

04.05.2026 - 10:08 Uhr

Wohnschutzverordnung Basel-Stadt: "From bad to worse" - Wohnbautätigkeit im Koma / Wohnungsbestand Schweiz: In den grössten Schweizer Städten steigt die Wohnungszahl langsamer als ausserhalb

Zürich (ots) -

Hatten Optimisten erwartet, dass sich in Basel-Stadt die Zahl der Baugesuche nach dem ersten Schock der Wohnschutzverordnung wieder erholen würde, sehen sie sich getäuscht. Der Niedergang der Bautätigkeit am Rheinknie hält nicht nur an, er akzentuiert sich im Jahr 2025 sogar. Ein Vergleich der Perioden vor und nach der Inkraftsetzung der Wohnschutzverordnung im Jahr 2022 zeigt einen Einbruch der Anzahl Wohnungen, für die ein Baugesuch eingereicht wurde, um nicht weniger als 80%. 2025 sind es gerade noch Gesuche für 105 Wohnungen, während der Höchststand im Beobachtungszeitraum ab 2014 bei 1074 Wohnungen (2018) lag. Bern (-44%), Luzern (-33%) und Winterthur (-29%) liegen zwar ebenfalls im Minusbereich, was sich mit einem landesweiten Rückgang des Wohnungsbaus ab 2023 erklären lässt. Dieser Rückgang vermag den Einbruch in Basel-Stadt aber nur zu einem Teil zu erklären. Je länger die Abweichung in Basel-Stadt gegenüber den Vergleichsstädten anhält und je grösser diese Abweichung ist, umso höher ist die Evidenz, dass diese mit den veränderten gesetzlichen Bestimmungen in Zusammenhang steht. Basel-Stadt hat mit der Verschärfung des Mieterschutzes die Bautätigkeit fast komplett abgewürgt. Hoffnungsträger ist Zürich, wobei nicht übersehen werden darf, dass die Gesuchszahlen in Zürich seit 2019 tendenziell ebenfalls rückläufig sind.

Die Stimmbevölkerung des Kantons Zürich, die am 14. Juni 2026 über die Wohnschutz-Initiative befindet, sollte die Finger von Experimenten lassen, die wie in Basel-Stadt zu einem deutlichen Rückgang der Wohnbautätigkeit führen werden. Eine Annahme der Wohnschutz-Initiative wird die Situation am Mietwohnungsmarkt im Kanton Zürich verschärfen, statt sie zu entspannen. Einziges Mittel, um die Mietzinsentwicklung im Zaum zu halten, ist ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Wohnungen, was wiederum eine verstärkte Bautätigkeit voraussetzt.

Die grössten Städte der Deutschschweiz bekunden zunehmend Mühe, einer wachsenden Bevölkerung ausreichenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Betrachtet man die Entwicklung der fertiggestellten Wohnungen in den fünf Städten Basel, Bern, Luzern, Winterthur und Zürich, zeigt sich eine deutliche Diskrepanz zwischen der Bevölkerungsentwicklung und der Wohnungszahl einerseits und der Entwicklung in diesen Städten im Vergleich zu verschiedenen anderen Siedlungsräumen andererseits. In keiner Vergleichsgruppe ist die prozentuale Veränderung des Wohnungsbestands so tief wie in diesen Städten, während deren Bevölkerung unaufhörlich wächst. Zwischen 2014 und 2025 stieg der Wohnungsbestand in Basel, Bern, Luzern, Winterthur und Zürich gemäss Gebäude- und Wohnungsregister GWR kumuliert um 8,5%, die Bevölkerung um 9,5%. Das überproportionale Wachstum der Bevölkerung führt zu einer steigenden Wohndichte. In den anderen Siedlungsräumen lag der Zuwachs des Wohnungsbestands bei zwischen 11,1 und 14,9% und das Wachstum der Bevölkerung unterproportional bei 9,5 bis 12,8%. Dies deutet auf eine sinkende Wohndichte hin. Die Last des Wohnungs- und Bevölkerungswachstum tragen somit nicht die Zentrumsstädte, sondern das Umland.

Lesen Sie die ganze Studie "Update Mai 2026 - Wohnschutzverordnung Basel-Stadt / Wohnungsbau in Deutschschweizer Städten: "From bad to worse" - Basler Wohnbautätigkeit im Koma / In den grössten Schweizer Städten steigt die Wohnungszahl langsamer als ausserhalb", SVIT Schweiz, Mai 2026,

<https://www.svit.ch/de/studie-basel-bad-worse>

Autor und Fachkontakt SVIT Schweiz:

Dr. Ivo Cathomen
Leiter Politik und Kommunikation SVIT Schweiz
Tel. 044 434 78 88
ic@svit.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100007146/100939843> abgerufen werden.