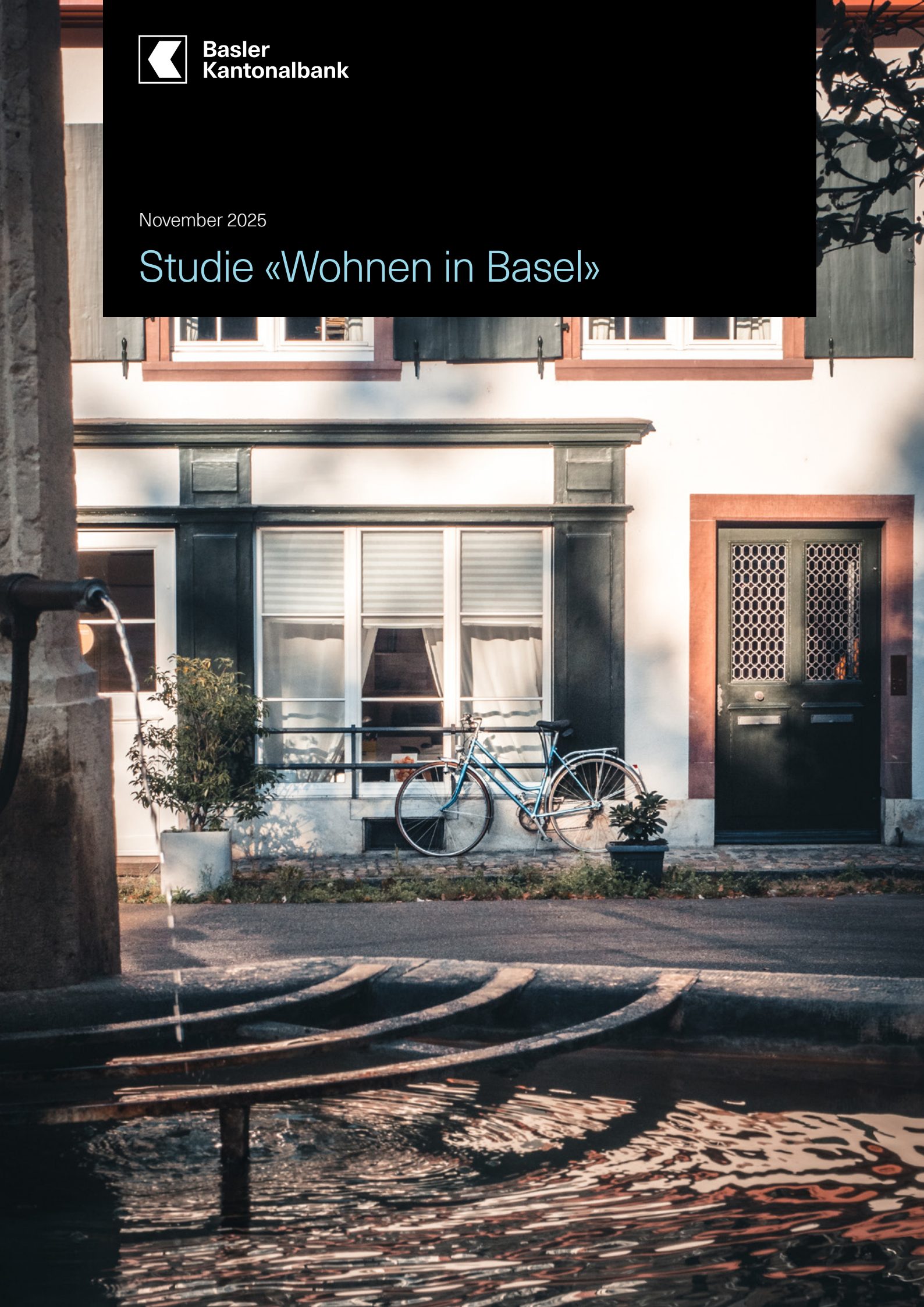




Basler
Kantonalbank

November 2025

Studie «Wohnen in Basel»



Basel – eine Stadt zwischen Wachstum und demografischem Wandel

Die vorliegende Studie «Wohnen in Basel» wurde von der Basler Kantonalbank (BKB) gemeinsam mit der IAZI AG erstellt. Ziel ist es, die Dynamik zwischen Zuzug, Abwanderung und sozialer Durchmischung besser zu verstehen.

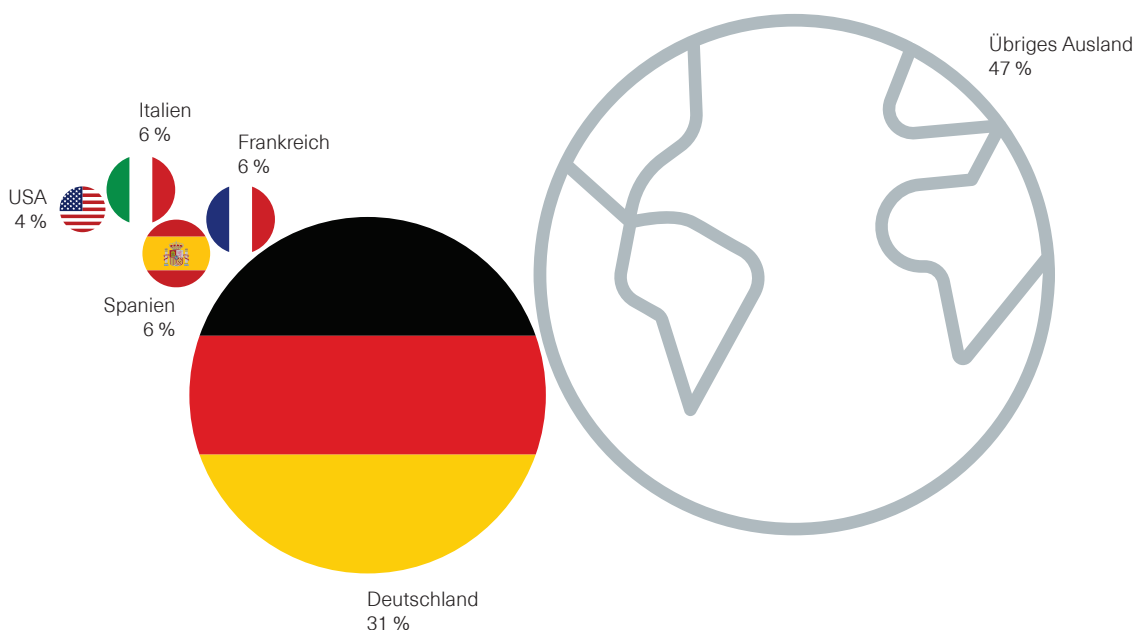
In der Stadt Basel wird dabei ein zentrales Spannungsfeld sichtbar: Während die internationale Zuwanderung junger Talente dem Fachkräftemangel entgegenwirkt und die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit der Region stärkt, verändert die Abwanderung von Familien langfristig das soziale Gefüge und das städtische Lebensumfeld. Es stellt sich daher die Frage, wie Basel seine Attraktivität sowohl für internationale Fachkräfte als auch für Familien sichern kann – insbesondere für jene, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind.

Wachstum durch Zuzug aus dem Ausland, Rückgang durch Binnenabwanderung

Das Bevölkerungswachstum in der Region wird fast ausschliesslich durch die Zuwanderung aus dem Ausland getragen. Wie die Studie zeigt, lag der mittlere jährliche Netto-Wanderungssaldo durch ausländische Zuzügerinnen und Zuzüger in den letzten fünf Jahren in Basel-Stadt bei 1,7 % der Wohnbevölkerung.

Diese internationale Zuwanderung stützt die wirtschaftliche Dynamik Basels, verändert jedoch gleichzeitig die soziale Zusammensetzung der Stadt. Die Hauptgruppe der Zuziehenden sind junge Erwachsene im Alter von 20 bis 29 Jahren (38 %). Fast ein Drittel (31 %) der Neuzuziehenden stammt aus Deutschland.

Grafik 1: Woher die internationalen Zuzügerinnen und Zuzüger stammen (2024)





Während mehr Menschen aus dem Ausland zuziehen, als umgekehrt wegziehen, verzeichnen Basel-Stadt und die angrenzende Agglomeration eine deutliche Binnenabwanderung. Das bedeutet: Mehr hier ansässige Personen verlassen die Region, als aus anderen Teilen der Schweiz zuziehen. Der damit verbundene Nettoverlust beträgt über 1 % der Wohnbevölkerung pro Jahr. Vor allem Familien und

Menschen zwischen 30 und 44 Jahren verlassen die Stadt. Da auch der Geburtensaldo seit Jahren negativ ist, würde die Bevölkerungszahl ohne internationale Zuwanderung sinken.

Basel wird jünger und internationaler – aber auch sozial einseitiger.

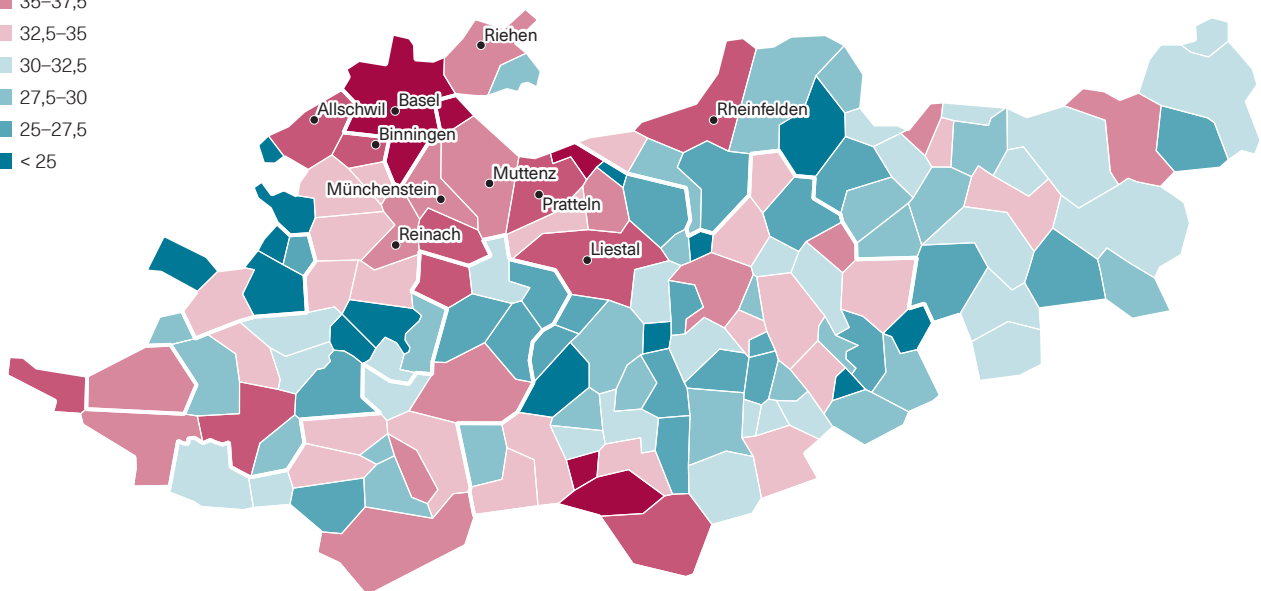
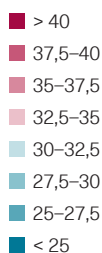
Polarisierung der Haushalts- und Altersstruktur

Die fortschreitende Urbanisierung und die demografische Alterung führen – verstärkt durch die Abwanderung von Familien mit kleinen Kindern – zu einer zunehmenden Ungleichverteilung der Haushaltsstrukturen in der Nordwestschweiz. In Basel-Stadt besteht bereits fast die Hälfte aller Haushalte (49 %) aus Einzelpersonen. Auch in den basellandschaftlichen Gemeinden Birsfelden (46 %) und Augst (42 %) liegt der Anteil der Einpersonenhaushalte

deutlich über dem kantonalen Durchschnitt (31 %). Haushalte mit vier oder mehr Mitgliedern sind insbesondere in Basel selten (12 %). Zudem handelt es sich dabei zunehmend um Wohngemeinschaften und weniger um Familien mit kleinen Kindern. In ländlichen Gemeinden wie Pfeffingen ist der Anteil der Einpersonenhaushalte hingegen tief (22 %).

Grafik 2: Wo die meisten Singles wohnen (2023)

**Anteil Single-Haushalte
in %**



Gemeinden mit dem höchsten Anteil



- | | |
|--------------------|--------|
| 1. Basel (BS) | 48,8 % |
| 2. Birsfelden (BL) | 46,2 % |
| 3. Augst (BL) | 42,9 % |

Gemeinden mit dem niedrigsten Anteil



- | | |
|---------------------|--------|
| 1. Pfeffingen (BL) | 22,2 % |
| 2. Kilchberg (BL) | 22,5 % |
| 3. Ramlinsburg (BL) | 22,7 % |



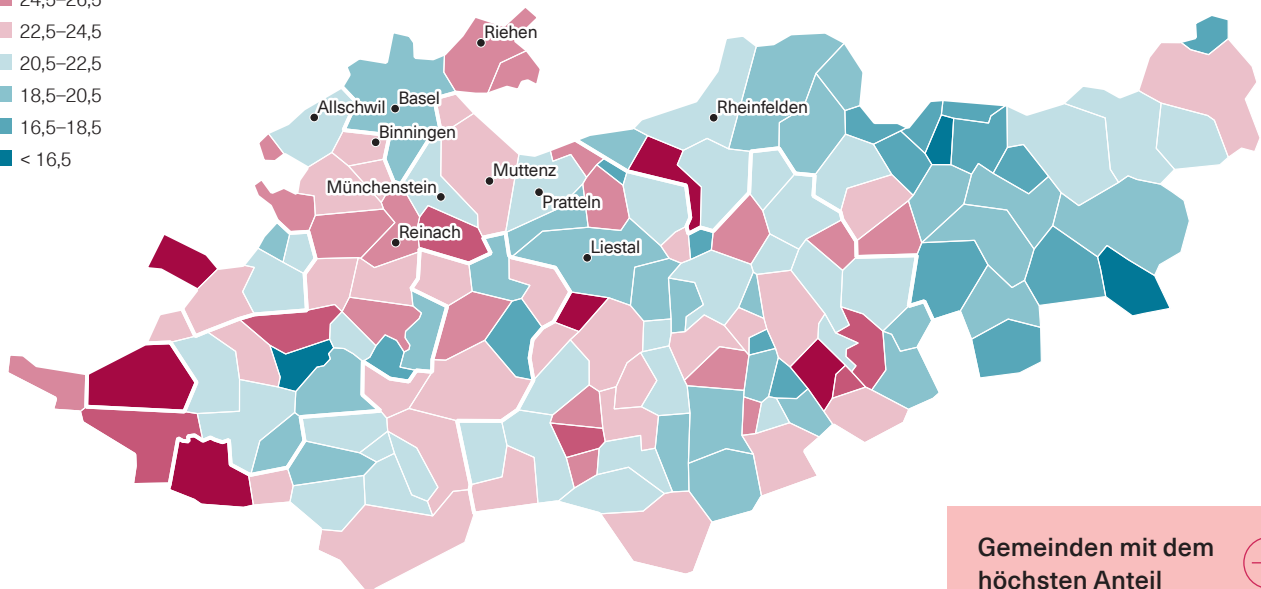
Die Stadt zieht vor allem junge Menschen an – der Anteil der unter 30-Jährigen liegt in Basel bei rund 25 %. In der übrigen Nordwestschweiz steigt hingegen der Anteil älterer Menschen (65 Jahre und älter) kontinuierlich. In Basel-Landschaft liegt er bereits bei 23 % und damit deutlich über dem Anteil der unter 20-Jährigen (19 %). Schätzungen zufolge könnte der Anteil der über 65-Jährigen in Basel-Landschaft bis 2040 auf fast 30 % steigen. In Basel-Stadt sind es rund 19 %. In einigen ländlichen Regionen wie dem Laufental hat bereits heute rund ein Drittel der Bevölkerung das Pensionsalter erreicht.

Der Austritt der Babyboomer aus dem Erwerbsleben führt zu einer «Arbeitsmarkt-Schere»: In den nächsten Jahren werden deutlich mehr Personen pensioniert als junge Menschen in den Arbeitsmarkt eintreten. Für die regionale Wirtschaft bringt dies erhebliche Herausforderungen in Bezug auf die Verfügbarkeit von Fachkräften. Umso wichtiger ist es, dass zumindest ein Teil dieser Lücke durch ausländische Fachkräfte geschlossen werden kann.

Grafik 3: Wo die älteren Menschen wohnen (2023)

Anteil Personen 65 Jahre und älter
in %

- > 28,5
- 26,5–28,5
- 24,5–26,5
- 22,5–24,5
- 20,5–22,5
- 18,5–20,5
- 16,5–18,5
- < 16,5



Die Studie zeigt eine klare demografische Dynamik in der Region: Die Stadt ist geprägt von Single-Haushalten, junge Familien ziehen ins Umland, und in Gemeinden wie im Laufental nimmt die Überalterung zu. Diese Entwicklungen wirken sich nicht nur auf den Wohnungsmarkt aus, sondern beeinflussen auch die Nachfrage nach Infrastruktur – von Schulen und Kitas bis hin zu Pflegeeinrichtungen.

Gemeinden mit dem höchsten Anteil



1. Olsberg (AG) 30,0 %
2. Rünenberg (BL) 29,4 %
3. Bärschwil (SO) 29,1 %

Gemeinden mit dem niedrigsten Anteil



1. Zeihen (AG) 15,4 %
2. Münchwilen (AG) 15,7 %
3. Zwingen (BL) 16,1 %

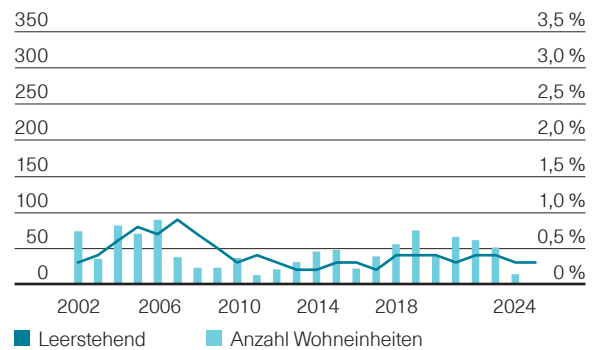
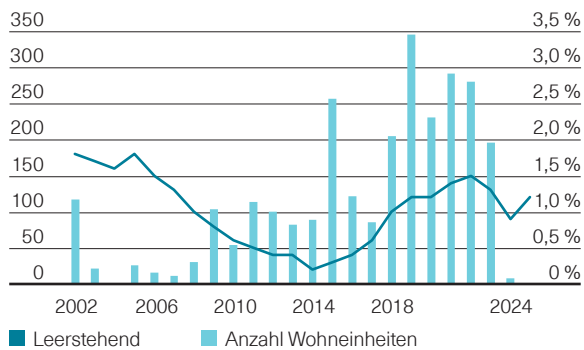


Wohnungsknappheit für Familien in der Stadt

Dass viele Familien Basel verlassen, hat unter anderem mit dem knappen Angebot an geeignetem Wohnraum zu tun. In Basel gibt es vergleichsweise wenige Wohnungen mit mehr als vier Zimmern. In den letzten sieben Jahren waren drei von vier neu gebauten Wohneinheiten 1- bis 3.5-Zimmer-Wohnungen – primär ausgelegt auf Singles oder Paare. Entsprechend tief ist die Leerstandsquote bei grossen Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern: Nur gerade 0,3 %, verglichen mit 1,2 % bei den 2-Zimmer-Wohnungen.

Seit 2024 sind die Wohnungspreise zudem stark gestiegen: Die Angebotsmieten in Basel-Stadt haben sich innert eines Jahres um fast 5 % erhöht. Eine Familienwohnung mit fünf Zimmern wird heute im Schnitt für rund 2800 CHF pro Monat ausgeschrieben und ist damit für viele Familien kaum bezahlbar. In Basel-Land hingegen, kostet eine vergleichbare Wohnung rund ein Viertel weniger als in der Stadt.

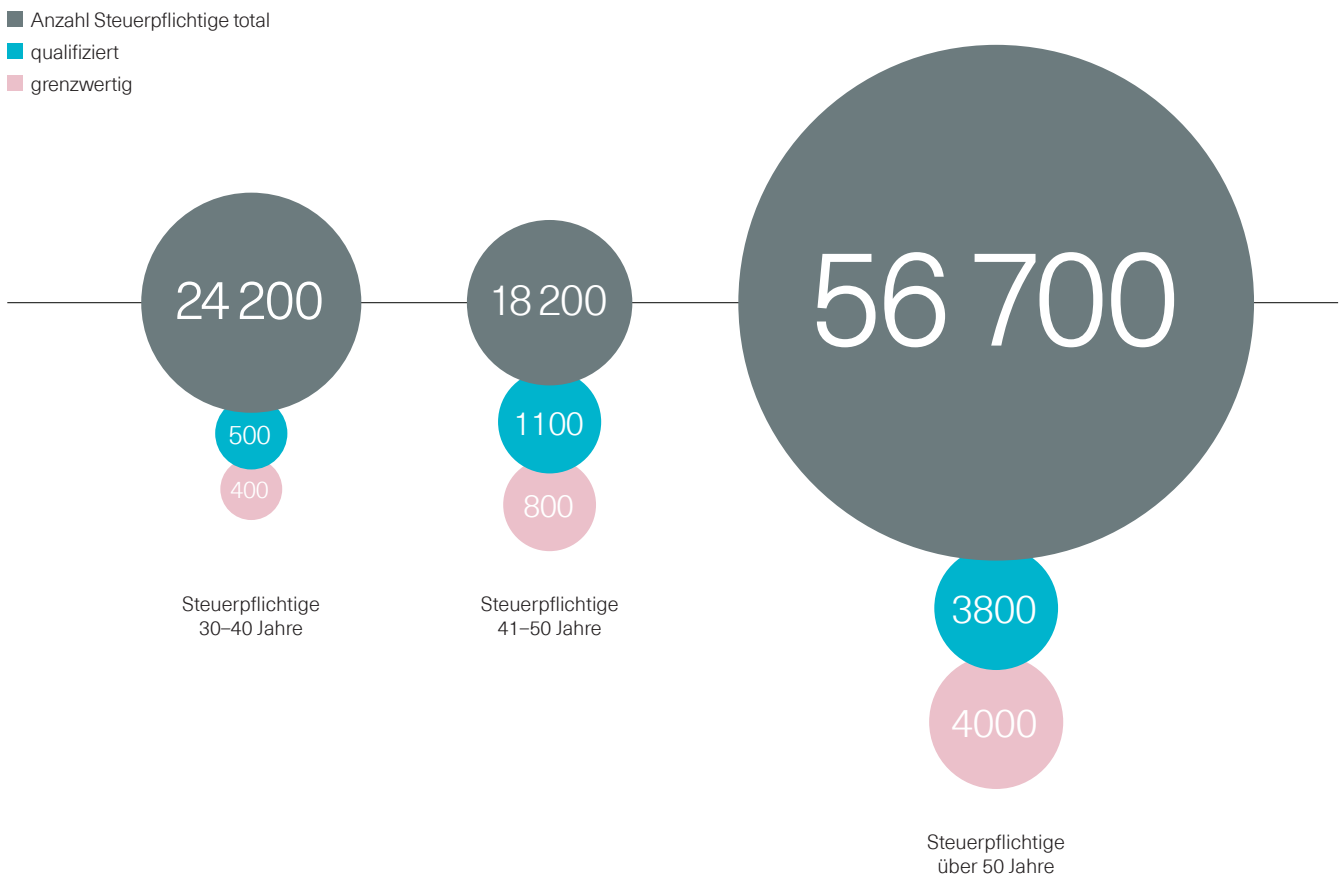
Grafik 4: Leerwohnungsziffer und Neuwohnungen (links: 2-Zimmer / rechts: 5+ Zimmer) in Basel-Stadt



Eigenheim bleibt in Basel ein Privileg

Die hohen Eigenheimpreise in Kombination mit verschärften Eigenmittelvorschriften erschweren es jungen Familien zunehmend, Wohneigentum zu erwerben.

Grafik 5: Erschwinglichkeit Eigenheim nach Altersgruppen



Nur rund 5 % der steuerpflichtigen Haushalte im Kanton Basel-Stadt können sich aufgrund ihres Einkommens und ihres Vermögens eine durchschnittliche Eigentumswohnung für 1,3 Mio. CHF leisten, ohne ein erhöhtes finanzielles Risiko einzugehen. Über 70 % davon sind älter als 50 Jahre. Bei jungen Familien (30–40 Jahre) schaffen es nur gerade 1,6 %, die Finanzierung im Rahmen der Tragbarkeit zu stemmen. Weitere 2 % könnten den Kauf an der Grenze

der Tragbarkeit realisieren. Angesichts der Tatsache, dass eine grosse Eigentumswohnung oder ein Reihenhaus in Basel meistens über 2 Mio. CHF kostet, ist die Hürde für junge Familien kaum überwindbar. Wohneigentum bleibt in der Stadt ein Privileg – meist für ältere, vermögende Personen. Mittelständische Familien weichen in ländliche Gegenden mit günstigeren Immobilien aus und verlassen die Stadt.

Fazit: Differenzierte Wohnraumplanung sichert die Prosperität in der Region

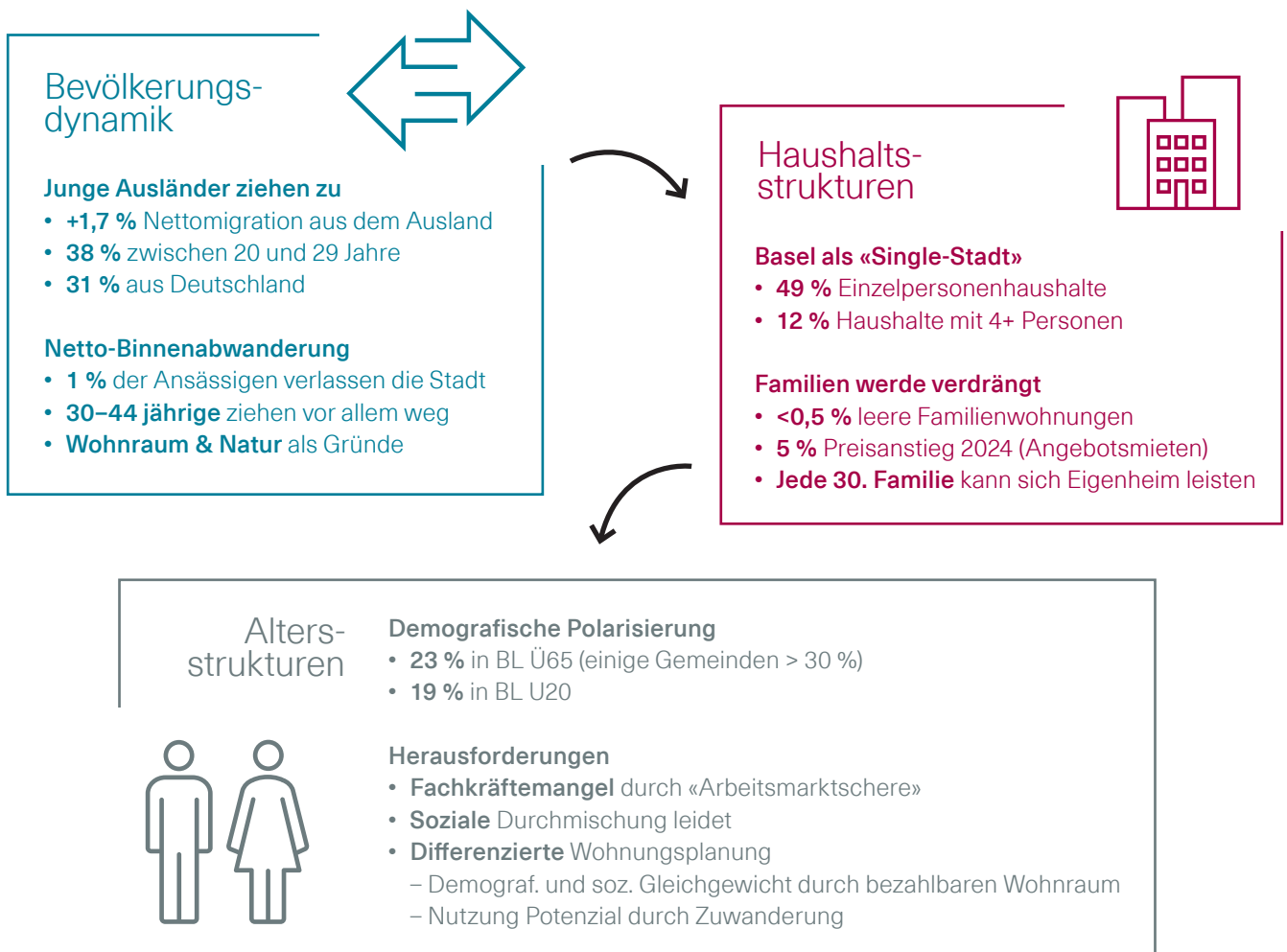
In der Nordwestschweiz zeigt sich das Spannungsfeld zwischen Urbanisierung, sozialer Verdrängung und Alterung deutlich. Die demografische Polarisierung sowie der Mangel an bezahlbarem, grosszügigem Wohnraum treiben Familien ins Umland und verstärken so die räumliche Segmentierung. Zugleich wächst der Zuzug ausländischer Arbeitskräfte, was vor allem in Basel den Druck auf den Wohnungsmarkt zusätzlich erhöht.

Damit sich nicht nur wohlhabende Familien einen Wohnsitz in Basel leisten können und gleichzeitig die zusätzliche Nachfrage durch Zuzüger aus dem Ausland gedeckt werden kann, ist eine differenzierte Wohnraumplanung zentral.

Fabrice Lanz, Leiter Immobilienkunden Nordwestschweiz bei der BKB:

«Die Stadt ist seit jeher kultureller, wissenschaftlicher und gastronomischer Mittelpunkt der Region – das zieht viele junge Menschen an. Damit Basel für alle als Lebensraum attraktiv bleibt, braucht es eine ausgewogene soziale Durchmischung. Ein adäquates Angebot an grossen und bezahlbaren Familienwohnungen ist dafür zentral. Mit unserem Engagement bei Wohnbaugenossenschaften, dem Social Bond und fairen Finanzierungskonditionen leisten wir als Bank einen konkreten Beitrag dazu.»

Dynamik zwischen Zuzug, Abwanderung und sozialer Durchmischung



Von Basel. Für Basel

Die Basler Kantonalbank verfolgt die Entwicklungen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt der Region laufend und ist durch ihre regionalen Wurzeln eng mit den wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen Basels verbunden.

Mit der Studie «Wohnen in Basel» leistet sie einen Beitrag dazu, aktuelle Trends besser zu verstehen und faktenbasiert zu diskutieren – mit dem Ziel, die nachhaltige Entwicklung des Wirtschafts- und Lebensraums Basel zu fördern. Eine enge Zusammenarbeit zwischen Wirtschaft und Politik bleibt entscheidend, damit die Region auch künftig attraktiv und lebenswert bleibt.

Quellen: BFS / Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt / IAZI

Basler Kantonalbank
Postfach
4002 Basel

Telefon 061 266 33 33
www.bkb.ch/kontakt
www.bkb.ch



**Basler
Kantonalbank**

Die in diesem Dokument enthaltenen Daten und Ausführungen dienen ausschliesslich Informationszwecken. Die Basler Kantonalbank (BKB) übernimmt keine Gewähr für Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit dieser Daten und Ausführungen. Die gemachten Angaben basieren auf den Kalkulationen und Auswertungen der IAZI AG und sind nicht das Ergebnis einer Finanzanalyse der BKB. Sie stellen überdies weder ein Angebot oder eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Immobilien, von Wertpapieren bzw. Anlageinstrumenten in irgendeiner Form dar, noch sind sie als Einladung oder Empfehlung zur Vornahme sonstiger Transaktionen zu verstehen. Das Urheberrecht an den in dieser Publikation enthaltenen Angaben und Ausführungen steht ohne anderweitigen Vermerk der BKB zu. Die Verwendung dieser Angaben und Ausführungen durch Dritte, insbesondere in eigenen Publikationen, ist ohne vorgängige schriftliche Zustimmung der BKB nicht gestattet.