An den Grossen Rat **26.5422.02**

PD/P265422

Basel, 4. November 2026

Regierungsratsbeschluss vom 3. November 2026

Interpellation Nr. 105 Ivo Balmer betreffend «Umgehung des Wohnschutzes durch die Umwandlung in Stockwerkeigentum»

(Eingereicht vor der Grossrats-Sitzung vom 14. Oktober 2026)

«Der Basler Wohnschutz soll bestehenden Mietwohnraum schützen und Verdrängung verhindern. Deshalb ist auch die Begründung von Stockwerkeigentum in bestehenden Mehrfamilienhäusern seit der Einführung des Wohnschutzes bewilligungspflichtig. Daten des Grundbuch- und Vermessungsamtes legen nahe, dass es kurz vor der Einführung der neuen Wohnschutzbestimmungen zu einem starken Anstieg der Stockwerkeigentumsbegründungen gekommen ist.[1]

Nun legen aktuelle Medienberichte nahe, dass Bestimmungen zur Bewilligungspflicht weiter umgegangen werden.[2] Mehr noch, Mietliegenschaften werden in Stockwerkeigentum aufgeteilt, Mietverhältnisse beendet und die Wohnungen anschliessend einzeln verkauft. Besonders stossend wäre, wenn sich daraus wieder ein eigentliches Geschäftsmodell zur Verdrängung und gewinnbringenden Einzelverwertung von bestehendem Wohnraum entwickeln würde. Sollte dieses Vorgehen rechtlich möglich sein, besteht eine erhebliche Lücke im Wohnschutz. Vor diesem Hintergrund bitte ich den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie viele Gesuche zur Begründung von Stockwerkeigentum wurden seit Inkrafttreten des geltenden Wohnschutzes eingereicht, bewilligt oder abgelehnt und wie viele Wohnungen waren davon betroffen?
2. Ist bekannt, wie viele dieser Wohnungen zuvor vermietet waren und anschliessend einzeln verkauft wurden?
3. Kann bei der Bewilligung berücksichtigt werden, ob durch die Umwandlung Mietwohnraum verloren geht, oder bestehende Mieterinnen und Mieter verdrängt werden?
4. Wie beurteilt der Regierungsrat Geschäftsmodelle, bei denen Mietliegenschaften gezielt in Stockwerkeigentum aufgeteilt und anschliessend einzeln veräussert werden?
5. Ist der Regierungsrat auch der Meinung, dass es sich bei diesem Geschäftsmodell um eine Umgehung der gesetzlichen Bestimmungen im Wohnraumfördergesetz (WRFG) handelt?
6. Wie gedenkt der Regierungsrat gegen diese offensichtliche Umgehung des Wohnschutzrechts vorzugehen?
7. Welche gesetzlichen Möglichkeiten bestehen, über die bestehenden Bestimmungen des Wohnschutzrechts und deren korrekte Auslegung hinaus, solche Umgehungs- und Verdrängungsstrategien künftig wirksam zu verhindern?
8. Ist der Regierungsrat angesichts dieser akuten Gefahr von Verdrängungsstrategien bereit, per Verordnung klarzustellen, dass die Umwandlung von Wohnraum in Stockwerkeigentum gegen die Verfassung und gegen das Wohnschutzgesetz verstösst und ab sofort nicht mehr bewilligungsfähig ist?

[1] https://statistik.bs.ch/indikatorenset/wohnraumschutz

[2] https://www.bazonline.ch/wohnschutzgesetz-basel-schlupfloch-bei-stockwerkeigentum-841318538906

Ivo Balmer»

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

1. Einleitung

Die Verhinderung von Verdrängung durch Kündigungen und Mietzinserhöhungen gehört zu den zentralen Zielsetzungen des Basler Wohnschutzes. Der Regierungsrat anerkennt die Bedeutung eines wirksamen Schutzes der Wohnbevölkerung vor Verdrängung. Der Wohnschutz kann beeinträchtigt werden, wenn bestehende Mietverhältnisse beendet werden, um bisher vermietete Wohnungen im Stockwerkeigentum zu veräussern. Solche Vorgehensweisen können den Bestand an preisgünstigem Mietwohnraum beeinträchtigen und für die betroffenen Mietparteien erhebliche soziale Auswirkungen haben.

1.1 Gesetzliche Vorgaben bei der Bewilligung von Stockwerkeigentumsbegründungen – Stockwerkeigentumsbegründungen stellen keine Zweckentfremdung dar

Rechtlich muss zwischen dem Schutz von Wohnraum, dem Schutz von Mietwohnraum und dem Schutz bestehender Mietverhältnisse unterschieden werden: Gemäss § 4 Abs. 1 WRFG gelten als Wohnraum alle ständig dem Wohnen dienenden Räume. Die Begründung von Stockwerkeigentum stellt deshalb für sich genommen weder einen Verlust von Wohnraum noch eine Zweckentfremdung gemäss § 4 Abs. 3 WRFG dar. Mit § 4 Abs. 5 WRFG wurde im Zuge der Umsetzung der formulierten Initiative «Ja zum ECHTEN Wohnschutz» der Begriff des geschützten bezahlbaren Mietwohnraums eingeführt («*Der geschützte bezahlbare Mietwohnraum umfasst allen bestehenden Mietwohnraum. Ausgenommen sind für höchstens drei Monate gemietete Wohnungen, luxuriöse Wohnungen gemäss Art. 253b Abs. 2 OR sowie Fälle von nur ein bis drei Wohnungen.*»).

Bereits vor Inkrafttreten der neuen Wohnschutzbestimmungen am 28. Mai 2022 unterlag die Zweckentfremdung von Wohnraum gemäss § 4 Abs. 1 WRFG einer Bewilligungspflicht. Neu wurde mit dem Wohnschutz § 8 WRFG um einen eigenständigen Bewilligungstatbestand für die Begründung von Stockwerkeigentum ergänzt. Anders als bei der Bewilligung von Mietzinsaufschlägen nach Umbau-, Renovations- und Sanierungsvorhaben verlangt § 8 Abs. 5 WRFG hierfür weder eine Überprüfung der überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung noch des Verbleibs der Wohnungen in ihrer bisherigen Kategorie. Massgebend gemäss § 8 Abs. 5 WRFG ist der Nachweis eines für Stockwerkeigentum angemessenen Standards der Liegenschaft. Die Begründung von Stockwerkeigentum ist bewilligungspflichtig «*bei bereits gebauten Liegenschaften mit vier oder mehr Wohnungen in Zeiten der Wohnungsnot*» (§ 8 Abs. 5 WRFG, erster Satz).

1.2 Handlungsspielraum des Regierungsrates

Die im Mai 2022 in Kraft getretenen Wohnschutzbestimmungen enthalten verschiedene auslegungsbedürftige und teilweise widersprüchliche gesetzliche Vorgaben. Das Appellationsgericht hat in seinem Urteil vom 10. Dezember 2024 (VD.2023.105, E. 4.1.3 und 4.3.2) ausdrücklich auf Widersprüche innerhalb von § 8a Abs. 1 WRFG hingewiesen und generell festgestellt, dass die gesetzlichen Wohnschutzbestimmungen zahlreiche offene Rechtsbegriffe enthalten.

Daraus ergibt sich jedoch nicht die Möglichkeit, gestützt auf die grundsätzlichen Zielsetzungen des Wohnschutzes Geschäftsmodelle, die Verdrängungsrisiken aufweisen, per Verordnung zu verhindern. Die einzelnen Bewilligungsvoraussetzungen müssen jederzeit bereits im WRFG selbst angelegt sein. Zu beachten ist hierbei auch die unterschiedliche Reichweite der Rechtsetzungskompetenz des Regierungsrates im Bereich des Wohnschutzes: Während § 8e Abs. 8 WRFG für das umfassende Bewilligungsverfahren bei Umbau-, Renovations- und Sanierungsvorhaben eine besondere Ermächtigung zur Regelung der Einzelheiten enthält, fehlt für die Stockwerkeigentumsbegründung eine vergleichbare Delegationsnorm. Hier beschränkt sich die Kompetenz des

Regierungsrates grundsätzlich auf den Erlass der erforderlichen Ausführungsbestimmungen (vgl. § 22 WRFG).

Zusätzlich sind beim Erlass von Verordnungsbestimmungen sowie der allfälligen Revision von Gesetzesbestimmungen im Bereich des Wohnschutzes die Grenzen des Bundesrechts zu beachten. So hob das Bundesgericht mit Urteil vom 19. Dezember 2022 (BGE 149 I 25) das ursprünglich in § 8a Abs. 3 lit. a WRFG vorgesehene Rückkehrrecht der bisherigen Mieterschaft auf, da dieses unmittelbar in das bundesrechtlich abschliessend geregelte Mietverhältnis eingriff. Dies verdeutlicht, dass auch bei der kantonalen Bewilligung von Stockwerkeigentumsbegründungen keine umfassende kantonale Rechtssetzungskompetenz für einen «umfassenden» Kündigungsschutz der Mieterschaft besteht.

Vor diesem Hintergrund beantwortet der Regierungsrat die einzelnen Fragen wie folgt:

2. Zu den einzelnen Fragen

1. *Wie viele Gesuche zur Begründung von Stockwerkeigentum wurden seit Inkrafttreten des geltenden Wohnschutzes eingereicht, bewilligt oder abgelehnt und wie viele Wohnungen waren davon betroffen?*

Seit Inkrafttreten der geltenden Wohnschutzbestimmungen am 28. Mai 2022 wurden bei der Wohnschutzkommission insgesamt 55 Gesuche betreffend die Begründung von Stockwerkeigentum behandelt. Davon wurden 45 Gesuche mit insgesamt 439 betroffenen Wohnungen bewilligt. Ein Gesuch mit fünf betroffenen Wohnungen wurde abgelehnt, ein weiteres zurückgezogen. Bei acht Eingaben bestand keine Bewilligungspflicht.

2. *Ist bekannt, wie viele dieser Wohnungen zuvor vermietet waren und anschliessend einzeln verkauft wurden?*

Dem Regierungsrat liegen hierzu keine Angaben vor: Die bisherige Vermietung und die spätere Veräusserung bilden keine Prüfkriterien bei der Bewilligung von Stockwerkeigentumsbegründungen und werden im Kanton entsprechend auch nicht erhoben – es gibt dafür keine gesetzliche Grundlage.

3. *Kann bei der Bewilligung berücksichtigt werden, ob durch die Umwandlung Mietwohnraum verloren geht oder bestehende Mieterinnen und Mieter verdrängt werden?*

Die Bewilligungsvoraussetzungen richten sich nach § 8 Abs. 5 WRFG. Die Wohnschutzkommission darf lediglich prüfen, ob die gesamte Liegenschaft einen für Stockwerkeigentum angemessenen Standard aufweist. Mit § 19 WRSchV wird dieser angemessene Standard für Stockwerkeigentum ausgeführt: «*Ein angemessener Standard für Stockwerkeigentum besteht, wenn ein zeitgemässer Wohnstandard vorliegt, insbesondere wenn die Liegenschaft über eine Zentralheizung, sanitäre Einrichtungen in der jeweiligen Wohnungseinheit und die für einen Kochbereich notwendigen Anschlüsse für Energie, Wasser und Abwasser verfügt.*»

Der mögliche Verlust von Mietwohnraum oder die Verdrängung bestehender Mietparteien bilden hingegen keine eigenständigen gesetzlichen Bewilligungskriterien.

Bereits in seinem Bericht vom 29. Juni 2021 zur Gesetzesinitiative «JA zum ECHTEN Wohnschutz» (20.1009.02, S. 21 f.) hatte der Regierungsrat auf das Risiko hingewiesen, dass die Umwandlung von Mietwohnraum in Stockwerkeigentum zur Umgehung des Wohnschutzes genutzt werden könnte. Er stellte fest, dass die vorgeschlagene Bewilligungsvoraussetzung des

angemessenen Wohnstandards nur eine begrenzte Schutzwirkung gegenüber entsprechenden Vorgehensweisen erwarten lässt.

Auch bietet § 16a Abs. 1 WRFG keine Möglichkeit, bei der Bewilligungserteilung durch die Wohnschutzkommission zu berücksichtigen, ob durch die Umwandlung Mietwohnraum verloren geht oder bestehende Mieterinnen und Mieter verdrängt werden: Zwar wird mit § 16a Abs. 1 WRFG vorgesehen, dass der Kanton Investoren verpflichtet, frühzeitig Massnahmen zugunsten älterer und langjähriger Mietparteien zu ergreifen. Diese Bestimmung weist jedoch weder einen Bezug zu den einzelnen Bewilligungsverfahren auf, noch bestehen konkrete Regelungen zu den Vollzugszuständigkeiten und Rechtsfolgen in anderen Gesetzesbestimmungen. Der Regierungsrat hat deshalb bereits in seiner Antwort auf die Interpellation Nr. 67 von Ivo Balmer vom 30. Mai 2023 (23.5257.02) dargelegt, dass § 16a Abs. 1 WRFG in der geltenden Ausgestaltung nicht als zusätzliche Bewilligungsvoraussetzung angewendet werden kann. Die notwendigen Anpassungen müssten auf Gesetzesstufe erfolgen.

4. Wie beurteilt der Regierungsrat Geschäftsmodelle, bei denen Mietliegenschaften gezielt in Stockwerkeigentum aufgeteilt und anschliessend einzeln veräussert werden?

Der Regierungsrat beurteilt solche Geschäftsmodelle kritisch, soweit damit zur Umgehung des Wohnschutzes die gezielte Beendigung bestehender Mietverhältnisse und die Verdrängung der bisherigen Mieterschaft verbunden sind.

Am 12. Juni 2024 überwies der Grosse Rat die Motion Daniel Seiler und Konsorten betreffend «Anpassung der Wohnschutzbestimmungen im Bereich des Stockwerkeigentums» (23.5572). Diese verlangt jedoch eine Einschränkung des geschützten Mietwohnraums für bestimmte bereits bestehende vermietete Stockwerkeigentumswohnungen.

5. Ist der Regierungsrat auch der Meinung, dass es sich bei diesem Geschäftsmodell um eine Umgehung der gesetzlichen Bestimmungen im Wohnraumfördergesetz (WRFG) handelt?

Ergänzend zu Antwort 4 ist festzustellen, dass die Begründung und anschliessende Einzelveräusserung von Stockwerkeigentum nicht bereits deshalb eine (rechtswidrige) Umgehung des WRFG darstellt, weil damit eine gewinnbringende Veräusserung von Mietwohnungen beabsichtigt wird. Das Gesetz sieht die Begründung von Stockwerkeigentum ausdrücklich vor und regelt deren Bewilligungsvoraussetzungen – namentlich einen für Stockwerkeigentum angemessenen Wohnstandard.

Die Begründung von Stockwerkeigentum hebt jedoch allfällige weitere Wohnschutzpflichten nicht auf. Insbesondere können für spätere Umbau-, Renovations- und Sanierungsvorhaben weiterhin Melde- oder Bewilligungspflichten bestehen. Dabei stellen sich allerdings zusätzliche, bisher nicht geklärte Auslegungsfragen hinsichtlich des gesetzlichen Geltungsbereichs, insbesondere bei Leerständen, zwischenzeitlicher Eigennutzung und einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten in grösseren Liegenschaften.

6. Wie gedenkt der Regierungsrat gegen diese offensichtliche Umgehung des Wohnschutzrechts vorzugehen?

Die bestehenden Wohnschutzbestimmungen sind konsequent anzuwenden. Soweit bestimmte Vorgehensweisen nach geltendem Recht zulässig sind, können sie allerdings nicht allein aufgrund ihrer möglichen wohnpolitischen Auswirkungen untersagt werden.

7. Welche gesetzlichen Möglichkeiten bestehen, über die bestehenden Bestimmungen des Wohnschutzrechts und deren korrekte Auslegung hinaus, solche Umgehungs- und Verdrängungsstrategien künftig wirksam zu verhindern?

Wie bereits erwähnt, scheint gesetzgeberischer Klärungsbedarf unter anderem bei der Abgrenzung des geschützten Mietwohnraums, insbesondere im Zusammenhang mit Stockwerkeigentum, Leerständen und Eigennutzung, sowie bei der Ausgestaltung von § 16a Abs. 1 WRFG, vorzuliegen.

8. Ist der Regierungsrat angesichts dieser akuten Gefahr von Verdrängungsstrategien bereit, per Verordnung klarzustellen, dass die Umwandlung von Wohnraum in Stockwerkeigentum gegen die Verfassung und gegen das Wohnschutzgesetz verstösst und ab sofort nicht mehr bewilligungsfähig ist?

Eine Klarstellung auf der Verordnungsweg ist nicht zulässig: § 8 Abs. 5 WRFG sieht die Begründung von Stockwerkeigentum ausdrücklich als bewilligungsfähigen Tatbestand vor. Der Regierungsrat kann diese gesetzliche Regelung nicht durch eine Verordnungsbestimmung aufheben und er besitzt auch keine Zuständigkeitsdelegation, ihre Anwendung durch zusätzliche materielle Voraussetzungen bei bestimmten Geschäftsmodellen zu erschweren, respektive ausschliessen.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt

Dr. Conradin Cramer
Regierungspräsident

Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin