



Gegenstand:

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

Umfassende Gebäudesanierung inkl. Gebäudehülle, Rückführung einer aus zwei Wohnungen zusammengesetzten Wohnung in zwei Wohnungen

Die Anwendung der Berechnungsformel in § 25 Abs. 8 WRSchV würde bei der vorliegenden Wohnungsaufteilung zu einem stossenden Ergebnis führen. Stattdessen wird der Mietzinsaufschlag der beiden neuen Wohnungen anteilig nach deren Grösse verteilt.

Die Aufteilung einer 3-Zimmerwohnung in eine 1-Zimmerwohnung und eine 2-Zimmerwohnung ist nicht schonend gemäss § 8e Abs. 3 lit. c WRFG, da sie in die bestehende Baustruktur eingreift. Folglich können die für die Wohnungsaufteilung anfallenden Investitionskosten bei der Berechnung der Mietzinsaufschläge nicht berücksichtigt werden.

Der GEAK Plus Bericht bietet nach Ansicht der WSK ein geeignetes Mittel zur genaueren Erörterung der baulichen Massnahmen im Hinblick auf die potentiellen Energieeinsparungen.

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 gestützt auf die im Gesuch angegebenen Arbeiten während fünf Jahren die im Anhang zur Verfügung aufgeführten maximalen monatlichen Mietzinsaufschläge bzw. neuen Nettomietzinsen pro Wohnung gemäss WRFG 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 1'000 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») plant eine umfassende Gebäudesanierung des Mehrfamilienhauses XY_____ (nachfolgend: «die Liegenschaft»). Das Bauvorhaben betrifft die Gebäudehülle (Anbringen einer Fassadendämmung, Ersatz der Fenster), die Küchen und Bäder (Neuinstallation von Warm- und Kaltwasserleitungen zu Küche und Bad, sowie der Abflussrohre; neue Abluftanlagen im Bad; neue Küchenkombinationen mit Granitarbeitsfläche, Glaskeramikkochfeld, Kühlschrank mit separatem Tiefkühlfach; Kompletterneuerung der Badezimmer). Ausserdem werden die elektrischen Leitungen inklusive Haupt- und Unterverteilungen, die Liftanlagen, die Briefkästen und Gegensprechanlagen ersetzt sowie neue Wohnungseingangstüren eingebaut. Die Liegenschaft stammt aus dem Jahr 1976, seither fand gemäss Angaben der Eigentümerschaft keine grosszyklische Sanierung statt.
2. Die Eigentümerschaft beabsichtigt im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bauvorhaben eine Erhöhung der monatlichen Nettomietzinsen. Hierfür wurde am 22. August 2023 bei der SSW ein schriftliches Bewilligungsgesuch im umfassenden Bewilligungsverfahren zuhanden der WSK eingereicht.
3. Mit Instruktionsverfügung vom 18. Oktober 2023 wurde die Eigentümerschaft aufgefordert, bis zum 13. November 2023 die Kostenaufstellung in Bezug auf die Wohnungsaufteilung zu präzisieren. Mit Eingabe vom 24. Oktober 2023 kam sie dieser Aufforderung nach.
4. Am 15. November hat die WSK im Beisein der Eigentümerschaft sowie des Gesuchstellers einen Augenschein an der Liegenschaft durchgeführt.
5. 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

6. 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.
7. Der vorhergehende Abschluss eines erforderlichen baurechtlichen oder gewässerschutzrechtlichen Verfahrens stellt im Verfahren vor der WSK eine formelle Eintretensvoraussetzung dar (§ 23 Abs. 1 WRSchV). Nach abgeschlossenem Baubewilligungs- oder Kanalisationsbewilligungsverfahren ist anschliessend bei der WSK ein Bewilligungsgesuch gemäss §§ 8a - 8e WRFG einzureichen. Das vorliegende Bauvorhaben ist baubewilligungspflichtig. Der Bauentscheid des Bau- und Gastgewerbeinspektorats erging am 26. Juli 2023. Die Eigentümerschaft hat als Beleg die Kopie des Bauentscheids eingereicht.
8. Demgemäss ist die WSK nach § 2 Abs. 3 lit. c WRSchV für die Behandlung des eingereichten Bewilligungsgesuchs zuständig.

9. Die Eigentümerschaft beantragt mit dem gewählten Gesuchsformular die Prüfung des Sanierungsvorhabens im umfassenden Bewilligungsverfahren (§ 23 Abs. 3 WRSchV). Die Durchführung des umfassenden Bewilligungsverfahrens erfordert einen begründeten Antrag (§ 8e Abs. 1 WRFG i.V.m. § 25 Abs. 1 WRSchV). Die WSK hat die geltend gemachten Gründe zu prüfen. Insbesondere der Umstand, dass das Ausmass der baulichen Massnahmen notwendigerweise dazu führt, dass diese im unbewohnten Zustand ausgeführt werden müssen, dass erschwerte bauliche Bedingungen vorliegen oder besonders wertvolle ökologische Massnahmen durchgeführt werden, wären dabei als genügende Gründe anzusehen. Weitere Gründe für die Wahl des umfassenden Bewilligungsverfahrens sind denkbar und die Beurteilung liegt im pflichtgemäss auszuübenden Ermessen der WSK (Erläuterungen des Regierungsrates zur WRSchV, S. 17).
10. Die Eigentümerschaft begründet die Wahl des umfassenden Bewilligungsverfahrens vorliegend damit, dass es sich um eine umfassende Gebäudesanierung mit einem hohen Investitionsvolumen handle. Die geplante energetische Gebäudehüllensanierung verspreche bezüglich dem Energieverbrauch ein grosses Einsparungspotential. Die Kosten für das Vorhaben könnten mit den Mietzinsaufschlägen im vereinfachten Bewilligungsverfahren nicht amortisiert werden. Nach Auffassung der WSK liegen hiermit genügende Gründe für die Prüfung des Gesuchs im umfassenden Bewilligungsverfahren vor.
11. Im umfassenden Bewilligungsverfahren ist in der Regel ein Augenschein durchzuführen, des Weiteren sind die Parteien anzuhören (§ 8e Abs. 1 WRFG). Parteien des Bewilligungsverfahrens sind die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller sowie die Eigentümerschaft (§ 23 Abs. 4 WRSchV). Am 15. November 2023 wurde im Beisein der Eigentümerschaft sowie des Gesuchstellers ein Augenschein durchgeführt. Im Rahmen der Gesuchseingabe, der Instruktion und während des Augenscheins wurden die Parteien angehört.
12. Die Prüfung des vorliegenden Gesuchs erfolgt nach den Bestimmungen des umfassenden Bewilligungsverfahrens (§ 23 Abs. 3 WRSchV).

C. Bewilligungserteilung

13. Im umfassenden Bewilligungsverfahren ist die Bewilligung durch die WSK grundsätzlich zu erteilen, wobei als gesetzlich erforderliche Bewilligungsaufgabe die Einhaltung der festgelegten Mietzinse gemäss § 8a Abs. 3 lit. b WRFG zu verfügen ist. Die Auflage, dass den Mietparteien ein Rückkehrrecht in die sanierte oder umgebaute Liegenschaft eingeräumt werden muss (§ 8a Abs. 3 lit. a WRFG), ist aufgehoben worden, da das Bundesgericht diese Bestimmung als bundesrechtswidrig eingestuft hat.
14. Die Bewilligung für das Bauvorhaben wird unter den nachfolgenden Auflagen erteilt.

D. Maximale monatliche Mietzinsaufschläge

15. Berechnungsgrundlagen

- 15.1 Die Berechnungsformel für die Festlegung der maximalen monatlichen Mietzinsaufschläge pro Wohnung lautet gemäss § 25 Abs. 7 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.

Unter Beachtung des im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung massgeblichen Referenzzinssatzes von 1.5% beträgt der Überwälzungssatz vorliegend 2.383%¹.

- 15.2 Wird im Rahmen einer Grundrissanpassung eine Wohnung geteilt bzw. mehrere Wohnungen zusammengelegt, sieht die WRSchV folgende Berechnungsformel für die Bestimmung der maximal zulässigen neuen Nettomietzinsen vor:

Neuer maximaler Nettomietzins = (Bisherige Nettomietzinsen pro Monat + Mietzinsaufschlag gemäss § 25 Abs. Abs. 7 WRSchV) dividiert durch Anzahl Wohnungen neu (§ 25 Abs.8 WRSchV).

Im vorliegenden Fall wird eine bisher bestehende 3-Zimmerwohnung aufgeteilt in eine 1-Zimmerwohnung und eine 2-Zimmerwohnung. Die obgenannte Formel berücksichtigt jedoch weder die Grösse noch die Zimmeranzahl der neuen Wohnungen. Ihre Anwendung würde vorliegend zum stossenden Ergebnis führen, dass die beiden neuen direkt nebeneinander befindlichen Wohnungen trotz unterschiedlichen Grössen und Zimmeranzahl den gleichen Mietzins hätten. Die WSK ist der Ansicht, dass die Anwendung der Berechnungsformel von § 25 Abs. 8 WRSchV für die vorliegende Konstellation zu schematisch ist und im Ergebnis die konkreten baulichen Gegebenheiten unzureichend abbildet. Um ein stossendes Ergebnis zu verhindern und um den baulichen Gegebenheiten verhältnismässig Rechnung zu tragen, erachtet es die WSK als angemessen, die maximalen Nettomietzinsen der beiden neuen Wohnungen so zu berechnen, dass der bisherige Nettomietzins + Mietzinsaufschlag gemäss § 25 Abs. Abs. 7 WRSchV nicht durch die Anzahl Wohnungen dividiert wird, sondern anteilmässig nach Grösse in Quadratmetern den neuen Wohnungen zugeteilt werden soll.

16. Kostenzusammenstellung der Eigentümerschaft

- 16.1 Dem Bewilligungsgesuch liegt eine Baukostenschätzung der C_____ vor, wonach die Gesamtkosten für das Sanierungsvorhaben 7'700'000 Franken betragen.
- 16.2 Der detaillierte Kostenvoranschlag beinhaltet zusammengefasst folgende Hauptpositionen:
- «Vorbereitungsarbeiten» von total 394'000 Franken;
 - «Gebäude» in Höhe von 6'658'000 Franken;
 - «Umgebung» in Höhe von 40'000 Franken;
 - «Baunebenkosten» in Höhe von 608'000 Franken;
- 16.3 Ausserdem reicht die Eigentümerschaft mit dem Gesuch eine eigene Berechnung des Mietzinsaufschlags, einmal nach Bundesrecht und einmal nach WRFG ein. Darin weist sie hinsichtlich einer Überwälzung auf den Mietzins 1'120'000 Franken den Gewerberäumen und der Autoeinstellhalle zu und zieht diese vom Gesamtbetrag ab. Ausserdem zieht die Eigentümerschaft 80'000 Franken als Mieterentschädigung vom Gesamtbetrag ab. Des Weiteren werden Subventionskosten in der Höhe von 80'000 Franken ausgewiesen, welche gemäss Angaben der Eigentümerschaft ebenfalls nicht in die Berechnung miteinfließen. Aus dem

¹ Der massgebende Überwälzungssatz wird anhand der Formel in Anhang 1 zur WRSchV ermittelt (vgl. § 24 Abs. 6 WRSchV). Massgeblich sind jeweils die Werte im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung (vgl. Erläuterungen des Regierungsrats des Kanton Basel-Stadt zur WRSchV, S. 20).

- Gesuchsformular und den Beilagen geht sodann hervor, dass die Eigentümerschaft beabsichtigt, die Investitionskosten anteilmässig anhand eines Verteilschlüssels nach Wohnfläche in Quadratmeter auf die 24 betroffenen Wohnungen aufzuteilen.
- 16.4 Die WSK berücksichtigt für die Berechnung der maximalen Mietzinsaufschläge die vom Gesuchsteller geltend gemachten Kostenpositionen. Die darauf entfallenden und mittels Baukostenschätzung belegten Investitionskosten von 6'420'000 Franken erachtet die WSK als genügend nachgewiesen, sodass für die weitere Berechnung auf diesen Betrag abgestellt werden kann. Ebenso erscheint die von der Eigentümerschaft vorgeschlagene flächenmässige Aufteilung der Investitionskosten auf die 24 Wohnungen angemessen.
17. Konformität mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung
- 17.1 Die Überwälzbarkeit der angegebenen Investitionskosten bemisst sich zunächst an der Konformität der baulichen Massnahmen mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung. Grundsätzlich sind nur bauliche Massnahmen und deren Investitionskosten zu berücksichtigen, die kumulativ die Kriterien gemäss § 8e Abs. 3 WRFG erfüllen. Soweit bauliche Massnahmen die Kriterien nicht erfüllen, sind diese vom geltend gemachten Betrag der Investitionskosten abzuziehen.
- 17.2 Die baulichen Massnahmen müssen **notwendig** sein, weil der Lebenszyklus einzelner Bauteile abgelaufen ist (§ 8e Abs. 3 lit. a WRFG). Bei der Einschätzung des Ablaufs des Lebenszyklus ist insbesondere die paritätische Lebensdauertabelle zu berücksichtigen. Nach Angaben der Eigentümerschaft sind die betroffenen Bauteile noch im bauzeitlichen Zustand, also 47 Jahre alt. Gemäss paritätischer Lebensdauertabelle liegt der Lebenszyklus der vorliegend betroffenen Bauteile zusammengefasst durchwegs bei maximal 40 Jahren. Mit einem Alter von 47 Jahren ist der Lebenszyklus der betroffenen Bauteile abgelaufen und demzufolge die Notwendigkeit der baulichen Massnahmen im Sinne von § 8e Abs. 3 lit. a WRFG gegeben.
- 17.3 Die baulichen Massnahmen müssen **standardisiert** vorgenommen werden, indem die Arbeitsvorgänge nach einfachen fachlichen Kriterien erfolgen (§ 8e Abs. 3 lit. b WRFG). Die Eigentümerschaft gibt an, dass die Arbeiten standardisiert vorgenommen werden, führt jedoch dieses Kriterium im Gesuch nicht weiter aus. Im Gesuch ist ersichtlich, dass die baulichen Massnahmen in allen 24 Wohnungen einheitlich vorgenommen werden, dies wurde von der Eigentümerschaft im Rahmen des Augenscheins bestätigt. Sie bestätigte, dass alle Wohnungen mit gleichem Grundriss auf gleiche Art saniert werden, dies in geordneter Reihenfolge geschieht und in sämtlichen Wohnungen dieselben Materialien und Bauteile verwendet werden. Ein zusätzlicher Anhaltspunkt für die Einordnung der Arbeitsvorgänge lässt sich aus dem beigefügten detaillierten Kostenschätzung ableiten. Die darin beschriebenen Arbeitsvorgänge erscheinen praktisch, sinnvoll und einfachen technischen Kriterien gerecht zu werden. Die WSK geht daher von einer standardisierten Durchführung der Baumassnahmen im Sinne von § 8e Abs. 3 lit. b WRFG aus.
- 17.4 Weiter müssen die baulichen Massnahmen **schonend** vorgenommen werden, indem die bestehende Baustruktur sowie der bisherige Standard des Wohnraums belassen werden (§ 8e Abs. 3 lit. c WRFG). Nicht als schonend verstanden werden können Umbauten mit Grundrissanpassungen, wie Wohnungsaufteilungen und -zusammenlegungen, Anbauten zur Ergänzung zusätzlicher Zimmer oder Dachstockausbauten, da diese Massnahmen die

- bestehende Baustruktur verändern.² Die Eigentümerschaft gibt an, dass mit Ausnahme einer Wohnung, keine Grundrissveränderungen vorgenommen werden. Die Ausnahme betrifft eine Aufteilung der 3-Zimmerwohnung im 1. Stock (AWN 102), XY3____, in eine 1-Zimmerwohnung (AWN 105) und eine 2-Zimmerwohnung (AWN 102). Diese Massnahme ist nicht schonend gemäss § 8e Abs. 3 lit. c WRFG, da sie in die bestehende Baustruktur eingreift. Mit Ausnahme dieser einen Baumassnahme wird nicht in die bestehende Baustruktur oder den bestehenden Standard des Wohnraums eingegriffen, folglich ist davon auszugehen, dass alle übrigen baulichen Massnahmen schonend vorgenommen werden.
- 17.5 Die baulichen Massnahmen müssen nachweislich zu **bedeutenden Energieeinsparungen** insbesondere bezüglich grauer Energie führen (§ 8e Abs. 3 lit. d WRFG). Die Eigentümerschaft gibt an, dass die vorliegende energetische Gebäudehüllensanierung im Interesse der Wohnbevölkerung ist, da sie einen Beitrag zum Klimaschutz leiste und den Mietern eine Einsparung von Energiekosten ermöglicht. Dem Gesuch liegt ein GEAK Plus Bericht und ein Energienachweis bei. Der GEAK Plus Bericht bietet nach Ansicht der WSK ein geeignetes Mittel zur genaueren Erörterung der baulichen Massnahmen im Hinblick auf die potentiellen Energieeinsparungen. Dem vorliegenden GEAK Plus Bericht lässt sich entnehmen, dass unter Bezugnahme auf einen Vergleich der jetzigen Betriebsenergie der Gesamtliegenschaft mit der zukünftigen Betriebsenergie der Gesamtliegenschaft nach Umsetzung des beschriebenen Bauvorhabens eine bedeutende Energieeinsparung nachgewiesen werden kann. Demnach führen die vorliegend geplanten baulichen Massnahmen nach Ansicht der WSK zu bedeutenden Energieeinsparungen gemäss § 8e Abs. 3 lit. d WRFG.
- 17.6 Die Voraussetzungen von § 8e Abs. 3 WRFG sind somit für den überwiegenden Teil der baulichen Massnahmen kumulativ erfüllt. Die WSK erachtet die im vorliegenden Fall geplanten baulichen Massnahmen als konform mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung gemäss § 5 Abs. 1 WRSchV. Einzig die als nicht schonend qualifizierte Aufteilung der 3-Zimmerwohnung im 1. Stock (AWN 102), XY3____, erfüllt die Voraussetzungen von § 8e Abs. 3 WRFG nicht kumulativ. Die für diese Massnahme anfallenden Investitionskosten in Höhe von 28'000 Franken können für die Berechnung der Mietzinsaufschläge nicht berücksichtigt werden.
18. Konformität mit dem Charakter der Quartiere, dem aktuellen Wohnbestand und den bestehenden Wohn- und Lebensverhältnissen nach § 5 Abs. 2 WRSchV
- 18.1 Der Charakter der Quartiere, der aktuelle Wohnbestand sowie die bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse gelten als gewahrt, wenn die richt- und nutzungsplanerisch angestrebte Entwicklung des Quartiers eingehalten wird. Dementsprechend hat das Vorhaben insbesondere die Bebauungspläne, den Wohnanteilsplan sowie den Lärmempfindlichkeitsstufenplan einzuhalten. Die WSK leitet aus dem beiliegenden Bauentscheid ab, dass die einschlägigen Bebauungspläne, der Wohnanteilsplan sowie der Lärmempfindlichkeitsstufenplan eingehalten werden. Folglich erachtet die WSK den Charakter der Quartiere, den aktuellen Wohnbestand sowie die bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse als gewahrt.

² Vgl. Erläuterungen des Regierungsrats des Kanton Basel-Stadt zur WRSchV, S. 23.

19. Verbleib der Wohnung in derselben Kategorie

- 19.1 Weiter ist für die Überwälzbarkeit der Investitionskosten gemäss § 8d Abs. 3 WRFG und § 24 Abs. 3 WRSchV erforderlich, dass die Wohnungen nach Umsetzung des Bauvorhabens in derselben Kategorie verbleiben. Bei der Beurteilung, ob die Wohnung in derselben Kategorie verbleibt, berücksichtigt die Wohnschutzkommission im Rahmen einer Gesamtbetrachtung insbesondere den Wohnungstyp, die Zimmeranzahl, die Wohnfläche sowie den aktuellen und künftigen Ausbaustandard.
- 19.2 Die geplanten baulichen Massnahmen wirken sich weder auf den Wohnungstyp noch auf den Ausbaustandard der betroffenen Wohnungen aus. Die entsprechenden baulichen Massnahmen stehen dem Verbleib der Wohnungen in derselben Kategorie nicht entgegen. Die Wohnungen verbleiben folglich nach Ansicht der WSK in derselben Kategorie im Sinne von § 22 Abs. 1 WRSchV.

20. Überwälzbare Investitionskosten

- 20.1 Die baulichen Massnahmen sind mit Ausnahme der Wohnungsaufteilung der 3-Zimmerwohnung im 1. Stock (AWN 102), XY3____, mit den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung konform und die betroffenen Wohnungen verbleiben nach Umsetzung des Bauvorhabens in derselben Kategorie. Das überwälzbare Investitionskostentotal beträgt somit 6'392'000 Franken (7'700'000 - 1'120'000 - 80'000 - 80'000 - 28'000).

21. Wertvermehrender Anteil

- 21.1. 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).
- 21.2 Die WSK qualifiziert den Kostenpunkt «Leerwohnungssanierung» in der Höhe von 220'000 Franken als Unterhaltsarbeiten. Diese Massnahmen erhöhen nicht den Wert der Wohnung, sondern dienen lediglich dem Werterhalt der vorhandenen Bausubstanz; ihr wertvermehrender Anteil beträgt 0%.
- 21.3 Für die übrigen als überwälzbar eingestuften Sanierungs-, Renovations- und Umbauarbeiten erachtet die WSK den maximalen wertvermehrenden Anteil von 50% als angemessen.
- 21.4 Demzufolge sind für die Berechnung des maximalen Mietzinsaufschlags insgesamt 6'172'000 Franken massgebend, womit der wertvermehrende Anteil insgesamt 3'086'000 Franken (50% von 6'172'000 Franken + 0% von 220'000 Franken) beträgt.

22. Berechnung der maximalen monatlichen Mietzinsaufschläge bzw. Nettomietzinse

- 22.1. Das massgebende Investitionskostentotal wird anteilmässig nach Quadratmetern pro Wohnung aufgeschlüsselt. Die entsprechenden wertvermehrenden Anteile werden in die Überwälzungsformel von § 24 Abs. 5 WRSchV (vgl. oben Ziff. 15.1 und 15.2) eingesetzt. Daraus ergeben sich die maximalen Mietzinsaufschläge für die betroffenen 25 Wohnungen.

- 22.2. Die zulässigen maximalen monatlichen Mietzinsaufschläge bzw. maximalen Nettomietzinsen pro Wohnung sind im Anhang zu dieser Verfügung aufgeführt. Sie gelten für die Dauer von fünf Jahren.
- 22.3. Die so berechneten Mietzinsaufschläge beziehen sich ausschliesslich auf die umfassende Gebäudesanierung, wie sie im vorliegenden Gesuch geltend gemacht und beschrieben wurde. Für die Umsetzung eines abweichenden Projekts müsste ein neues Gesuch eingereicht werden.

E. Mietzinskontrolle

23. 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).
24. Während der fünfjährigen Mietzinskontrollfrist kontrolliert die WSK die Einhaltung der Bewilligungsaufgaben stichprobenartig oder auf entsprechende Mitteilung hin (§ 26 Abs. 2 WRSchV).
25. 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.
26. Bei Ende der Wohnungsnot fällt diese Verfügung und somit auch die Mietzinskontrolle dahin (vgl. § 27 Abs. 2 WRSchV).

F. Ausführung der baulichen Massnahmen

27. 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

28. 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

29. 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

30. Für die Prüfung des vorliegenden Gesuchs wird eine Gebühr von 1'000 Franken erhoben.

Wohnschutzkommission des Kantons Basel-Stadt



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

Mietzinsaufschläge betreffend Liegenschaft XY1_____

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 315'889.76	CHF 314	[...]
Mieterschaft 2	[...]	CHF 315'889.76	CHF 314	[...]
Mieterschaft 3	[...]	CHF 315'889.76	CHF 314	[...]
Mieterschaft 4	[...]	CHF 315'889.76	CHF 314	[...]
Mieterschaft 5	[...]	CHF 234'892.39	CHF 233	[...]
Mieterschaft 6	[...]	CHF 234'892.39	CHF 233	[...]



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

Mietzinsaufschläge betreffend Liegenschaft XY2_____

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 315'889.76	CHF 314	[...]
Mieterschaft 2	[...]	CHF 315'889.76	CHF 314	[...]
Mieterschaft 3	[...]	CHF 315'889.76	CHF 314	[...]
Mieterschaft 4	[...]	CHF 315'889.76	CHF 314	[...]
Mieterschaft 5	[...]	CHF 234'892.39	CHF 233	[...]
Mieterschaft 6	[...]	CHF 234'892.39	CHF 233	[...]

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



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

Mietzinsaufschläge betreffend Liegenschaft XY3_____

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 283'490.81	CHF 282	[...]
Mieterschaft 2	[...]	CHF 226'792.65	CHF 225	[...]
Mieterschaft 3	[...]	CHF 348'288.71	CHF 346	[...]
Mieterschaft 4	[...]	CHF 129'595.80	CHF 129	[...]
Mieterschaft 5	[...]	CHF 283'490.81	CHF 282	[...]
Mieterschaft 6	[...]	CHF 226'792.65	CHF 225	[...]
Mieterschaft 7	[...]	CHF 218'692.91	CHF 217	[...]
Mieterschaft 8	[...]	CHF 129'595.80	CHF 129	[...]
Mieterschaft 9	[...]	CHF 129'595.80	CHF 129	[...]
Mieterschaft 10	[...]	CHF 182'244.09	CHF 181	[...]
Mieterschaft 11	[...]	CHF 182'244.09	CHF 181	[...]
Mieterschaft 12	[...]	CHF 364'488.19	CHF 362	[...]



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

Berechnung der neuen Nettomietzinse nach Aufteilung der Wohnung AWN 102 i.S. XY3_____

Überwälzungssatz

Investitionen¹⁾

2.383

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

Beschränkter, wertvermehrender

Anteil

50%

AWN-Nummer / Mieterschaft	Bisheriger Nettomietzins	Überwältzbare Investitionskosten	Max. Mietzinsaufschlag	Max. Nettomietzins neu
102	[...]	CHF 348'288.71	CHF 346	[...]

Wohnungsbestand bisher (AWN)	m2 vor Veränderung Grundriss	Wohnungsbestand neu (AWN)	m2 nach Veränderung Grundriss	Maximaler Nettomietzins nach Aufteilung¹⁾
102	86	102	54	[...]
		105	32	[...]

¹⁾der aufgrund der Investitionskosten berechnete maximale Nettomietzins wurde im Verhältnis der Wohnungsfläche (m2) auf die neuen Wohnungen verteilt.