

Medienmitteilung

28. April 2026

Basler Immobilienkompass 2026: Immobilienanlagen bleiben auf Wachstumskurs

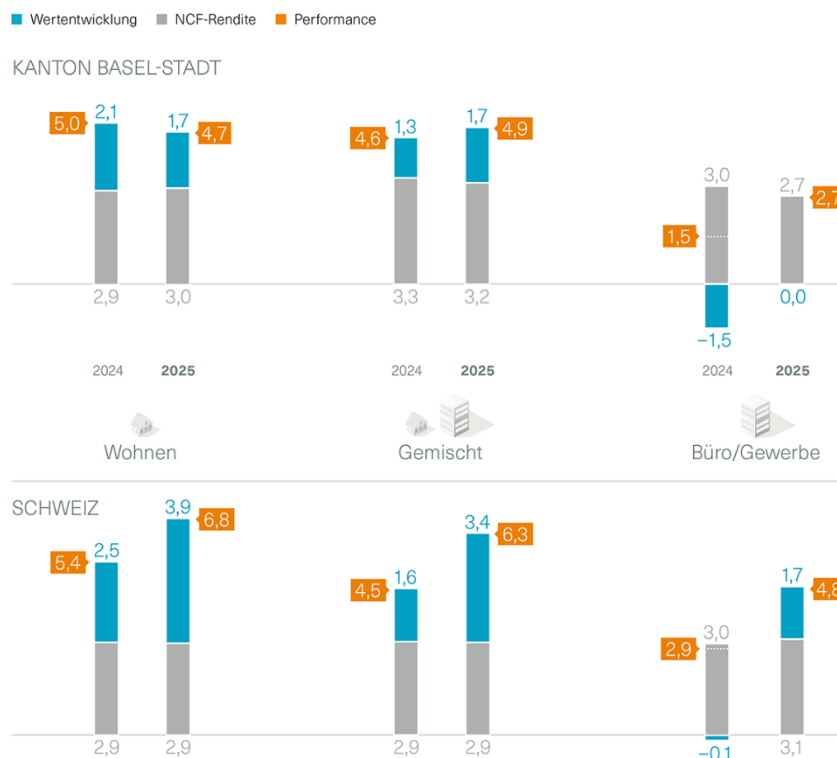
Immobilien-Direktanlagen behaupten sich im aktuell herausfordernden geopolitischen Umfeld als stabiler Anlagehafen und bieten weiterhin attraktive Renditevorteile. Gleichzeitig bleibt der Wohnungsmarkt in der Region Basel nach wie vor angespannt.

Die Basler Kantonalbank (BKB) hat heute zum achten Mal in Zusammenarbeit mit dem Immobilienberatungsunternehmen IAZI den Basler Immobilienkompass publiziert. Wie der Kompass zeigt, erweisen sich Basler Renditeliegenschaften in einem Umfeld, das von globalen Unsicherheiten und der anhaltenden Nullzinspolitik der Schweizerischen Nationalbank (SNB) geprägt ist, nach wie vor als ausserordentlich robust. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt ungebrochen, während das Angebot zaghaft wächst. Dadurch öffnet sich die Schere zwischen den stabilen Bestandsmieten und steigenden Angebotsmieten weiter.

Performance: Immobilien übertreffen Bundesobligationen deutlich

Investitionen in Basler Renditeliegenschaften waren auch 2025 attraktiv und die Gesamtrendite ist bei gemischt genutzten und Büro/Gewerbe-Liegenschaften gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Mit einer Gesamtrendite von 4,7 % rentieren Wohnimmobilien in Basel-Stadt zwar weniger als in Zürich (7,0 %) oder Lausanne (6,9 %). Dennoch gewährleiten hohe Netto-Cashflows bzw. Mieterträge stabile Renditen.

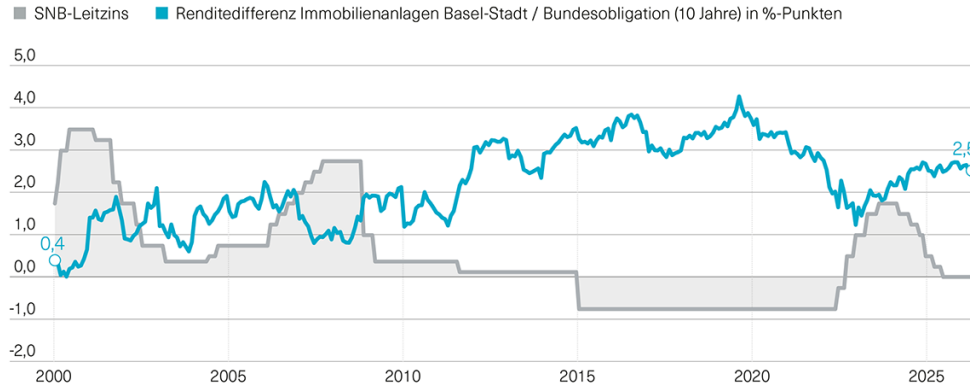
Abb. 1: Performance (Gesamtrendite) nach Liegenschaftskategorie (in % des Marktwerts)





Besonders deutlich wird die Attraktivität von Immobilieninvestitionen gegenüber anderen Anlageklassen mit ähnlichem Risikoprofil: Die Netto-Cashflow-Rendite in Basel-Stadt liegt mit 2,9 % aktuell rund 2,5 %-Punkte über der Rendite zehnjähriger Bundesobligationen.

Abb. 2: Renditedifferenz zwischen Immobilien im Kanton BS und Schweizer Bundesobligationen (in %)



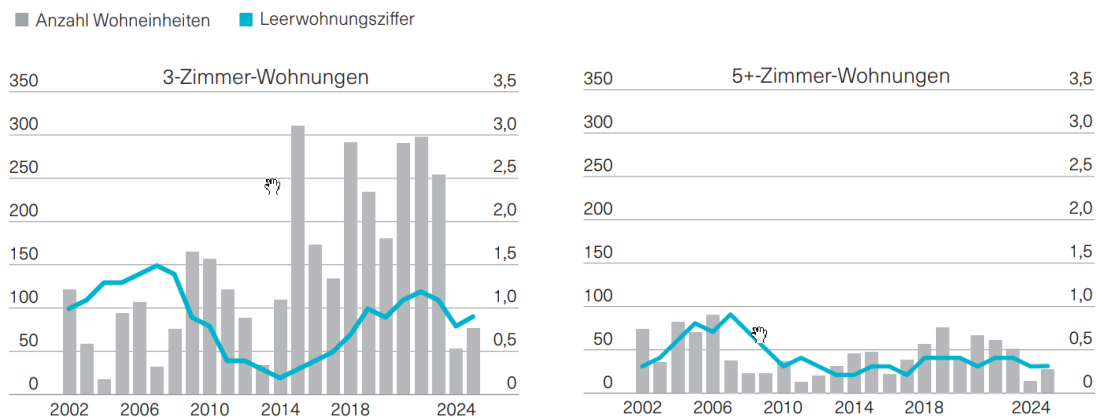
Mit dem tiefen Zinsniveau und der hohen Attraktivität von Immobilienanlagen steigt auch die Zahlungsbereitschaft von Investoren, die über Immobilienfonds indirekt profitieren wollen. So ist bei Schweizer Immobilienfonds im Frühjahr 2026 das sogenannte «Agio» (Aufpreis auf den Nettoinventarwert der im Fonds gehaltenen Immobilien) auf 30 % bis 40 % gestiegen und liegt damit deutlich über dem langjährigen Durchschnitt (23 %).

Knappes Wohnungsangebot: Angebot steigt weniger schnell als Nachfrage

Obschon 2025 mit 263 Einheiten etwas mehr Wohneinheiten fertig gestellt wurden als in den Vorjahren, bleibt die Neubautätigkeit im Kanton Basel-Stadt auf tiefem Niveau. Dank Umnutzungen von Gewerbeflächen und eines Hotels bzw. Umbauten oder Dachstockausbauten kamen 2025 in Basel-Stadt insgesamt 540 neue Wohnungen auf den Markt.

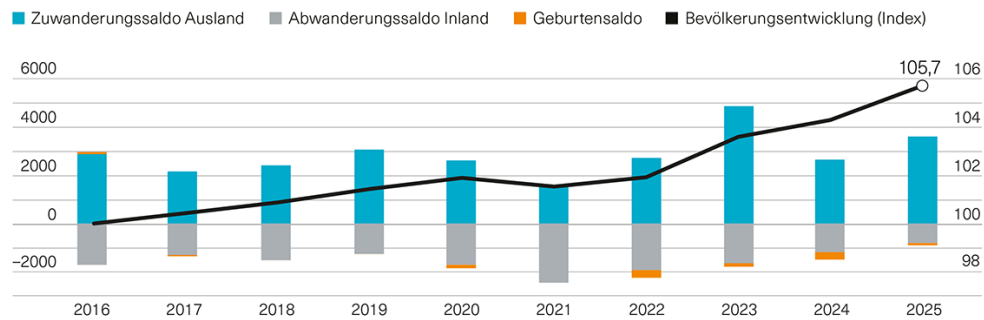
Weil das Angebot deutlich weniger schnell wächst als die zuwanderungsbedingte Nachfrage, ist die Leerwohnungsziffer in Basel tief. Vor allem grosse Familienwohnungen mit mindestens 5 Zimmern sind nach wie vor rar.

Abb. 3: Neu erstellte Wohneinheiten (Anzahl, linke Skala) und Leerstand (in %, rechte Skala) im Kanton Basel-Stadt



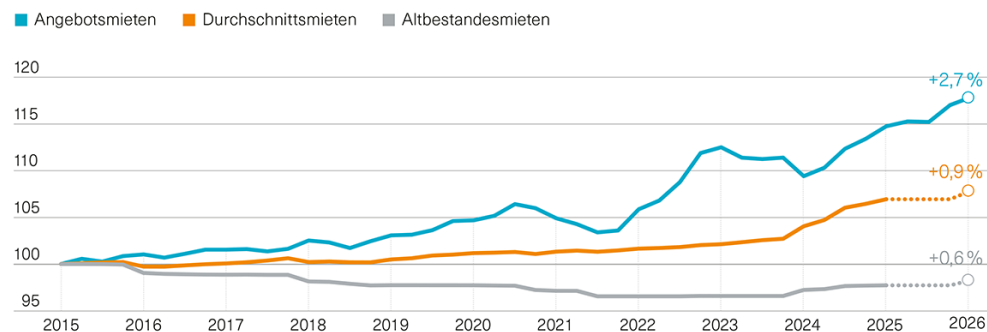
Die Nachfrage nach Wohnraum wird durch das Bevölkerungswachstum getrieben. 2025 wuchs die Einwohnerzahl des Kantons Basel-Stadt um 1,4 % beziehungsweise rund 2800 Personen – ein schweizweiter Spitzenwert, der vollständig auf die Zuwanderung aus dem Ausland zurückzuführen ist.

Abb. 4: Wanderungs- bzw. Geburtensaldo (linke Skala) und Bevölkerungsentwicklung (indexiert, Basis 31.12.2015, rechte Skala) im Kanton Basel-Stadt



Gleichzeitig zur rasch wachsenden Nachfrage dämpft der sogenannte «Umzugsmalus» die Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt: Da die Angebotsmieten seit 2015 um 18 % gestiegen sind, während sich Altbestandsmieten aufgrund der Bindung an den Hypothekarzins im gleichen Zeitraum sogar verbilligt haben, ist ein Wohnungswechsel oft nur unter Inkaufnahme von höheren Mieten möglich. Deshalb bleiben viele Eltern nach dem Auszug ihrer erwachsenen Kinder in der ehemaligen Familienwohnung, weil sie dort weniger Miete zahlen, als wenn sie in eine kleinere Wohnung ziehen würden.

Abb. 5: Entwicklung der Mieten nach Angebot und Bestand, Kanton Basel-Stadt (indexiert, Basis 31.12.2014)



Ausblick: Stabilität trotz geopolitischer Unsicherheiten

Für 2026 bleibt der Ausblick für den Basler Immobilienmarkt insgesamt positiv. Auch wenn der Krieg im Nahen Osten und die Energiepreise Unsicherheiten bergen, kann der starke Franken das Inflationsrisiko derzeit abfedern. Nicht nur bei Wohnimmobilien, sondern auch bei Büro- und Gewerbeflächen mehren sich die Zeichen einer Stabilisierung: 2025 haben sich die Werte erstmals wieder gefestigt. Mittelfristig besteht durch grosse Arealentwicklungen Potenzial für tausende neue Wohnungen sowie rund 80 000 m² Geschäftsflächen, was die heutige Angebotsknappheit in der Region langfristig entschärfen könnte.

Solange die Zuwanderung hoch bleibt und die Bautätigkeit moderat zunimmt, dürften Immobilienanlagen in Basel weiterhin eine starke Performance zeigen. Nicht zuletzt profitieren sie im derzeit volatilen Umfeld von ihrer hohen Wertbeständigkeit und der Wahrnehmung als sichere Anlage.

Abb. 6: Marktausblick

	Aktuell	Trend		Aktuell	Trend		Aktuell	Trend
Preise			Mieten			Leerstand		
Schweiz			Schweiz			Schweiz		
Kanton BS			Kanton BS			Kanton BS		

Für weitere Auskünfte

Katrin Gröflin
 Stv. Leiterin Kommunikation
 Basler Kantonalbank, CEO Office
 Telefon 061 266 20 91
 medien@bkb.ch

Die Basler Kantonalbank (BKB) ist seit 1899 in der Nordwestschweiz verankert und versteht sich als Bank der Baslerinnen und Basler. Als Universalbank betreut sie Privatkunden, Unternehmen (Grosskunden und KMU) sowie institutionellen Anleger ganzheitlich, zielgerichtet und mit hoher Servicequalität. Digitale Kanäle wie E-Banking und Mobile Banking vereinfachen den Bankalltag und bieten der Kundschaft mehr Komfort und Flexibilität. Die BKB steht für Kundennähe und Sicherheit - basierend auf einer starken Eigenkapitalbasis, erstklassigen Ratings (AAA von Fitch bzw. AA+ von S&P Global Ratings) und der Staatsgarantie. Zum Konzern BKB gehören neben dem Stammhaus BKB auch die operativ eigenständige Bank Cler mit der Neobanking-App «Zak». Gemessen an der Bilanzsumme zählt der Konzern zu den zehn grössten Bankengruppen der Schweiz. Er fokussiert mit der Strategie 2026+ auf operative Exzellenz, hohe Anlagekompetenz und die Weiterentwicklung seines Geschäftsmodells. Wachstumsschwerpunkte liegen dabei in der Vorsorge und im Private Banking.

