



Gegenstand:

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

Einzelwohnung: Küchen- und Badsanierung, Wandabbruch zwischen Küche und (Ess-)Zimmer, Vergrösserung des Wohnzimmers zulasten der Fläche eines (Schlaf-)Zimmers, Fensterersatz, Heizungsanpassungen sowie Einbau von neuem Parkett, einer neuen Elektroverteilung sowie einer EI-30 Türe.

Die baulichen Massnahmen sind aufgrund der abgelaufenen Lebenszyklen notwendig und stehen dem Verbleib der Wohnung in derselben Kategorie nicht entgegen. Alle baulichen Massnahmen sind mit dem regulären wertvermehrenden Anteil von 50% überwälzbar.

Der berechnete Mietzinsaufschlag übersteigt den gesetzlichen Pauschalbetrag. Eine Bezugnahme auf die Plattform «RealAdvisor» genügt nicht, um zu belegen, dass der Pauschalbetrag die überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung nicht genügend wiedergibt. Die beantragte Erhöhung des gesetzlichen Pauschalbetrags kann nicht bewilligt werden. Die Mietzinsgestaltung gemäss Mietrecht liegt zudem ausserhalb des Aufgaben- und Kompetenzbereichs der WSK.

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 ist gemäss WRFG gestützt auf die im Gesuch angegebenen Arbeiten für die 4-Zimmerwohnung (AWN 402) für die Dauer von fünf Jahren ein maximaler monatlicher Mietzinsaufschlag von 160 Franken bzw. ein neuer Nettomietzins von [...] zulässig.
 4. Die betroffene Wohnung untersteht ab dem Zeitpunkt der definitiven Nutzungsfreigabe der fünfjährigen gesetzlichen Mietzinskontrolle. Die definitive Nutzungsfreigabe des Bau- und Gastgewerbeinspektorats ist von der Eigentümerschaft nach Erhalt umgehend bei der Staatlichen Stelle für Wohnraumschutz (SSW), Grenzacherstrasse 62, 4005 Basel, zuhanden der Wohnschutzkommission (WSK) einzureichen.
 5. Nach der definitiven Nutzungsfreigabe lässt die WSK die fünfjährige Mietzinskontrolle für die betroffene Wohnung 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 300 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, in der Liegenschaft XY___, in der 4-Zimmerwohnung AWN 402 (91 m²) im 4. OG eine Küchen- und Badsanierung, einen Wandabbruch zwischen Küche und (Ess-)Zimmer, eine Vergrösserung des Wohnzimmers zulasten der Fläche eines (Schlaf-)Zimmers, einen Fenstersersatz, Heizungsanpassungen sowie den Einbau von neuem Parkett, einer neuen Elektroverteilung sowie einer EI-30 Türe vorzunehmen.
2. Im Nachgang der geplanten Arbeiten soll der Mietzins der betroffenen Wohnung um einen monatlichen Zuschlag von 200 Franken erhöht werden. Hierfür reichte die Eigentümerschaft am 24. Mai 2024 bei der Staatlichen Stelle für Wohnraumschutz (SSW) ein schriftliches Bewilligungsgesuch im vereinfachten Bewilligungsverfahren zuhanden der Wohnschutzkommission (WSK) ein.
3. Mit Instruktionsverfügung vom 11. Juni 2024 forderte die WSK die Eigentümerschaft auf, insbesondere detaillierte Angaben zum Bauvorhaben, den Investitionskosten und dem Alter der Bauteile zu machen.
4. Am 30. Juni 2024 reichte die Eigentümerschaft einen grossen Teil der fehlenden Informationen resp. Angaben nach.
5. Am 8. Juli 2024 reichte B___ die fehlenden Unterlagen nach.
6. Am 9. Juli 2024 teilte die SSW B___ mit, dass die nachgereichte Kostenkontrolle mit den Angaben im Gesuch nicht übereinstimmen würde und eine Überprüfung durch B___ nötig sei.
7. Mit E-Mail vom 17. Juli 2024 reichte B___ eine korrigierte Kostenkontrolle nach.
8. Am 25. Juli 2024 teilte die SSW B___ mit, dass auf der neu eingereichten Kostenkontrolle gewisse Positionen fehlen würden. Am gleichen Tag teilte B___ mit, dass die Kostenkontrolle, welche sie am 8. Juli 2024 nachgereicht hatte, die korrekte sei.
9. Am 26. Juli 2024 ersuchte die SSW B___, telefonisch mitzuteilen, wie viele Zimmer die zu sanierende Wohnung habe, da im Gesuch eine 3-Zimmerwohnung angegeben wurde und die Eigentümerschaft von einer 4-Zimmerwohnung ausging. B___ teilte mit, dass es sich um eine 4-Zimmerwohnung handeln würde.
10. 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

11. 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.
12. 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 baubewilligungspflichtig nach BPG. Ein Bau-Entscheid Nr. V-BBG 9'158'388 vom 10. Mai 2024 liegt vor. Gemäss den Angaben der Eigentümerschaft ist dieser rechtskräftig.
13. 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

14. 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.
15. 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.
16. Die Bewilligung ist im vereinfachten Bewilligungsverfahren auch dann zu erteilen, wenn im Beurteilungszeitpunkt Leerstände vorliegen, die nicht mit dem Bauvorhaben zusammenhängen (z.B. nach mieterseitiger Kündigung). Obschon es sich dabei nach dem Wortlaut eigentlich um einen unbewohnten Zustand handelt, werden solche Leerstände vom Schutzzweck des WRFG nicht erfasst.
17. Vorliegend gibt die Eigentümerschaft an, dass das Bauvorhaben in bewohntem Zustand durchgeführt wird. Gemäss Angaben der Eigentümerschaft befindet sich die 4-Zimmerwohnung seit 30. April 2023 im Leerstand. Der letzte Mietvertrag war befristet und die Mieterin ist anschliessend in die Wohnung im 3. OG gezogen. Es ist kein Zusammenhang zwischen dem Leerstand und dem Bauvorhaben erkennbar.
18. 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

19. Bewilligungsaufgabe

19.1 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).

20. Berechnungsgrundlagen

20.1 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.

20.2 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).

20.3 Unter Beachtung des im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung massgeblichen Referenzzinssatzes von 1.75% beträgt der Überwälzungssatz vorliegend 2.452%.

20.4 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).

21. Kostenzusammenstellung der Eigentümerschaft

21.1 Die Eigentümerschaft hat dem Bewilligungsgesuch einen Kostenvoranschlag für die beabsichtigten baulichen Massnahmen beigelegt. Die Gesamtkosten für das Sanierungsvorhaben betragen demnach 298'041.02 Franken.

21.2 Die WSK berücksichtigt bei der Festlegung des maximalen Nettomietzinses die von der Eigentümerschaft geltend gemachten Kostenpositionen. Die mittels Kostenvoranschlag belegten Investitionskosten von 298'041.02 Franken erachtet die WSK als ausreichend erstellt.

22. Konformität mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung

22.1 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.

22.2 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 1901 erbaut. Die Liegenschaft ist seit 2014 im Eigentum der Eigentümerschaft. Ihr sind keine Totalsanierungen vor 2014 bekannt. Die Küche, das Bad, die Böden und der Wandanstrich der 4-Zimmerwohnung (AWN 402) sind gemäss Eigentümerschaft über 20 Jahre alt. Die elektrische Installation ist zum Teil über 50 Jahre alt. Aufgrund der Angaben der Eigentümerschaft und gestützt auf die beigelegten Fotos ist davon auszugehen, dass die Lebensdauer sämtlicher von der Sanierung betroffenen Bauteile

- überschritten oder kurz vor deren Ablauf ist. Die vorgesehenen Sanierungsarbeiten sind folglich als notwendig im Sinne von § 8e Abs. 3 lit. a WRFG einzustufen.
- 22.3 Zusammenfassend erachtet die WSK die Sanierung in einer Gesamtwürdigung als konform mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung gemäss § 5 Abs. 1 WRSchV.
23. Verbleib der Wohnung in derselben Kategorie
- 23.1 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).
- 23.2 Die geplante Sanierung wirkt sich weder auf den Wohnungstyp, die Zimmeranzahl noch auf die Fläche der Wohnung aus. Der Ersatz von überholten durch zeitgemässe Bauteile 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 Wohnung in derselben Kategorie nicht entgegen. Die betroffene Wohnung verbleibt daher in derselben Kategorie gemäss § 22 Abs. 1 WRSchV.
24. Überwälzbare Investitionskosten
- 24.1 Nach dem Gesagten ist vorliegend der gesamte geltend gemachte Investitionskostenanteil in Höhe von 298'041.02 Franken als überwälzbar nach WRFG einzustufen.
25. Wertvermehrender Anteil
- 25.1 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).
- 25.2 Nach Auffassung der WSK ist vorliegend keine Abweichung vom regulären wertvermehrenden Anteil von 50% angezeigt. Der wertvermehrende Anteil der überwälzbaren Investitionskosten beläuft sich somit auf 149'020.51 Franken (50% von 298'041.02 Franken).
26. Berechnung der maximalen monatlichen Mietzinsaufschläge bzw. Nettomietzinse
- 26.1 Der wertvermehrende Anteil der überwälzbaren Investitionskosten in Höhe von 149'020.51 Franken für die 4-Zimmerwohnung (AWN 402) wird in die Formel von § 24 Abs. 5 WRSchV eingesetzt. Im Ergebnis würde für die betroffene 4-Zimmerwohnung dadurch ein Mietzinsaufschlag von 305 Franken resultieren. Gemäss § 8d Abs. 1 WRFG darf der monatliche Mietzinsaufschlag für eine 4-Zimmerwohnung jedoch höchstens 160 Franken betragen. Somit hat die WSK den Pauschalbetrag von 160 Franken als maximalen monatlichen Mietzinsaufschlag zu verfügen.
27. Erhöhung der gesetzlichen Pauschalbeträge

- 27.1 Die Eigentümerschaft stellt einen Antrag auf Erhöhung der gesetzlichen Pauschalbeträge gemäss § 8d Abs. 2 WRFG. Gemäss § 8d Abs. 2 WRFG i.V.m. § 24 Abs. 4 WRSchV können diese Pauschalen um maximal 20% erhöht werden, wenn sich unter Bezugnahme auf verlässliche Statistiken oder vergleichbare Dokumente ergibt, dass sie die überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung nicht oder nicht genügend wiedergeben.
- 27.2 Die Eigentümerschaft hat dem Gesuch einen Auszug aus dem RealAdvisor mit Online-Bewertung für [...] beigelegt und argumentiert, dass der aktuelle Quadratmeterpreis von 19.78 Franken weit unter dem ortsüblichen¹ Quadratmeterpreis von 24.66 Franken liege. Die Eigentümerschaft führt zudem aus, dass sie für alle totalsanierten Wohnungen in der Liegenschaft den Mietzins um 200 Franken erhöht habe, um die Sanierungskosten mindestens teilweise zu finanzieren. In diesen Kosten seien auch die Sanierung des Kellers, der Wärmeversorgung und die Verbesserung der Stromversorgung inbegriffen. Durch diese Massnahmen seien die Nebenkosten für Warmwasser und die Heizungskosten gesunken.
- 27.3 RealAdvisor (www.realadvisor.ch) ist eine Plattform, welche unter anderem Anzeigen von Zimmern, Wohnungen, Häusern und Gewerbeobjekten zur Miete zentralisiert und aufgrund entsprechender Eingaben (Adresse der Immobilie, Art des Objekts, Objektangaben etc.) einen Quadratmeterpreis (Wohnungs-Miete pro m² / Jahr) als Online-Bewertung nennt, welche nach eigenen Angaben die monatliche Durchschnittsmiete für sich derzeit auf dem Markt befindende Häuser abbildet (Angebotsmieten). Anders als der Mietpreistraster Basel-Stadt, welcher aus der Mietpreiserhebung des Statistischen Amtes des Kantons Basel-Stadt sowie aus der Strukturhebung des Bundesamtes für Statistik mittels eines Regressionsmodells geschätzte Netto-Mieten bewohnter Mietwohnungen pro Quadratmeter wiedergibt (Bestandsmieten), beruht die RealAdvisor-Bewertung lediglich auf Mietpreisen von zur Neu- oder Wiedervermietung angebotenen Wohnungen. In § 8d Abs. 2 statuiert das WRFG, dass eine Bezugnahme auf den Basler Mietpreistraster für die Erhöhung der gesetzlichen Pauschalbeträge nicht genügt. Umso weniger kann somit eine Bezugnahme auf den RealAdvisor genügen, um zu belegen, dass der Pauschalbetrag von 160 Franken die überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung nicht genügend wiedergibt. Andere verlässliche Statistiken oder vergleichbare Dokumente hat die Eigentümerschaft nicht eingereicht. Die WSK kann dementsprechend keine Erhöhung der Pauschale bewilligen.
- 27.4 Nach dem oben Gesagten resultiert demnach ein maximaler monatlicher Mietzinsaufschlag von 160 Franken bzw. ein neuer maximaler Nettomietzins von [...] Franken.

E. Mietzinskontrolle

28. Die fünfjährige Mietzinskontrolle beginnt bei baubewilligungspflichtigen Vorhaben ab dem Zeitpunkt der definitiven Nutzungsfreigabe. Die Eigentümerschaft hat der SSW zuhanden der WSK die definitive Nutzungsfreigabe des Bau- und Gastgewerbeinspektorats nach Erhalt umgehend einzureichen. Nach Eintritt der Rechtskraft dieser Bewilligung lässt die WSK die Mietzinskontrolle überdies im Grundbuch anmerken (§ 8b Abs. 1 WRFG, § 23 Abs. 7 WRSchV).

¹ Hinweis: Die Mietzinsgestaltung gemäss Mietrecht (Obligationenrecht Art. 253 - 273c) liegt ausserhalb des Aufgaben- und Kompetenzbereichs der WSK.

29. Während der fünfjährigen Mietzinskontrollfrist kontrolliert die WSK die Einhaltung der Bewilligungsaufgaben stichprobenartig oder auf entsprechende Mitteilung hin (§ 26 Abs. 2 WRSchV).
30. 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.
31. Bei Ende der Wohnungsnot fällt diese Verfügung und somit auch die Mietzinskontrolle dahin (vgl. § 27 Abs. 2 WRSchV).

F. Ausführung der baulichen Massnahmen

32. 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

33. Gemäss § 23 Abs. 6 i.V.m. Anhang 3 WRSchV ist die vorliegende Verfügung zeitgleich an den Gesuchsteller sowie den Mieterinnen- und Mieterverband Basel zuzustellen. Eine Zustellung an die Mieterschaft erübrigt sich vorliegend aufgrund des Leerstands der betroffenen Wohnung.

H. Hinweis auf die Strafbestimmungen

34. 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

35. Für die Prüfung des vorliegenden Gesuchs wird eine Gebühr von 300 Franken erhoben.

Wohnschutzkommission des Kantons Basel-Stadt