BLKB Immobilienmarktbericht

Herbst 2025

Marktumfeld

Die Schweizer Wirtschaft zeigt sich robust in einem zunehmend anspruchsvollen Umfeld. Globale Herausforderungen – insbesondere die US-Zölle, die schwache Konjunktur in wichtigen Absatzmärkten wie Deutschland – sowie der starke Franken belasten die Exportbranchen. Zugleich stützen der solide Privatkonsum und öffentliche Investitionen die Binnenkonjunktur.

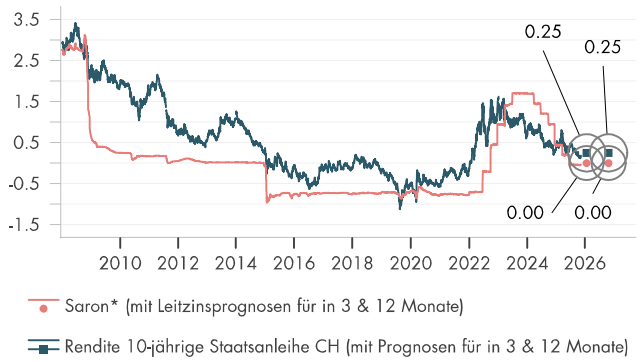
Für 2025 wird ein moderates BIP-Wachstum von 1,3% erwartet, gefolgt von 1,1% im Jahr 2026. Mit einer Erholung ist erst ab 2027 zu rechnen.
Das Beschäftigungswachstum hat sich verlangsamt. Auch für 2026 sind die Aussichten verhalten. Zusätzlich zu den konjunkturellen Hürden dämpfen Effizienzgewinne durch Künstliche Intelligenz (KI) den Stellenaufbau. Die Bevölkerungsdynamik, die hierzulande von 2021 bis 2023 für einen sehr hohen Wohnungsbedarf sorgte, hat sich spürbar reduziert. Das Nachfragewachstum flacht ab.

In der Nordwestschweiz ist die Wirtschaftsleistung durch den hohen Anteil der Pharma-Exporteure geprägt vom internationalen Umfeld und Währungseffekten. Die US-Politik gegenüber pharmazeutischen Produkten sorgt für zusätzliche Unsicherheit. Gleichzeitig bringt die breit abgestützte regionale Wirtschaft – mit starkem Dienstleistungssektor und innovativen KMU – sowie die solide Binnennachfrage Stabilität.
Ab 2024 lockerte die Schweizerische Nationalbank (SNB) ihre Geldpolitik. In den kommenden Monaten dürften die SNB-Leitzinsen unverändert bei 0% bleiben. Das anhaltend tiefe Zinsumfeld unterstützt die Nachfrage nach Wohneigentum wie auch nach Renditeliegenschaften. Im Markt für Geschäftsliegenschaften könnte das nachlassende Beschäftigungswachstum dämpfend auf die Marktdynamik wirken.

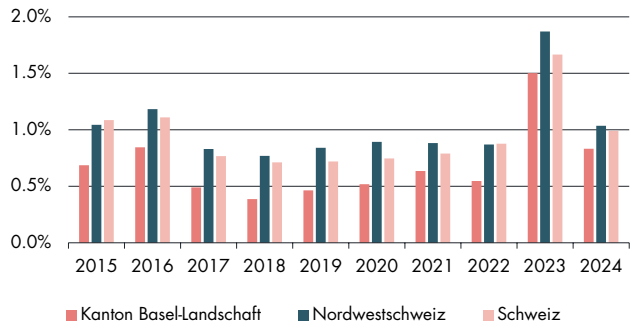
	Kt. Basel-Landschaft	Nordwestschweiz	Schweiz
Bevölkerung in Mio. (2024)	0.301	1.239	9.051
Veränderung ggü. Vorjahr	0,8%	1,0%	1,0%
Arbeitslosenquote (Sept. 2025)	2,8%	3,2%	2,8%
BIP pro Kopf in TCHF (2022)	77.7	92.8	90.1
Reale BIP-Wachstumsrate (2022)	0,8%	2,4%	3,0%
BIP Prognose (Schweiz, 2026)			1,1%
Inflationsprognose (Schweiz, 2026)			0,5%

Zinsentwicklung Schweiz

(in Prozent)



Jährliches Bevölkerungswachstum



Einfamilienhäuser

Die Preise sind deutlich gestiegen

In der Nordwestschweiz haben die Preise für Einfamilienhäuser in den vergangenen zehn Jahren markant zugelegt. Besonders stark war der Anstieg in Basel-Stadt und im Fricktal, wo die Preise seit Anfang 2015 um 42% respektive 47% gestiegen sind. Auch im Oberen und Unteren Baselbiet sowie im Laufental nahmen die Preise spürbar zu, wenn auch mit Zuwächsen zwischen 33% und 39% etwas moderater als im Landesdurchschnitt (+43%). Treiber dieser Entwicklung sind neben dem Bevölkerungswachstum auch steigende Realeinkommen und aktuell das tiefe Zinsniveau, das den Erwerb von Wohneigentum begünstigt. So zeigt sich auch im jüngsten Jahresvergleich ein Aufwärtstrend: Zwischen dem 3. Quartal 2024 und dem 3. Quartal 2025 legten die Preise im mittleren Segment in allen Teilregionen erneut zu; von +1,6% im Unteren Baselbiet bis über +4% im Oberen Baselbiet und im Fricktal (Schweiz: +4,6%).

Nachfrageüberschuss im Fricktal und Basel-Stadt

Das wirtschaftliche Zentrum Basel-Stadt und die umliegenden Gebiete stehen in Kontrast zu den eher ländlich geprägten Regionen der Nordwestschweiz.
Die strukturellen Unterschiede zeigen sich im Preisniveau: Die höchsten Einfamilienhauspreise werden in Basel-Stadt und im Unteren Baselbiet erzielt. Dort kostet ein typisches Objekt mit 6 bis 6.5 Zimmern im Mittel rund 1.9 respektive 1.5 Mio. Franken, in den oberen Preissegmenten 2.5 Mio. Franken oder auch deutlich mehr. Etwas günstiger präsentiert sich der Markt im Fricktal, wo ein Haus vergleichbarer Grösse durchschnittlich 1.3 Mio. Franken kostet. Die Region erfreut sich entsprechend grosser Beliebtheit: Auf jedes angebotene Einfamilienhaus entfallen dort im Mittel 16 Kaufinteressenten – ebenso viele wie in Basel-Stadt. Im Unteren Baselbiet liegt der Wert bei rund 4, in den übrigen Regionen hingegen bei weniger als 2 Interessenten pro Objekt.

Einfamilienhäuser bleiben gesucht

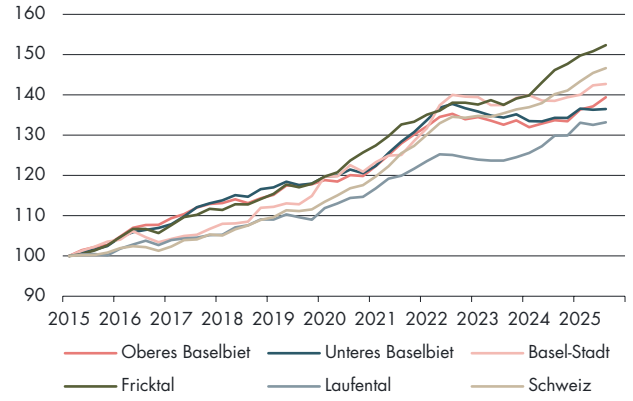
Freistehende Einfamilienhäuser werden zunehmend rar. Vor allem in zentralen Lagen besteht aufgrund hoher Baulandpreise häufig ein Anreiz, bestehende Objekte durch verdichtete Wohnformen zu ersetzen.
Auch in der Nordwestschweiz hat sich das Angebot an Einfamilienhäusern verknappt. Je nach Region liegt es zum Teil deutlich unter dem landesweiten Durchschnitt von rund 3%, gemessen am Bestand. Die Bautätigkeit zeigt sich verhalten: In den letzten 4 Quartalen wurden im gesamten Marktgebiet nur rund 400 neue Einfamilienhäuser bewilligt – der niedrigste Wert der vergangenen zehn Jahre. Gleichwohl bleibt das Einfamilienhaus eine stark nachgefragte Wohnform. Entsprechend ist auch künftig von einem positiven Preisverlauf auf den regionalen Einfamilienhausmärkten auszugehen.

Marktausblick

	Angebot	Baumarkt	Preise
Unteres Baselbiet	↘	→	↗
Oberes Baselbiet	↘	→	↗
Basel-Stadt	→	↗	↗
Fricktal	↘	↗	↗
Laufental	→	↗	↗

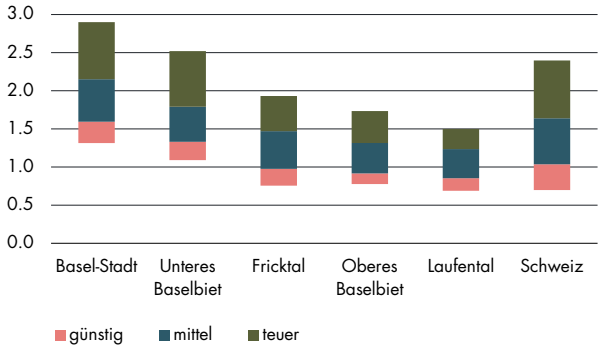
Regionale Preisentwicklung: Mittlere Einfamilienhäuser

(Mittleres Objekt, Index 1. Quartal 2015 = 100)



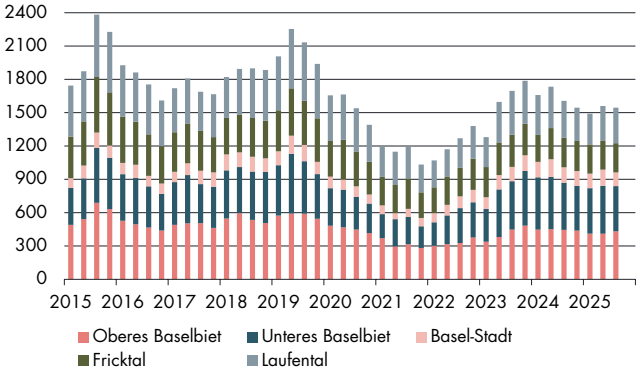
Regionale Preisbandbreiten

(in Mio. CHF, pro 6 bis 6.5 Zimmer Haus, 3. Quartal 2025)



Anzahl Angebote

(Quartalsweise)



Eigentumswohnungen

Preisanstieg bei Eigentumswohnungen

Auch die Preise für Eigentumswohnungen sind in der Nordwestschweiz in den vergangenen zehn Jahren gestiegen – wenn auch etwas moderater als bei Einfamilienhäusern. In diesem Segment verzeichnete das Fricktal ebenfalls das markanteste Preiswachstum, während sich die übrigen Regionen im landesweiten Durchschnitt oder darunter entwickelten. Die jüngsten Zinssenkungen haben die Nachfrage erneut belebt, was sich in den vergangenen zwölf Monaten in einem beschleunigten Preiswachstum niederschlug: In allen Regionen stiegen die Preise stärker als im jeweiligen 10-Jahresdurchschnitt. In Märkten mit leicht erhöhter Liquidität – wie im Unteren und im Oberen Baselbiet – lagen die Preise im 3. Quartal 2025 rund 3% über dem Vorjahreswert, während sie im angespannten Wohneigentumsmarkt der Stadt Basel um 6,4% zunahmen.
Im Fricktal betrug der Anstieg 4,2% und lag damit knapp unter der landesweiten Entwicklung (+4,5%).

Knappes Wohnungsangebot in Basel-Stadt und Fricktal

Das Angebot an Eigentumswohnungen ist in der Nordwestschweiz zwar leicht gestiegen, bleibt jedoch moderat. Aktuell befinden sich 3,5% des Bestands im gesamten Marktgebiet in der Vermarktung – ein im nationalen Vergleich leicht unterdurchschnittlicher Wert. Deutlich angespannt zeigt sich dabei die Situation in Basel-Stadt und im Fricktal, wo das Angebot lediglich 1,9% respektive 3,0% des Bestands ausmacht und mit der anhaltend hohen Nachfrage nicht Schritt hält. In beiden Regionen übersteigt die Zahl der aktiven Suchabos auf Onlineplattformen das verfügbare Angebot um ein Mehrfaches, was zu entsprechend kurzen Insertionszeiten führt. In den übrigen Regionen liegt das Verhältnis zwischen 1.5 und 2.5 Suchenden pro inserierte Eigentumswohnung – Werte, die auf eher ausgeglichene Marktverhältnisse hinweisen.

Rückläufige Bautätigkeit stützt die Preisentwicklung

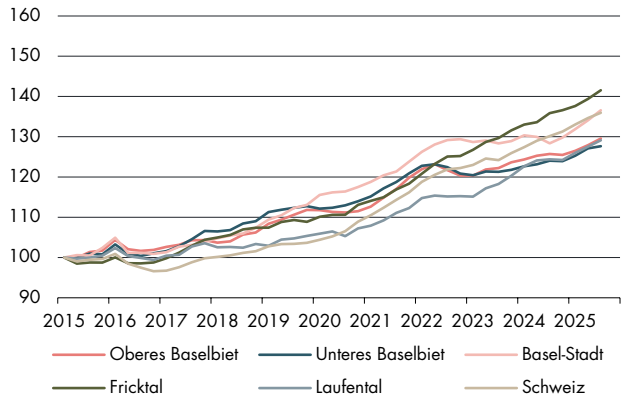
An den teils engen Marktverhältnissen dürfte sich kurzfristig wenig ändern. Der Wohnungsbau im Nordwestschweizer Stockwerkeigentumssegment hat sich weiter abgeschwächt: Im Herbst 2025 waren im gesamten Marktgebiet lediglich rund 500 Eigentumswohnungen für den Neubau bewilligt. In den Jahren zuvor umfasste die Projektpipeline noch zwischen 600 und 800 Einheiten pro Jahr. Grössere Überbauungen sind derzeit nur vereinzelt in Planung. Gleichzeitig dürfte die Nachfrage nach Wohneigentum angesichts der weiterhin tiefen Finanzierungskosten und einer leicht wachsenden Bevölkerung hoch bleiben. Vor allem in Gebieten mit begrenztem Angebot ist auch in den kommenden Quartalen mit weiter steigenden Preisen zu rechnen.

Marktausblick

	Angebot	Baumarkt	Preise
Unteres Baselbiet	↘	↗	↗
Oberes Baselbiet	↗	→	→
Basel-Stadt	↘	↗	↗
Fricktal	↘	↗	↗
Laufental	→	→	→

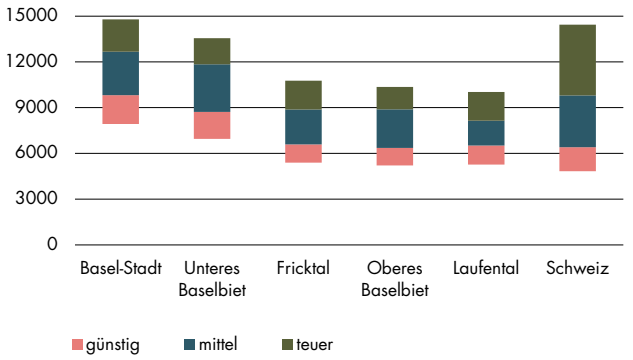
Regionale Preisentwicklung

(Index 1. Quartal 2015 = 100)



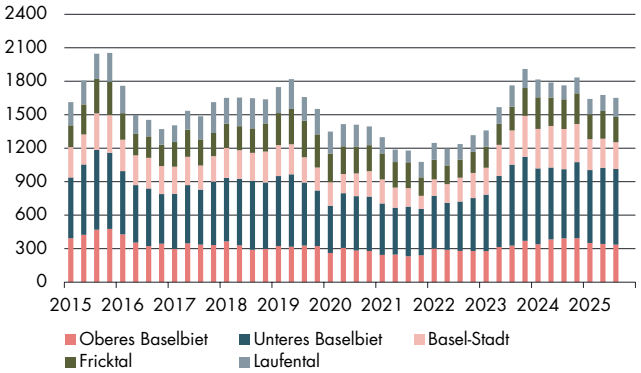
Regionale Preisbandbreiten

(in CHF pro Quadratmeter, 3. Quartal 2025)



Anzahl Angebote

(Quartalsweise)



Mietwohnungen

Etwas entspanntere Mietwohnungsmärkte

Die Nordwestschweizer Mietwohnungsmärkte präsentieren sich insgesamt weniger angespannt als im landesweiten Durchschnitt. Im 3. Quartal 2025 reichten die regionalen Angebotsziffern – das Verhältnis der ausgeschriebenen Wohnungen zum Bestand – von rund 4% in Basel-Stadt und im Fricktal bis knapp 6% im Laufental. Damit hat sich zwar das Angebot in allen Regionen in den vergangenen Jahren reduziert, bleibt jedoch über dem nationalen Vergleichswert von 3,6%.

Die Nachfrage konzentriert sich am stärksten auf Basel-Stadt und das urbane Agglomerationsgebiet. Der markanteste Nachfrageüberhang im Vergleich zum Angebot zeigt sich allerdings in der Region Fricktal: Dort kamen im September 2025 auf eine ausgeschriebene Wohnung durchschnittlich 3.4 Interessenten, während das Verhältnis in den übrigen Regionen unter 3 zu 1 lag (Schweizer Mittelwert: 3.2 Suchende pro Mietwohnung).

Steigende Wohnungsmieten

Parallel zum rückläufigen Angebot haben in der Nordwestschweiz die Wohnungsmieten – vor allem seit 2021 – spürbar angezogen. Auch wenn die Dynamik seit Jahresbeginn wieder abgenommen hat, lagen im 3. Quartal 2025 die Angebotsmieten in sämtlichen Regionen über dem Vorjahresniveau. Ausser im Laufental fielen die Anstiege in den einzelnen Regionen dabei weitgehend ähnlich aus und bewegten sich zwischen 2% und 3%. Trotz der Zunahmen liegen die mittleren Wohnungsmieten in den meisten Nordwestschweizer Regionen – abgesehen von Basel-Stadt und dem Unteren Baselbiet – weiterhin unter dem nationalen Durchschnitt.

Moderate Neubautätigkeit stützt Mietpreise

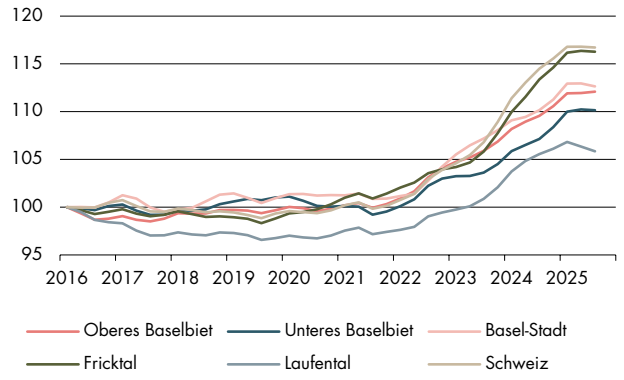
Das Tiefzinsumfeld, der Mangel an Anlagealternativen und die geringen Leerstandsrisiken verleihen der investorenseitigen Nachfrage nach Wohnrenditeobjekten zwar Rückenwind. Dennoch bleibt die Bautätigkeit im nordwestschweizerischen Mietwohnungsmarkt verhalten: In den vergangenen 12 Monaten wurden im gesamten Marktgebiet rund 1000 neue Mietwohnungen bewilligt. Damit liegt das projektierte Bauvolumen rund ein Drittel unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre. Die moderate Bautätigkeit stützt zwar grundsätzlich die Mietpreise bei Neu- und Wiedervermietungen – gleichzeitig ist wegen der schwachen Zusatznachfrage nach Mietwohnungen nur mit geringen Anstiegen zu rechnen. Die Mieten unter bestehenden Verträgen dürften infolge der jüngsten Senkung des Referenzzinssatzes leicht zurückgehen.

Marktausblick

	Angebot	Nachfrage	Preise
Unteres Baselbiet	→	→	→
Oberes Baselbiet	→	→	→
Basel-Stadt	↗	↗	↗
Fricktal	↘	↗	↗
Laufental	→	→	↘

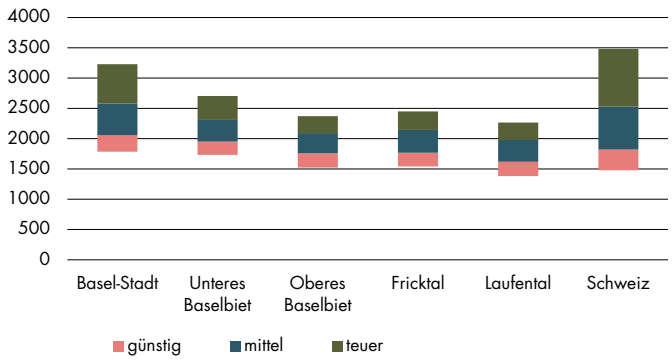
Entwicklung der Wohnungsmieten

(Angebotsmieten, Index 1. Quartal 2016 = 100)



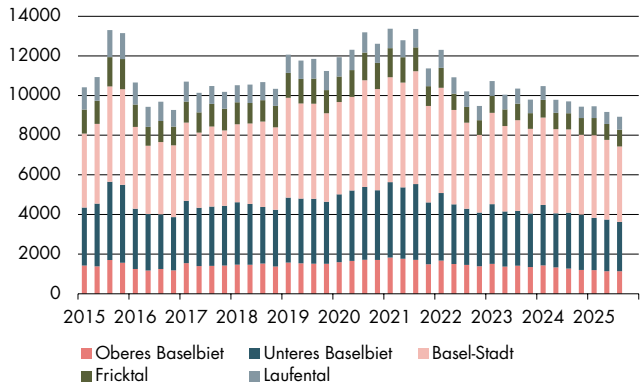
Regionale Preisbandbreiten: Wohnungsmieten

(in CHF pro Monat, 4-4.5 Zimmer, 3. Quartal 2025)



Anzahl Angebote

(Quartalsweise)



Geschäftsflächen

Die Geschäftsflächenmärkte präsentieren sich im Grossraum Basel zwar robust, aber die Wachstumsdynamik hat nachgelassen. Schweizweit stieg die Beschäftigung im 2. Quartal 2025 gegenüber dem Vorjahr nur noch um 0,5% – klar unter dem Zehnjahresmittel von 1,2%. In der Nordwestschweiz lag der Jahresanstieg mit +0,9% höher, doch hier zeigte sich schon in den vorangegangenen Quartalen eine deutliche Abschwächung.

Kein Überangebot an Büroflächen

Das verfügbare Büroflächenangebot hat im Grossraum Basel abgenommen. Mit einem Anteil von 4% am Bestand lag das Angebot im 3. Quartal 2025 deutlich unter dem nationalen Mittelwert von 5,6%. Zudem entstehen kaum neue Mietflächen: Abgesehen vom geplanten Technologiezentrum in Laufenburg, das neben Forschungsnutzungen ein Rechenzentrum umfasst, ist die Bautätigkeit begrenzt. Gleichzeitig dürfte sich aufgrund des geringeren Beschäftigungswachstums die Nachfrage nach zusätzlichen Büroflächen abschwächen. Für 2026 ist bei den Angebotsmieten, die gegenüber dem Vorjahr noch leicht zulegten, mit einer weitgehend stabilen Entwicklung zu rechnen.

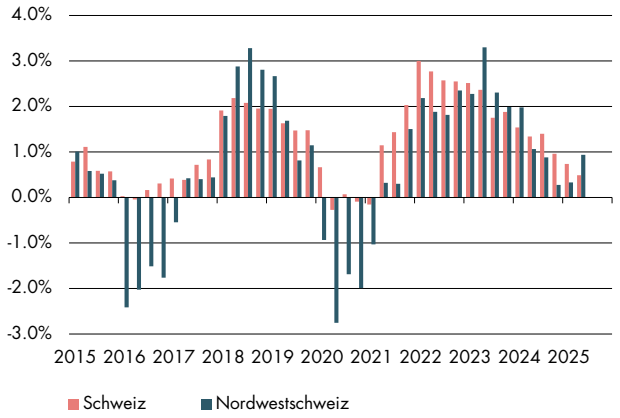
Industrie- und Gewerbeflächen unter Druck

Obwohl die Investitionen in neue Industrie- und Gewerbeflächen im Raum Basel während der vergangenen Dekade kontinuierlich zugenommen haben, gibt es kein Überangebot. Das liegt unter anderem daran, dass der Markt von Eigennutzern dominiert wird und dadurch nur wenige Mietflächen entstehen. Allerdings steht der industrielle Sektor wegen der wirtschaftlichen Unsicherheiten unter Druck. Die Perspektiven für die zahlreichen exportorientierten Unternehmen haben sich eingetrübt. Entsprechend dürfte sich die Nachfrage nach Industrieflächen abschwächen, und die Vermarktung freier Flächen könnte im kommenden Jahr anspruchsvoller werden.

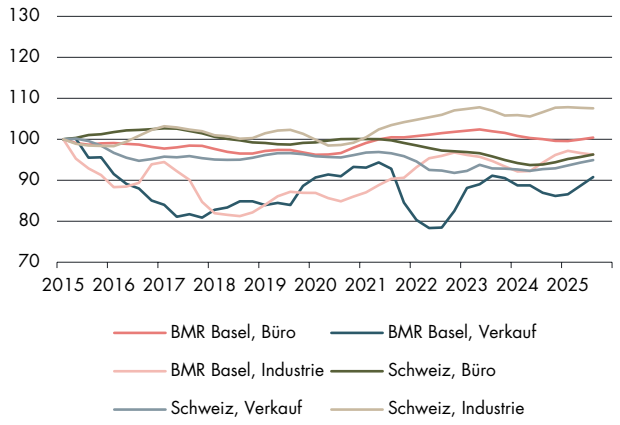
Anspruchsvolles Umfeld für Verkaufsflächen

Die Verkaufsflächenmärkte im Raum Basel zeigen sich mehrheitlich stabil. Das inserierte Angebot hat zuletzt abgenommen und liegt unter dem schweizweiten Durchschnitt, die Leerstände bleiben moderat. Vor allem an zentralen Lagen haben die Mieten sogar leicht angezogen – ein Hinweis auf eine anhaltende Nachfrage in frequenzstarken Innenbereichen. Das Marktumfeld bleibt jedoch herausfordernd, insbesondere wegen dem Wettbewerbsdruck durch den Onlinehandel und den Einkaufstourismus im nahe gelegenen Ausland. Während sich die Mieten in Toplagen voraussichtlich stabil entwickeln, dürften an peripheren Standorten zunehmend Preiszugeständnisse erforderlich sein. Demzufolge muss damit gerechnet werden, dass die Angebotsmieten unter zunehmenden Druck geraten.

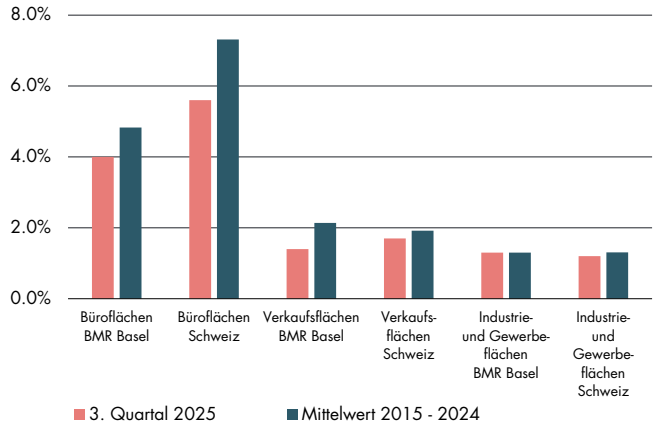
Beschäftigungsentwicklung
(Vollzeitäquivalente, Jahreswachstumsraten)



Entwicklung der Angebotsmieten
(Index 1. Quartal 2015 = 100)



Angebotsziffer
(Inserierte Flächen in % des jeweiligen Bestands)



Impressum

Basellandschaftliche Kantonalbank
Rheinstrasse 7, 4410 Liestal
Wüest Partner AG
Alte Börse, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Sponsor

BLKB Fund Management AG
Baslerstrasse 33, 4102 Binningen

Datenquellen

BLKB, Bundesamt für Statistik, Staatssekretariat für Wirtschaft, Realmatch360, Infopro Digital Schweiz und die Datenbestände der Wüest Partner AG

Diese Publikation wurde von der Wüest Partner AG (Wüest Partner) für die Basellandschaftliche Kantonalbank (BLKB) erarbeitet, dient nur zu Informationszwecken, ist ausschliesslich für die Verbreitung in der Schweiz bestimmt und richtet sich explizit nicht an Personen wie US-Personen, deren Nationalität/Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbieten. Sie stellt weder eine Beratung noch ein Angebot noch eine Aufforderung noch eine Empfehlung noch eine Einladung zur Zeichnung, zum Erwerb oder zum Verkauf irgendwelcher Finanzinstrumente oder zur Vornahme sonstiger Transaktionen dar. Sie bilden auch keine Grundlage für einen entsprechende Vertrag. Sie ist rein indikativ, nur im Zeitpunkt der Erstellung aktuell und kann sich jederzeit ändern. Dementsprechend entbindet sie den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Es wird keinerlei Gewähr bezüglich der Richtigkeit, Genauigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der Informationen übernommen. Jegliche Haftung im Zusammenhang mit dieser Broschüre wird abgelehnt. Eine Vervielfältigung oder Reproduktion dieser Publikation, auch auszugsweise, ist ohne vorgängige schriftliche Einwilligung der BLKB nicht gestattet.

Basellandschaftliche Kantonalbank
Rheinstrasse 7, 4410 Liestal
+41 61 925 94 94
kundencenter@blkb.ch
blkb.ch