



Gegenstand:

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

Bad- und Strangsanierung, Einbau neuer Wohnungsabschlusstüren, einer neuen Schliessanlage und einer natürlichen Rauch- und Wärmeabzugsanlage in fünf Wohnungen einer Liegenschaft.

Die mittels Kostenschätzung belegten Investitionskosten werden im Gesuch nicht in vollem Umfang geltend gemacht. Es ist auf den im Gesuch geltend gemachten Betrag abzustellen. Auf die fünf betroffenen Wohnungen entfällt ein gleichmässiger Investitionskostenanteil. Das genaue Alter der Badezimmer ist unbekannt. Der Ablauf der Lebenszyklen und damit die Notwendigkeit der baulichen Massnahmen ergibt sich namentlich aus den als Gesuchsbeilage eingereichten Bildern. Das Sanierungsvorhaben erfolgt schonend, da die bestehende Baustruktur und der bisherige Standard des Wohnraums belassen werden. Alle baulichen Massnahmen sind mit dem regulären wertvermehrenden Anteil von 50% überwälzbar.

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 bzw. neuen Nettomietzinsen pro Wohnung zulässig.
 4. Die im Anhang zur Verfügung aufgeführten Wohnungen unterstehen ab dem Zeitpunkt der definitiven Nutzungsfreigabe der fünfjährigen gesetzlichen Mietzinskontrolle.
 5. Nach der definitiven Nutzungsfreigabe lässt die WSK die fünfjährige Mietzinskontrolle für die obgenannten Wohnungen im Grundbuch anmerken.
 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 400 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 fünf 3-Zimmerwohnungen umfassenden Liegenschaft XY_____ (nachfolgend: die Liegenschaft) Sanierungsarbeiten auszuführen. Konkret betrifft das Vorhaben alle fünf Wohnungen und umfasst die Sanierung der Stränge sowie der Badezimmer, den Einbau neuer Wohnungsabschlusstüren, einer neuen Schliessanlage und einer natürlichen Rauch- und Wärmeabzugsanlage (NRWG).
2. Nach Umsetzung der geplanten Arbeiten sollen die Mietzinse der betroffenen fünf Wohnungen um monatliche Zuschläge erhöht werden. Hierfür reichte B_____ im Namen der Eigentümerschaft am 1. November 2023 bei der Staatlichen Stelle für Wohnraumschutz (SSW) ein schriftliches Gesuch im vereinfachten Bewilligungsverfahren zuhanden der Wohnschutzkommission (WSK) ein.
3. Mit Instruktionsverfügung vom 9. November 2023 wurde die Eigentümerschaft aufgefordert, bis zum 9. Dezember 2023 den bisherigen Wohnungsbestand zu präzisieren sowie Angaben zum Lebenszyklus der betroffenen Bauteile und Einrichtungen nachzureichen. Mit Eingabe vom 13. November 2023 kam sie dieser Aufforderung nach.
4. Nach Prüfung des Gesuchs gemäss dem Gesetz 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. 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). Gemäss den Angaben der Eigentümerschaft ist die vorliegende Sanierung baubewilligungspflichtig nach BPG. Ein rechtskräftiger Bauentscheid wurde mit dem Gesuch eingereicht.
7. 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

8. Gemäss § 8d Abs. 1 WRFG besteht das vereinfachte Bewilligungsverfahren für Umbau-, Renovations- oder Sanierungsvorhaben im bewohnten 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.

9. 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.
10. Die Eigentümerschaft legt im Gesuch die aktuellen Mietverhältnisse dar; sie gibt an, dass alle fünf Wohnungen im Zeitpunkt der Gesucheingabe vermietet waren und dass das Bauvorhaben im bewohnten Zustand durchgeführt wird.
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

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 der Gesuchseinreichung (vgl. Erläuterungen zur WRSchV, S. 20).
- 13.3 Unter Beachtung des im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung massgeblichen Referenzzinssatzes von 1.5% beträgt der Überwälzungssatz vorliegend 2.383%.
- 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 Dem Gesuch wurde eine Kostenschätzung (+/- 15%) mit Detailkalkulation der C_____ in der Höhe von 519'820 Franken für das geplante Bauvorhaben beigelegt. Nach den Gesuchsangaben der Eigentümerschaft betragen die Gesamtkosten für das Sanierungsvorhaben 445'000 Franken.
- 14.2 Aus dem Gesuchformular geht sodann hervor, dass für jede der fünf Wohnungen jeweils Investitionskosten in der Höhe von 80'000 Franken veranschlagt werden. Somit verbleibt nach Aufschlüsselung des Totals der Investitionskosten auf die fünf betroffenen Wohnun-

- gen ein nicht auf diese Wohnungen entfallender Restbetrag in der Höhe von 45'000 Franken. Der Gesuchsteller bestätigte auf Nachfrage der WSK, dass 80'000 Franken pro Wohnung geltend gemacht werden und der nicht aufgeschlüsselte Restbetrag in der Höhe von 45'000 Franken unberücksichtigt bleiben soll.
- 14.3 Die WSK berücksichtigt bei der Festlegung des maximalen Nettomietzinses die vom Gesuchsteller geltend gemachten Kostenpositionen. Die Investitionskosten von 80'000 Franken pro Wohnung erachtet die WSK als ausreichend erstellt.
15. Konformität mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung
- 15.1 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.
- 15.2 Die Eigentümerschaft macht geltend, dass die baulichen Massnahmen notwendig seien, weil der Lebenszyklus der betroffenen Bauteile abgelaufen ist (§ 8e Abs. 3 lit. a WRFG). Bei der Einschätzung des Ablaufs des Lebenszyklus ist insbesondere die paritätische Lebensdauertabelle zu berücksichtigen, es kann jedoch der Nachweis erbracht werden, dass die Lebensdauer eines bestimmten Bauteils bereits vorhergehend abgelaufen ist. Die Liegenschaft wurde im Jahr 1926 erbaut. Informationen und Belege zur Bestimmung des genauen Alters der Bauteile wurden nicht eingereicht, gemäss Angaben der Eigentümerschaft verfüge sie über keine solche Belege. Aus ihren Buchhaltungsunterlagen ginge aber hervor, dass die Badezimmer vor dem Jahre 2010 erstellt worden sein müssten. Die Eigentümerschaft sei sich sicher, dass die Badezimmer bereits einmal saniert wurden, da hierbei die Positionierung der Sanitärapparate verändert wurde, was sich aus einem alten Plan, welcher der WSK vorliegt, ergebe. Aufgrund der Farbe und des Formats der Wandplatten sowie des Umstandes, dass nachweislich kein Asbestkleber verwendet wurde, geht die Eigentümerschaft von einem Alter der Badezimmerkomponenten von ca. 35 Jahren aus. In der paritätischen Lebensdauertabelle wird für Gesamtmodernisierungen von Badezimmern ein Lebensdauerzyklus von 30 Jahren angegeben. Gemäss Angaben der Eigentümerschaft wäre der Lebenszyklus der Badsanierung somit abgelaufen. Nach Ansicht der WSK wird bereits aus den beigelegten Bildern ersichtlich, dass der Lebenszyklus der betroffenen Bauteile der Badezimmersanierung abgelaufen ist. Folglich ist die vorgesehene Bad- und Strangsanierung als notwendig im Sinne von § 8e Abs. 3 lit. a WRFG einzustufen. Ebenso ist der Einbau der neuen Wohnungsabschlusstüren und der neuen NRWG-Anlage notwendig. Diese Massnahmen betreffen Bauteile und Einrichtungen deren Lebenszyklus abgelaufen ist, weil sie nicht dem heutigen Stand der Brandschutztechnik entsprechen. Das Bau- und Gastgewerbeinspektorat hat für diese Massnahmen im Bauentscheid die entsprechenden Auflagen verfügt.
- 15.3 Weiter bringt die Eigentümerschaft vor, dass das Sanierungsvorhaben schonend umgesetzt werde, indem die bestehende Baustruktur sowie der bisherige Standard des Wohnraums belassen werde (§ 8e Abs. 3 lit. c WRFG). Das vorliegende Sanierungsvorhaben verändert nach Ansicht der WSK nicht die bestehende Baustruktur und auch nicht den bisherigen Standard des Wohnraums und ist daher schonend im Sinne von § 8e Abs. 3 lit. c WRFG.
- 15.4 Im Ergebnis erachtet die WSK die vorliegende Bad- und Strangsanierung sowie den Einbau neuer Wohnungsabschlusstüren, einer neuen Schliessanlage und einer natürlichen Rauch-

und Wärmeabzugsanlage (NRWG) als notwendig nach § 8e Abs. 3 lit. a und schonend nach § 8e Abs. 3 lit. c WRFG und somit 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 Für die Überwälzbarkeit der Investitionskosten gemäss § 8d Abs. 3 WRFG und § 24 Abs. 3 WRSchV ist es 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 Das geplante Vorhaben wirkt sich weder auf den Wohnungstyp, die Zimmeranzahl noch auf die Fläche der Wohnung aus. Die Bad- und Strangsanierung sowie der Einbau neuer Wohnungsabschlusstüren, einer neuen Schliessanlage und einer natürlichen Rauch- und Wärmeabzugsanlage (NRWG) begründen 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 fünf Wohnungen verbleiben daher in derselben Kategorie gemäss § 22 Abs. 1 WRSchV.

17. Überwälzbare Investitionskosten

17.1 Nach dem Gesagten ist der vorliegend geltend gemachte Investitionskostenanteil in Höhe von 80'000 Franken pro Wohnung als überwälzbar 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 Mietzins-erhöhung 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 unter den gegebenen Umständen keine Abweichung vom regulären wertvermehrenden Anteil von 50% angezeigt. Der wertvermehrende Anteil der überwälzbaren Investitionskosten pro Wohnung beträgt somit 40'000 Franken (50% von 80'000 Franken).

19. Berechnung der maximalen monatlichen Mietzinsaufschläge bzw. Nettomietzinse

19.1 Der 50-prozentige wertvermehrende Anteil der überwälzbaren Investitionskosten wird in die Formel von § 24 Abs. 5 WRSchV eingesetzt (vgl. oben Ziff. 13.1). Im Ergebnis sind dadurch gemäss WRFG gestützt auf die im Gesuch dargelegte Bad- und Strangsanierung, den Einbau neuer Wohnungsabschlusstüren, einer neuen Schliessanlage und einer natürlichen Rauch- und Wärmeabzugsanlage (NRWG) für die Dauer von fünf Jahren die im Anhang zur Verfügung aufgeführten maximalen monatlichen Mietzinsaufschläge bzw. maximalen Nettomietzinsen pro Wohnung zulässig.

E. Mietzinskontrolle

20. Die fünfjährige Mietzinskontrolle beginnt bei baubewilligungspflichtigen Vorhaben ab dem Zeitpunkt der definitiven Nutzungsfreigabe. Das Bau- und Gastgewerbeinspektorat informiert die SSW zuhanden der WSK über die definitive Nutzungsfreigabe, worauf die WSK die Mietzinskontrolle im Grundbuch anmerken lässt (§ 8b Abs. 1 WRFG, § 23 Abs. 7 WRSchV).
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-Stadt 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 400 Franken erhoben.

Wohnschutzkommission des Kantons Basel-Stadt



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

Mietzinsaufschläge betreffend Liegenschaft XY_____

Überwälzungssatz

Investitionen ¹⁾

2.383

¹⁾ Referenzzinssatz bei 1.5% (Stand: Mai 23)

Beschränkter, wertvermehrender

Anteil

50%

AWN-Nummer / Mieterschaft	Bisheriger Nettomietzins	Überwälzbare Investitionskosten	Max. Mietzinsaufschlag	Max. Nettomietzins neu
Mieterschaft 1	[...]	CHF 80'000.00	CHF 79	[...]
Mieterschaft 2	[...]	CHF 80'000.00	CHF 79	[...]
Mieterschaft 3	[...]	CHF 80'000.00	CHF 79	[...]
Mieterschaft 4	[...]	CHF 80'000.00	CHF 79	[...]
Mieterschaft 5	[...]	CHF 80'000.00	CHF 79	[...]