

25.03.2025 – 09:32 Uhr

Immobilienmarkt Region Basel: Wohnpreise dürften weiter steigen

Immobilienmarkt Region Basel: Wohnpreise dürften weiter steigen

Zürich, 25. März 2025 – Wohneigentum bleibt in Basel ein begehrtes Gut. Auch auf dem Mietmarkt sieht die Prognose aufgrund des stagnierenden Angebots weitere Preissteigerungen vor. Experten am Immo Talk des Immobilienportals newhome ordnen die Lage im Detail ein.

MEDIENMITTEILUNG

Immobilienmarkt Region Basel: Wohnpreise dürften weiter steigen

Zürich, 25. März 2025 – Wohneigentum bleibt in Basel ein begehrtes Gut. Auch auf dem Mietmarkt sieht die Prognose aufgrund des stagnierenden Angebots weitere Preissteigerungen vor. Experten am Immo Talk des Immobilienportals newhome ordnen die Lage im Detail ein.

Die Lage am Wohnungsmarkt bleibt angespannt – das gilt in der Region Basel sowohl für die Preise von Wohneigentum als auch für jene von Mietobjekten, wie ein Blick auf aktuelle Zahlen am [Immo Talk](#) für des Immobilienportals [newhome](#) zeigt. Doch es gibt auch regionale Unterschiede.

An den regional ausgerichteten Immo Talks geben jeweils Fachleute aus dem Immobiliensektor und der Finanzwirtschaft Einblick in aktuelle Entwicklungen. Am vergangenen Dienstag fand die Ausgabe für die Region Basel statt. Unter den Referenten war Marco Pirelli, Experte Spezialberatungen Immobilien der Basellandschaftlichen Kantonalbank. Er äusserte sich am Anlass zur aktuellen Lage für Wohneigentum in der Region Basel.

Wohneigentum: Stärkeres Preiswachstum in ländlichen Gemeinden

Die Preisveränderungen fielen gemäss Pirelli in den letzten 5 Jahren im Vergleich zu anderen Region in der Deutschschweiz insgesamt eher moderat aus und liegen um bis zu 15 Prozent tiefer. Ein verstärktes Wachstum habe hingegen in den ländlichen Gemeinden Basels stattgefunden. Auch gebe es grosse Preisunterschiede innerhalb der Region Basel. Diese Entwicklungen führen dazu, dass Interessenten unter anderem ihren Suchradius ausweiten. Der Rückgang der Hypothekarzinsen während der vergangenen 2 Jahre hat die Immobilien-Nachfrage positiv beeinflusst. Gleichzeitig nimmt jedoch für viele Kaufinteressenten die Tragbarkeitsproblematik aufgrund des hohen Preisniveaus zu.

Während sich die Preise für Einfamilienhäuser im vergangenen Jahr auf einem stabilen Niveau einpendelten, haben sich die Preise für Eigentumswohnungen leicht erhöht, gleichzeitig kamen mehr Objekte auf den Markt. Alles in allem konnte die BLKB gegenüber dem Vorjahr eine Zunahme von Hypothekar-Anfragen um 35 Prozent feststellen.

Marco Pirelli rät all jenen, die mit dem Gedanken spielen, Wohneigentum zu erwerben, sich rechtzeitig mit den wichtigsten Fragen auseinanderzusetzen: «Für eine erfolgreiche Immobilien-Suche, empfehle ich allen Kaufinteressenten frühzeitig den persönlichen finanziellen Spielraum und die diversen Finanzierungsmöglichkeiten mit der Bank zu prüfen. Die Wahl der zukünftigen Hypothekenprodukte und Laufzeiten hängt von vielen individuellen Faktoren ab, welche im Rahmen einer Beratung definiert werden. Eine frühzeitige Finanzierungsabklärung lohnt sich!»

Basel-Stadt: Mieten steigen trotz Wohnschutz

Zu den Referenten zählte auch Fabian Halmer, Partner / Geschäftsleiter bei der Holinger Moll Immobilien AG und Vize-Präsident des SVIT beider Basel, der am Anlass auf die Entwicklung der Mietpreise einging. Der Anteil an Mietern im Kanton Basel-Stadt beläuft sich auf 84 Prozent, im Kanton Basel-Landschaft beträgt dieser Anteil mit 52 Prozent etwas mehr als die Hälfte. Die Mietpreise in Basel-Stadt liegen mit CHF 1412.- leicht unter dem gesamtschweizerischen Durchschnitt von CHF 1451.-; im Kanton Basel-Landschaft mit CHF 1489.- hingegen leicht darüber.

Die Gründe dafür sieht Halmer unter anderem im vergleichsweise alten Gebäudebestand in der Stadt Basel sowie

dem dadurch verursachten Nachholbedarf in den Bereichen Investitionen und Sanierungen.

Doch auch in Basel-Stadt steigen die Mietpreise – trotz Wohnschutz – weiterhin stark an bei einem knappen Wohnraumangebot. Dennoch ist die Situation nicht vergleichbar mit den Zuständen im Raum Zürich oder Genf.

Die hohe Anzahl an Wohnungs-Wechseln innerhalb des Kantons weisen jedoch auf einen intakten Immobilienmarkt mit rund 20'000 Umzügen pro Jahr hin.

Sieht man sich die Mietpreisentwicklung der einzelnen Gemeinden an, lässt sie sich auf einen relativ simplen Nenner bringen: Am teuersten wohnt man in Basel-Stadt und den angrenzenden Gemeinden. Die Preise sinken mit zunehmender Distanz zur Stadt.

Das Angebot verharrt auf zu tiefem Niveau

Die Leerstandsquote beider Basel lag im Jahr 2024 bei 0.7 Prozent und somit unter dem gesamtschweizerischen Durchschnitt von 1.08 Prozent. Gleichzeitig hat die ständige Wohnbevölkerung weiter zugenommen, was zu einer angespannten Situation am Wohnungsmarkt führt. Halmer prognostiziert: «Sofern sich die Bewilligungsprozesse und Restriktionen des Wohnschutzes nicht verbessern, wird sich das Wohnraumangebot bei gleichbleibender Zuwanderung weiterhin verknappen.» Als Lösung sieht er Anpassungen beim Wohnraumfördergesetz und die Weiterverfolgung wichtiger Entwicklungsareale, wie etwa die Projekte Klybeckplus und Dreispitz Nord.

Aktuell herrscht im Kanton Basel-Stadt ein Zustand der Wohnungsnot (*Anm.: Wohnungsnot gilt bei einem Leerwohnungsbestand von 1.5 Prozent oder weniger*), was laut Halmer auch daran liegt, dass zu wenig neue Baugesuche eingereicht werden. Die Anzahl der jährlich eingereichten Baugesuche nach Anzahl Wohneinheiten beliefen sich zwischen 2021 und 2023 im Mittel bei 190, während sie zwischen 2014 und 2020 im Mittel bei 784 lagen. Dahinter vermutet er auch das neue Wohnraumfördergesetz: «Das neue Basler Wohnraumfördergesetz schürt paradoxerweise die Wohnraumknappheit. Geschützt sind jene, die heute schon im Kanton ihren Wohnsitz haben. Jene die neu zuziehen möchten oder im Kanton umziehen müssen/wollen haben das Nachsehen.» Das knappe Angebot dürfte denn auch zu einem weiteren Anstieg der Mietpreise führen.

Über newhome.ch AG

newhome positioniert sich als regional stärkstes Immobilienportal und ist im Besitz von über 500 Immobilienunternehmen (Next Property AG), 19 Kantonalbanken (NNH Holding AG) sowie der AXA Versicherungen AG.

Medienkontakt

newhome.ch AG
Talacker 41
8001 Zürich
medienstelle@bopcom.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100096081/100929871> abgerufen werden.