



## **Merkblatt: Die Festlegung der maximalen Netto-Mietzinsen bei Abbruch und Ersatzneubau**

Bei Abbruch in Zeiten der Wohnungsnot legt die WSK maximale Netto-Mietzinsen im entstehenden Ersatzneubau fest (§ 8f WRFG, § 2 Abs. 3 lit. a WRSchV).

Dabei orientiert sie sich an den Ausgangswerten je Zimmeranzahl und Landwertkategorie im Anhang 2 WRSchV (§ 17 Abs. 2 WRSchV).

Gestützt auf diese Ausgangswerte und die Formel in Anhang 2 WRSchV werden jährlich Mietzins-Richtwerte berechnet. Ebenfalls jährlich werden die Schwellenwerte zur Einreihung von Grundstücken in die drei Landwertkategorien nachgeführt (§ 17 Abs. 4 WRSchV).

Das vorliegende Merkblatt enthält die aktuell massgebenden Mietzins-Richtwerte und Schwellenwerte der Landwertkategorien. Zudem werden häufig gestellte Fragen beantwortet.

### **1) Gemäss § 17 Abs. 4 WRSchV aktuell massgebende Werte:**

#### a) Mietzins-Richtwerte zur Festlegung der maximalen Netto-Mietzinsen im Ersatzneubau:

Zimmeranzahl	1 / 1.5	2 / 2.5	3 / 3.5	4 / 4.5	5 / 5.5	Je Zimmer mehr
Hohe Landwertkategorie: Maximale Netto-Mietzinsen (Fr. / Monat)	1'309	1'830	2'371	3'103	3'546	+ 319
Mittlere Landwertkategorie: Maximale Netto-Mietzinsen (Fr. / Monat)	1'145	1'601	2'075	2'715	3'104	+ 293
Tiefe Landwertkategorie: Maximale Netto-Mietzinsen (Fr. / Monat)	982	1'373	1'778	2'327	2'660	+ 266

#### b) Schwellenwerte zur Einreihung von Grundstücken in die Landwertkategorien:

Hohe Landwertkategorie	Ab Fr. 2'918 / m <sup>2</sup>
Mittlere Landwertkategorie	Zwischen Fr. 2'388 und 2'917 / m <sup>2</sup>
Tiefe Landwertkategorie	Bis Fr. 2'387 / m <sup>2</sup>

Der angegebene Preis / m<sup>2</sup> bezieht sich jeweils auf die Bruttogeschossfläche (BGF).

Lesebeispiel:

Festzulegen ist der maximale Netto-Mietzins für eine 3.5-Zimmerwohnung im Ersatzneubau. Das Grundstück hat einen Landwert von 2'800 Franken pro m<sup>2</sup> BGF.

Das Grundstück fällt in die mittlere Landwertkategorie. Der massgebende Richtwert zur Festlegung des maximalen Netto-Mietzinses für eine 3.5-Zimmerwohnung in der mittleren Landwertkategorie beträgt aktuell 2'075 Franken.

**2) Ist die WSK zwingend an die massgebenden Mietzins-Richtwerte gebunden?**

Nein. Gemäss § 17 Abs. 2 WRSchV orientiert sich die WSK bei der Gesuchsprüfung an diesen Werten. Sie bestimmt die maximalen Netto-Mietzinsen jedoch nach den Umständen des Einzelfalles. Es ist einerseits möglich, dass die Mietzins-Richtwerte gerechterweise nicht ausgeschöpft werden können. Andererseits sind auch begründete Überschreitungen der Mietzins-Richtwerte denkbar.

**3) Ermittelt die WSK von Amtes wegen, in welche Landwertkategorie eine Liegenschaft fällt?**

Nein. Die WSK geht ohne einen entsprechenden Antrag von der tiefen Landwertkategorie aus. Die Einreihung in die mittlere oder hohe Landwertkategorie muss von der Eigentümer-schaft im Gesuch beantragt werden (vgl. «Gesuch betreffend Festlegung der maximalen Nettomietzinsen bei Abbruch und Ersatzneubau», Ziffer 8.2). Als Beleg ist eine [Einschätzung der Fachstelle Grundstückbewertung des Bau- und Verkehrsdepartements](#) zum Landwert des betroffenen Grundstücks einzureichen.

**4) Wirkt sich die jährliche Anpassung der massgebenden Mietzins-Richtwerte und Schwellenwerte auf bereits beurteilte Gesuche aus?**

Nein. Bereits von der WSK festgelegte maximale Netto-Mietzinsen behalten ihre Gültigkeit während der ganzen fünfjährigen Dauer der Mietzinskontrolle.

**5) Was gilt, wenn die jährliche Anpassung der massgebenden Mietzins-Richtwerte und Schwellenwerte erfolgt, während ein Gesuch bei der WSK hängig ist?**

Es sind die Werte im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung massgebend.

**6) Wie werden die massgebenden Mietzins-Richtwerte und Schwellenwerte jährlich ermittelt?**

Mietzins-Richtwerte (Ziffer 1a):

Zur Ermittlung der massgebenden Mietzins-Richtwerte werden die Ausgangswerte gemäss Anhang 2 WRSchV an die steigende oder sinkende Entwicklung der durchschnittlichen Mietpreise im Kanton Basel-Stadt angepasst. Der Anpassungsfaktor bestimmt sich nach dem Basler Mietpreisindex. Die WSK nimmt die Berechnung in der Regel jährlich per 31. Mai vor.

Schwellenwerte (Ziffer 1b):

Die Fachstelle Grundstücksbewertung ermittelt die Schwellenwerte der Landwertkategorien jährlich und teilt diese der WSK mit.

Die WSK aktualisiert Ziffer 1 des vorliegenden Merkblatts jeweils entsprechend.