



Gegenstand:

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

Strangsanierung, Leitungersatz, Anpassung Elektroinstallationen, Einbau Warm- und Kaltwasserzähler, Ersatz Heizung mit erneuerbarer Energie sowie Küchen- und Badsanierung.

Baumeisterarbeiten, Montagebau in Beton (vorgefertigtes Mauerwerk), Arbeiten an Fenstern, Ausentüren und Toren sowie Spengler- und Schreinerarbeiten stellen Unterhaltsarbeiten dar. Ihr wertvermehrender Anteil beträgt 0%. Der Montagebau in Holz betrifft eine wertvermehrende (Neu-) Investition ohne Unterhaltsanteil. Ihr wertvermehrender Anteil beträgt 100%. Die übrigen Arbeiten beinhalten je einen wertvermehrenden Investitions- und einen werterhaltenden Unterhaltsanteil. Für diese ist der reguläre wertvermehrende Anteil von 50% angezeigt.

Es wird verfügt:

- ://:
1. Es wird festgestellt, dass das im Gesuch dargelegte Bauvorhaben betreffend die Liegenschaft XY _____ bewilligungspflichtig nach § 8a WRFG ist.
 2. Die Bewilligung wird unter den nachfolgenden Auflagen erteilt.
 3. Nach Durchführung des Bauvorhabens sind gemäss WRFG gestützt auf die im Gesuch angegebenen Arbeiten für die Dauer von fünf Jahren maximal die im Anhang zur Verfügung aufgelisteten monatlichen Mietzinsaufschläge pro Wohnung zulässig.
 4. Die im Anhang zur Verfügung aufgeführten Wohnungen unterstehen ab Mitteilung des Abschlusses der Bauarbeiten der fünfjährigen gesetzlichen Mietzinskontrolle. Die Eigentümerschaft hat die Staatliche Stelle für Wohnraumschutz (SSW), Grenzacherstrasse 62, 4005 Basel, zuhänden der WSK umgehend schriftlich über den Abschluss der Bauarbeiten zu informieren.
 5. Nachdem die vorliegende Verfügung in Rechtskraft erwachsen ist, ergeht die Anweisung an das Grundbuch- und Vermessungsamt Basel-Stadt, die fünfjährige Mietzinskontrolle für die im Anhang zur Verfügung aufgelisteten Wohnungen im Grundbuch anzumerken. Die Eigentümerschaft trägt die Kosten für die Grundbuchanmerkung in Höhe von 100 Franken.
 6. Mit der Ausführung der baulichen Massnahmen darf erst begonnen werden, nachdem die vorliegende Verfügung in Rechtskraft erwachsen ist.
 7. Bei Ende der Wohnungsnot fällt diese Verfügung dahin.
 8. Die Eigentümerschaft trägt die Kosten des Verfahrens mit einer Gebühr in Höhe von 350 Franken. Die Rechnung für die Gebühr wird, nachdem diese Verfügung in Rechtskraft erwachsen ist, mit separater Post verschickt und ist alsdann innert 30 Tagen zu bezahlen.

Begründung:

A. Sachverhalt

1. A1____, A2____ und A3____ (nachfolgend: die Eigentümerschaft) beabsichtigen, an der insgesamt 6 Wohnungen umfassenden Liegenschaft XY____ Sanierungsarbeiten auszuführen. Konkret sind eine Strangsanierung, Leitungsersatz, Anpassung Elektroinstallationen, Einbau Warm- und Kaltwasserzähler, Ersatz Heizung mit erneuerbarer Energie sowie eine Küchen- und Badsanierung vorgesehen.
2. Im Nachgang der geplanten Arbeiten sollen die Mietzinse der betroffenen 6 Wohnungen um monatliche Zuschläge erhöht werden. Hierfür reichte die Eigentümerschaft am 10. März 2025 bei der Staatlichen Stelle für Wohnraumschutz (SSW) ein schriftliches Bewilligungsgesuch im vereinfachten Bewilligungsverfahren zuhanden der Wohnschutzkommission (WSK) ein.
3. Am 4. April 2025 ersuchte die SSW die Eigentümerschaft per Instruktionsverfügung um Ergänzung des Gesuchs und um Nachreichung fehlender Unterlagen.
4. Mit E-Mail vom 7. April 2025 traf ein Teil der fehlenden Unterlagen ein.
5. Am 8. April 2025 kontaktierte der Gesuchsteller die SSW telefonisch, um das weitere Vorgehen zu besprechen und das Bestätigungsschreiben des Bau- und Gastgewerbeinspektors (BGI) in Aussicht zu stellen.
6. Mit E-Mail vom 9. Mai 2025 liess der Gesuchsteller der SSW das vom 6. Mai 2025 datierte Kanalisationsbegehren in Kopie zukommen.
7. Mit E-Mail vom 25. Juni 2025 stellte der Gesuchsteller der SSW die Kanalisationsbewilligung des Tiefbauamts vom 18. Juni 2025 zu.
8. Nach Prüfung des Gesuchs gemäss dem Gesetz über die Wohnraumförderung vom 5. Juni 2013 (Wohnraumfördergesetz, WRFG; SG 861.500) und der Verordnung über den Schutz von Wohnraum vom 26. April 2022 (Wohnraumschutzverordnung, WRSchV; SG 861.540) erwägt die WSK was folgt:

B. Formelles

9. Gemäss § 8a Abs. 1 WRFG unterliegen sämtliche Umbau-, Renovations- und Sanierungsvorhaben, die über den einfachen ordentlichen Unterhalt hinausgehen, in Zeiten der Wohnungsnot einer Bewilligungspflicht. Zurzeit herrscht Wohnungsnot im Sinne von § 4 Abs. 4 WRFG.
10. Setzt ein Umbau, eine Renovation oder eine Sanierung ein baurechtliches Verfahren nach Bau- und Planungsgesetz (BPG) oder eine Kanalisationsbewilligung nach der kantonalen Gewässerschutzverordnung voraus, so ist dieses im Vorfeld des WRFG-Bewilligungsverfahrens zu führen und abzuschliessen (§ 23 Abs. 1 WRSchV). Die vorliegende Sanierung ist gemäss Gesuchsteller kanalisationsbewilligungspflichtig nach der kantonalen Gewässerschutzverordnung. Die entsprechende Bewilligung liegt vor.
11. Demgemäss ist die WSK nach § 2 Abs. 3 lit. c WRSchV für die Behandlung des eingereichten Bewilligungsgesuchs zuständig. Die Prüfung des vorliegenden Gesuchs erfolgt nach den Bestimmungen des vereinfachten Bewilligungsverfahrens (§ 23 Abs. 3 WRSchV).

C. Bewilligungserteilung

12. Gemäss § 8d Abs. 1 WRFG besteht das vereinfachte Bewilligungsverfahren für Umbau-, Renovations- oder Sanierungsvorhaben in bewohntem Zustand, die monatliche Mietzinsaufschläge zur Folge haben, welche sich in einer Bandbreite von zwischen 0 und 80 Franken für 1- und 2-Zimmerwohnungen, zwischen 0 und 120 Franken für 3-Zimmerwohnungen und zwischen 0 und 160 Franken für Wohnungen mit vier und mehr Zimmern bewegen.
13. Im vereinfachten Bewilligungsverfahren kann die Bewilligung nur verweigert werden, wenn das Bauvorhaben in unbewohntem Zustand durchgeführt werden soll (§ 8d Abs. 1 WRFG). Ansonsten ist die Bewilligung zu erteilen, wobei die gesetzlich erforderlichen Bewilligungsaufgaben zu verfügen sind.
14. Die Bewilligung ist im vereinfachten Bewilligungsverfahren auch dann zu erteilen, wenn im Beurteilungszeitpunkt Leerstände vorliegen, die nicht mit dem Bauvorhaben zusammenhängen beziehungsweise nicht auf das Ausmass der baulichen Massnahmen zurückzuführen sind (z.B. nach mieterseitiger Kündigung). Unter Beachtung des Gleichbehandlungsgebotes steht der Eigentümerschaft bei solchen Leerständen ebenso wie bei Bauvorhaben in bewohnten Wohnungen das vereinfachte Bewilligungsverfahren offen (Urteile des Appellationsgerichts des Kantons Basel-Stadt VD.2023.102 vom 19. September 2024, E. 2.4.4, sowie VD.2023.105 vom 10. Dezember 2024, E. 4.1.5).
15. Vorliegend gibt die Eigentümerschaft an, dass das Bauvorhaben in bewohntem Zustand durchgeführt wird. Gemäss den Angaben der Eigentümerschaft befindet sich aktuell keine der Wohnungen im Leerstand.
16. Die Voraussetzungen für die Bewilligungserteilung im vereinfachten Bewilligungsverfahren gemäss § 8d Abs. 1 WRFG sind somit erfüllt. Die Bewilligung für das Bauvorhaben wird unter den nachfolgenden Auflagen erteilt.

D. Maximale monatliche Mietzinsaufschläge

17. Bewilligungsaufgabe

- 17.1 Im Rahmen der Bewilligungserteilung hat die WSK maximale monatliche Mietzinsaufschläge für den geschützten bezahlbaren Mietwohnraum als Bewilligungsaufgabe festzulegen (§ 8a Abs. 3 lit. b i.V.m. § 8b Abs. 1 WRFG).

18. Berechnungsgrundlagen

- 18.1 Die Berechnungsformel für die Festlegung der maximalen monatlichen Mietzinsaufschläge pro Wohnung lautet gemäss § 24 Abs. 5 WRSchV wie folgt:

Maximaler Mietzinsaufschlag pro Monat = auf maximal 50% beschränkter wertvermehrender Anteil der überwälzbaren Investitionskosten x Überwälzungssatz gemäss Anhang 1 WRSchV dividiert durch 12.

- 18.2 Der massgebende Überwälzungssatz wird anhand der Formel in Anhang 1 zur WRSchV ermittelt (vgl. § 24 Abs. 6 WRSchV). Anzuwenden sind jeweils die Werte im Zeitpunkt des Erlasses der Verfügung (Urteil des Appellationsgerichts des Kantons Basel-Stadt VD.2023.105 vom 10. Dezember 2024, E. 4.6.).
- 18.3 Unter Beachtung des im Zeitpunkt des Erlasses der Verfügung massgeblichen Referenzzinssatzes von 1.5% beträgt der Überwälzungssatz vorliegend 2.383%.

- 18.4 Liegt der berechnete Mietzinsaufschlag für die jeweilige Wohnung unter dem Pauschalbetrag, der für diese gemäss § 8d Abs. 1 WRFG aufgrund der Zimmerzahl massgeblich ist, so bildet der berechnete Wert den maximalen monatlichen Mietzinsaufschlag (§ 24 Abs. 5 WRSchV). Andernfalls bildet der Pauschalbetrag den maximalen monatlichen Mietzinsaufschlag, wobei dieser auf Antrag um höchstens 20% erhöht werden kann (§ 8d Abs. 2 WRFG i.V.m. § 24 Abs. 4 WRSchV).
19. Kostenzusammenstellung der Eigentümerschaft
- 19.1 Die Eigentümerschaft hat dem Bewilligungsgesuch einen Kostenvoranschlag des beauftragten Architekturbüros vom 31. Oktober 2024 für die vorgesehenen baulichen Massnahmen beigelegt. Die Gesamtkosten für das Sanierungsvorhaben betragen demnach 823'173 Franken.
- 19.2 Aus dem Kostenvoranschlag geht sodann hervor, dass die Eigentümerschaft beabsichtigt, diese Investitionskosten anhand eines Verteilschlüssels nach Wohnungsfläche in m² auf die 6 betroffenen Wohnungen aufzuteilen.
- 19.3 Die mittels Kostenvoranschlag belegten Investitionskosten von 823'173 Franken erachtet die WSK als ausreichend erstellt. Ebenso erscheint deren flächenmässige Aufteilung auf die 6 Wohnungen als nachvollziehbar.
- 19.4 Zur Abfederung allfälliger Mehrkosten akzeptiert die WSK bei fachmännischem Kostenvoranschlag (gemäss SIA-Phase 32 Bauprojekt) ausgewiesene Kostenreserven von maximal 10%.
20. Konformität mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung
- 20.1 Die Überwälzbarkeit der angegebenen Investitionskosten bemisst sich zunächst an der Konformität der baulichen Massnahmen mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung. Die Beurteilung erfolgt laut § 5 Abs. 1 WRSchV anhand einer Gesamtwürdigung insbesondere unter Berücksichtigung der Kriterien gemäss § 8e Abs. 3 WRFG.
- 20.2 Die Eigentümerschaft macht geltend, dass die Sanierung notwendig sei, weil der Lebenszyklus einzelner Bauteile oder Einrichtungen abgelaufen ist (§ 8e Abs. 3 lit. a WRFG). Die Liegenschaft wurde im Jahr 1956 erbaut und noch keiner umfassenden Sanierung unterzogen. Gemäss E-Mail vom 7. April 2025 sind die Küchen entweder aus dem Baujahr oder vor 25 Jahren eingebaut worden. Damit ist ihr Lebenszyklus, der gemäss der paritätischen Lebensdauertabelle 20 - 25 Jahre beträgt, abgelaufen. Die restlichen betroffenen Bauteile (Leitungen, Elektroinstallationen, Sanitärapparate, Heizung) sind gemäss Gesuchsangaben aus dem Baujahr und somit rund 69 Jahre alt. Ihr Lebenszyklus ist damit abgelaufen. Die vorgesehenen Sanierungsarbeiten sind folglich als notwendig im Sinne von § 8e Abs. 3 lit. a WRFG einzustufen.
- 20.3 Ebenfalls wird vorgebracht, dass die Sanierung standardisiert vorgenommen wird. Dies ist der Fall, wenn bei Mehrfamilienhäusern von mindestens sechs Wohnungen die Arbeitsvorgänge nach einfachen fachlichen Kriterien durchgeführt werden (§ 8e Abs. 3 lit. b WRFG). Mit Blick auf den vernünftig erscheinenden Investitionskostenbetrag ist ausreichend erstellt, dass die baulichen Massnahmen nach bewährten Methoden stattfinden und einem sinnvollen, auf die ganze Liegenschaft abgestimmten Ablauf folgen. Vor diesem Hintergrund qualifiziert die WSK die geplanten Sanierungsmassnahmen als standardisiert vorgenommen im Sinne § 8e Abs. 3 lit. b WRFG.

- 20.4 Des Weiteren macht die Eigentümerschaft geltend, dass die Sanierung schonend vorgenommen wird. Die Massnahmen gelten als schonend vorgenommen, wenn die bestehende Baustruktur sowie der bisherige Standard des Wohnraums belassen werden (§ 5 Abs. 1 WRSchV i.V.m. § 8e Abs. 3 lit. c WRFG). Dass diese Voraussetzung vorliegend erfüllt ist, ergibt sich aus dem Bauvorhaben an sich, da die bestehende Baustruktur sowie der bisherige Standard des Wohnraums belassen werden.
- 20.5 Schliesslich soll die Sanierung laut Gesuchsangaben nachweislich zu bedeutenden Energieeinsparungen führen (§ 8e Abs. 3 lit. d WRFG). Ob dieses Kriterium zutrifft kann vorliegend offen gelassen werden.
- 20.6 Zusammenfassend erachtet die WSK die Sanierung als notwendig, standardisiert sowie schonend nach § 8e Abs. 3 lit. a, b und c WRFG und somit in einer Gesamtwürdigung als konform mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung gemäss § 5 Abs. 1 WRSchV.
21. Verbleib der Wohnung in derselben Kategorie
- 21.1 Zu guter Letzt ist für die Überwälzbarkeit der Investitionskosten gemäss § 8d Abs. 3 WRFG und § 24 Abs. 3 WRSchV erforderlich, dass eine Wohnung nach Umsetzung des Bauvorhabens in derselben Kategorie verbleibt. Dabei berücksichtigt die WSK im Rahmen einer Gesamtbetrachtung insbesondere den Wohnungstyp, die Zimmeranzahl, die Wohnfläche sowie den aktuellen und künftigen Ausbaustandard (§ 22 Abs. 1 WRSchV).
- 21.2 Die geplante Sanierung wirkt sich weder auf den Wohnungstyp, die Zimmeranzahl noch auf die Fläche der Wohnungen aus. Der Ersatz von beschädigten durch zeitgemässe Bauteile von durchschnittlicher Qualität begründet für sich allein zudem noch keinen wesentlich veränderten Ausbaustandard im Sinne von § 22 Abs. 1 WRSchV. Somit stehen die baulichen Massnahmen dem Verbleib der Wohnungen in derselben Kategorie nicht entgegen. Die betroffenen Wohnungen verbleiben daher in derselben Kategorie gemäss § 22 Abs. 1 WRSchV.
22. Überwälzbare Investitionskosten
- 22.1 Nach dem Gesagten sind vorliegend die gesamten geltend gemachten Investitionskosten in Höhe von 823'173 Franken als überwälzbar nach WRFG einzustufen.

23. Wertvermehrender Anteil

- 23.1 Der wertvermehrende Anteil der Investitionskosten ist auf maximal 50% beschränkt (§ 24 Abs. 5 WRSchV). Ein wertvermehrender Anteil von 0% bedeutet, dass die bauliche Massnahme als rein werterhaltend eingestuft wird und somit grundsätzlich keine Mietzinserhöhung rechtfertigt. Der wertvermehrende Anteil ist von der WSK anhand der jeweiligen Umstände zu bestimmen. Allerdings lässt sich den Verordnungsmaterialien entnehmen, dass der in der Verordnung aufgeführte maximale Anteil von 50% nach Ansicht des Verordnungsgebers grundsätzlich den Regelfall darstellen soll (vgl. Erläuterungen des Regierungsrates zur Wohnraumschutzverordnung, S. 20).
- 23.2 Der wertvermehrende Anteil von in der Regel 50% bezieht sich auf die gesamten überwälzbaren Investitionskosten vor Reduktion um einen allenfalls grösseren Teil von nicht wertvermehrenden Unterhaltsarbeiten (Urteil des Appellationsgerichts des Kantons Basel-Stadt VD.2023.105 vom 10. Dezember 2024, E. 4.4.3 und E. 4.4.7).
- 23.3 Die WSK qualifiziert die nachfolgenden Positionen des Kostenvoranschlags als Unterhaltsarbeiten. Diese Massnahmen erhöhen nicht den Wert der Wohnungen, sondern dienen lediglich dem Werterhalt vorhandener Bausubstanz und -teile; ihr wertvermehrender Anteil beträgt 0%:
- Baumeisterarbeiten (BKP 211, 103'500 Franken)
 - Montagebau in Beton, vorgefertigtem Mauerwerk (BKP 212, 25'000 Franken)
 - Fenster, Aussentüren, Tore (BKP 221, 15'000 Franken)
 - Spenglerarbeiten (BKP 222, 8'500 Franken)
 - Schreinerarbeiten (BKP 273, 12'500 Franken)
- 23.4 BKP 214 (Montagebau in Holz) in Höhe von 12'000 Franken betrifft eine wertvermehrende (Neu-) Investition ohne Unterhaltsanteil. Ihr wertvermehrender Anteil beträgt 100%.
- 23.5 Bei allen übrigen BKP in Höhe von zusammen 646'673 Franken handelt es sich um Positionen, welche je einen wertvermehrenden Investitions- und einen werterhaltenden Unterhaltsanteil beinhalten. Für diese Positionen erachtet die WSK den regulären wertvermehrenden Anteil von 50% als angezeigt.
- 23.6 Der wertvermehrende Anteil der überwälzbaren Investitionskosten berechnet sich demnach wie folgt: $646'673 \text{ Franken} \times 50\% + 12'000 \text{ Franken} \times 100\% = 335'336.50 \text{ Franken}$.

24. Berechnung der maximalen monatlichen Mietzinsaufschläge

- 24.1 Der wertvermehrende Anteil der überwälzbaren Investitionskosten in Höhe von 335'336.50 Franken wird flächenmässig auf die 6 betroffenen Wohnungen aufgeteilt und in die Formel von § 24 Abs. 5 WRSchV eingesetzt. Im Ergebnis sind dadurch gemäss WRFG gestützt auf die im Gesuch dargelegte Sanierung für die Dauer von fünf Jahren die im Anhang zur Verfügung aufgeführten maximalen monatlichen Mietzinsaufschläge pro Wohnung zulässig.

E. Mietzinskontrolle

25. Die fünfjährige Mietzinskontrolle beginnt ab dem Zeitpunkt der Mitteilung der Eigentümerschaft über den Abschluss der Bauarbeiten (§ 26 Abs. 1 WRSchV). Die Eigentümerschaft

hat die SSW zuhanden der WSK umgehend schriftlich über den Abschluss des Bauvorhabens zu informieren. Nach Eintritt der Rechtskraft dieser Bewilligung lässt die WSK die Mietzinskontrolle überdies im Grundbuch anmerken (§ 8b Abs. 1 WRFG, § 23 Abs. 7 WRSchV). Die Eigentümerschaft trägt die Kosten für die Grundbucheintragung in Höhe von 100 Franken.

26. Während der fünfjährigen Mietzinskontrollfrist kontrolliert die WSK die Einhaltung der Bewilligungsaufgaben stichprobenartig oder auf entsprechende Mitteilung hin (§ 26 Abs. 2 WRSchV).
27. Nach dem Ende der Mietzinskontrolle kann die Eigentümerschaft bei der WSK die Löschung der Mietzinskontrolle aus dem Grundbuch beantragen. Die WSK wird dann, sofern die Mietzinskontrollfrist tatsächlich abgelaufen ist, die Löschung der Mietzinskontrolle beim Grundbuch- und Vermessungsamt veranlassen.
28. Bei Ende der Wohnungsnot fällt diese Verfügung und somit auch die Mietzinskontrolle dahin (vgl. § 27 Abs. 2 WRSchV).

F. Ausführung der baulichen Massnahmen

29. Mit der Ausführung der baulichen Massnahmen darf erst begonnen werden, nachdem diese Verfügung in Rechtskraft erwachsen ist (§ 23 Abs. 8 WRSchV).

G. Zustellung der Verfügung

30. Gemäss § 23 Abs. 6 i.V.m. Anhang 3 WRSchV ist die vorliegende Verfügung zeitgleich an den Gesuchsteller, die betroffene Mieterschaft sowie den Mieterinnen- und Mieterverband Basel zuzustellen.

H. Hinweis auf die Strafbestimmungen

31. Mit Busse bis zu 100'000 Franken wird gemäss § 20 Abs. 1 WRFG bestraft, wer vorsätzlich durch unwahre oder unvollständige Angaben oder in anderer Weise zu Unrecht eine Bewilligung bzw. staatliche Leistungen nach diesem Gesetz erwirkt (lit. a), Bedingungen oder Auflagen missachtet, die mit einer Bewilligung bzw. staatlichen Leistung verbunden sind (lit. b) oder als Eigentümerschaft die Mitwirkungspflichten verletzt (lit. c). Für Abbruch, Umbau, Sanierung und Ersatzneubau sowie Zweckentfremdung, welche ohne die erforderliche Bewilligung oder in wesentlicher Abweichung von einer Bewilligung vorgenommen wurden, gelten zudem die Abwehrmassnahmen des BPG (§ 21 Abs. 1 WRFG).

I. Kosten

32. Für die Prüfung des vorliegenden Gesuchs wird eine Gebühr von 350 Franken erhoben.



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

Mietzinsaufschläge betreffend Liegenschaft XY_____

Überwälzungssatz Investitionen ¹⁾

2.383%

¹⁾ Referenzzinssatz bei 1.5% (Stand: März 2025)

Überwälzbare Investitionskosten

CHF 164'500

CHF 646'673

CHF 12'000

Beschränkter, wertvermehrender Anteil

0%

50%

100%

Wohnung	Mieterschaft	Bisheriger Nettomietzins	Überwälzbare Investitionskosten	Max. Mietzinsaufschlag
EG re	Mieterschaft 1	[...]	CHF 123'906*50% + CHF 2'299*100%	128
EG li	Mieterschaft 2	[...]	CHF 123'906*50% + CHF 2'299*100%	128
OG re	Mieterschaft 3	[...]	CHF 123'906*50% + CHF 2'299*100%	128
OG li	Mieterschaft 4	[...]	CHF 123'906*50% + CHF 2'299*100%	128
DG re	Mieterschaft 5	[...]	CHF 75'524*50% + CHF 1'401*100%	78
DG li	Mieterschaft 6	[...]	CHF 75'524*50% + CHF 1'401*100%	78