



## **Medienmitteilung**

25. November 2025

# «Wohnen in Basel 2025»: Zwischen Wachstum und demografischem Wandel

Die Bevölkerung von Basel-Stadt wächst – getrieben durch den Zuzug junger Talente aus dem Ausland. Gleichzeitig ziehen aufgrund der Wohnungsknappheit und der hohen Preise in der Stadt immer mehr junge Familien in die Agglomeration, wo Eigenheim erschwinglicher und das Angebot an Familienwohnungen grösser ist.

Die neue Studie der Basler Kantonalbank (BKB) und der IAZI AG beleuchtet die Dynamik zwischen Zuzug, Abwanderung und sozialer Durchmischung in der Region und zeigt wie diese Entwicklungen den Wohnungsmarkt und die demografische Struktur in der Region zunehmend prägen.

### **Internationale Zuwanderung wirkt Fachkräftemangel entgegen**

Basel wächst; allerdings fast ausschliesslich durch den Zuzug aus dem Ausland. So ziehen in erster Linie junge Erwachsene im Alter von 20 bis 29 Jahren zu; fast ein Drittel davon aus Deutschland. Diese internationale Zuwanderung stützt die wirtschaftliche Dynamik und wirkt dem Fachkräftemangel entgegen. Gleichzeitig verlassen viele Familien und Personen zwischen 30 und 44 Jahren die Stadt. Ohne internationale Zuwanderung würde die Basler Bevölkerung also schrumpfen.

### **Immer mehr Einpersonenhaushalte**

Inzwischen ist jeder zweite Haushalt in Basel-Stadt ein Einpersonenhaushalt, Familien werden rar. Während die Stadt junge Menschen anzieht, altert die Agglomeration und das Umland kontinuierlich. In einigen Gemeinden ist bereits ein Drittel der Bevölkerung im Pensionsalter. Diese Entwicklung verändert die Nachfrage nach Wohnraum und Infrastruktur – von Kitas bis zu Pflegeplätzen.

### **Kaum Wohnungen für Familien**

Ein Hauptgrund für die Abwanderung von Familien ist die Knappheit an geeignetem Wohnraum: Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern sind in Basel kaum verfügbar; die Leerstandsquote liegt bei nur 0,3 %. Das hat auch mit der Neubautätigkeit der letzten Jahre zu tun, die sich auf kleinere, rentablere Wohnungen fokussiert hat. Wer dennoch eine passende Familienwohnung findet, zahlt in Basel-Stadt dafür im Schnitt rund 2800 Franken pro Monat. Das ist deutlich mehr, als sich die meisten leisten können und auch ein Viertel mehr, als eine vergleichbare Wohnung in Basel-Land durchschnittlich kostet.

### **Wohneigentum bleibt in Basel ein Privileg**

Auch der Erwerb von Wohneigentum wird durch die Kombination aus hohen Preisen und insgesamt verschärften Finanzierungsvorgaben immer schwieriger. Nur gerade zwei von hundert Basler Haushalten im Alter zwischen 30 und 40 Jahren erfüllen die Tragbarkeitskriterien für eine Eigentumswohnung im Wert von 1,3 Mio. CHF. Der Erwerb eines Hauses, das in Basel-Stadt gegen 2,5 Mio. CHF kostet, ist für mittelständische Familien fast nur noch durch einen Erbvorzug möglich.



### **Fazit: Ausgewogenes soziales Gefüge erfordert eine differenzierte Wohnraumplanung**

Während Basel von der Zuwanderung von jungen Arbeitskräften aus dem Ausland profitiert, treibt der Engpass an bezahlbarem, grosszügigem Wohnraum mittelständische Familien ins Umland und verstärkt die räumliche Segmentierung. Mit bezahlbarem Wohnraum für Familien in der Stadt und einem zusätzlichen Wohnraumangebot für die zuwandernden Personen könnte das soziale Gleichgewicht in der Region gewahrt werden.

Fabrice Lanz, Leiter Immobilienkunden Nordwestschweiz bei der BKB: *«Die Stadt ist 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.»*

[Hier](#) geht es zum Magazinartikel mit Grafiken und der kompletten Studie ([Weblink](#)).

### [Für weitere Auskünfte](#)

Katrin Gröflin  
Stv. Leiterin Kommunikation  
Basler Kantonalbank, CEO Office  
Telefon 061 266 20 91  
[medien@bkb.ch](mailto:medien@bkb.ch)

Seit ihrer Gründung im Jahr 1899 ist die Basler Kantonalbank in der Region Basel verwurzelt und heute vorwiegend in der Nordwestschweiz als Universalbank tätig. Die Nachhaltigkeit im Kerngeschäft und Betrieb wird dabei schon seit über zehn Jahren vorangetrieben; heute ist sie Dreh- und Angelpunkt sämtlicher Geschäftsentscheide.

Ihre Privatkundinnen und -kunden begleitet die BKB mit einem zielgerichteten Beratungsprozess eng durch alle Lebenszyklen. Dabei baut die BKB im Kerngeschäft ihr Angebot an nachhaltigen Lösungen laufend aus. Das Gewerbe, aber auch grosse Firmenkunden sowie institutionelle Anleger und Banken finden bei der BKB ein umfassendes Leistungsspektrum. Sicherheit wird dabei immer grossgeschrieben. Denn neben einer komfortablen Eigenmittelausstattung verfügt die Basler Kantonalbank über eine Staatsgarantie und ein AAA Rating von Fitch bzw. ein AA+ Rating von S&P.

Zum Konzern BKB gehört auch die Bank Cler, die operativ getrennt geführt wird. Mit ihrer Marktpositionierung als frische Bank mit einem unkomplizierten Angebot und physischer Präsenz in der ganzen Schweiz ergänzt sie das Stammhaus BKB optimal. Gemessen an der Bilanzsumme zählt der Konzern BKB zu den zehn grössten, Schweizer Bankgruppen.

