



Merkblatt: Die Festlegung der maximalen Nettomietzinsen bei Abbruch und Ersatzneubau

Bei Abbruch in Zeiten der Wohnungsnot legt die WSK maximale Nettomietzinsen 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 Nettomietzinsen im Ersatzneubau:

Zimmeranzahl	1 / 1.5	2 / 2.5	3 / 3.5	4 / 4.5	5 / 5.5	Je Zimmer mehr
Hohe Landwertkategorie: Maximale Nettomietzinsen (Fr. / Monat)	1'316	1'840	2'384	3'120	3'566	+ 321
Mittlere Landwertkategorie: Maximale Nettomietzinsen (Fr. / Monat)	1'151	1'610	2'087	2'731	3'121	+ 294
Tiefe Landwertkategorie: Maximale Nettomietzinsen (Fr. / Monat)	988	1'380	1'788	2'340	2'675	+ 268

b) Schwellenwerte zur Einreihung von Grundstücken in die Landwertkategorien:

Hohe Landwertkategorie	Ab Fr. 2'819 / m ²
Mittlere Landwertkategorie	Zwischen Fr. 2'307 und 2'818 / m ²
Tiefe Landwertkategorie	Bis Fr. 2'306 / m ²

Der angegebene Preis / m² bezieht sich jeweils auf die Bruttogeschossfläche (BGF).

Lesebeispiel:

Festzulegen ist der maximale Nettomietzins für eine 3.5-Zimmerwohnung im Ersatzneubau. Das Grundstück hat einen Landwert von 2'500 Franken pro m² BGF.

Das Grundstück fällt in die mittlere Landwertkategorie. Der massgebende Richtwert zur Festlegung des maximalen Nettomietzinses für eine 3.5-Zimmerwohnung in der mittleren Landwertkategorie beträgt aktuell 2'087 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 Nettomietzinsen 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 Eigentümerschaft 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 Nettomietzinsen 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?

Die WSK stellt auf die im Entscheidzeitpunkt geltenden Werte ab (vgl. Urteil des Appellationsgerichts VD.2023.105 vom 10. Dezember 2024, E. 4.6.).

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 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.

Gültig ab 1. Juli 2026