



Gegenstand:

§ 8e WRFG, § 25 WRSchV; Gesuch betreffend Sanierung, Renovation und Umbau im umfassenden Bewilligungsverfahren.

Umfassende energetische Sanierung, Ersatz einzelner Heizungskomponenten, Rück- und Einbau von Lüftungsanlagen sowie Balkon-, Maler- und Liftarbeiten.

Mittels GEAK Plus wird eine Energieeinsparung von 67% auf Basis Effizienz Gesamtenergie nachgewiesen. Damit ist im umfassenden Bewilligungsverfahren auf das Gesuch einzutreten (§ 25 Abs. 4 lit. a WRSchV).

Nicht überwälzbar sind die PV-Anlage (§ 20a Abs. 2 WRSchV) sowie die Investitionskosten für die gewerblichen Ateliers. Alle ökologischen Massnahmen sowie alle bauliche Massnahmen, die zu einer bedeutenden Energieeinsparung von mindestens 15% beitragen, sind ohne Weiteres überwälzbar (§ 5 Abs. 4 WRSchV, § 25 Abs. 5 WRSchV). Auch die übrigen baulichen Massnahmen sind zu berücksichtigen, da sie den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entsprechen und die Wohnungen in derselben Kategorie belassen.

Für die überwälzbaren Investitionskosten erscheint der reguläre wertvermehrende Anteil von 40% angemessen. Vom wertvermehrenden Anteil abzuziehen sind die auf die Wohnflächen entfallenden Förderbeiträge.

[...]

Gesetzliche Grundlagen	Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG; SG 861.500)
	Verordnung über den Schutz von Wohnraum (Wohnraumschutzverordnung, WRSchV; SG 861.540)

[...]

Es wird verfügt:

- ://:
1. Die vorgesehenen baulichen Massnahmen sind bewilligungspflichtig nach WRFG.
 2. Die Bewilligung wird unter den nachfolgenden Auflagen erteilt:
 - a. Für die baulichen Massnahmen sind nach WRFG höchstens die Mietzinsaufschläge gemäss Verfügungsanhang zulässig. Diese Beschränkung gilt für fünf Jahre.
 - b. Mit der Ausführung der baulichen Massnahmen darf erst nach Vollstreckbarkeit dieser Verfügung begonnen werden.
 - c. Die Eigentümerschaft hat der Wohnschutzkommission die definitive Nutzungsfreigabe umgehend mitzuteilen.

- d. Mit dem Zeitpunkt der definitiven Nutzungsfreigabe beginnt die fünfjährige Mietzinskontrolle durch die Wohnschutzkommission. Die Wohnschutzkommission lässt die Mietzinskontrolle im Grundbuch anmerken.
3. Bei Ende der Wohnungsnot fällt diese Verfügung dahin.
4. Die Eigentümerschaft trägt die Kosten dieses Verfahrens in Höhe einer Gebühr von 600 Franken sowie die noch anfallenden Kosten für die Grundbucheintragung.

Begründung:

A. Sachverhalt

1. Die Eigentümerschaft plant im Gebäude der genannten Liegenschaft eine umfassende energetische Sanierung (Ersatz der Fenster und Lamellenstoren, Ersatz der Aussentüren, Fenster- und Hauseingangsfassaden, Ersatz des Flachdachaufbaus und des Bodenaufbaus Attikaterassen mit Dämmungen, Kellerdeckendämmungen unter beheizten Gebäudeteilen, Wand-Innendämmungen im EG, verputzte Aussendämmung des Einstein-Mauerwerks sowie Photovoltaik-Anlage), den Ersatz einzelner Heizungskomponenten, den Rück- und Einbau von Lüftungsanlagen sowie Balkon-, Maler- und Liftarbeiten. Gemäss nachgereichtem Mieterspiegel umfasst die Liegenschaft 33 Mietwohnungen und 6 Ateliers.

B. Formelles

2. Die baulichen Massnahmen gehen über den einfachen ordentlichen Unterhalt hinaus und müssen daher von der WSK bewilligt werden (§ 8a Abs. 1 WRFG).
3. Die WSK tritt auf ein Gesuch im umfassenden Bewilligungsverfahren ein, wenn entweder eine Energieeinsparung von mindestens 15% nach Anhang 5 WRSchV nachgewiesen wird (§ 25 Abs. 4 lit. a WRSchV), bereits die GEAK-Gebäudehülleneffizienzklasse B vorliegt (§ 25 Abs. 4 lit. b WRSchV) oder eine Ausnahme gemäss § 25 Abs. 4 lit. c WRSchV geltend gemacht wird.
4. Vorliegend wird eine Energieeinsparung von 67% erzielt. Der Nachweis erfolgt mittels GEAK Plus auf Basis Effizienz Gesamtenergie. Damit ist die Eintretensvoraussetzung gemäss § 25 Abs. 4 lit. a WRSchV erfüllt.

C. Bewilligungserteilung

5. Die WSK bewilligt die baulichen Massnahmen unter der Auflage, dass die Eigentümerschaft während fünf Jahren maximale Nettomietzinsaufschläge einhält (§ 8a Abs. 3 lit. b WRFG).

D. Ökologische bzw. energetische Massnahmen

6. Die in Anhang 4 WRSchV aufgelisteten ökologischen Massnahmen und Bauweisen sind bei der Festlegung der maximalen Mietzinsaufschläge zu berücksichtigen, ausser sie werden mit der Absicht und der Wirkung beantragt, die Bestimmungen des WRFG zu umgehen (§ 5 Abs. 4 WRSchV). Dasselbe gilt für bauliche Massnahmen, die zu einer bedeutenden Energieeinsparung von mindestens 15% gemäss Anhang 5 beitragen (§ 25 Abs. 5 WRSchV).
7. Gemäss dem eingereichten GEAK Plus vom 17. März 2026 weist die Liegenschaft im Bestand die Gebäudehülleneffizienzklasse G und die Gesamtenergieeffizienzklasse D auf.

Nach Durchführung der vorgesehenen Arbeiten werden laut GEAK Plus sowohl die Gebäudehülleneffizienzklasse B als auch die Gesamtenergieeffizienzklasse B erreicht. Die folgenden Eingriffe tragen nachweislich zur Erreichung dieser Effizienzklassen bei:

Gebäudehülle: Dämmung von Aussenwänden, Flachdach, Terrasse sowie Wand und Boden gegen unbeheizten Raum und Erdreich; Ersatz der Fenster durch 3-IV Fenster, Entschärfung der Wärmebrücken.

Gebäudetechnik: Erneuerung der veralteten elektrischen Anlagen und Beleuchtung durch energieeffiziente Geräte, Installation Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage).

8. Neben den energetischen Massnahmen werden hauptsächlich folgende, bautechnisch notwendigen und mit der energetischen Sanierung funktional verknüpften Arbeiten ausgeführt: Vorbereitungsarbeiten (BKP 1), Rohbau 1 (BKP 21), Äussere Abschlüsse/Sonnenschutzanlagen (BKP 228), Elektroanlagen (BKP 23), Honorare (BKP 29), Umgebung (BKP 4), Baunebenkosten (BKP 5) und Reserven (BKP 6). Die funktional verknüpften Arbeiten stehen in engem Zusammenhang mit den Massnahmen, die zur Erreichung einer bedeutenden Energieeinsparung und der Effizienzklassen B beitragen. Sie sind integraler Bestandteil der Gesamtanierung und können nicht isoliert betrachtet werden.
9. Die Investitionskosten dieser Massnahmen sind damit bei der Festlegung der maximalen Mietzinsaufschläge zu berücksichtigen. Ausgenommen sind die Investitionskosten der PV-Anlage (BKP 239), welche gemäss § 20a Abs. 2 WRSchV nicht berücksichtigt werden.

E. Weitere bauliche Massnahmen

10. Weitere bauliche Massnahmen werden bei der Festlegung der maximalen Mietzinsaufschläge berücksichtigt, wenn sie den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entsprechen und die Wohnung in derselben Kategorie belassen (§ 5 Abs. 1 und 2 WRSchV).
11. Überwiegende Bedürfnisse der Wohnbevölkerung
 - 11.1 Die Konformität mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung wird als Gesamtwürdigung insbesondere der Kriterien von § 8e Abs. 3 lit. a–c WRFG geprüft (§ 5 Abs. 1 und 2 WRSchV). Diesen zufolge müssen die baulichen Massnahmen:
 - **notwendig** sein aufgrund des Lebenszyklus oder des Zustands der betroffenen Bauteile oder Einrichtungen (§ 8e Abs. 3 lit. a WRFG);
 - **standardisiert** (§ 8e Abs. 3 lit. b WRFG) vorgenommen werden und
 - **schonend** (§ 8e Abs. 3 lit. c WRFG) vorgenommen werden.
 - 11.2 Die weiteren hauptsächlich baulichen Massnahmen – Äussere Oberflächenbehandlungen (BKP 227), HLK-Anlagen (BKP 24), Sanitäranlagen (BKP 25), Ausbau 2 (BKP 28) – sind notwendig und werden standardisiert und schonend durchgeführt. Die Liegenschaft wurde im Jahr 1962 erbaut. 2004 wurde eine Innensanierung durchgeführt (Ersatz der Küchen und Bäder inkl. Leitungen, Ersatz der Elektroverteilung). Die Fenster und das Dach wurden zuletzt vor 26 Jahren ersetzt. Die Aussen- und Innenwände weisen Risse auf, welche auf Temperatúrausdehnungen zurückzuführen sind. Der Lebenszyklus der betroffenen Bauteile ist folglich abgelaufen. Der eingereichte Baubeschrieb sowie die Kostenaufstellung mit Aufschlüsselung nach Wohnungen zeigt eine systematische Auflistung der Massnahmen. Die darin beschriebenen Arbeitsvorgänge erscheinen praktisch sinnvoll und werden einfachen technischen Kriterien gerecht. Aus den eingereichten Plänen und dem Baubeschrieb ist ersichtlich, dass keine Grundrissanpassungen stattfinden. Die bestehende Baustruktur sowie der bisherige Standard des Wohnraums werden belassen.

11.3 Somit entsprechen die weiteren baulichen Massnahmen den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung.

12. Kategorienverbleib

12.1 Wohnungen verbleiben in derselben Kategorie, wenn die baulichen Massnahmen nicht dazu führen, dass der bisherige Ausbaustandard wesentlich angehoben oder der Wohnungstyp verändert wird. Entscheidend sind insbesondere Zimmerzahl, Wohnfläche, Grundriss und Ausbaustandard (§ 5 Abs. 2 WRSchV).

12.2 Vorliegend werden die bisherige Zimmerzahl, die Wohnflächen und Grundrisstruktur aller Wohnungen beibehalten. Bauliche Eingriffe zur Änderung von Wohnungstypen oder zur Erhöhung von Ausbaustandards sind nicht vorgesehen.

F. **PV-Anlagen**

13. Der Umgang mit PV-Anlagen für Liegenschaften mit mehr als einer Mietpartei ist auf Bundesebene im Miet- und Energierecht geregelt. Investitionen in PV-Anlagen sind nach WRFG weder bewilligungs- noch meldepflichtig und werden bei der Berechnung der maximalen Mietzinsaufschläge nicht berücksichtigt (§ 20a Abs. 1 und 2 WRSchV). Dies betrifft vorliegend die PV-Anlage (BKP 239) im Umfang von 138'368 Franken.

G. **Förderbeiträge**

14. Nicht in die Ermittlung des maximalen Mietzinsaufschlags einfließen dürfen beantragte oder erhaltene Förderbeiträge. Sie sind insoweit vom Betrag des wertvermehrenden Anteils (Ziff. 16) in Abzug zu bringen, als sie auf berücksichtigte Investitionskosten entfallen. Betreffen Förderbeiträge zugleich berücksichtigte und nicht berücksichtigte Investitionskosten, erfolgt der Abzug nach einem sachgerechten Schlüssel (Ziff. 17).

H. **Mietzinsfestlegung**

15. Bei der Berechnung der maximalen Nettomietzinsaufschläge sind Investitionskosten von insgesamt 3'148'103 Franken zu berücksichtigen. Sie ergeben sich aus den gesamten Investitionskosten von 3'435'160 Franken, abzüglich folgender Positionen:

- PV-Anlage BKP 239: 138'368 Franken (§ 20a Abs. 2 WRSchV)
- Anteil der 6 gewerblich genutzten Ateliers: 148'689 Franken

16. Die vorgesehenen baulichen Massnahmen, insbesondere die umfangreichen energetischen Sanierungsmassnahmen, gehen über den normalen laufenden Unterhalt hinaus und betreffen mehrere wesentliche Teile der Gebäudehülle (namentlich Fassade, Fenster, Aussentüren, Dach und Kellerdecke); es handelt sich somit um eine umfassende Überholung. Demgemäss beträgt der wertvermehrende Anteil der zu berücksichtigenden Investitionskosten 40%. Dies entspricht dem gesetzlichen Regelfall (§ 22 Abs. 1 lit. b WRSchV). Anhaltspunkte zur Anwendung eines höheren oder tieferen Prozentsatzes liegen nach Auffassung der WSK keine vor.

17. Die Förderbeiträge inkl. Gesamtsanierungsbonus betragen insgesamt 204'309 Franken. Zur Ausscheidung des auf die Ateliers entfallenden Förderbeitragsanteils wird auf die Nutzflächen gemäss eingereichtem Mieterspiegel abgestellt. Diese betragen insgesamt 2'537.4 m²; davon entfallen 122 m² auf Ateliers, für die kein Mietzinsaufschlag festgelegt wird. Der auf die Wohnflächen entfallende Anteil beträgt damit 95.19%. In Anwendung von § 22 Abs. 1 WRSchV wird daher ein Förderbeitrag von 194'482 Franken vom wertvermehrenden Betrag in Abzug gebracht.

18. Die Berechnungsschritte und die maximalen monatlichen Mietzinsaufschläge pro Wohnung sind im Verfügungsanhang aufgeführt. Grundlage der Berechnung bildet die Formel gemäss § 22 Abs. 2 WRSchV.

Wohnschutzkommission des Kantons Basel-Stadt



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

Mietzinsaufschläge betreffend Liegenschaft XY_____

XY1_____

AWN	Mieterschaft	Zimmer	Bisheriger Nettomietzins	Überwältzbare Investitionskosten	Max. Mietzinsaufschlag
MO 9020/4048/1	Mieterschaft 1	3	[...]	CHF 29'535.13	CHF 134.24
MO 9020/4048/2	Mieterschaft 2	3	[...]	CHF 29'535.13	CHF 134.24
MO 9020/4048/3	Mieterschaft 3	3	[...]	CHF 29'535.13	CHF 134.24
MO 9020/4048/4	Mieterschaft 4	3	[...]	CHF 29'535.13	CHF 134.24
MO 9020/4048/5	Mieterschaft 5	3	[...]	CHF 29'535.13	CHF 134.24
MO 9020/4048/6	Mieterschaft 6	3	[...]	CHF 29'535.13	CHF 134.24
MO 9020/4048/7	Mieterschaft 7	3	[...]	CHF 29'535.13	CHF 134.24
MO 9020/4048/8	Mieterschaft 8	3	[...]	CHF 29'535.13	CHF 134.24
MO 9020/4048/23	Mieterschaft 9	3	[...]	CHF 29'535.13	CHF 134.24
MO 9020/4048/25	Mieterschaft 10	3	[...]	CHF 29'535.13	CHF 134.24
MO 9020/4048/26	Mieterschaft 11	4.5	[...]	CHF 48'931.34	CHF 222.40



XY2_____

AWN	Mieterschaft	Zimmer	Bisheriger Nettomietzins	Überwältzbare Investitionskosten	Max. Mietzinsaufschlag
MO 9020/4048/9	Mieterschaft 12	3	[...]	CHF 29'535.13	CHF 134.24
MO 9020/4048/10	Mieterschaft 13	3	[...]	CHF 29'535.13	CHF 134.24
MO 9020/4048/11	Mieterschaft 14	3	[...]	CHF 29'535.13	CHF 134.24
MO 9020/4048/12	Mieterschaft 15	3	[...]	CHF 29'535.13	CHF 134.24
MO 9020/4048/13	Mieterschaft 16	3	[...]	CHF 29'535.13	CHF 134.24
MO 9020/4048/14	Mieterschaft 17	3	[...]	CHF 29'535.13	CHF 134.24
MO 9020/4048/19	Mieterschaft 18	3	[...]	CHF 29'535.13	CHF 134.24
MO 9020/4048/20	Mieterschaft 19	3	[...]	CHF 29'535.13	CHF 134.24
MO 9020/4048/21	Mieterschaft 20	3	[...]	CHF 29'535.13	CHF 134.24
MO 9020/4048/24	Mieterschaft 21	3	[...]	CHF 29'535.13	CHF 134.24
MO 9020/4048/27	Mieterschaft 22	4.5	[...]	CHF 45'360.68	CHF 206.17

XY3_____

AWN	Mieterschaft	Zimmer	Bisheriger Nettomietzins	Überwältzbare Investitionskosten	Max. Mietzinsaufschlag
MO 9020/4048/15	Mieterschaft 23	3	[...]	CHF 28'653.49	CHF 130.23
MO 9020/4048/16	Mieterschaft 24	3	[...]	CHF 28'653.49	CHF 130.23
MO 9020/4048/17	Mieterschaft 25	3	[...]	CHF 28'653.49	CHF 130.23
MO 9020/4048/18	Mieterschaft 26	3	[...]	CHF 28'653.49	CHF 130.23
MO 9020/4048/22	Mieterschaft 27	3	[...]	CHF 28'653.49	CHF 130.23
MO 9020/4048/28	Mieterschaft 28	4	[...]	CHF 38'351.59	CHF 174.31
MO 9020/4048/29	Mieterschaft 29	4	[...]	CHF 38'351.59	CHF 174.31
MO 9020/4048/30	Mieterschaft 30	4	[...]	CHF 38'351.59	CHF 174.31
MO 9020/4048/31	Mieterschaft 31	4	[...]	CHF 38'351.59	CHF 174.31
MO 9020/4048/32	Mieterschaft 32	4	[...]	CHF 38'351.59	CHF 174.31
MO 9020/4048/33	Mieterschaft 33	4.5	[...]	CHF 44'739.12	CHF 203.35



Berechnung des maximalen Mietzinsaufschlags (§ 22 WRSchV)

Gesamte Investitionskosten				CHF 3'435'160.00
Nicht berücksichtigte Kosten (PV-Anlage + Investitionskostenanteil 6 Ateliers)				CHF 287'057.00
Zwischenergebnis				CHF 3'148'103.00
Wertvermehrender Anteil	(Regelfall)	40%		CHF 1'259'241.20
Abzug Förderbeiträge AUE				CHF 194'482.00
Überwältzbare Investitionskosten				CHF 1'064'759.20
Überwälzungssatz gemäss Anhang 1 WRSchV	(Referenzzinssatz 1.25%)	5.4542%		
Berechneter jährlicher Mietzinsaufschlag aller betroffenen Wohnungen				CHF 58'073.74
Berechneter monatlicher Mietzinsaufschlag aller betroffenen Wohnungen				CHF 4'839.48

Verteilschlüssel

Der berechnete maximale monatliche Mietzinsaufschlag wird anteilmässig nach Wohnfläche in m2 den Wohnungen zugewiesen.