



Rathaus, Marktplatz 9
CH-4001 Basel

Tel: +41 61 267 85 62
E-Mail: staatskanzlei@bs.ch
www.bs.ch/regierungsrat

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement (EJPD)

Per E-Mail an:
egba@bj.admin.ch

Basel, 30. Juni 2026

Regierungsratsbeschluss vom 30. Juni 2026

Vernehmlassung zur Revision des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland; Stellungnahme des Kantons Basel-Stadt

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 15. April 2026 haben Sie uns die Vernehmlassungsunterlagen zur Revision des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, sog. Lex Koller) zukommen lassen. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und lassen Ihnen nachstehend unsere Einschätzung des Revisionsvorhabens zukommen.

1. Grundsätzliche Einschätzung

Die vom Bundesrat vorgeschlagenen Massnahmen zur Verschärfung der Lex Koller sind Teil eines Massnahmenplans zur Bekämpfung der Volksinitiative «Keine 10-Millionen-Schweiz! (Nachhaltigkeitsinitiative)», die von einer Mehrheit von Volk und Ständen am 14. Juni 2026 abgelehnt wurde. Auch der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt lehnt die Initiative ab und teilt die Haltung des Bundesrates, im Zusammenhang mit der angespannten Situation auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt sowie den Auswirkungen der Zuwanderung auch im Bereich der Siedlungsentwicklung mögliche regulatorische Massnahmen zu prüfen. Ebenso begrüsst der Regierungsrat Bestrebungen, bestehende Rechtsunsicherheiten im Bereich des BewG zu klären und den Vollzug zu vereinheitlichen. Der Regierungsrat verschliesst sich daher nicht grundsätzlich gegen eine Verschärfung der Lex Koller, sofern sie als Sekundäreffekt einen Beitrag zur Entspannung des Wohnungsmarktes leistet. Entscheidend ist jedoch, dass allfällige Massnahmen wirksam, verhältnismässig und mit den Zielen und dem Zweck der Lex Koller vereinbar sind.

Genau hier setzt die vom Bundesrat in Auftrag gegebene Regulierungsfolgenabschätzung (RFA) mit Kritik an. In Bezug auf die Vorschläge betreffend Betriebsstätte-Grundstücke, Erwerb von Anteilen an Wohnimmobiliengesellschaften, welche an einer Schweizer Börse kotiert sind, Erwerb von Anteilsscheinen von Immobilienfonds und Aktien an Immobilien-SICAV, die regelmässig auf dem Markt gehandelt werden und Hauptwohnungen von Nicht-EU/EFTA-Staatsangehörigen konstatiert die RFA keine resp. nur eine geringe Wirksamkeit der Massnahmen, teilweise sogar negative Konsequenzen für die Schweiz. Es bestünden insbesondere Zweifel daran, ob die vorgeschlagenen Verschärfungen geeignet sind, einen substanziellen Beitrag zur Entspannung des

Wohnungsmarktes zu leisten. Die Ursachen der aktuellen Wohnungsknappheit seien vielfältig und hingen primär mit der demografischen Entwicklung, der Zuwanderung, der Bautätigkeit, raumplanerischen Rahmenbedingungen sowie dem Zinsumfeld zusammen. Der Einfluss ausländischer Investitionen im Sinne des BewG erscheine demgegenüber begrenzt. Die RFA ortet den primären Handlungsbedarf bei einer dynamischeren Raumplanung, der zusätzlichen Ausscheidung von Bauland an gefragten Orten sowie einer zusätzlichen Verdichtung. Angesichts der von der RFA geäußerten Zweifel an der Wirksamkeit der vorgeschlagenen Massnahmen gewinnen potenzielle negative Folgen zusätzlich an Gewicht. Gleichzeitig rechnet die RFA bei Umsetzung der Revision mit zusätzlichem Vollzugsaufwand.

Andererseits stellt die RFA an diversen Stellen vage Vermutungen auf. Sie stützt sich nach Ansicht des Regierungsrates stark auf eine angebotsseitige Sichtweise des Immobilienmarktes ab und beleuchtet die nachfragedämpfende Wirkung der vorgeschlagenen Verschärfungen nicht hinreichend analytisch. So werden beispielsweise die möglichen negativen Folgen einer Einschränkung ausländischen Kapitals für die Bautätigkeit und die Projektentwicklung ausführlich diskutiert, während potenzielle preisdämpfende Effekte auf Bodenpreise, Wohneigentumspreise oder Mietzinse nicht vertieft behandelt werden, zumal das Gutachten diesbezüglich relativ früh von der Annahme ausgeht, dass ausländisches Kapital im Wesentlichen durch inländisches Kapital ersetzt würde. Durch eine eher theoretisch anmutende Einteilung des Immobilienmarktes in Nutzermarkt, Vermögensmarkt und Entwicklermarkt könnte zudem der Eindruck entstehen, dass sich Kapitalmarkt, Bodenpreise, Projektentwicklungen, Immobilienpreise und Mietzinse nicht gegenseitig beeinflussen würden.

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass sich der Bundesrat und die Gutachter der RFA nicht einig sind. Zudem ist daran zu erinnern, dass auch die Vernehmlassungsvorlage des Bundesrates vom 10. März 2017, die ähnliche Verschärfungen wie die aktuelle Vernehmlassung enthielt, auf vergleichbare Kritik gestossen ist und daraufhin nicht weiterverfolgt wurde. Insgesamt erscheint die Revisionsvorlage daher nicht ausgereift. Nach Ansicht des Regierungsrates wäre es wünschenswert, wenn der Bundesrat die Auswirkungen und das Kosten-Nutzen-Verhältnis der Verschärfungen nochmals einer sorgfältigen Überprüfung unterziehen würde.

Darüber hinaus regen wir an, dass der Bundesrat weitere konkrete Massnahmen – auch ausserhalb der Lex Koller – zur Entspannung des Wohnungsmarktes prüft. Eine wirkungsvolle Wohnungspolitik erfordert nach unserer Einschätzung ein breites Instrumentarium (das über die Regulierung des Grundstückerwerbs durch Personen im Ausland hinausgeht).

Unabhängig davon geht der Regierungsrat nachfolgend noch vertieft auf einige ausgewählte Inhalte der Revisionsvorlage ein.

2. Zu den vorgeschlagenen Begleitmassnahmen im Einzelnen

2.1 Verbot der reinen Kapitalanlage und Präzisierung der Wohnanteilsvorschriften bei Betriebsstätten-Grundstücken (Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG, Art. 2 Abs. 3 BewG, Art. 4 Abs. 1 lit. b, d und f sowie neuer Art. 6a VE-BewG)

Der Regierungsrat teilt die in der RFA geäußerten Vorbehalte in Bezug auf die Statuierung einer Bewilligungspflicht für den Erwerb von Betriebsstätten-Grundstücken als reine Kapitalanlage (Verbot der Vermietung oder Verpachtung). Dass diese Massnahme den Wohnungsmarkt massgeblich entlasten würde, erscheint unwahrscheinlich.

Darüber hinaus wäre der Kanton Basel-Stadt aufgrund seiner strukturellen, geografischen und wirtschaftlichen Ausgangslage von dieser Verschärfung in spezifischer Weise betroffen. Als urba-

ner Grenzkanton mit einer beschränkten Landressource, einer hohen Bevölkerungsdichte und einer ausgeprägten internationalen wirtschaftlichen Verflechtung ist der Kanton Basel-Stadt in besonderem Mass auf einen offenen und funktionierenden Wirtschafts- und Immobilienmarkt angewiesen. Die regionale Wirtschaft ist eng in den trinationalen Lebens- und Wirtschaftsraum eingebettet und auf grenzüberschreitende Investitionen sowie internationale Unternehmen angewiesen. Viele basel-städtische Unternehmen haben weder das Interesse noch die finanziellen Mittel, um Geschäftsräumlichkeiten zu erwerben. Sie sind deshalb auf Investoren angewiesen, die entsprechende Flächen zur Verfügung stellen. Ausländische Investitionen spielen am Standort Basel gerade bei hochspezialisierten Flächenmärkten – namentlich bei Laborflächen – eine tragende Rolle. Ob eine bedarfsgerechte Bereitstellung derartiger Flächen allein auf Basis inländischen Investitionskapitals sichergestellt werden könnte, ist fraglich. Gerade erst kürzlich wurde der Kanton mit folgender Anfrage konfrontiert: Ein ausländischer Immobilieninvestor, der Forschungs- und Entwicklungsgebäude für Unternehmen realisiert, möchte in Basel-Stadt im Rahmen eines selbständigen und dauernden Baurechts hochmoderne Labors für die Life-Science-Branche zur anschliessenden Vermietung errichten. Die Wiedereinführung der Bewilligungspflicht für den Erwerb von Betriebsstätten-Grundstücken zum Zweck der blossen Kapitalanlage, vor allem das Verbot der Vermietung oder Verpachtung, würde derartige Projekte zukünftig verhindern. Die vorgeschlagene Verschärfung der Bewilligungspflicht hätte namentlich im Bereich von Spezial- und Forschungsimmobiliens sowie bei deren Nutzung (z. B. konzerneigene Nutzung des Erdgeschosses und Vermietung des Obergeschosses an externe Unternehmen) negative Auswirkungen auf die Firmen im Kanton Basel-Stadt. Diese spezifische Massnahme würde dem Kanton Basel-Stadt schaden und wird deshalb abgelehnt.

Was den bewilligungsfreien Miterwerb von durch Wohnanteilsvorschriften vorgeschriebenen Wohnungen auf einem Betriebsstätten-Grundstück betrifft, begrüsst der Regierungsrat nach wie vor die Einführung der vorgeschlagenen Obergrenze im Umfang von höchstens einem Drittel der Bruttogeschossfläche. Anhand der vorgeschlagenen Obergrenze lässt sich die Frage, ob der Erwerb eines gemischt genutzten Grundstückes bewilligungspflichtig ist, im Einzelfall einfach beantworten. Die vorgeschlagene Präzisierung dient dadurch sowohl der Rechtssicherheit als auch der Rechtsgleichheit. Zudem wird durch die vorgeschlagene Obergrenze dem Grundgedanken der Lex Koller entsprochen, wonach Personen im Ausland für den Erwerb von Wohnungen, die der Kapitalanlagen dienen, der Bewilligungspflicht gemäss BewG unterstellt sind.

2.2 Erwerb von Anteilen an börsenkotierten Wohnimmobiliengesellschaften, Erwerb von regelmässig auf dem Markt gehandelten Anteilsscheinen an einem Wohnimmobilienfonds oder -SICAV (Art. 4 Abs. 1 lit. e, 19b, 28a VE-BewG; Art. 4 Abs. 1 lit. c und c^{bis}, 19b, 28a VE-BewG sowie Art. 10 Abs. 2, 67a, 71a und 118j VE-KAG)

Der Bundesrat widerspricht der RFA gerade bei Immobiliengesellschaften und -fonds stark und weist an mehreren Stellen auf das globalisierte anlagesuchende Kapital hin. Im Hinblick auf den Gesetzeszweck ruft er in Erinnerung, dass mit dem BewG nicht nur die Besitznahme an Grundstücken in der Schweiz durch Personen im Ausland eingeschränkt werden soll, sondern auch und insbesondere die Kapitalanlage von Personen im Ausland in Grundstücke in der Schweiz. In Bezug auf den Wohnungsmarkt gibt er zu bedenken, dass Immobiliengesellschaften und -fonds bei der Bewirtschaftung einer Immobilie stets einen möglichst hohen Ertrag und bei deren Verkauf einen möglichst grossen Gewinn erzielen möchten und deshalb zusammen mit anderen Faktoren zu Preissteigerungen beitragen. Der Regierungsrat möchte daher anregen, die konkreten Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt bei einer allfälligen Wiedereinführung der Bewilligungspflicht für den Erwerb von Anteilen an börsenkotierten Wohnimmobiliengesellschaften sowie bei einer allfälligen Einführung der Bewilligungspflicht für den Erwerb von regelmässig auf dem Markt gehandelten Anteilsscheinen an einem Wohnimmobilienfonds oder -SICAV einer erneuten Überprüfung zu unterziehen. Auf einer solchen Grundlage könnten dann gegebenenfalls geeignete Anpassungen thematisiert werden.

2.3 Erwerb von Hauptwohnungen durch Nicht-EU/EFTA-Staatsangehörige (Streichung von Art. 2 Abs. 2 lit. b BewG, Art. 8 Abs. 1 lit. e und Abs. 1^{bis} sowie Art. 24a VE-BewG)

In seiner Stellungnahme im Rahmen der Lex-Koller-Revision von 2017 stellte der Regierungsrat die Frage, ob eine Schlechterstellung der Drittstaatsangehörigen durch eine Wiederveräußerungspflicht gerechtfertigt sei. Vor dem Hintergrund, dass die Beziehung von Drittstaatsangehörigen nach einem Wegzug aus der Schweiz in der Regel weniger stark ist als diejenige der umliegenden europäischen Länder, erscheint diese zusätzliche Verpflichtung sachgerecht. Eine Unterscheidung zwischen EU/EFTA-Bürgerinnen und Bürger sowie Drittstaatsangehörigen ist darüber hinaus auch in anderen Bereichen (bspw. Arbeitsmarkt) gängig, nicht zuletzt aufgrund von bi- resp. multilateralen Übereinkommen.

Die vorgeschlagene Bewilligungspflicht für Drittstaatsangehörige und die Wiederveräußerungspflicht bei Wohnsitzaufgabe dürften das ausländische Interesse an Wohnungen in der Schweiz etwas dämpfen. Zumindest teilweise wirkt diese Massnahme der Überfremdung des einheimischen Bodens und der Wohnungsknappheit entgegen, was auch die RFA konstatiert. Insofern steht der Regierungsrat dieser Verschärfung offen gegenüber.

2.4 Erwerb von Wohnungen zur Unterbringung von Hotelpersonal (Art. 3 Abs. 2 und Art. 6b VE-BewG)

Die vorgeschlagene Umsetzung der Motion Martin Schmid betreffend «Wohnungsknappheit in Tourismusgemeinden. Ergänzung von Artikel 3 BewV, Personalwohnungen von Hotels als Teil einer Betriebsstätte anerkennen» unterstützt der Regierungsrat. Sie ermöglicht, dass Hotels dem gesamten Personal Wohnraum zur Verfügung stellen dürfen, fördert damit zusätzlichen Wohnraum und sorgt für gleich lange Spiesse für Hotelbetriebe.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen. Für Rückfragen steht Ihnen gerne Herr Christian Baumgartner, Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten, christian.baumgartner@bs.ch zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Conradin Cramer
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin