

27. November 2024

## Gemeinderanking der BKB: Warum manche in Riehen und andere in Rheinfelden besser leben

Die Basler Kantonalbank (BKB) und IAZI haben anhand von acht Kriterien die Wohnattraktivität der fünfzig grössten Gemeinden in der Region verglichen. Aber Achtung: Die Attraktivität eines Wohnorts wird je nach Lebenssituation oder Erwartungen unterschiedlich wahrgenommen. Wer seine Wohnsituation optimieren will, muss deshalb genau hinschauen.

Auf einen Blick: DEN besten Wohnort gibt es nicht

- Im Gesamtranking aller acht Kriterien erzielen Riehen (BS), Arlesheim (BL) und Rheinfelden (AG) die höchste Punktzahl und belegen die ersten drei Ränge.
- Familien mit Kindern finden dank günstigeren Eigenheimpreisen vor allem im Aargau eine hohe Lebensqualität: Mit Rheinfelden, Böztal, Laufenburg und Gipf-Oberfrick landen vier Aargauer Gemeinden auf den ersten fünf Plätzen.
- Für Pensionierte wiederum ist dank der guten Versorgungslage und Verkehrsanbindung die Lebensqualität in Basel-Landschaft und Basel-Stadt höher. Hinter Riehen (Platz 1) rangieren mit Arlesheim, Aesch und Pfeffingen drei Baselbieter Gemeinden unter den Top-5.

Die Region Nordwestschweiz ist bekannt für ihre historischen Ortschaften, ihre landschaftlichen Reize und ihre Wirtschaftskraft. Doch wo ist in der Region die Wohnqualität für wen am höchsten?

### Wohnort-Attraktivität hat viele Gesichter

Um einen Überblick über die Attraktivität der Gemeinden zu erhalten, hat die BKB in Zusammenarbeit mit IAZI die 50 grössten Gemeinden der Nordwestschweiz anhand von acht Kriterien bewertet:



Abbildung 1: Kriterien zur Messung der Wohnort-Attraktivität

Weil die Wohnort-Attraktivität keine klar definierbare Grösse ist, sondern von der individuellen Situation abhängt, hat die BKB neben einer Gesamtwertung erstmals auch eine Bewertung aus den Blickwinkeln von jungen Familien mit Kindern sowie von Seniorinnen und Senioren erstellt. Diese zeigt, dass sich das Ergebnis durch die Berücksichtigung von individuellen Aspekten teilweise deutlich verschiebt

## Gesamtranking: Riehen und Basel top

Die 50 Gemeinden wurden für jedes der acht Kriterien bewertet und in eine Rangfolge gebracht. Die beste Gemeinde erhielt 50 Punkte; die schlechteste einen Punkt. Die in Abbildung 2 dargestellte Gesamtbewertung ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel aller acht Kriterien.

### Gesamtranking Gemeinden

Gemeinden ab 2000 Einwohner

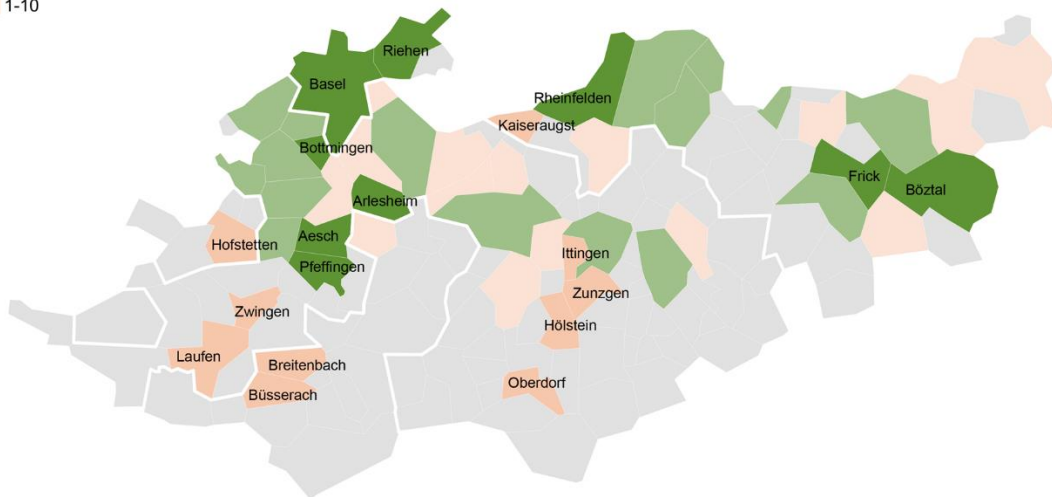
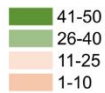


Abbildung 2: Gesamtranking (Quelle: IAZI 2024)

Die Abbildung macht deutlich, dass viele Ortschaften rund um Basel überdurchschnittlich gut abschneiden (grün). Mit Riehen und Basel belegen die beiden untersuchten Gemeinden des Kantons Basel-Stadt denn auch Spitzenplätze (Ränge 1 und 4); neben Arlesheim, Rheinfelden und Pfeffingen. Die grau eingefärbten Gemeinden wurden aufgrund ihrer geringen Bevölkerungsgrösse (< 2000 Einwohner) nicht berücksichtigt.

Betrachtet man die Bewertung der einzelnen Kriterien (Tabelle unten), so fällt auf, dass keine der fünf Top-Gemeinden in allen acht Kriterien überdurchschnittlich abschneidet bzw. mehr als 25 Punkte erreicht. Basel z.B. erzielt zwar bei 3 (Mobilität, Versorgung und Arbeitsmarkt) von 8 Kriterien über 40 Punkte und liegt damit unter den Top-10. Gleichzeitig ist die Stadt Schlusslicht bei der Sicherheit und schneidet auch bei der Bevölkerungsstruktur eher schlecht ab.

Gemeinde	Wohnen	Steuern	Mobilität	Versorgung	Sicherheit	Ökologie	Bevölkerung	Arbeitsmarkt
1. Rang: Riehen	47	45	42	24	2	45	46	23
2. Rang: Arlesheim	45	29	38	40	34	9	45	20
3. Rang: Rheinfelden	13	48	41	45	5	40	14	48
4. Rang: Basel	35	32	50	44	1	37	8	43
5. Rang: Pfeffingen	50	33	22	15	47	15	50	13



### 1. Rang: Riehen, das grosse, grüne Dorf

Riehen ist in Bezug auf die allgemeine Wohnort-Attraktivität Spitzenreiter. Die Gemeinde zeichnet sich einerseits durch eine günstige Bevölkerungsstruktur aus. Der Anteil der unter 20-jährigen Einwohnerinnen und Einwohner ist im Verhältnis zu den 20- bis 64-jährigen mit 41 % hoch. Zudem liegt die Steuerkraft mit 2600 CHF pro Kopf deutlich über dem Durchschnitt von 1200 CHF. Gleichzeitig ist das Niveau der Gemeindesteuern tief. Die attraktive Wohnlage und die gute Verkehrsanbindung an Basel schlagen sich auch in hohen Immobilienpreisen nieder. Nicht zuletzt wirkt sich der «Grünfaktor» von Riehen positiv auf die Bewertung aus. Die Gebäude verfügen über eine hohe CO<sub>2</sub>-Effizienz und das politische Engagement für Umweltbelange ist gross. Aufgrund der Nähe zur Stadt ist die Kriminalitätsrate in Riehen jedoch relativ hoch, weshalb das Kriterium der Sicherheit schlecht bewertet wird.

### 2. Rang: Arlesheim, wo Menschen sich begegnen

Arlesheim verfügt über eine sehr hohe Steuerkraft pro Kopf (2900 CHF). Der Anteil der unter 20-jährigen Einwohnerinnen und Einwohner an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter fällt mit 36 % ebenfalls überdurchschnittlich hoch aus. Die Dichte an Arztpraxen, Pflegeheimen und Schulen führt zu einem Spitzenwert bei der Versorgung. Deshalb und dank des schönen, alten Dorfkerns ist Arlesheim auch sehr belebt. Das hohe Immobilienpreisniveau dokumentiert die begehrte Wohnlage. U.a. aufgrund eines relativ geringen Anteils an Grünflächen und Gewässern wird Arlesheim in Bezug auf die Ökologie jedoch klar unterdurchschnittlich bewertet.

### 3. Rang: Rheinfelden, einfach lebenswert

Die Gemeinde zeichnet sich durch eine tiefe Steuerbelastung aus. Zudem gibt es vor allem im Dienstleistungssektor viele Arbeitsplätze, gleichzeitig ist die Arbeitslosigkeit in Rheinfelden in den letzten Jahren gesunken. Dank einer hohen Dichte an medizinischen Einrichtungen ist vor allem die Gesundheitsversorgung ausgezeichnet. Durch die Lage am Rhein und das hohe politische Engagement für naturbezogene Themen schneidet Rheinfelden auch in Bezug auf die Ökologie gut ab. Aufgrund einer relativ hohen Anzahl von Straftaten wird das Kriterium der Sicherheit jedoch unterdurchschnittlich bewertet.

[Hier geht es zur Rangliste der Gesamtbewertung](#)



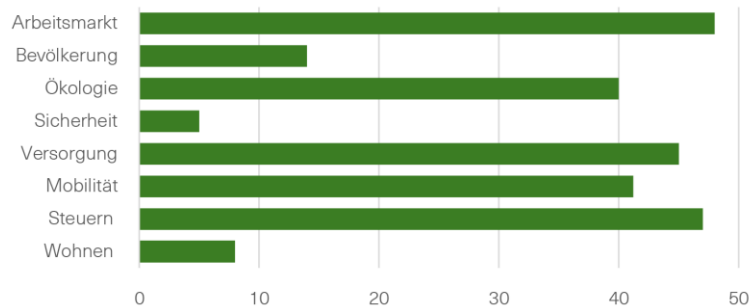
## Zielgruppe «Junge Familien mit Kindern»: Hohe Immobilienpreise als Problem

Für junge Familien mit Kindern stellt ein hohes Immobilienpreisniveau häufig eine unüberwindbare Hürde bei der Wahl des idealen Wohnorts dar. Im Gegensatz zum allgemeinen Ranking sind für sie ein hohes Preisniveau und ein starker Anstieg der Immobilienpreise daher kein positives, sondern ein negatives Kriterium beim Wohnortentscheid. Aus diesem Grund hat die BKB in ihrer Studie das Kriterium «Wohnen» in einem anderen Licht beurteilt und die Bewertung gekehrt. Davon profitieren vor allem die Aargauer Gemeinden, wo Wohneigentum oft erschwinglicher ist als in den beiden Basel. Neben Rheinfelden, das bereits im Gesamtranking den 3. Platz erreicht, zählen Böztal, Laufenburg und Gipf-Oberfrick zu den Top-5. Therwil ist für junge Familien der attraktivste Wohnort im Baselbiet.

[Hier geht's zur Rangliste für junge Familien \(PDF\).](#)

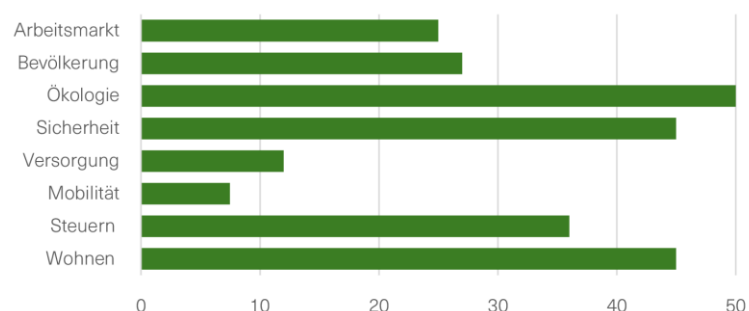
### 1. Rang: Rheinfelden

Auch wenn Rheinfelden ein relativ teurer Wohnort ist und bei diesem Kriterium weniger gut abschneidet, ist die Gemeinde auch für Familien mit Kindern eine sehr gute Wahl. Die vielen Grünflächen, die Lage am Rhein, die gute Erreichbarkeit und die Versorgungssituation machen den Wohnort für Familien mit einem etwas grösseren Budget sehr attraktiv.



### 2. Rang: Böztal

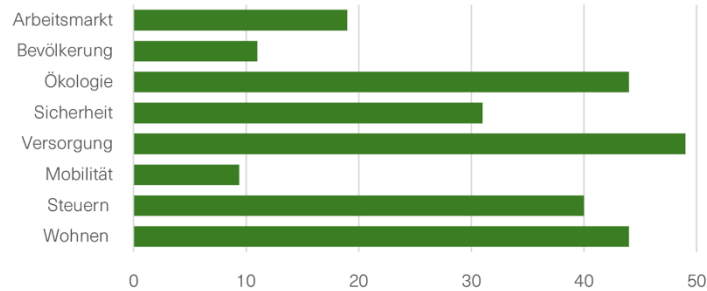
Böztal profitiert im Familienranking vom tiefen Preisniveau für Wohneigentum. Zudem ist die Gemeinde mit ihren vielen Grünflächen aus ökologischer Sicht top. Und sie zeichnet sich durch eine hohe Sicherheit bzw. geringe Kriminalität aus. Weniger gut wird das Kriterium der Mobilität bewertet. Denn Basel ist mit dem ÖV eher schlecht erreichbar.





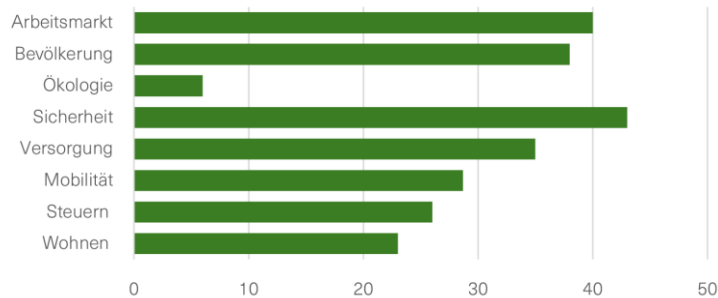
### 3. Rang: Laufenburg

In Laufenburg ist die Versorgungssituation ausgezeichnet. Zudem profitiert auch diese Gemeinde im Familienranking vom tiefen Preisniveau für Eigenheime. Dank vielen Grünflächen und der Lage am Rhein schneidet Laufenburg auch unter ökologischen Gesichtspunkten sehr gut ab.



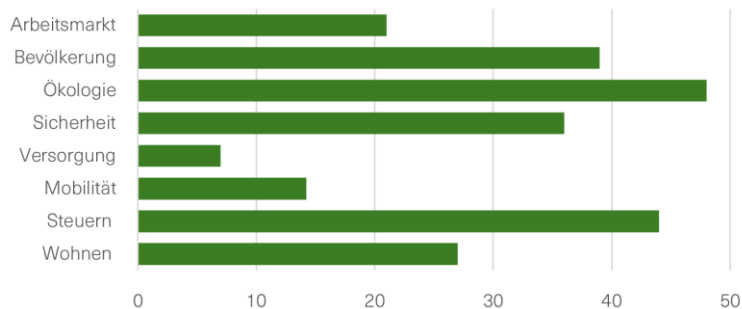
### 4. Rang: Therwil

Therwil erreicht als einzige Gemeinde des Baselbiets einen Spitzenplatz im Familienranking. Mit Ausnahme der Ökologie schneidet Therwil in allen Kriterien gut bis sehr gut ab. Familien profitieren hier vor allem von einer gut durchmischten Bevölkerungsstruktur und einer hohen Sicherheit.



### 5. Rang: Gipf-Oberfrick

Die Fricktaler Gemeinde erzielt dank vielen Grünflächen ein sehr gutes Ergebnis in Bezug auf die Ökologie. Auch hinsichtlich des Steuerniveaus ist Gipf-Oberfrick attraktiv. Aufgrund der relativ schlechten Versorgung bzw. einer weniger guten Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr, sind hier jedoch viele Familien auf ein Auto angewiesen.





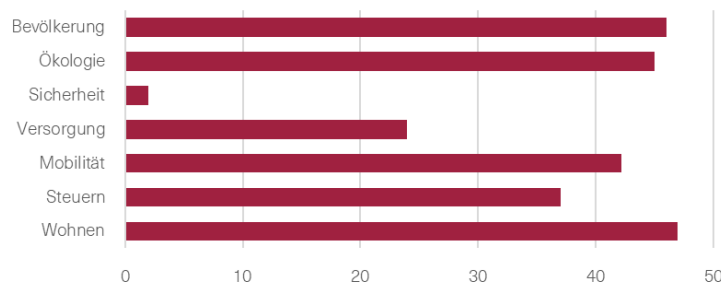
## Zielgruppe «Pensionierte»: Grössere Agglomerationen mit guter Anbindung und Versorgung attraktiv

Nach dem Ausscheiden aus dem Erwerbsleben verliert der Faktor «Arbeitsmarkt» bei der Wohnortwahl seine Bedeutung. Er wurde deshalb als Kriterium aus der Analyse für die Zielgruppe «Pensionierte» ausgeklammert. Die Gewichtung der sieben verbleibenden Faktoren erfolgt zu gleichen Teilen. Auffallend ist, dass alle Top-5-Gemeinden für Pensionierte dem Gemeindetyp «Städtische Gemeinden einer grossen Agglomeration» angehören. Vier davon liegen in Basel-Landschaft oder Basel-Stadt. Spannend auch: In Riehen und Arlesheim lebt es sich nicht nur gemäss dem Gesamtranking am besten, sondern auch aus Sicht der Pensionierten.

[Hier geht es zur Rangliste für Pensionierte \(PDF\).](#)

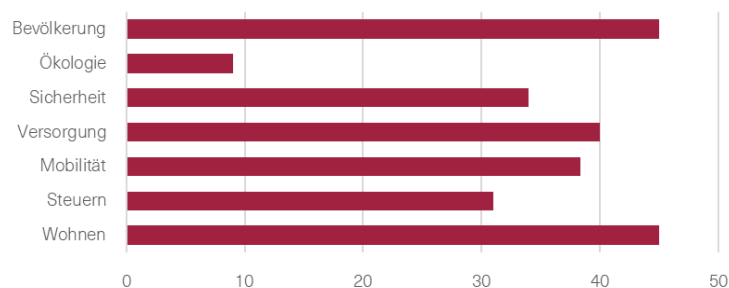
### 1. Rang: Riehen

Riehen verfügt dank einer günstigen Bevölkerungsstruktur über eine hohe Steuerkraft. Die Gemeindesteuern sind deshalb vergleichsweise tief. Als Wohnort ist Riehen sehr begehrt, was sich in hohen Eigenheim- und Mietpreisen niederschlägt. Dank der guten Verkehrsanbindung gelangt man von Riehen aus schnell und unkompliziert nach Basel.



### 2. Rang: Arlesheim

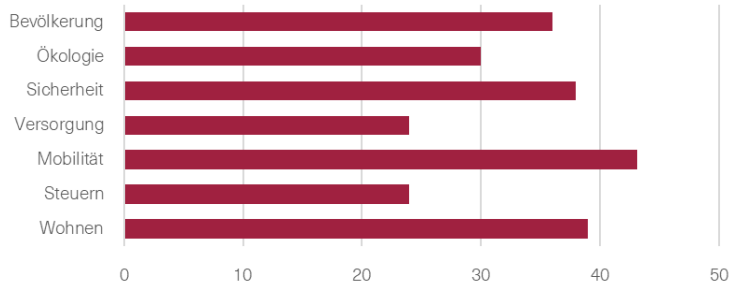
Die Baselbieter Gemeinde ist auch für Pensionierte eine Top-Wohnlage; nicht zuletzt dank der guten Versorgung im Gesundheitsbereich. Mit Ausnahme der ökologischen Aspekte schneidet Arlesheim bei allen Kriterien überdurchschnittlich ab. Besonders attraktiv ist die Gemeinde für einkommensstärkere Personen.





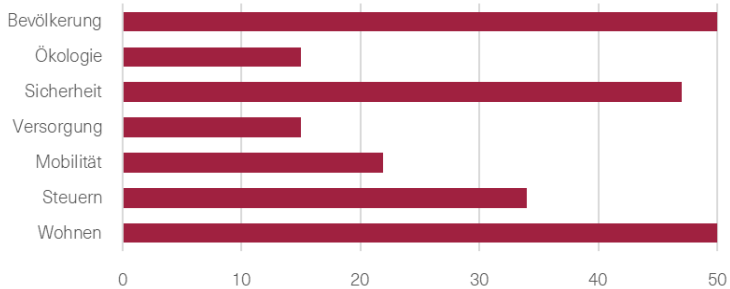
### 3. Rang: Aesch

Aesch ist die einzige Gemeinde, die bei keinem Kriterium schlecht abschneidet. Vorteilhaft ist aus Sicht von älteren Personen die hohe Sicherheit durch die relativ tiefe Anzahl an Delikten. Zudem ist Aesch sehr gut an den ÖV angebunden und Basel ist in kurzer Zeit erreichbar.



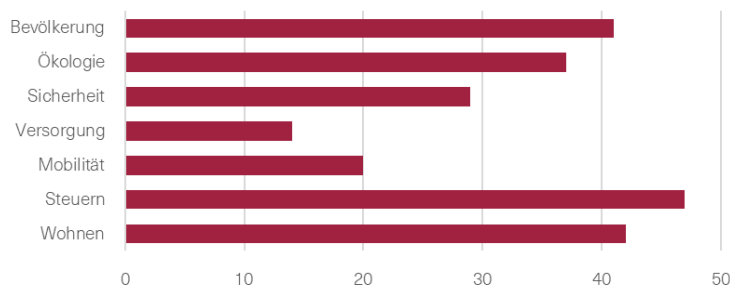
### 4. Rang: Pfeffingen

Pfeffingen ist Spitzenreiter aller 50 Gemeinden in Bezug auf die Bevölkerungsstruktur und das Wohnen. Das Preisniveau ist vergleichsweise günstig und die Sicherheit wird als sehr gut beurteilt. Positiv schneidet Pfeffingen auch wegen seiner hohen Steuerkraft ab.



### 5. Rang: Wallbach

Wallbach ist die einzige Aargauer Gemeinde, die im Ranking für Pensionierte unter den Top-5 liegt. Punkten kann der Ort mit einer tiefen Steuerbelastung. Aufgrund der Tatsache, dass Wallbach nicht sehr gut an das ÖV-Netz angebunden bzw. die Versorgungssituation eher unterdurchschnittlich ist, eignet sich Wallbach jedoch eher als Wohnort für mobile Rentnerinnen und Rentner.





## Fazit: So erleichtert das Gemeinderanking den Wohnortentscheid

Bei der Wahl des Wohnortes bzw. beim Entscheid für den Erwerb eines Eigenheims spielt die zu erwartende Lebensqualität eine wichtige Rolle. Unser Gemeinderanking bietet hier eine wertvolle Orientierungshilfe. Denn es zeigt eindrücklich, dass die Wohnqualität von vielfältigen Faktoren abhängt und stark von der individuellen Lebenssituation geprägt ist. Während Riehen, Arlesheim und Rheinfelden in der Gesamtbewertung gut abschneiden, sehen die Ranglisten für spezifische Zielgruppen wie Familien und Pensionierte anders aus: Aargauer Gemeinden sind oft eine attraktive Alternative für junge Familien, während grössere Agglomerationen für Senioren generell vorteilhaft sind aufgrund der guten Versorgungslage und Erreichbarkeit.

Insgesamt wird deutlich, dass fast jede Gemeinde Stärken und Schwächen hat, die je nach Lebensphase und individuellen Gesichtspunkten unterschiedlich zu gewichten sind. Deshalb gibt es den für alle idealen Wohnort nicht. Mithilfe unserer Detailauswertung kann jede und jeder für sich entscheiden, wo man sich am besten niederlässt und ob sich aufgrund einer neuen Lebensphase allenfalls sogar ein Wegzug lohnt.