Abo

Rund 400 Wohnungen pro Jahr

Nur Appenzell Ausserrhoden baut noch weniger als Basel-Stadt

In der grossen Schweizer Wohnbau-Prognose für 2026 und 2027 landet der Stadtkanton auf dem zweitletzten Platz. Warum ist das so? Und warum schneidet das Baselbiet ebenfalls schlecht ab?



Katrin Hauser

Publiziert heute um 11:39 Uhr



Sobald ein Areal wie Volta Nord (hier im Bild) fertig gebaut ist, ploppen wieder Neubauwohnungen auf dem Markt auf.

Foto: Kostas Maros

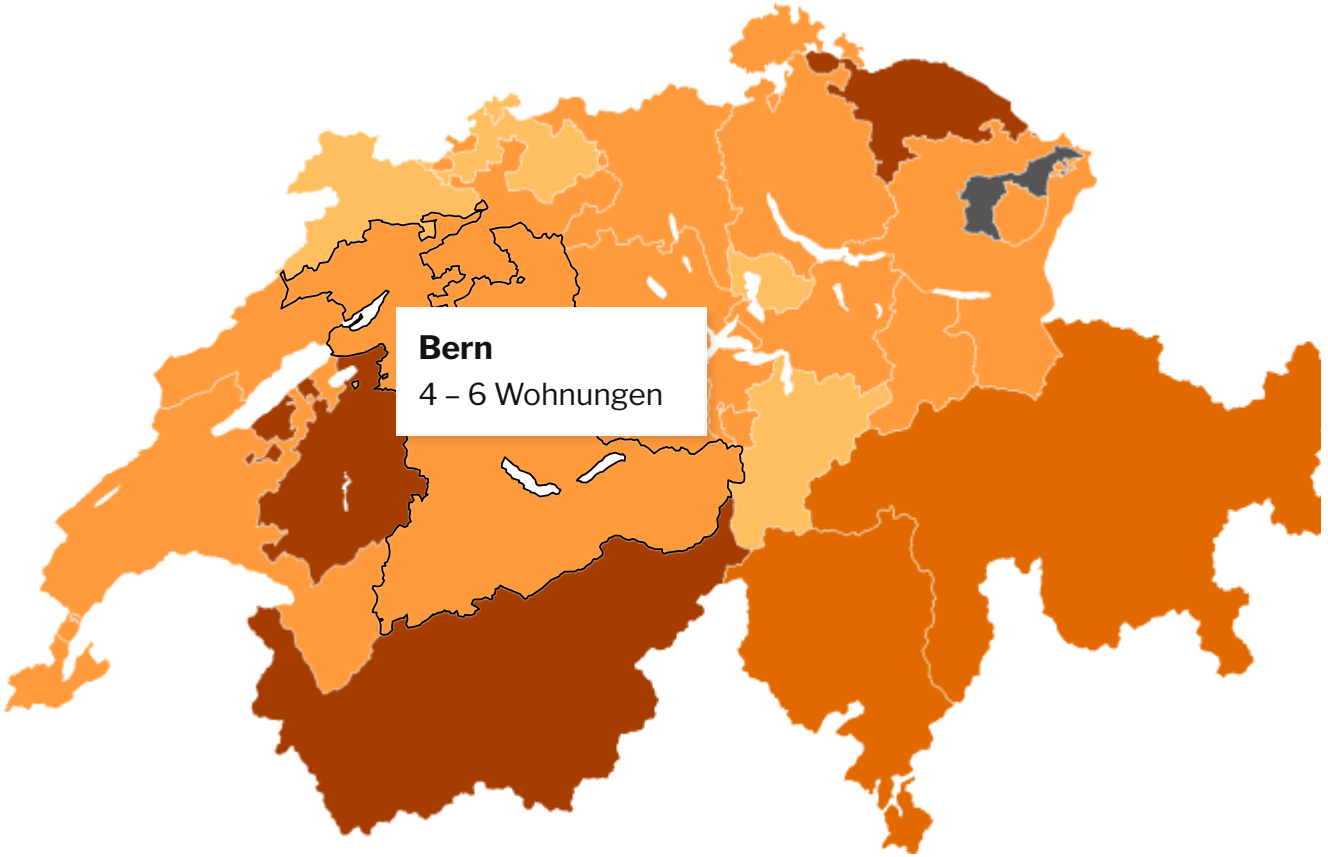
In Kürze:

- Die beiden Basel landen im Wohnungsbau-Ranking von Wüest Partner weit hinten.
- Stadtentwickler Lukas Ott betont, man könne Basel-Stadt nicht mit anderen Kantonen vergleichen.
- Auch der Baselbieter Kantonsplaner Thomas Waltert sieht keinen Anlass zur Sorge.

Der Wohnungsbau in Basel-Stadt ist im Tiefschlaf versunken: Zu diesem Schluss kommt, wer die Prognose von Wüest Partner liest, die an diesem Donnerstag veröffentlicht wurde. Das renommierte Beratungsbüro hat berechnet, wie viele neue Wohnungen dieses und nächstes Jahr in den Schweizer Kantonen entstehen werden. Schlusslicht ist Appenzell Ausserrhoden mit weniger als zwei Wohnungen pro 1000 Einwohner; Basel-Stadt folgt mit etwas mehr als zwei. Das entspricht rund je 400 Wohnungen, die pro Jahr entstehen sollen.
Auch Baselland liegt am unteren Ende des Rankings. Ländlichere Kantone wie Wallis und Thurgau oder auch Graubünden erleben dagegen einen regelrechten Boom.

In der Region Basel entstehen aktuell nur wenig neue Wohnungen

So viele Wohnungen kommen durchschnittlich pro Jahr und 1000 Einwohner dazu. (Prognose 2026/2027)



Anzahl Wohnungen

bis 2 2–4 4–6 6–8 ab 8

Grafik: kha; Quelle: Wüest & Partner; Kartenmaterial: ©swisstopo

Was ist da los? Und was bedeutet diese Prognose für die Bevölkerung?

Die Prognose von Wüest Partner beschränkt sich auf die Jahre 2026 und 2027. Sie ist mehr als Momentaufnahme denn als ein langfristiger Trend zu lesen und zeigt ein schweizweites Phänomen auf: In der Peripherie und der Agglomeration wird aktuell mehr gebaut als in den Städten. Der Grund liegt nahe: Periphere Gemeinden verfügen über mehr Baulandreserven.

Basel-Stadt bildet dazu den Gegenpol. Höchstens sechs Prozent der Baulandfläche sind noch nicht bebaut. Die Stadt kann sich fast nur noch auf früheren Industriearealen (oder in die Höhe) entwickeln. Deshalb schwankt der Wohnungsbau von Jahr zu Jahr stark – je nachdem, ob gerade ein neues Kleinquartier wie Volta Nord oder Lysbüchel Süd fertig wird. «Allerdings», sagt Jörg Schläpfer von Wüest Partner, «wurde in Basel-Stadt auch in den letzten zehn Jahren klar weniger Wohnraum erstellt als im schweizerischen Durchschnitt.»
Der Hauptgrund für die vergleichsweise wenigen Neubauwohnungen seien klar die Baulandreserven. Der «Mietpreisdeckel», wie Wüest Partner den Basler Wohnschutz nennt, spiele aber auch eine Rolle: Er habe zu einer Zurückhaltung bei mehreren Investoren geführt.

Basel-Stadt verteidigt sich

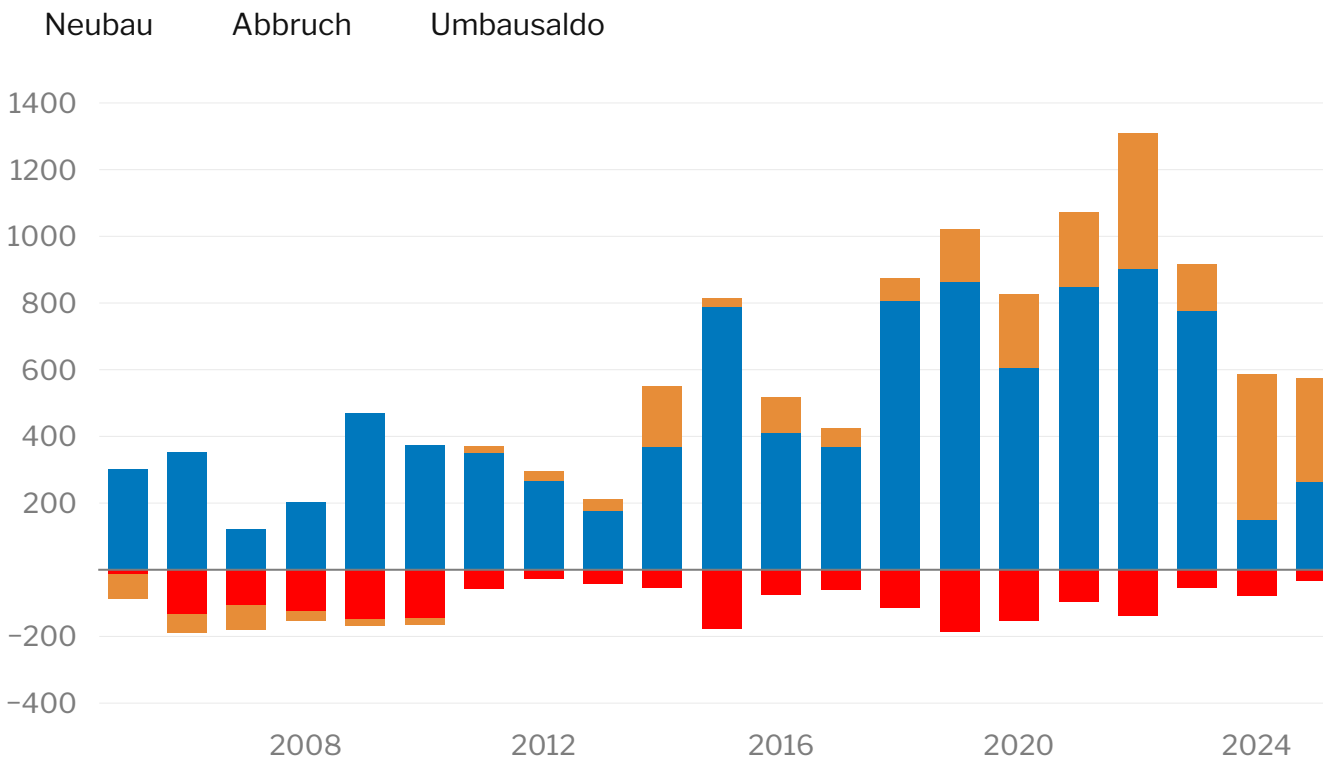
Der Basler Stadtentwickler Lukas Ott sieht das anders. Einen Stadtkanton mit anderen Kantonen zu vergleichen, ergebe beim Wohnungsbau grundsätzlich wenig Sinn: «Die Bauzonenfläche pro Einwohner beträgt in Basel-Stadt 107 Quadratmeter. Das ist der tiefste Wert der Schweiz. Selbst Genf hat 169 Quadratmeter.» Deutlich aussagekräftiger sei der Vergleich mit anderen Kernstädten, in dem Basel im Mittelfeld liegt.

Ausserdem zähle die Prognose nur Neubauten. In Basel entstünden viele Wohnungen durch Umnutzungen von Büros, Aufstockungen und Dachausbauten. Wer nur Neubauten zähle, «blendet somit die Hälfte bis zwei Drittel des tatsächlichen Zuwachses aus».

Das stimmt zwar, aber erst seit kurzem. 2024 sind erstmals mehr Wohnungen durch Umbauten als durch Neubauten entstanden. Die vielen Büros, die zu Wohnungen umgewandelt wurden, konnten dabei nicht ausgleichen, dass der Neubau in Basel-Stadt regelrecht eingebrochen ist. Dafür wird in Investorenkreisen unter anderem der Wohnschutz verantwortlich gemacht.

Seit 2024 wird mehr um- als neugebaut in Basel-Stadt

Ohne den hohen Umbausaldo* fällt der Rückgang letztes Jahr noch frappanter aus. Anzahl Wohneinheiten, 2005 bis 2025



* Unter Umbauten versteht man beispielsweise die Umnutzung von Büro- zu Wohnliegenschaften, aber auch das Aufteilen einer grossen Wohnung in zwei kleinere Einheiten.

Grafik: kha; Quelle: Statistisches Amt Basel

Lukas Ott indes sieht keinen direkten Zusammenhang. Die vielen Umbauprojekte 2024 und 2025 würden zeigen, dass «auch unter dem Wohnschutz im Bestand investiert wird». Der Grund für die plötzlich so tiefen

Neubauzahlen liege darin, dass «Areale nicht gleichmässig fertig werden».

Baselland versteht die Aufregung nicht

Ebenfalls keinen Anlass zur Sorge sieht der Baselbieter Kantonsplaner Thomas Waltert. Im Gegenteil: «Im Kanton Baselland wurde 2025 so viel gebaut wie noch nie.» Auch die Leerstandsquote habe bis letztes Jahr «auf höherem Niveau als in den beiden Dekaden davor» gelegen, was zeige, dass genügend Wohnungen entstünden (aktuell liegt sie bei 0,6 Prozent). In Baselland sowie in der gesamten Nordwestschweiz könne man «weder von einer Wohnungsnot noch von einer Krise in der Wohnraumproduktion sprechen», so Waltert.

Nicht zuletzt müsse man die Prognose von Wüest Partner im Kontext des grenznahen Umlands sehen: Die Region Basel mit über 100'000 Pendlerinnen müsse das «Wohnproblem» nicht unbedingt allein lösen. «Huningue und St-Louis beispielsweise sind ordentlich am Wohnraumproduzieren.»

NEWSLETTER

Guten Morgen Basel

Erhalten Sie die wichtigsten und spannendsten News aus der Region, der Schweiz, der Welt und dem Sport.
Weitere Newsletter

Einloggen

Katrin Hauser ist Redaktorin im lokalen Ressort Politik und Wirtschaft. Sie berichtet schwerpunktmässig über Wohnpolitik. Mehr Infos

Fehler gefunden? Jetzt melden.

17 Kommentare