

Verordnung über den Schutz von Wohnraum (Wohnraumschutzverordnung, WRSchV)

Vom 26. April 2022 (Stand 1. November 2025)

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt,

gestützt auf das Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz; WRFG) vom 5. Juni 2013 ¹⁾, unter Verweis auf seine Erläuterungen Nr. [P220025](#),

beschliesst:

1. Allgemeine Bestimmungen und Definitionen

§ 1 *Gegenstand*

¹ Diese Verordnung regelt den Schutz von bestehendem Wohnraum und konkretisiert die den Wohnraumschutz betreffenden Bestimmungen des WRFG.

² Der Schutz von bestehendem Wohnraum umfasst namentlich folgende Bereiche:

- a) Bewilligungspflicht bei Abbruch und Ersatzneubau sowie Zweckentfremdung von Wohnraum;
- b) Bewilligungspflicht bei Begründung von Stockwerkeigentum bei bereits gebauten Liegenschaften in Zeiten der Wohnungsnot;
- c) Prüfungs- oder Bewilligungspflicht für sämtliche Sanierungen, Renovationen und Umbauten, die über den einfachen ordentlichen Unterhalt hinausgehen in Zeiten der Wohnungsnot;
- d) Mietzinskontrolle bei Abbruch und Ersatzneubau sowie Sanierung, Renovation und Umbau in Zeiten der Wohnungsnot.

§ 2 *Vollzugs- und Bewilligungsbehörden gemäss §§ 7 - 8g WRFG*

¹ Das Bau- und Gastgewerbeinspektorat vollzieht die Bestimmungen über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum.

² Bei richt- und nutzplanerischen Fragen holt es die Stellungnahme der zuständigen Planungsbehörde ein.

³ In Zeiten der Wohnungsnot vollzieht die Wohnschutzkommission die Bestimmungen des WRFG über:

- a) die Festlegung der maximalen Netto-Mietzinse gemäss § 8f WRFG bei der Bewilligung von Abbruch und Ersatzneubau gemäss § 7 Abs. 3 - 4 WRFG;
- b) die Bewilligung der Begründung von Stockwerkeigentum bei bereits gebauten Liegenschaften gemäss § 8 Abs. 5 WRFG;
- c) die Durchführung des Meldeverfahrens (einfaches Prüfungsverfahren) gemäss § 8c WRFG;
- d) die Bewilligung der maximalen Mietzinsaufschläge gemäss §§ 8d und 8e WRFG bei Umbau, Renovation und Sanierung und
- e) die Mietzinskontrolle gemäss § 8b WRFG.

§ 3 *Wohnungsnot*

¹ Das kantonale statistische Amt ermittelt jeweils per 1. Juni für das Folgejahr den Leerwohnungsbestand im Kanton.

¹⁾ SG [861.500](#).

§ 4 *Mitwirkungspflichten*

¹ Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller sowie die Eigentümerschaft sind zur umfassenden Mitwirkung am Bewilligungs- sowie Mietzinskontrollverfahren verpflichtet. Es bestehen namentlich folgende Mitwirkungspflichten:

- a) wahrheitsgetreue Eingabe des Bewilligungsgesuchs inklusive sämtlicher notwendiger Unterlagen gemäss §§ 7 - 8f WRFG;
- b) fristgerechte Rückmeldung und Nachweis der Einhaltung der Auflagen gemäss Bewilligung im Rahmen der Mietzinskontrolle.

§ 5 *Beurteilung der überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und des Kategorienverbleibs*

¹ Die Beurteilung, ob Umbau-, Renovations- und Sanierungsmassnahmen den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entsprechen, erfolgt anhand einer Gesamtwürdigung, insbesondere unter Berücksichtigung der Kriterien gemäss § 8e Abs. 3 WRFG.

² Die Beurteilung, ob Umbau-, Renovations- und Sanierungsmassnahmen der Voraussetzung des Kategorienverbleibs entsprechen, erfolgt anhand einer Gesamtwürdigung, insbesondere unter Berücksichtigung von Wohnungstyp, Zimmeranzahl, Wohnfläche sowie aktuellem und künftigem Ausbaustandard.

³ Bei der Beurteilung von Umbau-, Renovations- und Sanierungsmassnahmen, die den bestehenden bezahlbaren Mietwohnraum erweitern, wird der Kategorienverbleib ausschliesslich aufgrund des aktuellen und künftigen Ausbaustandards gewürdigt.

⁴ Umbau-, Renovations- und Sanierungsmassnahmen gemäss Anhang 4 (Liste ökologischer Massnahmen und Bauweisen) entsprechen den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung und der Voraussetzung des Kategorienverbleibs, ausser sie werden mit der Absicht und der Wirkung beantragt, die Bestimmungen des WRFG zu umgehen.

§ 6 *Bestehender bezahlbarer Mietwohnraum*

¹ Massgebend für die Beurteilung des Mietwohnraums als bestehender bezahlbarer Mietwohnraum ist, dass der Wohnraum bisher vermietet war und auch künftig zur Miete angeboten werden soll.

² Geschützter bezahlbarer Mietwohnraum erfüllt folgende Kriterien:

- a) die Liegenschaft weist mehr als drei Wohnungen auf;
- b) der bestehende Mietwohnraum muss für mehr als drei Monate gemietet werden können.

³ Nicht unter geschützten bezahlbaren Mietwohnraum fallen:

- a) Liegenschaften mit drei und weniger gemieteten Wohnungen;
- b) Wohnungen, welche höchstens drei Monate gemietet werden können;
- c) luxuriöse Wohnungen gemäss Art. 253b Abs. 2 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) vom 30. März 1911.

2. Bewilligung bei Abbruch und Ersatzneubau sowie Zweckentfremdung von Wohnraum

§ 7 *Vorwiegender Wohnzweck*

¹ Ein Gebäude dient vorwiegend Wohnzwecken, wenn mehr als die Hälfte seiner Geschosse zum Wohnen genutzt wird.

² Weisen Geschosse eine gemischte Nutzung auf, stellt die Behörde auf Geschossteile, Wohnungen oder Einzelräume ab.

§ 8 *Gemeinnütziger Wohnungsbau*

¹ Ein Abbruch ist aufgrund des gemeinnützigen Wohnungsbaus erforderlich, wenn er im Rahmen der statutarisch vorgesehenen Tätigkeit einer Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus gemäss § 2 der Verordnung über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsverordnung, WRFV) vom 17. Juni 2014 erfolgt.

§ 9 *Erforderliche Nachweise gemäss § 7 Abs. 3 WRFV*

¹ Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller hat schriftlich die gesicherte Finanzierung sowie einen der folgenden Nachweise zu erbringen:

- a) technische Unmöglichkeit der Aufstockung im Bestand oder ökologische Ineffizienz der Aufstockung im Bestand und ökologische Effizienz sowie mindestens 20 % mehr Wohnraum des Ersatzneubaus oder
- b) mindestens 40 % mehr Wohnraum des Ersatzneubaus.

§ 10 *Beurteilung der ökologischen Kriterien*

¹ Die ökologische Effizienz der Aufstockung sowie des Ersatzneubaus beurteilen sich in einer Gesamtwürdigung nach folgenden Kriterien:

- a) Zertifikate für nachhaltiges beziehungsweise ökologisches und energieeffizientes Bauen;
- b) Reduktion grauer Treibhausgasemissionen und Energie;
- c) Verlängerung der Lebensdauer von Bauteilen und -materialien;
- d) Wiederverwendung von Bauteilen und Einsatz von Recyclingmaterial;
- e) Einsatz biogener Materialien als temporäre Kohlenstoffspeicher.

§ 11 *Angemessener Aufwand*

¹ Der Aufwand zum Erhalt eines bestehenden Gebäudes ist angemessen, wenn die Kosten für die Sanierung gleich oder kleiner sind als diejenigen für einen Abbruch und Neubau.

§ 12 *Offensichtliche Vernachlässigung des Gebäudeunterhaltes*

¹ Von einer offensichtlichen Vernachlässigung des Gebäudeunterhaltes kann insbesondere ausgegangen werden, wenn:

- a) die Bauteile über eine nunmehr mangelhafte Bauqualität verfügt;
- b) schwere Sicherheitsmängel vorliegen;
- c) schwerwiegende Ausstattungsmängel vorhanden sind;
- d) der Nutzungszweck nicht mehr gegeben ist.

² Das Bau- und Gastgewerbeinspektorat entscheidet aufgrund der Gesuchsunterlagen und nach allfälliger Durchführung eines Augenscheins, ob eine offensichtliche Vernachlässigung des Gebäudeunterhaltes vorliegt.

3. Bewilligung bei Abbruch und Ersatzneubau, Umwandlung in Stockwerkeigentum sowie Sanierung, Renovation und Umbau von bestehendem bezahlbarem Mietwohnraum in Zeiten der Wohnungsnot

3.1. Grundlagen, Organisation, Aufgaben und Kompetenzen der Wohnschutzkommission

§ 13 *Grundlage*

¹ Die Bestimmungen des 3. Kapitels gelten in Zeiten der Wohnungsnot in Ergänzung zu den Bestimmungen der vorangegangenen Kapitel.

§ 14 *Organisation der Wohnschutzkommission*

¹ Die Wohnschutzkommission regelt im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften ihre Organisation, die Geschäftsverteilung, den Geschäftsgang sowie die Aufgaben der Schreiberinnen und Schreiber in einem durch den Regierungsrat zu genehmigenden Reglement.

² Sie entscheidet unter Vorbehalt von Abs. 3 und 4 als paritätische Dreierkammer.

³ Die oder der Vorsitzende gemäss § 3a Abs. 2 und Satz 2 WRFG ist zuständig für:

- a) die Bewilligung von Mietzinsaufschlägen gemäss § 8d WRFG;
- b) den Beschluss betreffend Erstattung einer Anzeige bei der zuständigen Strafverfolgungsbehörde bei Verdacht auf Verstösse gegen § 20 WRFG;
- c) den Beschluss betreffend Durchführung des Augenscheins und der Teilnahme daran;
- d) den Beschluss über einen Verfahrenswechsel von Amtes wegen.

⁴ Die oder der Vorsitzende sowie die Schreiberin oder der Schreiber ist zuständig für:

- a) den Erlass der erforderlichen verfahrensleitenden Verfügungen;
- b) den Erlass von Verfügungen gemäss § 8c Abs. 2 WRFG;
- c) den Erlass von Nichteintretens- und Abschreibungsverfügungen;
- d) den Antrag an das Grundbuchamt betreffend Anmerkung der Mietzinskontrolle gemäss § 8b Abs. 1 WRFG und § 8f Abs. 2 WRFG;
- e) die Durchführung des Kontroll- und Mietzinskontrollverfahrens gemäss § 26 und den Erlass der entsprechenden Verfügungen.

⁵ Im Reglement gemäss Abs. 1 können die Zuständigkeiten der Schreiberinnen und Schreiber gemäss Abs. 4 präzisiert werden.

§ 15 *Aufgaben und Kompetenzbereich der Wohnschutzkommission*

¹ Die Wohnschutzkommission ist für die Behandlung sämtlicher ihr durch das Gesetz zugewiesener Aufgaben zuständig.

² Ihr Aufgaben- und Kompetenzbereich umfasst namentlich:

- a) die Bewilligung der Begründung von Stockwerkeigentum bei bereits gebauten Liegenschaften mit vier oder mehr Wohnungen;
- b) die Abfassung von Stellungnahmen und den eigenständigen Erlass von Verfügungen;
- c) die Festlegung, die Grundbuchanmerkung und die Kontrolle von Auflagen gemäss dieser Verordnung für die Bewilligung;
- d) den Entscheid über die maximalen Nettomietzinsen bei Ersatzneubau zu Gesuchen betreffend Bewilligung bei Abbruch gemäss § 7 WRFG;
- e) * die Durchführung des Meldeverfahrens (Einfaches Prüfungsverfahren) gemäss § 8c WRFG;
- f) den Entscheid über die maximalen Mietzinsaufschläge gemäss §§ 8d und 8e WRFG bei Umbau, Renovation und Sanierung von bestehendem bezahlbarem Mietwohnraum;
- g) die Kontrolle der Einhaltung der Auflagen gemäss der Bewilligung;
- h) die Erstattung einer Anzeige bei der zuständigen Strafverfolgungsbehörde bei Verdacht auf Verstösse gegen § 20 WRFG.

§ 16 *Allgemeine Verfahrensbestimmungen und Rechtsmittel*

¹ Der Abbruch und der Ersatzneubau sowie die Zweckentfremdung von bestehendem Wohnraum setzen stets ein ordentliches Baubewilligungsverfahren voraus.

² Die Verfahren vor der Wohnschutzkommission erfolgen schriftlich, ausser es gelangen abweichende Bestimmungen des WRFG oder dieser Verordnung zur Anwendung.

³ ...

⁴ Verfügungen der Wohnschutzkommission können nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsrechtspflege (VRPG) vom 14. Juni 1928 beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

⁵ Rekurse gegen Verfügungen in Bausachen sowie gegen Verfügungen, für welche die Koordinationspflicht nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 gilt, werden von der Baurekurskommission beurteilt.

§ 16a *Augenschein*

¹ Im Verfahren nach § 8e WRFG findet in der Regel ein Augenschein statt. In begründeten Fällen, namentlich wenn der Sachverhalt ohne Augenschein zweifelsfrei festgestellt werden kann, kann auf diesen verzichtet werden.

² In den übrigen Verfahren kann die oder der Vorsitzende einen Augenschein anordnen, wenn dies zur Sachverhaltsfeststellung erforderlich erscheint.

³ Ein allfälliger Augenschein ist in Anwesenheit der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers und der Eigentümerschaft oder einer entsprechend bevollmächtigten Vertretung durchzuführen. Seitens Wohnschutzkommission ist die Teilnahme der oder des Vorsitzenden in Begleitung der Schreiberin oder des Schreibers zwingend. Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller können die Teilnahme der paritätischen Dreierkammer gemäss § 14 Abs. 2 beantragen.

3.2. Bewilligungsverfahren der Wohnschutzkommission bei Abbruch und Ersatzneubau

§ 17 *Mietzinsfestsetzung bei Ersatzneubau gemäss § 8f WRFG*

¹ Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller hat mit dem Gesuch darzulegen, welcher bestehende bezahlbare Mietwohnraum betroffen ist und ob dieser durch Wohnraum oder Mietwohnraum ersetzt wird.

² Die Wohnschutzkommission orientiert sich bei der Festlegung der maximalen Netto-Mietzinsen des ersetzten bezahlbaren Mietwohnraums insbesondere an der Zimmeranzahl, der Landwertkategorie des Grundstücks und den entsprechenden maximalen Netto-Mietzinsen gemäss Anhang 2. Der Wohnraum ist der Mietzinskontrolle durch die Wohnschutzkommission gemäss § 8b WRFG unterstellt.

³ Nach Vollstreckbarkeit der Bewilligung erfolgt durch die Wohnschutzkommission der Antrag auf Anmerkung im Grundbuch gemäss § 8f Abs. 2 WRFG.

⁴ Die jeweils massgebenden Netto-Mietzinsen werden jährlich anhand der Formel in Anhang 2 ermittelt. Die Fachstelle Grundstücksbewertung ermittelt die Landwertkategorien und teilt diese der Wohnschutzkommission mit.

§ 18 *Information der privaten kantonalen Organisationen im Kanton, die seit mindestens zehn Jahren statutengemäss die Interessen der Mieterschaft wahren*

¹ Die Wohnschutzkommission informiert private kantonale Organisationen im Kanton gemäss Anhang 3 in geeigneter Weise über bei ihr eingegangene Gesuche.

3.3. Bewilligungsverfahren der Wohnschutzkommission bei Begründung von Stockwerkeigentum bei bereits gebauten Liegenschaften

§ 19 *Angemessener Standard für Stockwerkeigentum gemäss § 8 Abs. 5 WRFG*

¹ Ein angemessener Standard für Stockwerkeigentum besteht, wenn ein zeitgemässer Wohnstandard vorliegt, insbesondere wenn die Liegenschaft über eine Zentralheizung, sanitäre Einrichtungen in der jeweiligen Wohnungseinheit und die für einen Kochbereich notwendigen Anschlüsse für Energie, Wasser und Abwasser verfügt.

3.4. Verfahren der Wohnschutzkommission bei Umbau, Renovation und Sanierung

§ 20 *Einfacher ordentlicher Unterhalt*

¹ Als einfacher ordentlicher Unterhalt sind all jene Investitionen zu verstehen, welche der Vermieterschaft für die Erhaltung des Mietobjekts in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand (Art. 256 Abs. 1 OR) notwendigerweise entstehen, ohne dass dabei eine Wertvermehrung gemäss Art. 14 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) vom 9. Mai 1990 vorliegt oder seitens der Vermieterschaft geltend gemacht wird.

² Nicht unter Abs. 1 fallende Investitionen entsprechen dem einfachen ordentlichen Unterhalt, wenn:

- a) sie insgesamt 5'000 Franken pro Wohnung und Kalenderjahr nicht überschreiten und
- b) für sie kein Mietzinsaufschlag gemäss dieser Verordnung geltend gemacht wird.

³ Massnahmen gemäss dieser Bestimmung sind weder bewilligungs- noch meldepflichtig nach WRFG.

§ 20a *Photovoltaik-Anlagen*

¹ Investitionen in Photovoltaik-Anlagen sind weder bewilligungs- noch meldepflichtig nach WRFG.

² Werden Photovoltaik-Anlagen im Rahmen von gemäss WRFG bewilligungspflichtigen Umbau-, Renovations- oder Sanierungsvorhaben realisiert, so werden die entsprechenden Investitionen bei der Bewilligung der maximalen Mietzinsaufschläge nicht berücksichtigt.

§ 20b *Meldeverfahren (Einfaches Prüfungsverfahren)*

¹ Den einfachen ordentlichen Unterhalt gemäss § 20 übersteigende Investitionen, für die kein Mietzinsaufschlag im Sinne dieser Verordnung geltend gemacht wird, sind der Wohnschutzkommission innert drei Monaten nach Abschluss der Arbeiten zu melden.

² Die Meldungen umfassen insbesondere:

- a) die Bezeichnung der Liegenschaft und der betroffenen Wohnungen und deren Mieterschaften;
- b) eine Übersicht über die durchgeführten Massnahmen;
- c) die Bestätigung, dass aufgrund der Massnahmen gemäss lit. b keine Mietzinsanpassung erfolgt.

³ Die Wohnschutzkommission stellt Formulare zur Verfügung, mit denen sie die zu übermittelnden Angaben und Unterlagen präzisieren kann.

⁴ Die oder der Vorsitzende beziehungsweise die Schreiberin oder der Schreiber erlässt gestützt auf die Meldungen gemäss Abs. 2 eine Verfügung gemäss § 8c Abs. 2 WRFG.

§ 21 * ...

§ 22 *Ermittlung des maximalen monatlichen Mietzinsaufschlags*

¹ Der maximale monatliche Mietzinsaufschlag gemäss WRFG entspricht der maximal zulässigen Mietzinserhöhung bei wertvermehrenden Investitionen und energetischen Verbesserungen gemäss Art. 269a lit. b OR und Art. 14 VMWG mit folgenden Besonderheiten:

- a) die gesamten Investitionen werden um die gemäss WRFG nicht bewilligungsfähigen Investitionen reduziert;
- b) die gemäss lit. a bereinigten Investitionen gelten im Regelfall zu 40 Prozent als wertvermehrend gemäss WRFG;
- c) in begründeten Fällen kann für die Bestimmung der wertvermehrenden Investitionen gemäss WRFG ein höherer oder tieferer Prozentsatz zur Anwendung gelangen, insbesondere kann der Prozentsatz bei der Umsetzung von ökologischen Massnahmen und Bauweisen gemäss Anhang 4 erhöht respektive bei einem vergleichsweise hohen Unterhaltsanteil reduziert werden.

² Die gemäss Abs. 1 lit. a – c bestimmten wertvermehrenden Investitionen werden mit dem kantonalen Überwälzungssatz gemäss Anhang 1 multipliziert und durch 12 geteilt.

³ Als nicht gemäss WRFG bewilligungsfähig gelten Investitionen in Umbau-, Renovations- und Sanierungsmassnahmen, die gemäss § 5 nicht den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung oder nicht der Voraussetzung des Kategorienverbleibs entsprechen.

⁴ Umbau-, Renovations- und Sanierungsmassnahmen können auch dann realisiert werden, wenn die betreffenden Investitionen gemäss Abs. 1 bei der Ermittlung des maximalen monatlichen Mietzinsaufschlags nicht berücksichtigt werden. Vorbehalten bleibt eine allfällig notwendige Bewilligung gemäss Bau- und Planungsgesetz (BPG) vom 17. November 1999 oder der Kantonalen Gewässerschutzverordnung vom 12. Dezember 2000.

§ 22a *Ermittlung des maximalen monatlichen Mietzinsaufschlags bei Grundrissanpassungen*

¹ Der maximale monatliche Mietzinsaufschlag für Grundrissanpassungen, die zu einer Veränderung des Wohnungstyps, der Zimmeranzahl, der Wohnungsgrösse oder der Anzahl Wohnungen führen, wird grundsätzlich gemäss § 22 berechnet.

² Die Wohnschutzkommission teilt den gemäss Abs. 1 ermittelten maximalen Mietzinsaufschlag sowie die bisherigen Netto-Mietzinsen unter den von den Grundrissanpassungen betroffenen Wohnungen auf. Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller kann dazu im Bewilligungsgesuch einen Vorschlag unterbreiten.

§ 23 *Besondere Verfahrensbestimmungen bei Umbau, Renovation und Sanierung*

¹ Meldungen gemäss § 8c WRFG und Gesuche gemäss §§ 8d und 8e WRFG sind bei der Wohnschutzkommission einzureichen.

² Setzt ein Umbau, eine Renovation oder eine Sanierung ein baurechtliches Verfahren nach BPG oder eine Kanalisationsbewilligung nach der Kantonalen Gewässerschutzverordnung voraus, so ist dieses im Vorfeld durchzuführen. Nach abgeschlossenem Baubewilligungs- oder Kanalisationsbewilligungsverfahren ist anschliessend bei der Wohnschutzkommission eine Meldung gemäss § 8c WRFG oder ein Gesuch um Bewilligung gemäss §§ 8d oder 8e WRFG einzureichen.

³ Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller hat das für die Einleitung des Verfahrens entsprechende Gesuch oder die Meldung inklusive allfälliger weiterer erforderlicher Unterlagen einzureichen. Hierbei hat sich die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller dahingehend zu äussern, ob das Meldeverfahren (einfaches Prüfungsverfahren), das vereinfachte Bewilligungsverfahren oder das umfassende Bewilligungsverfahren beantragt wird.

^{3bis} Die oder der Vorsitzende kann einen Verfahrenswechsel von Amtes wegen oder auf Antrag der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers beschliessen und dafür erforderliche zusätzliche Angaben und Unterlagen einfordern.

⁴ Parteien des Bewilligungs- oder Meldeverfahrens sind die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller sowie die Eigentümerschaft. Der Mieterschaft und den privaten kantonalen Organisationen im Kanton gemäss Anhang 3 kommt im Bewilligungsverfahren keine Parteistellung zu.

⁵ Die Wohnschutzkommission informiert private kantonale Organisationen im Kanton gemäss Anhang 3 in geeigneter Weise über eingegangene Gesuche.

⁶ Die Verfügung der Wohnschutzkommission ist zeitgleich an die Gesuchstellerin oder den Gesuchsteller, die betroffene Mieterschaft sowie den privaten kantonalen Organisationen im Kanton gemäss Anhang 3 zuzustellen.

⁷ Nach Vollstreckbarkeit der Bewilligung erfolgt durch die Wohnschutzkommission die Anmerkung gemäss § 8b Abs. 1 WRFG.

⁸ Mit der Ausführung der baulichen Massnahmen darf erst nach Vollstreckbarkeit der Bewilligungen begonnen werden.

§ 24 Vereinfachtes Bewilligungsverfahren

¹ Im vereinfachten Bewilligungsverfahren hat die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller durch eine Selbstdeklaration glaubhaft zu machen, dass die überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und der Kategorienverbleib gemäss § 5 erfüllt sind.

² Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller übermitteln der Wohnschutzkommission für das Bewilligungsverfahren mindestens folgende Angaben und Unterlagen:

- a) die Bezeichnung der Liegenschaft und der betroffenen Wohnungen und deren Mieterschaften;
- b) eine Beschreibung des Liegenschaftszustands;
- c) eine Liste der vorgesehenen Massnahmen;
- d) eine auf die jeweils betroffenen Wohnungen aufgeschlüsselte Kostenschätzung der geplanten Massnahmen;
- e) erhaltene oder beantragte Förderbeiträge;
- f) gegebenenfalls und optional einen Vorschlag zur Aufteilung der Mietzinse nach Grundrissanpassungen gemäss § 22a Abs. 2.

³ Die Wohnschutzkommission stellt Formulare zur Verfügung, mit denen sie die zu übermittelnden Angaben und Unterlagen präzisieren kann.

⁴ Die oder der Vorsitzende prüft die Angaben und Unterlagen summarisch und ermittelt den maximalen Mietzinsaufschlag gemäss § 22.

⁵ Übersteigt der ermittelte maximale Mietzinsaufschlag die massgebende Pauschale gemäss § 8d Abs. 1 WRFG, ist der maximale Mietzinsaufschlag auf die Pauschale zu begrenzen und festzusetzen. Vorbehalten bleibt deren Senkung oder Erhöhung gemäss Abs. 6.

⁶ Wird durch die Gesuchstellerin oder den Gesuchsteller eine Senkung oder Erhöhung der Pauschalen gemäss § 8d Abs. 2 WRFG geltend gemacht und nachgewiesen, kann die Wohnschutzkommission diese um maximal 20 Prozentpunkte senken oder erhöhen.

⁷ Die Verfügung fasst die Umbau-, Renovations- und Sanierungsmassnahmen sowie den ermittelten Mietzinsaufschlag kurz zusammen. Die Nichtberücksichtigung von Umbau-, Renovations- oder Sanierungsmassnahmen ist zu begründen.

⁸ Wenn sich Grundsatzfragen stellen, kann die oder der Vorsitzende das Verfahren einer paritätischen Dreierkammer zum Entscheid zuweisen.

§ 25 Umfassendes Bewilligungsverfahren

¹ Im umfassenden Bewilligungsverfahren hat die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller nachzuweisen, dass die überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und der Kategorienverbleib gemäss § 5 WRFG erfüllt sind.

² Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller übermitteln der Wohnschutzkommission für das Bewilligungsverfahren mindestens folgende Angaben und Unterlagen:

- a) die Bezeichnung der Liegenschaft und der betroffenen Wohnungen und deren Mieterschaften;
- b) eine Beschreibung des Liegenschaftszustands;
- c) eine Liste der vorgesehenen Massnahmen inkl. Nachweis, dass diese die überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und den Kategorienverbleib gemäss § 5 erfüllen;
- d) eine auf die jeweils betroffenen Wohnungen aufgeschlüsselte Kostenschätzung der vorgesehenen Massnahmen;
- e) erhaltene oder beantragte Förderbeiträge;
- f) gegebenenfalls und optional einen Vorschlag zur Aufteilung der Mietzinse nach Grundrissanpassung gemäss § 22a Abs. 2.

³ Die Wohnschutzkommission stellt Formulare zur Verfügung, mit denen sie die zu übermittelnden Angaben und Unterlagen präzisieren kann.

⁴ Die Wohnschutzkommission tritt auf ein Gesuch im umfassenden Bewilligungsverfahren ein, wenn die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller nachweist, dass:

- a) durch das Umbau-, Renovations- oder Sanierungsvorhaben eine Energieeinsparung von 15 % gemäss Anhang 5 erzielt wird;
- b) die Liegenschaft zum Zeitpunkt der Gesuchseinreichung bereits die GEAK Gebäudehülleneffizienzklasse B aufweist oder
- c) die gleichzeitige Erfüllung der Voraussetzung gemäss lit. a aufgrund erschwerter oder zeitlich dringlicher baulicher Bedingungen oder Vorgaben insbesondere betreffend Denkmalschutz, Hindernisfreiheit, Erdbebenertüchtigung oder Gebäudekontamination unverhältnismässig wäre.

⁵ Umbau-, Renovations- und Sanierungsmassnahmen, die zu einer bedeutenden Energieeinsparung gemäss Abs. 4 lit. a beitragen, sind den ökologischen Massnahmen gemäss § 5 Abs. 4 bei der Bewilligungserteilung gleichgestellt.

⁶ Die Wohnschutzkommission überprüft die Angaben und Unterlagen und ermittelt den maximalen Mietzinsaufschlag gemäss § 22.

- a) ...
- b) ...
- c) ...
- d) ...
- e) ...

⁷ ...

⁸ ...

⁹ ...

3.5. Kontroll- und Mietzinskontrollverfahren

§ 26 Verfahren

¹ Die Mietzinskontrolle für die Dauer von fünf Jahren beginnt bei baubewilligungspflichtigen Vorhaben ab dem Zeitpunkt der definitiven Nutzungsfreigabe. Bei nicht baubewilligungspflichtigen Vorhaben beginnt die Mietzinskontrolle für die Dauer von fünf Jahren ab der Mitteilung der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers über den Abschluss der Bauarbeiten an die Wohnschutzkommission.

² Die Wohnschutzkommission kontrolliert die Einhaltung der von ihr festgelegten Auflagen sowie die Einhaltung der Verfügung stichprobenartig und auf entsprechende Mitteilung hin.

³ Die Eigentümerschaft hat der Wohnschutzkommission auf entsprechende Aufforderung hin fristgerecht die verlangten Angaben sowie sämtliche geeigneten Unterlagen zur Kontrolle zu übermitteln.

⁴ Die Wohnschutzkommission hält in einer Verfügung fest:

- a) die Einhaltung oder Nichteinhaltung der Auflagen beziehungsweise der Verfügung;
- b) bei Nichteinhaltung den festgestellten Verstoss sowie den nächsten verbindlichen Kontrolltermin;
- c) den Hinweis auf die Strafbarkeit nach § 20 WRFG.

⁵ Stellt die Wohnschutzkommission einen Verstoss gegen § 20 WRFG fest, kann sie Anzeige bei der zuständigen Strafverfolgungsbehörde erstatten.

§ 27 *Änderungen der maximalen Mietzinsaufschläge oder Netto-Mietzinse und Ende der Wohnungsnot während der Kontrollfrist*

¹ Werden während bestehender Kontrollfrist die maximal zulässigen Mietzinsaufschläge im vereinfachten Bewilligungsverfahren, die Ermittlungsmethoden der Mietzinsaufschläge oder die maximalen Netto-Mietzinsen bei Ersatzneubau im WRFG oder dieser Verordnung angepasst, bleibt der bisherige maximale Mietzinsaufschlag beziehungsweise der Netto-Mietzins gemäss der Verfügung der Wohnschutzkommission unverändert massgebend. Es besteht kein Anspruch der Eigentümerschaft zur Anpassung der bisherigen Verfügung.

² Endet während noch bestehender Kontrollfrist die Wohnungsnot gemäss § 4 Abs. 4 WRFG, enden auch die von der Wohnschutzkommission verfügten Auflagen und die Kontrollpflicht.

§ 28 *Erneute Sanierung, Renovation und Umbau während bestehender Mietzinskontrolle*

¹ Wird während laufender Mietzinskontrolle ein erneutes Gesuch um Bewilligung eines Umbaus, einer Renovation oder einer Sanierung gestellt, so hat die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller zu begründen, weshalb die baulichen Massnahmen nicht bereits anlässlich des letzten Gesuches berücksichtigt beziehungsweise vorgesehen wurden und weshalb die baulichen Massnahmen noch vor Ende der Mietzinskontrolle ausgeführt werden müssen.

² Erachtet die Wohnschutzkommission die Begründung gemäss Abs. 1 als genügend und mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung vereinbar, so prüft sie das Gesuch und legt unter Berücksichtigung der genehmigten Mietzinsaufschläge des letzten Gesuches einen neuen Mietzinsaufschlag fest. Die Mietzinskontrolle beginnt erneut für die Dauer von fünf Jahren.

§ 29 *Gebühren*

¹ Für die Kontrolle und Mietzinskontrolle kann eine Gebühr zwischen Fr. 150 und Fr. 1'000 erhoben werden.

4. Übergangsbestimmungen

§ 30 *Übergangsbestimmung zur Änderung vom 1. November 2025.*

¹ Verfahren, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung vom 1. November 2025 vor der Wohnschutzkommission hängig sind, unterstehen dem neuen Recht. Rechtsmittelverfahren unterstehen dem im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheids in Kraft stehenden Recht.

Schlussbestimmung

Diese Verordnung ist zu publizieren; sie tritt am 28. Mai 2022 in Kraft.

Anhänge

- Anhang 01: Überwälzungssatz
- Anhang 02: Netto-Mietzinse bei Ersatzneubau
- Anhang 03: Private kantonale Organisationen im Kanton, welche seit mindestens zehn Jahren statutengemäss die Interessen der Mieterschaft wahren
- Anhang 04: Ökologische Massnahmen und Bauweisen
- Anhang 05: Bedeutende Energieeinsparung gemäss § 8e Abs. 3 lit. d WRFG

$$\text{Kantonaler Überwälzungssatz} = \left(\frac{\text{Referenzzinssatz} + 2.0}{2} + \frac{100}{30} \right) * 1.1$$

Anhang 2

Netto-Mietzinse bei Ersatzneubau

Zimmeranzahl	1 / 1.5	2 / 2.5	3 / 3.5	4 / 4.5	5 / 5.5	Je Zimmer mehr
Hohe Landwertkategorie: Maximale Netto-Mietzinsen (Fr. / Monat)	1'230	1'720	2'228	2'916	3'333	+ 300
Mittlere Landwertkategorie: Maximale Netto-Mietzinsen (Fr. / Monat)	1'076	1'505	1'950	2'552	2'917	+ 275
Tiefe Landwertkategorie: Maximale Netto-Mietzinsen (Fr. / Monat)	923	1'290	1'671	2'187	2'500	+ 250
$\text{Netto-Mietzins Ersatzneubau} * \frac{\text{Mietpreisindex Stand_neu}}{\text{Mietpreisindex Stand_alt}}$						

Basler Mieterinnen- und Mieterverband (MV Basel 1891)

Als besonders wertvolle ökologische Sanierungsvorhaben gemäss § 8e Abs. 6 WRFG gelten insbesondere:

1. Einbau von elektrischen Geräten (weisse Ware) mit der höchsten erhältlichen Energieeffizienzklasse gemäss EU-Energieetikette
2. Förderberechtigte Einzelbauteile nach kantonaler Energiegesetzgebung:
 - Wärmedämmung Fassade, Dach, Wand und Boden gegen Erdreich sowie Fenster;
 - Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung, förderberechtigt sind Neuanlagen in bestehenden Gebäuden (Anlage nicht im Rahmen eines Neubaus installiert);
3. Einbau und Ersatz von Installationen, die in erster Linie der rationellen Energienutzung dienen, wie Regelungen, thermostatische Heizkörperventile, Umwälzpumpen; Wärmedämmungen von Leitungen, Armaturen oder des Heizkessels; Messeinrichtungen zur Verbrauchserfassung und zur Betriebsoptimierung; Installation im Zusammenhang mit der verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung;
4. Wiederverwendung von Bauteilen und Einsatz von Recyclingmaterial;
5. Einsatz von besonders ökologischen Baumaterialien;
6. Zertifikat für nachhaltiges beziehungsweise ökologisches und energieeffizientes Sanieren/Bauen.

Für den Nachweis gilt:

- a) Grundsatz: In Bezug auf die Ziffern 1 bis 5 ist für jede einzelne bauliche Massnahme der Nachweis zu erbringen.

Ziffer 2: Als förderberechtigte Einzelbauteile, die der Energieeffizienz dienen, gelten folgende Massnahmen nach Anhang 11 der kantonalen Energieverordnung: «Wärmedämmung Fassade, Dach, Wand und Boden gegen Erdreich sowie Fenster HFM:M-01» sowie «Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung HFM: M-09». Als Nachweis dient die Förderzusage des AUE.

Ziffer 5: Der Nachweis ist pro Baumaterial zu erbringen, insbesondere durch die ecoProdukte Bewertung, wobei mind. die Klassifizierung Ecobau 2 erreicht werden muss.

- b) Ziffer 6: Der Nachweis ist für das gesamte Sanierungsvorhaben zu erbringen, insbesondere durch eine Zertifizierung mit dem Minergie Eco Label.

Als bedeutende Energieeinsparung gemäss § 8e Absatz 3 lit. d WRFG gilt der quantitative Nachweis der Energieeinsparung von mindestens 15 % anhand:

- a. eines GEAk Plus auf Basis der Effizienz Gesamtenergie
- b. eines GEAk Plus mit einer Energieverbrauchsreduktion in kWh/m² auf Basis der Effizienz Gebäudehülle oder
- c. des Nachweises des Heizwärmebedarfs nach SIA 380/1 (2016).

Die Wohnschutzkommission kann gleichwertige Nachweise durch Fachorganisationen akzeptieren.