BLKB Immobilienmarktbericht

Herbst 2026



Marktumfeld

Die Schweizer Konjunktur entwickelt sich 2026 wesentlich besser als zu Jahresbeginn erwartet. Im 2. Quartal wuchs das BIP um aussergewöhnlich starke 1,5%, getrieben vor allem von der Chemie- und Pharmaindustrie. Zusätzlichen Halt geben der solide Privatkonsum und die rege Bautätigkeit. Für 2026 wird mit einem BIP-Wachstum von rund 2,0% gerechnet, für 2027 mit einem Plus von 1,5%. Risiken bergen nach wie vor der Iran-Konflikt, hohe Energiepreise und die handelspolitische Unsicherheit, die auch nach den US-Zwischenwahlen anhält.

Auch der Schweizer Arbeitsmarkt hat wieder an Dynamik gewonnen; für 2026 und 2027 wird ein Beschäftigungswachstum von rund 1,4% erwartet. Die Bevölkerung wächst dagegen aktuell nur noch um rund 0,8% und damit weniger stark als in den dynamischeren Jahren 2023 und 2024, da die Zuwanderung zurückgegangen ist und der Geburtenüberschuss abnimmt. Die Wohnungsnachfrage steigt damit weiter, allerdings in moderaterem Tempo.

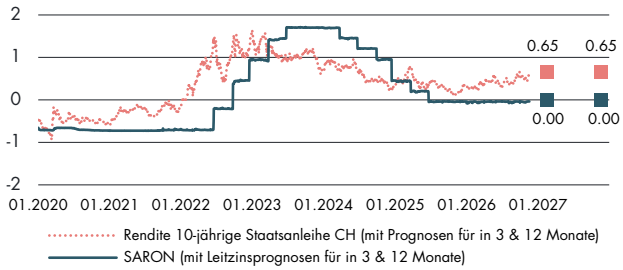
	Kt. Basel-Landschaft	Nordwestschweiz	Schweiz
Bevölkerung in Mio. (2025)	0.304	1.252	9.127
Veränderung ggü. Vorjahr	0,8%	1,1%	0,8%
Arbeitslosenquote (Sept. 2026)	3,1%	3,4%	3,0%
BIP pro Kopf in TCHF (2024)	81.2	106.0	95.5
Reale BIP-Wachstumsrate (2024)	6,4%	4,0%	1,5%
BIP Prognose (Schweiz, 2027)			1,5%
Inflationsprognose (Schweiz, 2027)			0,7%

Die Wirtschaft der Nordwestschweiz ist von der exportorientierten Pharmaindustrie geprägt und reagiert sensibel auf internationale Entwicklungen. Zurzeit steht sie unter Druck, weil seit dem Sommer US-Zusatzzölle von maximal 15% auf patentierte Schweizer Pharmaprodukte gelten (wovon Firmen mit US-Abkommen vorerst befreit sind). Zudem ist nach dem pharmagetriebenen Wachstumsschub der Schweizer Wirtschaft im 2. Quartal 2026 eine gewisse Normalisierung nicht auszuschliessen.

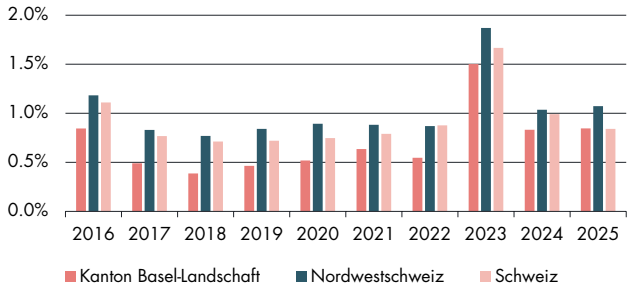
Die SNB hat den Leitzins im September 2026 erneut bei 0% belassen. Bis im September 2027 preist der Markt zwei Zinsanhebungen ein. Die langfristigen Hypothekarzinsen tendieren entsprechend bereits leicht aufwärts, die Finanzierungsbedingungen bleiben im historischen Vergleich aber günstig. Das Zinsumfeld stützt vorerst die Nachfrage nach Wohneigentum, und Renditeliegenschaften bleiben für Investoren ebenfalls attraktiv.

Zinsentwicklung Schweiz

(in Prozent)



Jährliches Bevölkerungswachstum



Einfamilienhäuser

Der Preisauftrieb gewinnt an Fahrt

In der Nordwestschweiz sind die Preise für Einfamilienhäuser im vergangenen Jahr erneut deutlich gestiegen. Zwischen dem 3. Quartal 2025 und dem 3. Quartal 2026 legten sie im mittleren Segment in allen Teilregionen stärker zu als im Vorjahr, am kräftigsten in Basel-Stadt und im Oberen Baselbiet mit je über 5%. Damit stiegen die Preise fast überall stärker als im Schweizer Mittel von 3,5%, nur im Laufental blieb der Anstieg knapp darunter.
Getragen wurde diese Dynamik vom sehr regen Bevölkerungswachstum in den letzten Jahren und vom günstigen Zinsumfeld, das seinen Tiefpunkt allerdings erreicht haben dürfte. Die Preisanstiege reihen sich in einen langjährigen, überwiegend aufwärtsgerichteten Trend ein: Seit Anfang 2016 haben sich Einfamilienhäuser im Fricktal um 52% verteuert, in Basel-Stadt um 45% und in den übrigen Regionen um 35% bis 40% (Schweiz: +49%).

Preisgefälle zwischen Stadt und Land

Die Kaufpreise für Einfamilienhäuser unterscheiden sich je nach Region stark. Im Unteren Baselbiet kostet ein Haus mit 6 bis 6,5 Zimmern im Mittel rund 1,6 Mio. Franken. Deutlich teurer ist Basel-Stadt: Im dicht bebauten Stadtkanton sind Einfamilienhäuser rar, entsprechend werden dort im Mittel rund 2,0 Mio. Franken bezahlt, im oberen Qualitätssegment auch deutlich mehr. Auch wenn ein grösseres Angebot zuletzt für leichte Entspannung gesorgt hat, kommen auf jedes Inserat immer noch rund 11 Kaufinteressenten. Mit wachsender Entfernung von Basel sinken die Preise: Im Fricktal, im Oberen Baselbiet und im Laufental ist ein vergleichbares Haus für rund 1,3 Mio. Franken oder weniger zu haben. Im gut erschlossenen Fricktal ist der Nachfragedruck dabei besonders hoch, während Kaufinteressierte im Oberen Baselbiet und im Laufental noch eine vergleichsweise grosse Auswahl zu moderaten Preisen vorfinden.

Neubau auf Zehnjahrestief

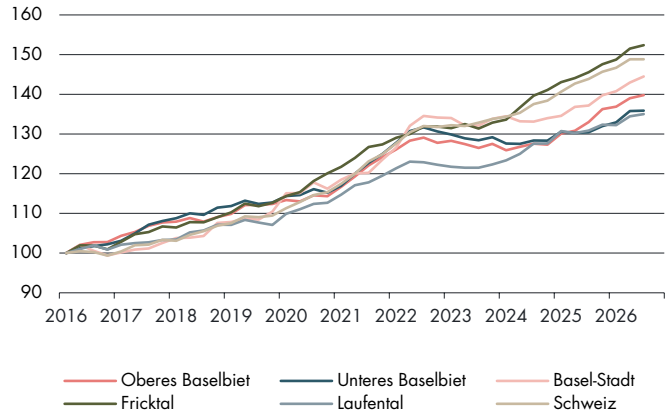
Trotz regionaler Unterschiede bleibt das Angebot an Einfamilienhäusern knapp: Im 3. Quartal 2026 standen zwischen 1,8% (Basel-Stadt, Unteres Baselbiet) und 2,4% (Oberes Baselbiet, Laufental) des Bestands zum Verkauf, überall weniger als im Landesmittel von 2,8%. Vom Neubau ist insgesamt kaum Entlastung zu erwarten, denn in der Nordwestschweiz wurden innerhalb der letzten zwölf Monate nur rund 370 Einfamilienhäuser bewilligt – so wenige wie seit zehn Jahren nicht mehr und knapp 30% unter dem langjährigen Mittel. Hohe Bodenpreise sowie das Gebot der Verdichtung machen den Einfamilienhausbau vielerorts zur Ausnahme. Gleichzeitig zieht die Nachfrage an: Im 3. Quartal 2026 suchten rund 20% mehr Kaufinteressierte nach einem Einfamilienhaus als im Vorjahr. Angesichts dieses Ungleichgewichts ist mit weiter steigenden Preisen zu rechnen.

Marktausblick

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

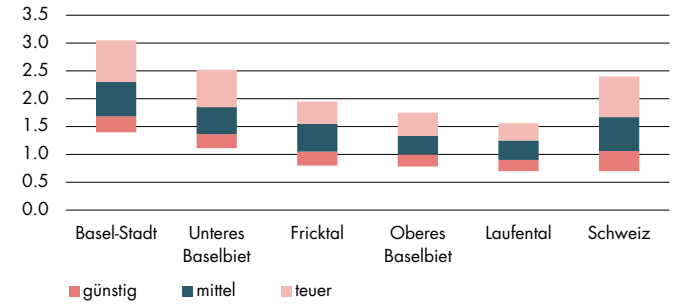
Regionale Preisentwicklung: Mittlere Einfamilienhäuser

(Mittleres Objekt, Index 1. Quartal 2016 = 100)

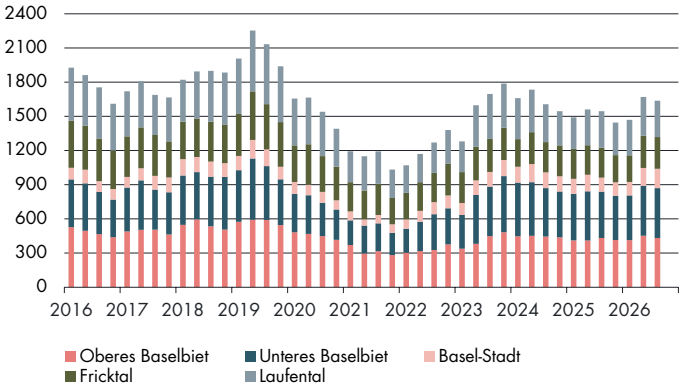


Regionale Preisbandbreiten

(in Mio. CHF, pro 6 bis 6.5 Zimmer Haus, 3. Quartal 2026)



Anzahl Angebote (Quartalsweise)



Eigentumswohnungen

Erneute Preisanstiege bei Eigentumswohnungen

Auch die Preise für Eigentumswohnungen haben sich in der Nordwestschweiz im vergangenen Jahr weiter erhöht. Der rege Zuzug und das attraktive Zinsumfeld haben die Nachfrage belebt, sodass die Preise in fast allen Regionen stärker zulegten als im jeweiligen Zehnjahresdurchschnitt. Eine Ausnahme bildet Basel-Stadt, wo sich der Anstieg nach dem kräftigen Plus im Vorjahr wieder abschwächte. Am meisten stiegen die Preise im Laufental (+5,5%), das damit auch das Landesmittel von +5,0% übertraf, gefolgt vom Unteren Baselbiet (+4,7%). Langfristig verzeichnete auch in diesem Segment das Fricktal das markanteste Wachstum: Als einzige Region hat es sich in den vergangenen zehn Jahren stärker verteuert als die Schweiz insgesamt. Am teuersten bleibt dennoch Basel-Stadt mit einem Medianpreis von rund 11 700 Franken pro Quadratmeter Wohnfläche, gefolgt vom Unteren Baselbiet mit rund 11 000 Franken (Schweiz: 8 100 Franken).

Das Angebot bleibt knapp – vor allem in Basel-Stadt

Das Angebot an Eigentumswohnungen hat sich in der Nordwestschweiz leicht verringert. Aktuell befinden sich 3,4% des Bestands im gesamten Marktgebiet in der Vermarktung – ein im nationalen Vergleich (3,8%) leicht unterdurchschnittlicher Wert. Besonders knapp ist das Angebot in Basel-Stadt, wo lediglich 1,7% des Bestands inseriert sind und auf jede angebotene Eigentumswohnung rund 8,5 aktive Suchabos entfallen. Angespannt bleibt auch der Markt im Fricktal mit 3,4 Kaufinteressenten pro Inserat. Das Interesse an Eigentumswohnungen ist auch im Unteren Baselbiet spürbar gestiegen, wo inzwischen rund drei Suchende auf ein Inserat treffen. Im Oberen Baselbiet und im Laufental deuten Werte von 1,6 bis 2,0 auf eher ausgeglichene Marktverhältnisse hin.

Geringe Bautätigkeit stützt die Preisentwicklung

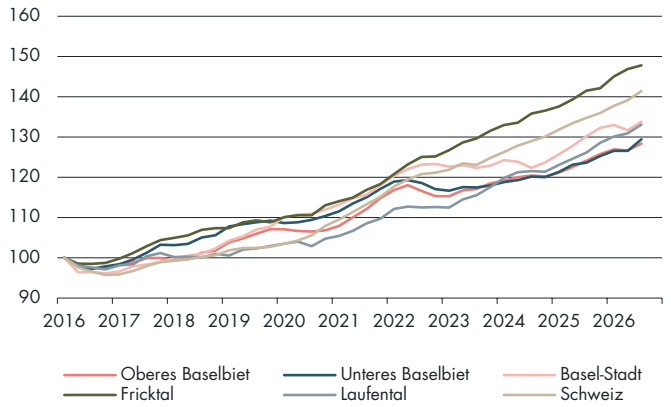
An den zum Teil engen Marktverhältnissen dürfte sich kurzfristig wenig ändern, denn die Bautätigkeit verharrt auf tiefem Niveau: Im Herbst 2026 waren im gesamten Marktgebiet erneut nur rund 500 Eigentumswohnungen für den Neubau bewilligt – deutlich weniger als im Zehnjahresmittel von gut 600 Einheiten und nur halb so viele wie zu Spitzenzeiten im Jahr 2022. Während die Projektpipeline im Oberen Baselbiet signifikant gewachsen ist, hat sie sich im Unteren Baselbiet und im Fricktal innert Jahresfrist nahezu halbiert. Die Nachfrage dürfte robust bleiben: Die Bevölkerung wuchs 2025 um 1,1% und damit stärker als im Schweizer Durchschnitt (0,8%). Zudem bleiben die Finanzierungskosten auch bei steigenden Hypothekarzinsen im langfristigen Vergleich moderat. Vor allem in Gebieten mit knappem Angebot dürften die Preise daher weiter anziehen.

Marktausblick

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

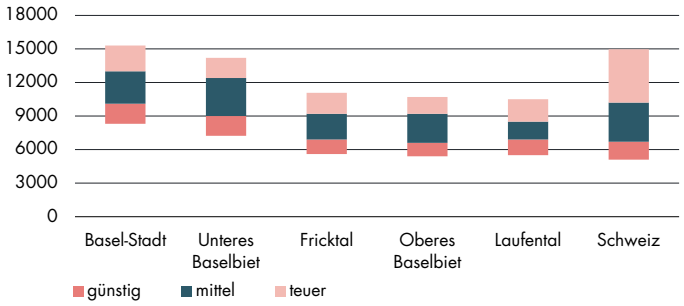
Regionale Preisentwicklung

(Mittleres Objekt, Index 1. Quartal 2016 = 100)



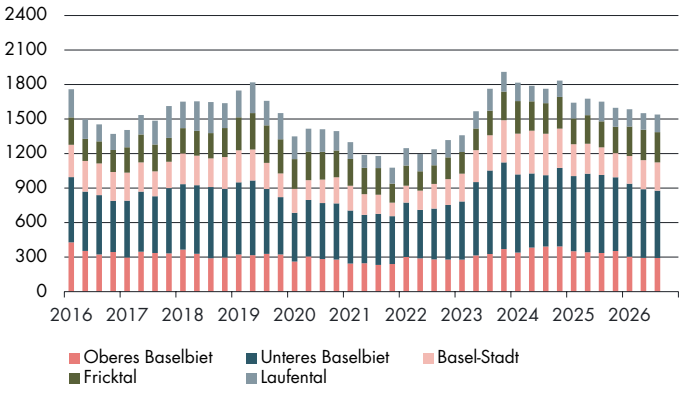
Regionale Preisbandbreiten

(in CHF pro Quadratmeter, 3. Quartal 2026)



Anzahl Angebote

(Quartalsweise)



Mietwohnungen

Markt verengt sich, bleibt aber vergleichsweise liquide

Das Mietwohnungsangebot ist in allen Nordwestschweizer Regionen geschrumpft. Dennoch bleibt der Markt in den meisten Regionen liquider als im Landesdurchschnitt: Im Oberen Baselbiet und im Laufental waren im 3. Quartal 2026 4,9% der Mietwohnungen ausgeschrieben, gefolgt vom Unteren Baselbiet mit 4,5% (Schweiz: 3,8%). Basel-Stadt liegt inzwischen gleichauf mit dem nationalen Wert, das Fricktal (3,7%) knapp darunter. Gleichzeitig hat die Nachfrage kräftig angezogen: Die Zahl der Suchabonnements stieg innert Jahresfrist je nach Region zwischen 11% und 24%, während deutlich weniger Wohnungen inseriert wurden. Am angespanntesten präsentiert sich die Lage im Fricktal mit 5,1 Interessenten pro ausgeschriebene Mietwohnung (Schweiz: 3,8 Interessenten). In den übrigen Regionen ist der Wettbewerb um freie Wohnungen weniger intensiv als im Landesmittel.

Mietentwicklung driftet regional auseinander

Die gestiegene Nachfrage schlägt sich in den Mieten nicht überall gleich nieder. Im Fricktal (+2,1%), im Laufental (+2,0%) und im Oberen Baselbiet (+1,7%) erhöhten sich die Angebotsmieten im 3. Quartal 2026 gegenüber dem Vorjahresquartal etwa so stark wie im Schweizer Durchschnitt (+1,9%). Wesentlich verhaltener ist der Anstieg in Basel-Stadt mit einem Plus von 0,5%, und im Unteren Baselbiet gaben die Angebotsmieten sogar um 1,2% nach. Insgesamt hat sich die Mietpreisdynamik in allen Regionen abgeschwächt: Die Entwicklung blieb im vergangenen Jahr überall hinter dem jeweiligen Durchschnitt der letzten fünf Jahre zurück. In diesem Zeitraum hatten sich die Angebotsmieten je nach Region um 1,9% bis 3,3% pro Jahr verteuert – allerdings immer noch durchwegs weniger stark als im Landesmittel (3,6%).

Bautätigkeit hält mit der Nachfrage nicht Schritt

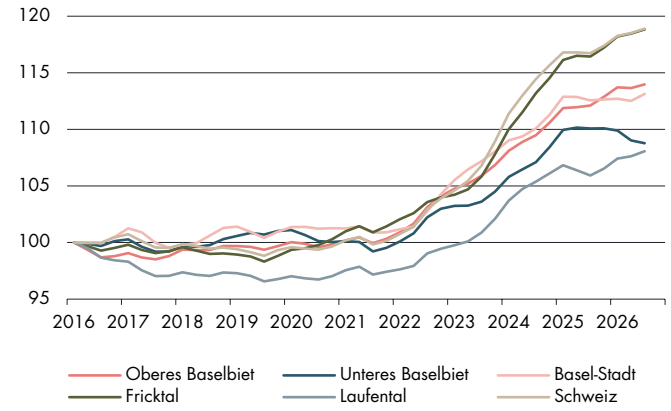
Das rege Bevölkerungswachstum trifft in der Nordwestschweiz auf eine Bautätigkeit, die nicht Schritt hält: In den vergangenen zwölf Monaten wurden im gesamten Marktgebiet rund 1100 neue Mietwohnungen bewilligt. Das sind zwar 5% mehr als im Vorjahr, aber knapp 30% weniger als im Durchschnitt der vorangegangenen 10 Jahre. Entsprechend tief sind die Leerstände: In Basel-Stadt sowie im Unteren und Oberen Baselbiet stand gemäss Leerwohnungszählung 2026 nur rund 1% der Mietwohnungen leer (landesweit: 1,2%). Angesichts dieses knappen Angebots dürften die Mieten bei Neu- und Wiedervermietungen 2027 in den meisten Regionen weiter moderat steigen. Bei den Bestandesmieten könnte zudem auf längere Sicht ein Anstieg des hypothekarischen Referenzzinssatzes, der 2027 immer wahrscheinlicher wird, Mietzinserhöhungen ermöglichen.

Marktausblick

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

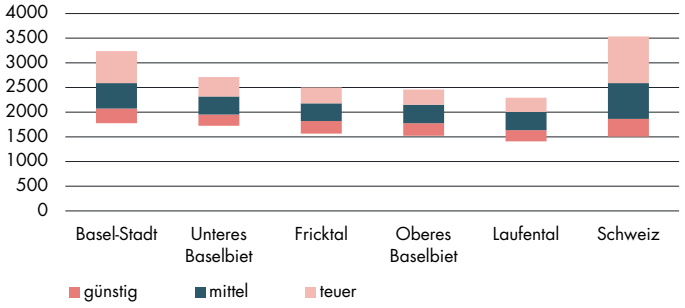
Entwicklung der Wohnungsmieten

(Angebotsmieten, Index 1. Quartal 2016 = 100)



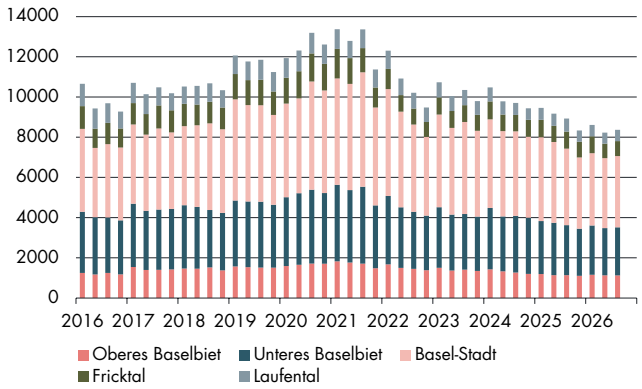
Regionale Preisbandbreiten: Wohnungsmieten

(in CHF pro Monat, 4-4.5 Zimmer, 3. Quartal 2026)



Anzahl Angebote

(Quartalsweise)



Geschäftsflächen

Die Perspektiven für die Geschäftsflächenmärkte im Grossraum Basel haben sich aufgehellt. Schweizweit stieg die Beschäftigung im 2. Quartal 2026 gegenüber dem Vorjahr um 1,9%, deutlich über dem Zehnjahresmittel von 1,3%. In der Nordwestschweiz lag der Anstieg mit 1,4% ebenfalls klar über dem langjährigen Schnitt von 0,7%, nachdem sich das Wachstum Ende 2025 auf 0,5% abgeschwächt hatte. Risiken gehen aber weiterhin vom andauernden Iran-Konflikt, hohen Energiepreisen und weltweit steigenden Zinsen aus.

Kein Überangebot an Büroflächen

Das Büroflächenangebot im Grossraum Basel bleibt knapp: Mit 3,7% des Bestands lag es im 3. Quartal 2026 unter dem Schweizer Durchschnitt (4,9%) und dem Zehnjahresmittel (4,8%). Daran dürfte sich so bald wenig ändern, denn abgesehen vom Technologiezentrum in Laufenburg mit Forschungsflächen und Rechenzentrum wird derzeit kaum gebaut. Trotz der geringen Verfügbarkeit stiegen die Angebotsmieten gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt nicht an, während sie schweizweit um 3% zulegten. Weil das Angebot begrenzt bleibt und die Beschäftigung wächst, dürften sich die Büromieten 2027 seitwärts bis leicht aufwärts bewegen. Davon profitieren vor allem moderne, gut erschlossene Flächen, während ältere Objekte an Randlagen schwerer Mieter finden.

Industrie- und Gewerbeflächen: Qualität ist entscheidend

Die Industrie hat sich nach einem schwierigen Jahr gefangen: Die Einkaufsmanagerindizes signalisieren Wachstum. Belastend wirken aber weiterhin die unberechenbare US-Zollpolitik sowie höhere Energie- und Zinskosten. Auf dem Flächenmarkt liegt das Angebot mit 1,5% des Bestands leicht über dem Zehnjahresmittel von 1,3%. Im Baselbiet stehen vor allem mehr Lagerflächen leer, in Basel-Stadt sind dagegen Produktionsflächen knapp, da Eigennutzer dominieren und frühere Industrieareale teilweise dem Wohnen weichen. Die Angebotsmieten sind zuletzt gestiegen, wohl auch wegen eines höheren Anteils moderner Flächen, die für die Hochtechnologie besonders gefragt sind.

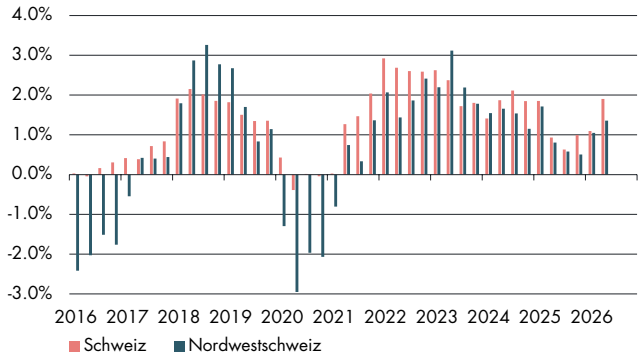
Das Umfeld für Verkaufsflächen bleibt anspruchsvoll

Die Angebotsmieten im Grossraum Basel stiegen gegenüber dem Vorjahr leicht um 1,5% (Schweiz: +1,4%), das inserierte Angebot liegt mit 1,1% des Bestands unter dem Zehnjahresmittel von 2,0%. Die strukturellen Herausforderungen bleiben jedoch bestehen: In Basel-Stadt ist der Leerstand an Ladenflächen auf 21 000 Quadratmeter gestiegen. Neben dem Onlinehandel macht vor allem der Einkaufstourismus ins nahe Ausland dem Detailhandel zu schaffen.

Stützend wirken dagegen die wachsende Bevölkerung und Grossanlässe wie die Art Basel, die Kundschaft anziehen. An frequenzstarken Toplagen dürften sich die Mieten halten, an weniger zentralen Standorten bleiben sie unter Druck.

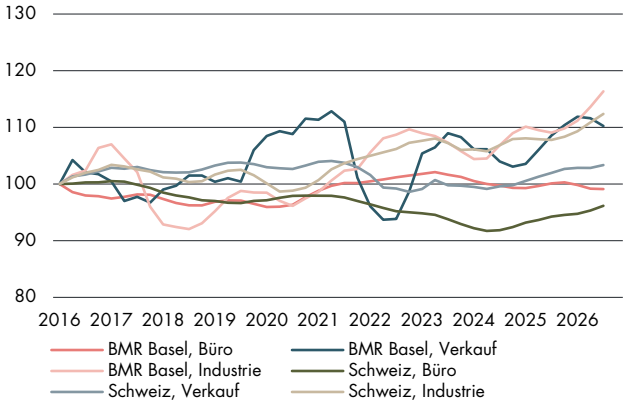
Beschäftigungsentwicklung

(Vollzeitäquivalente, Jahreswachstumsraten)



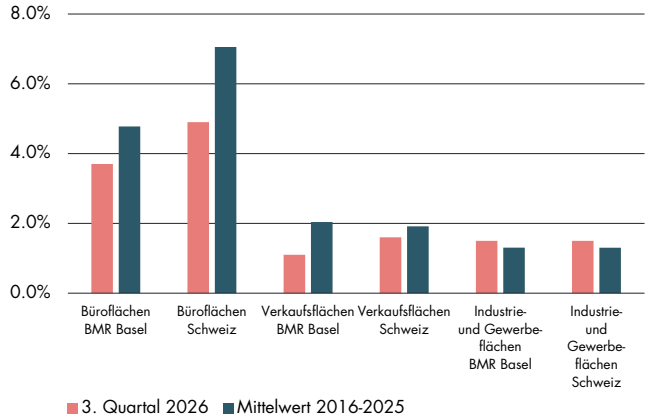
Entwicklung der Angebotsmieten

(Index 1. Quartal 2016 = 100)



Angebotsziffer

(Inserierte Flächen in % des jeweiligen Bestands)



Ob Sie eine Immobilie suchen, verkaufen oder Ihre Immobilienstrategie ausloten möchten, gemeinsam schaffen wir die Grundlage für fundierte Entscheidungen.

Kontaktieren Sie uns für ein unverbindliches Beratungsgespräch.

blkb.ch/kontakt

Folgende Themen könnten Sie auch noch interessieren:

Hypotheken berechnen	So finanzieren Sie Ihr Eigenheim
Traumliegenschaft finden	Ihr Eigenheim in der Region Basel
Immobilienfonds	Investieren Sie in energieeffiziente Immobilien
Real Estate Advisory	Strategie- und Transaktionsberatung für Rendite- & Betriebsliegenschaften
Unternehmen	Wir begleiten Sie: Unternehmen, Immobilien & mehr

Impressum

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

Projektpartner
BLKB Fund Management AG
Baslerstrasse 33, 4102 Binningen

Datenquellen
BLKB, Bundesamt für Statistik, Staatssekretariat für Wirtschaft, Realmatch360, Infopro Digital Schweiz und 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 entsprechenden 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