



Gegenstand:

§ 8d WRFG, § 24 WRSchV; Gesuch betreffend Umbau, Renovation und Sanierung im vereinfachten Bewilligungsverfahren.

Da die Liegenschaft bereits einer Mietzinskontrolle unterliegt, hat die Gesuchstellerin zu begründen, weshalb die baulichen Massnahmen nicht bereits anlässlich des letzten Gesuchs berücksichtigt oder vorgesehen wurden und weswegen die baulichen Massnahmen noch vor Ende der Mietzinskontrolle ausgeführt werden müssen (§ 28 Abs. 1 WRSchV). Vorliegend erachtet die WSK die dargelegte Begründung als ausreichend.

Alle baulichen Massnahmen sind mit dem regulären wertvermehrenden Anteil von 40% überwälzbar. Die neu festgelegten maximalen Mietzinsaufschläge werden zu den bereits bestehenden addiert. Für die addierten maximalen Mietzinsaufschläge beginnt ab Vollstreckbarkeit der Verfügung eine neue fünfjährige Mietzinskontrolle.

[...]

Bauliche Massnahmen	Dachsanierung mit Unterdach Isolation im Mansardenbereich (Wohnung im 4. OG) Spenglerarbeiten in Kupfer Ersatz vom Dachausstieg und Restaurierung der zwei Oblichter Einbau einer RWA-Anlage (Rauch- und Wärmeabzug)
Gesetzliche Grundlagen	Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG; SG 861.500) Verordnung über den Schutz von Wohnraum (Wohnraumschutzverordnung, WRSchV; SG 861.540)

Es wird verfügt:

- ://:
1. Die vorgesehenen baulichen Massnahmen sind bewilligungspflichtig nach WRFG.
 2. Die Bewilligung wird unter den nachfolgenden **Auflagen** erteilt:
 - a. Für die baulichen Massnahmen sind nach WRFG höchstens die Mietzinsaufschläge gemäss Verfügungsanhang zulässig. Diese Beschränkung gilt für fünf Jahre.
 - b. Mit der Ausführung der baulichen Massnahmen darf erst nach Vollstreckbarkeit dieser Verfügung begonnen werden.
 - c. Die Eigentümerschaft hat der Wohnschutzkommission den Abschluss der baulichen Massnahmen umgehend auf dem dafür vorgesehenen Formular mitzuteilen.

- d. Mit der Vollstreckbarkeit dieser Verfügung beginnt die fünfjährige Mietzinskontrolle durch die Wohnschutzkommission. Die Wohnschutzkommission lässt die Mietzinskontrolle im Grundbuch anmerken.
3. Bei Ende der Wohnungsnot fällt diese Verfügung dahin.
4. Die Eigentümerschaft trägt die Kosten dieses Verfahrens in Höhe einer Gebühr von 300 Franken sowie die noch anfallenden Kosten für die Grundbucheintragung.

Begründung:

1. Die baulichen Massnahmen gehen über den einfachen ordentlichen Unterhalt hinaus und müssen daher von der Wohnschutzkommission (WSK) bewilligt werden (§ 8a Abs. 1 WRFG).
2. Mit Verfügung vom 2. Juni 2025 hat die WSK für den Ersatz der Fenster und Lamellenstoren in der betreffenden Liegenschaft maximale Mietzinsaufschläge festgelegt. Die Liegenschaft unterliegt daher bereits seit der Meldung des Abschlusses der Bauarbeiten am 10. Juli 2025 einer laufenden Mietzinskontrolle. Dies führt dazu, dass Gesuchsteller zu begründen haben, weshalb die vorliegend zu bewilligenden baulichen Massnahmen nicht bereits anlässlich des letzten Gesuchs berücksichtigt oder vorgesehen wurden und weswegen die baulichen Massnahmen noch vor Ende der Mietzinskontrolle ausgeführt werden müssen (§ 28 Abs. 1 WRSchV).
3. Die Gesuchstellerin führt dazu aus, dass der Ersatz der Fenster und der Lamellenstoren bis zum 30. Juni 2025 zur Mängelbehebung ausgeführt werden müssen. Dies ergibt sich auch aus einem beigelegten Vergleich der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten vom 8. Mai 2025. Die nun beantragte Dachsanierung sei im Zeitpunkt des früheren Gesuchs noch nicht abschliessend geplant gewesen und werde nun aufgrund des schlechten Zustands des Dachs erforderlich. Die Dachziegel hätten ihre Lebensdauer erreicht. Ausserdem übe eine Mietpartei diesbezüglich juristischen Druck auf die Eigentümerschaft aus.
4. Die WSK erachtet die von der Gesuchstellerin dargelegte Begründung insgesamt als genügend. Die Dachsanierung erweist sich zudem aufgrund der Lebensdauer der Dachziegel als nicht aufschiebbare Massnahme zur Wiederherstellung des geschuldeten Wohnstandards. Die Massnahme ist daher mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung vereinbar ist, weswegen das Gesuch geprüft werden kann (§ 28 Abs. 2 WRSchV).
5. Die Eigentümerschaft hat im Gesuch bestätigt, keine Kündigungen wegen der baulichen Massnahmen auszusprechen. Daher kann das Gesuch im vereinfachten Bewilligungsverfahren (§ 8d WRFG) behandelt werden. Im vereinfachten Bewilligungsverfahren unterzieht die WSK das Gesuch einer summarischen Plausibilitätsprüfung (§ 24 Abs. 4 WRSchV).
6. Die WSK bewilligt die baulichen Massnahmen unter der Auflage, dass die Eigentümerschaft während fünf Jahren maximale Mietzinsaufschläge einhält (§ 8a Abs. 3 lit. b WRFG).
7. Vorliegend berücksichtigt die WSK sämtliche Investitionskosten, da die baulichen Massnahmen den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entsprechen und die Wohnungen in derselben Kategorie verbleiben (§ 5 i.V.m. § 22 Abs. 3 WRSchV).
8. Die Berechnungsschritte und die maximalen monatlichen Mietzinsaufschläge pro Wohnung sind im Verfügungsanhang aufgeführt. Die neu festgelegten maximalen Mietzinsaufschläge werden dabei zu den bereits bestehenden gemäss der Verfügung vom 2. Juni 2025 addiert.

9. Für die addierten Mietzinsaufschläge beginnt ab Vollstreckbarkeit der vorliegenden Verfügung eine neue fünfjährige Mietzinskontrollfrist (§ 28 Abs. 2 WRSchV). Im Falle einer Mietzinskontrolle hat die Eigentümerschaft nachzuweisen, dass sie den maximalen Mietzinsaufschlag gemäss der ersten Verfügung (ab 2. Juni 2025) sowie den addierten maximalen Mietzinsaufschlag gemäss der vorliegenden Verfügung (ab 12. Juni 2026) eingehalten hat.

Wohnschutzkommission des Kantons Basel-Stadt



Anhang* zur Verfügung der Wohnschutzkommission vom [...] i.S. [...]

Mietzinsaufschläge betreffend Liegenschaft XY_____

AWN Mieterschaft Zimmer Überwälzbare Investitionskosten Max. Mietzinsaufschlag

				Verfügung v. 02.06.25	Verfügung v. 12.06.26	Addierter max. Mietzinsaufschlag
1	Mieterschaft 1	4	CHF 26'020.00	CHF 23.00	CHF 47.31	CHF 70.31
101	Mieterschaft 2	4	CHF 26'020.00	CHF 23.00	CHF 47.31	CHF 70.31
201	Mieterschaft 3	4	CHF 26'004.00	CHF 23.00	CHF 47.28	CHF 70.28
301	Mieterschaft 4	4	CHF 31'217.00	CHF 23.00	CHF 56.75	CHF 79.75
401	Mieterschaft 5	4	CHF 46'826.00		CHF 85.13	CHF 85.13



Berechnung des maximalen Mietzinsaufschlags (§ 22 WRSchV)

Gesamte Investitionskosten			CHF 156'087.00
Nicht berücksichtigte Kosten			CHF 0.00
Überwältzbare Investitionskosten			CHF 156'087.00
Wertvermehrender Anteil	(Regelfall)	40%	CHF 62'434.80
Überwälzungssatz gemäss Anhang 1 WRSchV	(Referenzzinssatz 1.25%)	5.4542%	
Berechneter jährlicher Mietzinsaufschlag aller betroffenen Wohnungen			CHF 3'405.30
Berechneter monatlicher Mietzinsaufschlag aller betroffenen Wohnungen			CHF 283.77

Verteilschlüssel

Der berechnete maximale monatliche Mietzinsaufschlag wird entsprechend dem im Gesuch vorgeschlagenen Verteilschlüssel auf die fünf Wohnungen verteilt.
Der Verteilschlüssel entspricht den Auswirkungen der baulichen Massnahmen auf die einzelnen Wohnungen.

Gesetzliche Pauschalbeträge (§ 8d Abs. 1 WRFG)

Im vereinfachten Bewilligungsverfahren können die maximalen Mietzinsaufschläge grundsätzlich nicht höher sein als die folgenden Pauschalbeträge:

1- und 2-Zimmerwohnungen	CHF 80
3-Zimmerwohnungen	CHF 120
4-Zimmerwohnungen und mehr	CHF 160

Überschreitet der berechnete monatliche Mietzinsaufschlag für eine Wohnung den massgeblichen Pauschalbetrag, so wird der maximale monatliche Mietzinsaufschlag auf diesen begrenzt (§ 24 Abs. 5 WRSchV).