

Marketbeat Büro Basel

#MARKETBEAT

1.H 2026

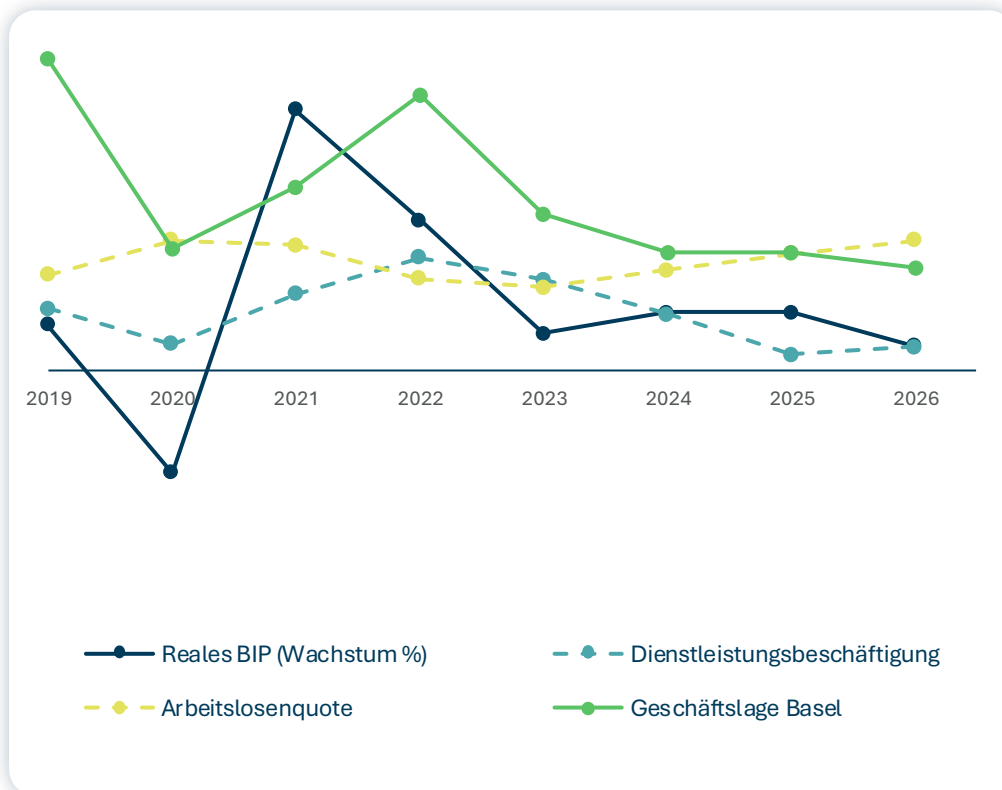


Konjunktur

Die Schweizer Wirtschaft läuft auf Sparflamme. Nach dem starken Aufschwung nach der Covid-Pandemie (+4,2 % BIP im Jahr 2021) hat sich das Wachstum deutlich abgeschwächt: Seit 2023 liegt es bei rund +1 % pro Jahr, und die Expertengruppe des Bundes hat ihre Prognose für 2026 kürzlich auf +0,9 % gesenkt – deutlich unter dem historischen Durchschnitt von 1,8 %. **Der Krieg im Nahen Osten, steigende Energiepreise, ein starker Franken, die US-Zollpolitik sowie eine verhaltene weltweite Nachfrage belasten die Exportindustrie und die Investitionstätigkeit.** Die Wirtschaftsleistung wächst zwar weiter, jedoch in einem zunehmend langsameren Tempo.

Der Arbeitsmarkt, der lange Zeit sehr robust war, beginnt sich ebenfalls abzuschwächen. **Die Beschäftigung im Dienstleistungssektor nimmt zwar weiterhin zu, allerdings immer langsamer** (von +2,7 % im Jahr 2022 auf +0,4 % im Jahr 2025). Gleichzeitig steigt die Arbeitslosenquote allmählich an: von 2,0 % im Jahr 2023 auf 2,8 % im Jahr 2025; für 2026 werden 3,1 % erwartet. Auch die Stimmung der Unternehmen im Dienstleistungssektor entwickelt sich ähnlich: Nach einer deutlichen Erholung im Jahr 2024 folgte 2025 erneut ein Rückgang.

In Basel liegt die **Arbeitslosenquote mit 4,6 % deutlich über dem Schweizer Durchschnitt.** Trotz der konjunkturellen Abschwächung auf nationaler Ebene bleibt die kantonale Wirtschaft widerstandsfähig. Die Unternehmen blicken jedoch vorsichtiger auf die kommenden Monate – am stärksten belastet sie nicht eine akute Krise, sondern die wachsende Unsicherheit.



Überblick

Vermietung

- **Entspanntes Angebot:** Regional zeigt sich eine leichte Entspannung, die Innenstadt bleibt mit über 5,0 % weiterhin überversorgt.
- **Stabile Mieten:** Die Spitzenmiete liegt unverändert bei rund CHF 460/m² p.a.
- **Grösster Abschluss:** Das Finanzdepartement Basel-Stadt mietet rund 17 000 m² im «Via».
- **Mittelfristiger Ausblick:** Die Pipeline steigt (Nauentor, drittes Roche-Hochhaus, Allschwil), die Nachfrage bleibt zurück – weniger Fläche pro Stelle, der Homeoffice-Anteil bleibt hoch.

Investment

- **Geringere Marktliquidität:** Im Vergleich zu Zürich und Genf weist Basel ein tieferes Transaktionsvolumen und eine geringere Marktliquidität auf. Spitzenrenditen für Core-Büroliegenschaften liegen bei rund 2,8–2,9 %.
- **Rückläufiges Flächenangebot:** Das Flächenangebot ist zuletzt zurückgegangen, verbleibt jedoch insbesondere im Stadtzentrum und in einzelnen Teilmärkten auf erhöhtem Niveau.
- **Umfangreiche Entwicklungspipeline:** Grossprojekte wie ALL, HOPE und SCALE in Allschwil sowie weitere Entwicklungsareale schaffen mittelfristig zusätzliche moderne Büro- und Laborflächen.



28 000
Pipeline in m²



3 100 000
Bestand in m²



4,9 %
Angebotsquote



2,9 %
Bruttospitzenrendite

WICHTIGE KENNZAHLEN IM 1. HALBJAHR 2026

Demografie & Wirtschaft

Bevölkerung BS	211 094
Wachstum 1 Jahr BS	+0,9 %
BIP-Wachstum (Prognose) CH	+0,9 %
Inflation CH	+0,4 %

Arbeitsmarkt

Arbeitsstellen ¹	158 360 VZÄ
Drittsektorstellen ¹	127 065 VZÄ
Wachstum Arbeits-/Drittsektorstellen ¹	+1,7 % / +2,4 %
Arbeitslosenquote	4,6 %

Büro-Mietmarkt

Bürofläche Kanton	3 100 000 m ²
Pipeline 2026–2028	28 000 m ²
Angebotsquote	4,9 %
Spitzenmiete	CHF 460/m ² p.a.

¹ Zahlen aus dem Jahr 2024

Quellen: BFS, Statistik BS

Vermietung

Der Basler Büromarkt zeigt zwei Gesichter. Regional hat sich die Lage leicht entspannt, doch die Innenstadt bleibt mit über 5,0 % klar überversorgt – während Altstadt und Clara wieder anziehen.

An der Spitze hält sich die Miete bei rund CHF 460/m² p.a., denn moderne Flächen an zentraler Lage sind schlicht rar. Im mittleren Segment und ausserhalb des Zentrums sieht es anders aus: Dort erkaufen sich Vermieter Abschlüsse mit Ausbaubeiträgen und mietfreien Monaten – die Effektivmiete gibt entsprechend nach.

Der grösste Abschluss kommt vom Kanton selbst: Das Finanzdepartement Basel-Stadt bezieht rund 17 000 m² im «Via» (Viaduktstrasse 33) und füllt damit ein seit 2023 leerstehendes Objekt. Auch sonst bewegt sich einiges – das Präsidialdepartement nimmt drei Etagen in der Hauptpost, Genedata wächst im Elsässertor.

Der mittelfristige Blick nach vorn bleibt anspruchsvoll: Nauentor mit über 50 000 m², das dritte Roche-Hochhaus und weitere 58 000 m² in Allschwil bis 2030 spülen zusätzliche Flächen auf den Markt. Die Nachfrage hält nicht Schritt – pro Arbeitsplatz wird weniger Fläche gebraucht und jeder Dritte arbeitet im Homeoffice.

ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN 2026/2027

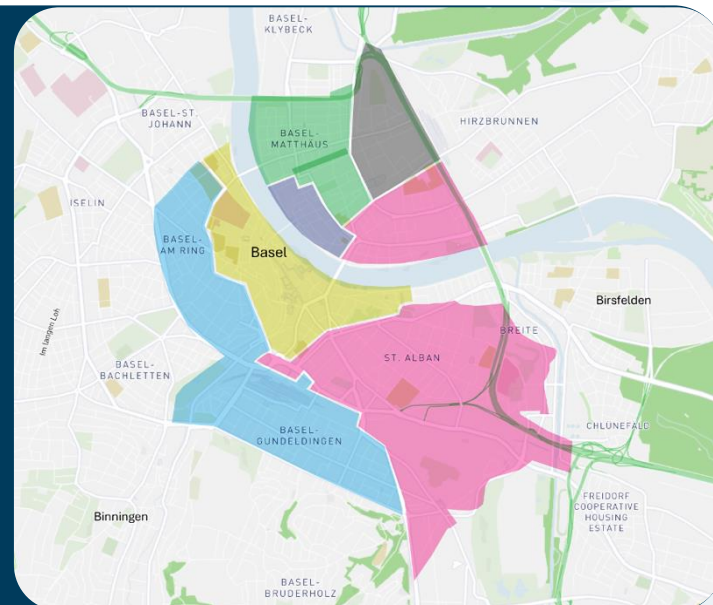
	Angebot	Nachfrage	Mieten
CBD	↗	↗	↗
Stadt	↗	➡	➡
Peripherie ¹	↗	↘	↘

¹ Peripherie = Basel-Landschaft

MARKTMIETEN NACH LAGEN

Lage	Marktmiete CHF/m ² p.a.
● Innenstadt (CBD)	275–325
● Kleinbasel-Nord (Matthäus + Clara)	150–250
● Rosental	200–250
● Altstadt Kleinbasel	200–280
● Basel Ost / Südost (Wettstein + St. Alban)	220–300
● Basel West / Süd (Am Ring + Gundeldingen)	180–300

Quelle: spg partner



Investment

Der Basler Büroinvestmentmarkt zeigt sich deutlich weniger transaktionsintensiv als die Märkte in Zürich und Genf. Auch in den vergangenen Jahren wurden spürbar weniger grössere Bürotransaktionen registriert, was mit einer geringeren Marktliquidität und Transparenz einhergeht. Entsprechend liegt das Renditeniveau weiterhin über jenem der beiden grössten Schweizer Büromärkte: Die Spitzenrendite für Büroobjekte in Basler Bestlagen bewegt sich aktuell bei rund 2,8 % bis 2,9 %. Für Objekte ausserhalb der besten Lagen oder mit Repositionierungsbedarf werden deutlich höhere Renditen erzielt.

Gleichzeitig hat sich das Flächenangebot zuletzt rückläufig entwickelt. Die Angebotsquote für Büroflächen in Basel ist gegenüber den Vorperioden gesunken und setzte ihren Abwärtstrend auch im ersten Halbjahr 2026 fort. Trotz dieser Entwicklung liegt das Angebot in einzelnen Teilmärkten weiterhin auf einem vergleichsweise erhöhten Niveau.

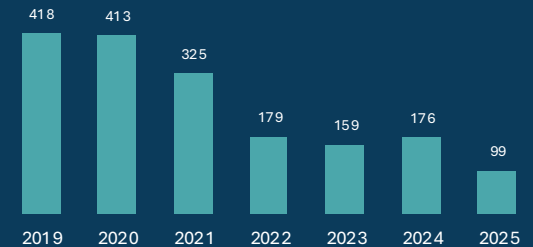
Die Entwicklungspipeline bleibt dennoch umfangreich. Im Switzerland Innovation Park Basel Area Main Campus in Allschwil entstehen mit den Projekten ALL, HOPE und SCALE weitere moderne Büro- und Laborflächen. Darüber hinaus befinden sich zusätzliche Entwicklungsareale wie Volta, Voltage und Westfeld in der Planung bzw. Umsetzung und werden das zukünftige Flächenangebot mitprägen.

3 BEMERKENSWERTE TRANSAKTIONEN 1. HALBJAHR 2026

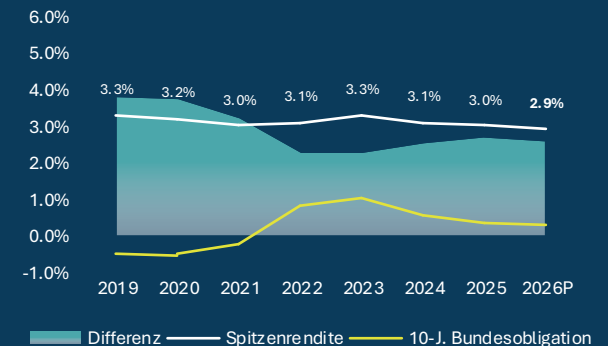
	Adresse	Sektor	Käufer	Verkäufer	Preis CHF
1	Steinengraben 35 / Leonhardsstrasse 22	Büro	n.a.	Helvetia	ca. 30 Mio. ¹
2	Horburgstrasse 105	Büro	Nestlé Enterprises SA	SPA	10–20 Mio.
3	Projekt ALL, Allschwil	Büro	n.a.	SENN	150–200 Mio.

¹ Transaktion möglicherweise noch nicht abgeschlossen

BAUAUSGABEN FÜR BÜROGEBÄUDE In Millionen CHF



GESCHÄTZTE BRUTTOSPITZENRENDITE



We get your point

Unser Team steht Ihnen zur Verfügung

spg partner ag

Aeschengraben 29

4051 Basel

Tel +41 61 225 42 98

basel@spgpartner.ch