



## **Gegenstand:**

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

Ersatz der Gasheizung durch eine Wärmepumpe mit Speicher sowie Installation einer Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) und diverser Elektroanlagen.

Vorgesehen ist der Anschluss der PV-Anlage für einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV). Bei Einrichtung eines ZEV kann die Eigentümerschaft der Mieterschaft die Investitionskosten für die PV-Anlage als mietrechtliche Nebenkosten in Rechnung stellen. Folglich können diese Investitionskosten nach WRFG nicht auf den Nettomietzins überwält werden. Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Appellationsgerichts (APG) ist der wertvermehrnde Anteil für die übrigbleibenden Investitionskosten auf 50% festzulegen. Massgebend für die Berechnung des maximalen Mietzinsaufschlags ist gemäss APG der Referenzzinssatz bei Verfügungserlass.

## **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 nach WRFG gestützt auf die im Gesuch angegebenen Arbeiten für die Dauer von fünf Jahren maximal die im Anhang zur Verfügung aufgelisteten monatlichen Mietzinsaufschläge bzw. neuen Nettomietzinsen 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, zuhanden 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. A\_\_\_\_\_ (nachfolgend: die Eigentümerschaft) beabsichtigt, an der insgesamt vier Wohnungen umfassenden Liegenschaft XY\_\_\_\_\_ Umbauarbeiten auszuführen. Konkret sind der Ersatz der Gasheizung durch eine Wärmepumpe mit Speicher sowie die Installation einer Photovoltaik-Anlage (nachfolgend: PV-Anlage) und diverser Elektroanlagen vorgesehen.
2. Im Nachgang der geplanten Arbeiten sollen die Mietzinse der betroffenen vier Wohnungen um monatliche Zuschläge erhöht werden. Hierfür reichte die Eigentümerschaft am 4. Februar 2025 bei der SSW ein schriftliches Bewilligungsgesuch im vereinfachten Bewilligungsverfahren zuhanden der WSK ein.
3. Am 12. Februar 2025 gab die Eigentümerschaft auf telefonische Anfrage der SSW noch die fehlenden Zimmerzahlen von zwei Wohnungen bekannt.
4. Nach Prüfung des Gesuchs aufgrund des Gesetzes über die Wohnraumförderung vom 5. Juni 2013 (Wohnraumförderungsgesetz, 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**

5. 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.
6. 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**

7. Gemäss § 8d Abs. 1 WRFG besteht das vereinfachte Bewilligungsverfahren für Umbau-, Renovations- oder Sanierungsvorhaben in bewohntem Zustand, die monatliche Mietzinsschläge 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.
8. 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.
9. 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).
10. Vorliegend gibt die Eigentümerschaft an, dass das Bauvorhaben in bewohntem Zustand durchgeführt wird. Dies ergibt sich auch aus dem beigelegten Mieterspiegel, gemäss welchem alle Wohnungen aktuell vermietet sind.

11. 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**

##### **12. Bewilligungsaufgabe**

- 12.1 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).

##### **13. Berechnungsgrundlagen**

- 13.1 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.*

- 13.2 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.).

- 13.3 Unter Beachtung des im Zeitpunkt des Erlasses der Verfügung massgeblichen Referenzzinssatzes von 1.75% beträgt der Überwälzungssatz vorliegend 2.452%.

- 13.4 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).

##### **14. Kostenzusammenstellung der Eigentümerschaft**

- 14.1 Die Eigentümerschaft hat dem Bewilligungsgesuch eine Auftragsbestätigung und zwei Offerten für die beabsichtigten baulichen Massnahmen beigelegt. Auf die einzelnen Massnahmen entfallen die folgenden Kosten:

- Ersatz Gasheizung durch Wärmepumpe mit Speicher: 49'202.90 Franken
- Installation PV-Anlage: 41'104.15 Franken
- Installation diverser Elektroanlagen: 27'349.30 Franken

- 14.2 Gemäss Schreiben des Amts für Umwelt und Energie vom 30. Dezember 2024 wird der Eigentümerschaft ein Förderbeitrag von 11'325.00 Franken für die Wärmepumpe zugesichert. Ausserdem hat die Eigentümerschaft mittels Tarifrechner von Pronovo berechnet, dass ihr für die PV-Anlage ein Förderbeitrag von 3'722.40 Franken zustehen sollte.

- 14.3 Gemäss der Offerte von B\_\_\_\_\_ wird die PV-Anlage für einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) angeschlossen und eingerichtet. Der Vermieter kann im Rahmen eines Zusammenschlusses gemäss Artikel 17 des Energiegesetzes (EnG; SR 730.0) die Kosten nach Artikel 16a und 16b der Energieverordnung (EnV; SR 730.01) der Mieterschaft als Nebenkosten in Rechnung stellen (Artikel 6b Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen, VMWG; SR 221.213.11). Neben der explizit genannten Verrechnung als Nebenkosten sind zwei weitere Verrechnungsmöglichkeiten zulässig. Für die Details wird auf den «Leitfaden Eigenverbrauch» (Energie Schweiz, Bundesamt für Energie, Version 3.0, Mai 2023, Ziffer 3.1, Seite 10 oben) verwiesen.

- 14.4 Da die Vermieterschaft nach Artikel 16a und 16b EnV die effektiv angefallenen Kosten inkl. Investitionskosten der Mieterschaft verrechnen darf (siehe Ziffer 14.3 oben), berücksichtigt die WSK bei der Installation einer PV-Anlage mit ZEV deren Investitionskosten nach § 24 Abs. 2 WRSchV nicht. Nach Auffassung der WSK können die Kosten für die Installation einer PV-Anlage mit ZEV nicht auf den Mietzins der Wohnungen überwältzt werden.
- 14.5 Die Kosten für die Installation der PV-Anlage in Höhe von 37'381.75 Franken (41'104.15 Franken, abzüglich 3'722.40 Franken Förderbeitrag) werden dementsprechend nicht berücksichtigt. Ebenfalls werden die in der Offerte von B\_\_\_\_\_ ausgewiesenen Kosten betreffend die PV-Anlage (Installation AC-Seite ab Wechselrichter, Anschluss Wechselrichter und Installation Zuleitung zum Elektroverteiler, Einbau Smartmeter) in Höhe von 2'500.00 Franken +8.1% Mehrwertsteuer, total 2'702.50 Franken, nicht berücksichtigt.
- 14.6 Die verbleibenden Investitionskosten von 62'524.70 Franken (49'202.90 Franken Wärmepumpe mit Speicher, abzüglich 11'325.00 Franken Förderbeitrag, plus 24'646.80 Franken Installation diverser Elektroanlagen) erachtet die WSK als ausreichend erstellt.
- 14.7 Aus dem Gesuchformular geht sodann hervor, dass die Eigentümerschaft beabsichtigt, die Investitionskosten anhand eines Verteilschlüssels nach Wohnungsfläche in m<sup>2</sup> auf die vier betroffenen Wohnungen aufzuteilen.
- 14.8 Die WSK betrachtet die flächenmässige Aufteilung der Investitionskosten auf die vier Wohnungen als nachvollziehbar.
15. Konformität mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung
- 15.1 Die Überwältzbarkeit der berücksichtigten 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.
- 15.2 Die Eigentümerschaft macht geltend, dass der Umbau 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.
- 15.3 Ebenfalls wird vorgebracht, dass der Umbau aus einem anderen Grund konform mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung ist. Die Eigentümerschaft führt hierzu aus, dass es sich vorliegend um eine Massnahme handelt, welche durch die Energiegesetzgebung vorgeschrieben ist oder es sein wird und im Zusammenhang mit Netto-Null 2037 steht. Dem ist nichts entgegen zu halten.
- 15.4 Zusammenfassend erachtet die WSK den verbleibenden Umbau in einer Gesamtwürdigung als konform mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung gemäss § 5 Abs. 1 WRSchV.
16. Verbleib der Wohnung in derselben Kategorie
- 16.1 Zu guter Letzt ist für die Überwältzbarkeit 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).
- 16.2 Der verbleibende Umbau wirkt sich weder auf den Wohnungstyp, die Zimmeranzahl noch auf die Fläche der Wohnungen aus. Der Ersatz von rückständigen durch zeitgemässe Bau-

teile von üblicher 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.

17. Überwältzbare Investitionskosten

- 17.1 Nach dem Gesagten ist vorliegend ein Investitionskostenanteil in Höhe von 62'524.70 Franken (73'849.70 Franken abzüglich 11'325.00 Franken Förderbeitrag) als überwältzbar nach WRFG einzustufen.

18. Wertvermehrender Anteil

- 18.1 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).
- 18.2 Nach Auffassung der WSK ist keine Abweichung vom regulären wertvermehrenden Anteil von 50% angezeigt. Der wertvermehrende Anteil der überwältzbaren Investitionskosten beträgt somit 31'262.35 Franken (50% von 62'524.70 Franken).

19. Berechnung der maximalen monatlichen Mietzinsaufschläge bzw. Nettomietzinse

- 19.1 Der 50-prozentige wertvermehrende Anteil der überwältzbaren Investitionskosten wird flächenmässig auf die vier betroffenen Wohnungen aufgeteilt und in die Formel von § 24 Abs. 5 WRSchV eingesetzt. Im Ergebnis sind dadurch gemäss WRFG gestützt auf den im Gesuch dargelegten Umbau für die Dauer von fünf Jahren die im Anhang zur Verfügung aufgeführten maximalen monatlichen Mietzinsaufschläge bzw. maximalen Nettomietzinse pro Wohnung zulässig.

**E. Mietzinskontrolle**

20. 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 Grundbuchanmerkung in Höhe von 100 Franken.
21. Während der fünfjährigen Mietzinskontrollfrist kontrolliert die WSK die Einhaltung der Bewilligungsaufgaben stichprobenartig oder auf entsprechende Mitteilung hin (§ 26 Abs. 2 WRSchV).
22. 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.
23. Bei Ende der Wohnungsnot fällt diese Verfügung und somit auch die Mietzinskontrolle dahin (vgl. § 27 Abs. 2 WRSchV).

**F. Ausführung der baulichen Massnahmen**

24. 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**

25. 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**

26. 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**

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

**Wohnschutzkommission des Kantons Basel-Stadt**

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

**Mietzinsaufschläge betreffend Liegenschaft XY\_\_\_\_\_**

**Überwälzungssatz Investitionen <sup>1)</sup>**

2.452%

<sup>1)</sup> Referenzzinssatz bei 1.75% (Stand: Dezember 23)

**Beschränkter, wertvermehrender Anteil**

50%

| AWN | Mieterschaft   | Bisheriger<br>Nettomietzins | Überwältzbare Investitionskosten | Max. Mietzinsaufschlag | Max. Nettomietzins<br>neu |
|-----|----------------|-----------------------------|----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| 1   | Mieterschaft 1 | [...]                       | CHF 15'857.71                    | CHF 16                 | [...]                     |
| 101 | Mieterschaft 2 | [...]                       | CHF 17'443.49                    | CHF 18                 | [...]                     |
| 201 | Mieterschaft 3 | [...]                       | CHF 16'537.33                    | CHF 17                 | [...]                     |
| 301 | Mieterschaft 4 | [...]                       | CHF 12'686.17                    | CHF 13                 | [...]                     |

\*Der vorliegende Anhang ist integraler Bestandteil der Verfügung gemäss Verfügungsdispositiv.