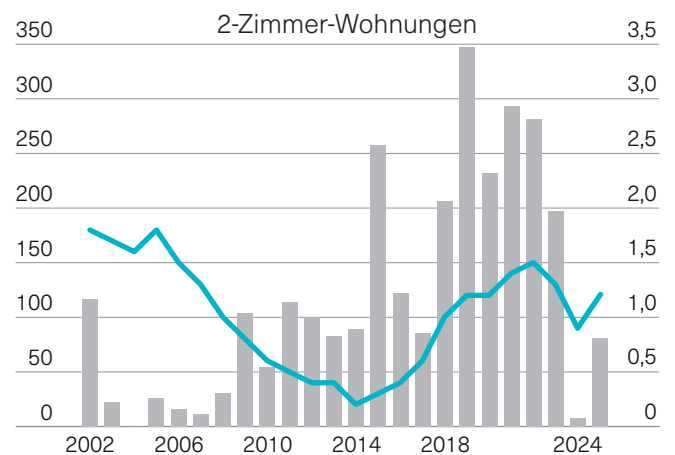
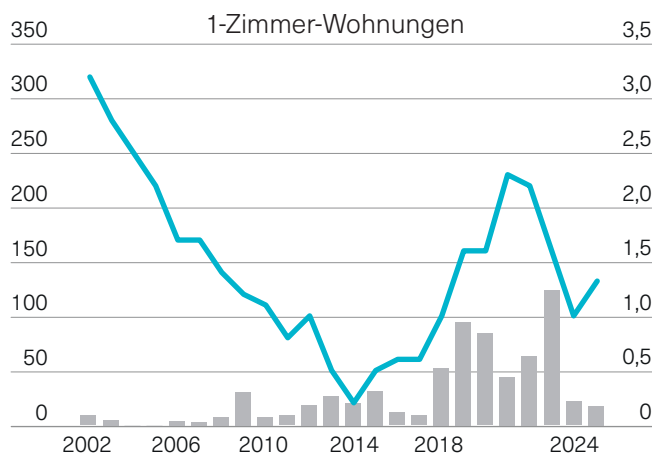


12 Mehr 2- und 3-Zimmer-Wohnungen verfügbar

2025 ist die Neubautätigkeit im Kanton Basel-Stadt schwach geblieben und es wurden nur gerade 263 Einheiten fertiggestellt. Wie schon in den Vorjahren handelt es sich primär um 2- und 3-Zimmer-Wohnungen. Dies ist nicht erstaunlich, da jedes zweite Mietobjekt nur von einer einzigen Person bewohnt wird. Der leichte Anstieg der Leerwohnungsziffer deutet darauf hin, dass sich die Wohnungsknappheit allmählich etwas entspannt.

Neu erstellte Wohneinheiten (Anzahl, linke Skala) und Leerstand (in %, rechte Skala) nach Zimmerzahl im Kanton Basel-Stadt

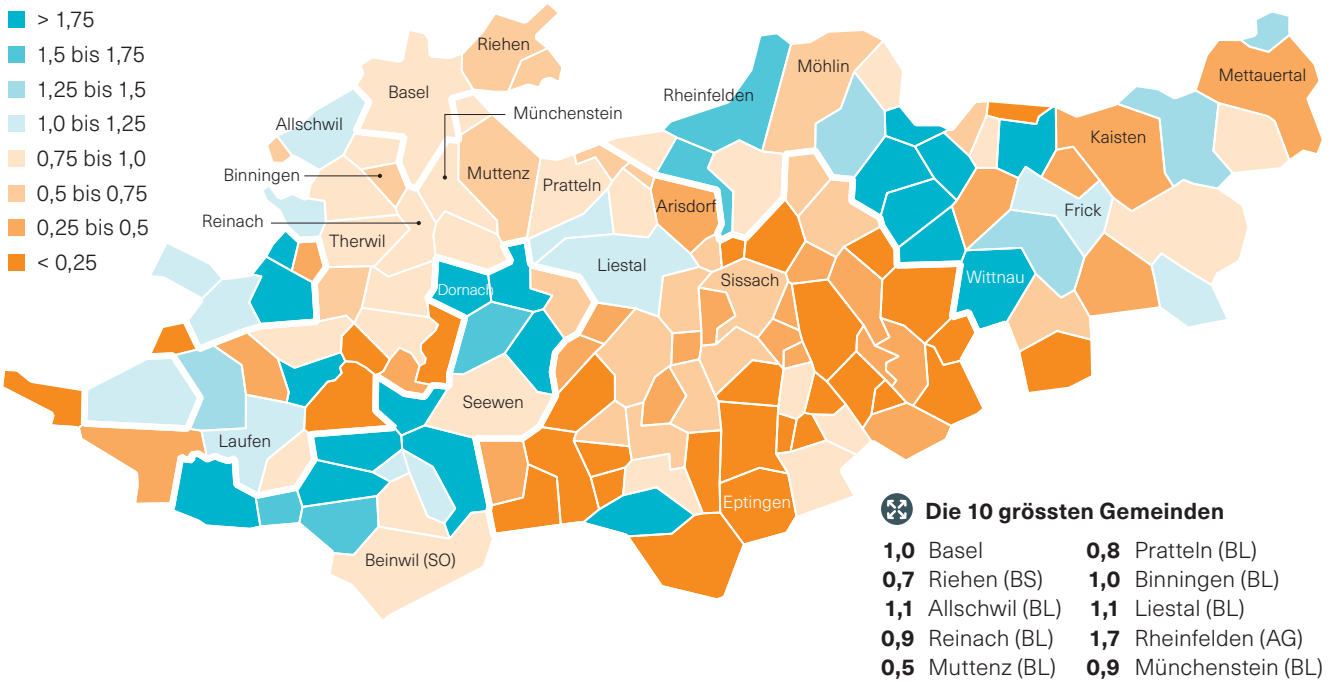
■ Anzahl Wohneinheiten ■ Leerwohnungsziffer



13 Wohnungsknappheit in der Region

Die Leerwohnungsziffer ist in Basel leicht gestiegen auf 1,0 %, was 997 Wohneinheiten entspricht. Sie liegt aber weiterhin auf tiefem Niveau. Wohnraum bleibt auch in Teilen der Region knapp. So verzeichnen die Bezirke Sissach (0,4 %) und Waldenburg (0,5 %) Tiefstwerte. Etwas grösser ist das Wohnungsangebot in den Bezirken Dorneck (1,7 %) und Thierstein (2,1 %).

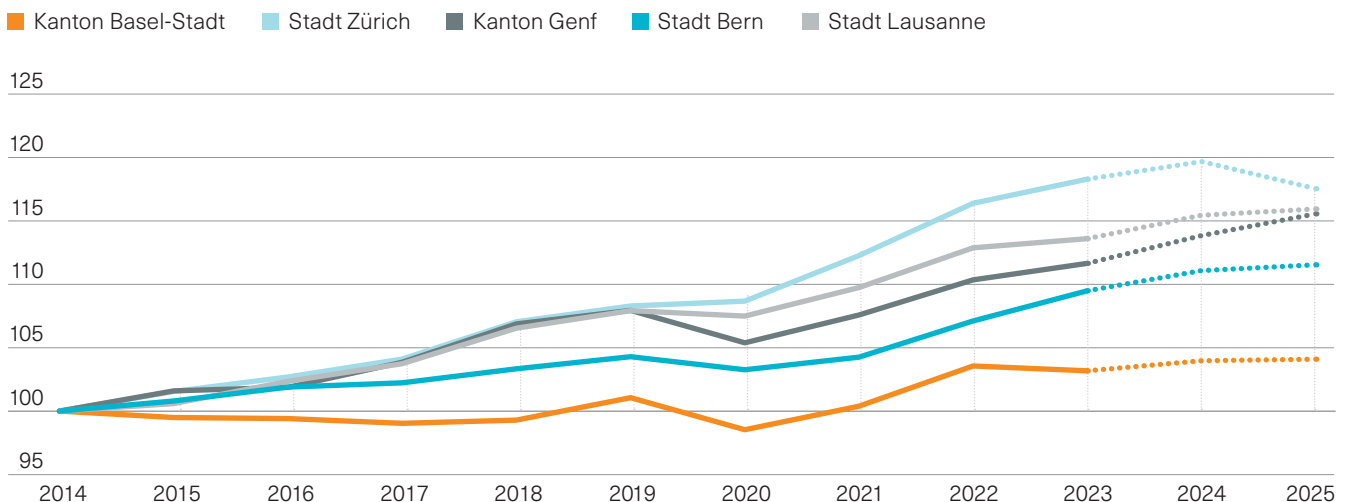
Leerwohnungsziffer in der Region Nordwestschweiz (in % des Wohnungsbestands), 2025



14 Beschäftigung prägt Nachfrage

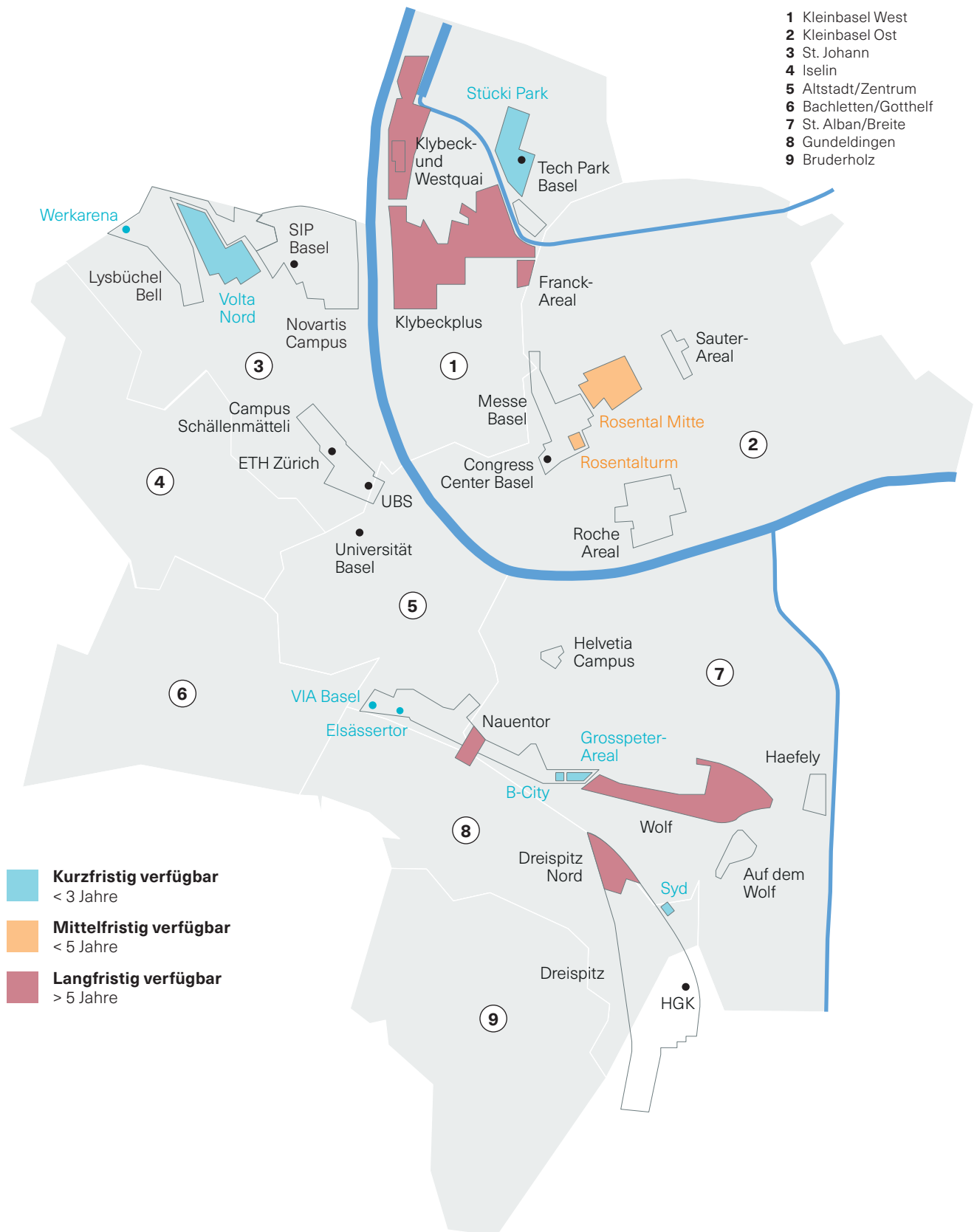
Die Nachfrage nach kommerziellen Nutzflächen wie Büros, Gewerberäumen oder Industriebauten hängt wesentlich von der Beschäftigungsentwicklung ab. Seit 2014 ist sie in Basel-Stadt, gemessen in Vollzeitäquivalenten, um insgesamt 4 % auf 160 000 gestiegen. Dieses im Vergleich zu anderen Städten deutlich moderatere Wachstum ist unter anderem auf die bereits hohe Arbeitsplatzdichte und die knappen Wirtschaftsflächen in Basel zurückzuführen.

Anzahl Beschäftigte als Vollzeitäquivalente im Städtevergleich, ab 2023 Schätzung (indexiert, Basis 100 = 2014)



15 Vielfältiges Potenzial durch Arealentwicklung

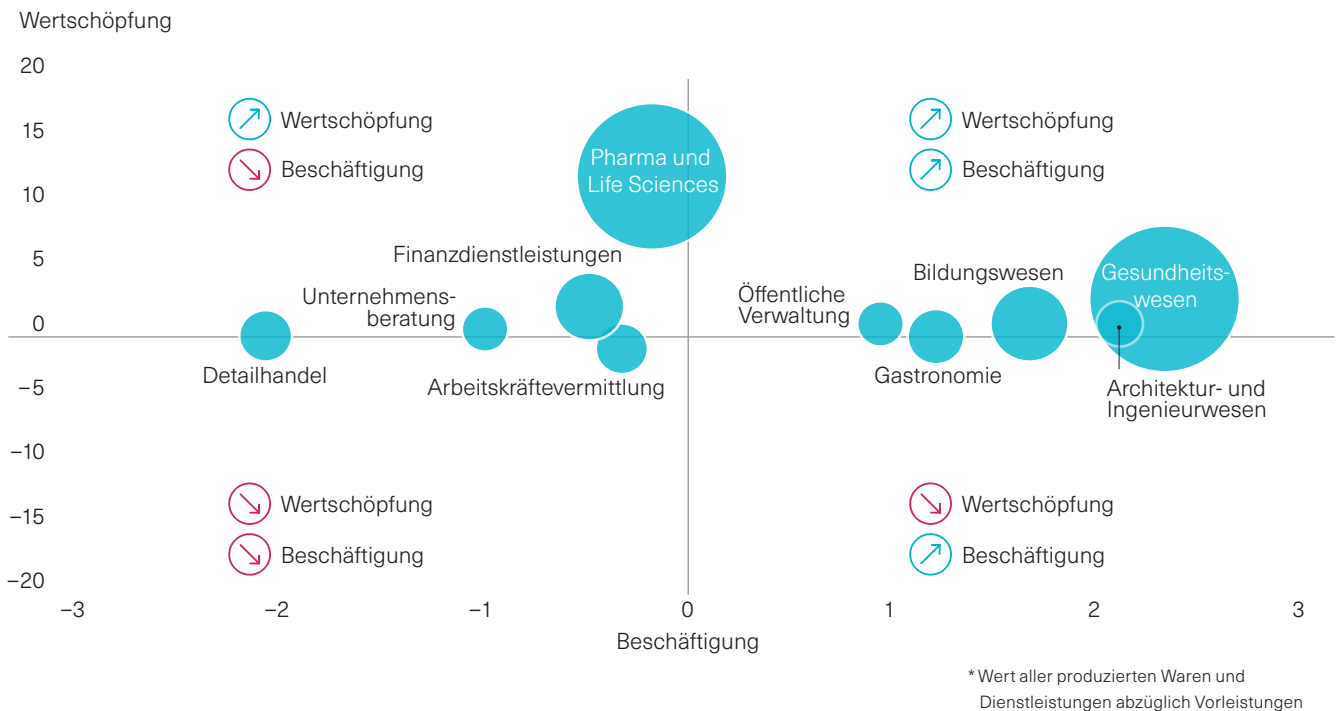
Mit der Arealentwicklung besteht in Basel trotz Flächenknappheit grosses Potenzial für neue Wohn- und Geschäftsräume. Alleine in den nächsten drei Jahren könnten rund 80 000 m² Büro- und Geschäftsflächen entstehen. Zudem werden Tausende Wohnungen erstellt, was mittel- bis langfristig zu einer wesentlichen Entspannung der Wohnraumknappheit führen könnte.



16 Staatsnahe Branchen auf dem Vormarsch

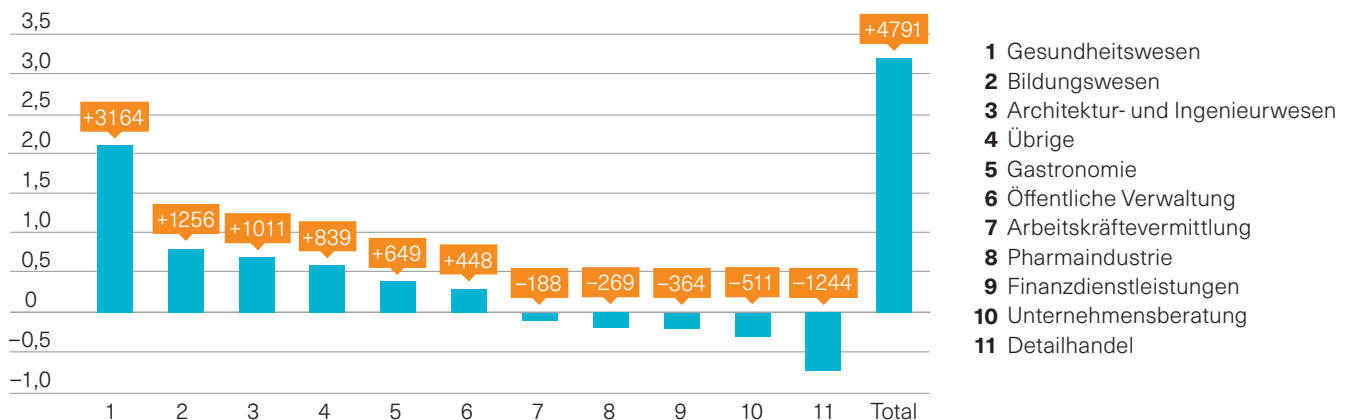
Pharma und Life Sciences sind weiterhin die prägenden, wertschöpfungsstarken Branchen der Basler Wirtschaft. Rund ein Drittel aller Beschäftigten dieser Sparten in der Schweiz arbeitet in Basel-Stadt. Gleichzeitig verliert die Life-Sciences-Branche an Gewicht im Vergleich zu anderen Sektoren, aber auch zur übrigen Schweiz. Schweizweit wächst die Beschäftigung in der Pharma, in Basel ist sie rückläufig. In den vergangenen Jahren gingen im Life Sciences Cluster Stellen verloren, während etwa das Gesundheits- und das Bildungswesen stark wuchsen.

Entwicklung von Beschäftigung (Vollzeitäquivalente) und Wertschöpfung (real in %)*, Kanton Basel-Stadt, Kreisgrösse: Anzahl Beschäftigte



Neben dem Gesundheits- und dem Bildungswesen trugen in Basel-Stadt auch die freiberuflichen und wissenschaftlichen Dienstleistungen wesentlich zum Stellenwachstum bei, insbesondere das Architektur- und Ingenieurwesen sowie die Gastronomie. Im Detailhandel, in der Unternehmensberatung, in der Pharmaindustrie und im Finanzwesen gingen in den letzten zehn Jahren hingegen Arbeitsplätze verloren.

Wachstumsbeiträge Beschäftigung (Vollzeitäquivalente, in %) nach Branche, Kanton Basel-Stadt, 2014 bis 2023



17 Positiver Marktausblick für Renditeliegenschaften

	Aktuell	Trend		Aktuell	Trend		Aktuell	Trend
Preise			Mieten			Leerstand		
Schweiz	↗	↗	Schweiz	↗	↗	Schweiz	↘	→
Kanton BS	→	↗	Kanton BS	↗	↗	Kanton BS	↘	→

Der Basler Immobilienmarkt präsentiert sich solide. In einem von geopolitischen Spannungen und Handelskonflikten geprägten Umfeld erzielten Immobilien-Direktanlagen im Kanton Basel-Stadt 2025 eine starke Performance. Wohnliegenschaften schnitten dank moderater Aufwertungen und stabiler Netto-Cashflows deutlich besser ab als Büro- und Gewerbeobjekte. In den kommerziellen Segmenten spricht zugleich vieles für ein Ende der mehrjährigen Korrekturphase: Die Werte blieben 2025 erstmals seit 2022 stabil, die Netto-Cashflow-Renditen bewegten sich im langjährigen Durchschnitt. Gestützt wurde die Nachfrage neben dem gestiegenen Sicherheitsbedürfnis der Anleger auch durch die relativ robuste Wirtschaftsentwicklung.

Die Wohnungsproduktion blieb 2025 zwar erneut tief, doch der Tiefpunkt der Bautätigkeit könnte erreicht sein. Darauf weisen das gestiegene Potenzial neu bewilligter und im Bau befindlicher Wohnungen sowie konstante bis leicht steigende Leerstände hin. Mittelfristig dürfte dies die Mietpreisentwicklung dämpfen.

Der Ausblick bleibt wegen des Iran-Kriegs und der Folgen für Energiepreise und Weltwirtschaft unsicher. Der starke Franken dämpft vorerst die Inflationsrisiken, sodass die Schweizerische Nationalbank an ihrer Nullzinspolitik festhalten kann. Das erhöht die relative Attraktivität von Immobilienanlagen weiter. So lange Leerstände und Bautätigkeit tief bleiben und die arbeitsmarktbedingte Zuwanderung hoch, dürfte sich der Markt für Immobilien-Direktanlagen auch 2026 insgesamt positiv entwickeln.

Kontakt

Basler Kantonalbank
Immobilienkunden
Aeschenvorstadt 41
Postfach
4002 Basel

Haben Sie Fragen?

Fabrice Lanz
Telefon 061 266 22 27
fabrice.lanz@bkb.ch
www.bkb.ch/immobilien

Ihre Fachexperten



Von links:

Fabrice Lanz, Leiter Immobilienkunden Nordwestschweiz, Marc Künzli, Abteilungsleiter Immobilien, Tobias Stern, Leiter Immobilienkunden Schweiz

Quellen: IAZI, Bundesamt für Statistik, Bundesamt für Wohnungswesen, Statistisches Amt Basel-Stadt, Amt für Wirtschaft und Arbeit Basel-Stadt, Statistische Ämter der Kantone und Städte Zürich, Bern, Lausanne und Genf, Schweizerische Nationalbank, BAK Economics

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten und Ausführungen dienen ausschliesslich Informationszwecken. Die Basler Kantonalbank (BKB) übernimmt keine Gewähr für Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit dieser Daten und Ausführungen. Die gemachten Angaben basieren auf den Kalkulationen und Auswertungen der IAZI AG und sind nicht das Ergebnis einer Finanzanalyse der BKB. Sie stellen überdies weder ein Angebot oder eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Immobilien, von Wertpapieren bzw. Anlageinstrumenten in irgendeiner Form dar, noch sind sie als Einladung oder Empfehlung zur Vornahme sonstiger Transaktionen zu verstehen. Das Urheberrecht an den in dieser Publikation enthaltenen Angaben und Ausführungen steht ohne anderweitigen Vermerk der BKB zu. Die Verwendung dieser Angaben und Ausführungen durch Dritte, insbesondere in eigenen Publikationen, ist ohne vorgängige schriftliche Zustimmung der BKB nicht gestattet.