



**An den Grossen Rat**

**18.1529.02**

17.5018.04

17.5444.04

Bau- und Raumplanungskommission  
Basel, 1. April 2020

Kommissionsbeschluss vom 18. März 2020

## **Bericht der Bau- und Raumplanungskommission**

zum

### **Ratschlag betreffend Anpassung des Gesetzes über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG)**

(im Rahmen der Umsetzung der Verfassungsinitiative „Wohnen ohne Angst vor Vertreibung. JA zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien (Wohnschutzinitiative)“)

sowie

#### **Bericht**

- **zur Motion Tonja Zürcher und Konsorten betreffend Bürgschaften für den Kauf bestehender Liegenschaften durch gemeinnützige Wohnbauträger**
- **zur Motion Harald Friedl und Konsorten betreffend Stärkung der Wohnbaustrategie des Kantons Basel-Stadt**

sowie

#### **Bericht der Kommissionsminderheit**

sowie

#### **Mitbericht der Wirtschafts- und Abgabekommission**

## Inhalt

### Mehrheitsbericht

<b>1</b>	<b>Begehren</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Auftrag und Vorgehen</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Kommissionsberatung</b> .....	<b>4</b>
4.1	Teilung der Kommission, Hearings und Zusatzdokumentationen .....	4
4.2	Übersicht geänderte und ergänzte Gesetzesparagrafen .....	4
4.3	Abweichungen der Kommissionsmehrheit vom regierungsrätlichen Vorschlag .....	7
4.3.1	§ 1 und folgende: Begriff "bezahlbar" .....	7
4.3.2	§ 3a Paritätische Kommission .....	8
4.3.3	§ 4 Abs. 5, § 7 Abs. 3bis, § 8a Abs. 3: Anteil geschützter Wohnungen.....	8
4.3.4	§ 7 Abs. 3 Abbruch von Wohnraum .....	9
4.3.5	§ 8 Zweckentfremdung, Stockwerkeigentum, limitiertes Vorkaufsrecht .....	9
4.3.6	§ 8a Sanierung und Umbau .....	10
4.3.7	§ 8a ungekündigtes Mietverhältnis oder Rückkehrrecht .....	11
4.3.8	§ 8b Mietzinskontrolle in Zeiten der Wohnungsnot .....	11
4.3.9	§ 8c Beschränkung der Mietzinsaufschläge bei Sanierungen und Umbauten .....	11
4.3.10	§ 8d Beschränkung der Mietzinse beim Ersatzneubau.....	11
4.3.11	§ 16a Beratung und Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum .....	12
4.3.12	§ 20 Mitwirkungspflicht .....	12
4.3.13	§ 21 Rekursberechtigung .....	12
4.4	Motionen .....	12
4.4.1	Motion Tonja Zürcher und Konsorten betreffend Bürgschaften für den Kauf bestehender Liegenschaften durch gemeinnützige Wohnbauträger .....	12
4.4.2	Motion Harald Friedl und Konsorten betreffend Stärkung der Wohnbaustrategie des Kantons Basel-Stadt .....	12
<b>5</b>	<b>Anträge der Kommissionsmehrheit</b> .....	<b>13</b>

#### Beilagen:

Minderheitsbericht der Bau- und Raumplanungskommission

Mitbericht der Wirtschafts- und Abgabekommission

Synopse zur Anpassung des Gesetzes über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG)

## 1 Begehren

Der Regierungsrat beantragt mit dem Ratschlag 18.1529.01 den Änderungen zum Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG) vom 5. Juni 2013 (SG 861.500) zuzustimmen. Gleichzeitig beantragt der Regierungsrat, die Motion Tonja Zürcher und Konsorten betreffend Bürgschaften für den Kauf bestehender Liegenschaften durch gemeinnützige Wohnbauträger und die Motion Harald Friedl und Konsorten betreffend Stärkung der Wohnbaustrategie des Kantons Basel-Stadt als erledigt abzuschreiben.

## 2 Ausgangslage

Im Rahmen der Volksabstimmung vom 10. Juni 2018 hat die Stimmbevölkerung des Kantons Basel-Stadt die Initiative „Wohnen ohne Angst vor Vertreibung. JA zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien (Wohnschutzinitiative)“ mit einem Ja-Stimmenanteil von 61,9 Prozent angenommen. Dem Auftrag entsprechend wurde § 34 KV „Raumplanung und Wohnumfeld“ der Kantonsverfassung des Kantons Basel-Stadt (KV, SG 111.100) um den Aspekt „Wohnschutz“ ergänzt.

Die Initiative fordert grundsätzlich, dass der Staat den Erhalt bestehenden bezahlbaren Wohnraums in allen Quartieren fördert. Bei einem Leerwohnungsbestand von 1,5 Prozent oder weniger hat der Staat neu dafür zu sorgen, dass die Wohnbevölkerung, insbesondere ältere und langjährige Mieterinnen und Mieter, vor Verdrängung durch Kündigung und Mietzinserhöhungen geschützt wird. So sollen Sanierungen nicht zur Vertreibung der Mietparteien führen. Gerade langjährige und ältere Mietparteien sollen nicht aus ihrem gewohnten Quartierumfeld herausgerissen werden. Ergänzend zum bestehenden bundesrechtlichen Mieterschutz sind weitere kantonale Massnahmen zu ergreifen, um den bestehenden bezahlbaren Wohnraum zu erhalten. Explizit festgehalten wird die befristete Einführung einer Bewilligungspflicht bei Renovationen, Umbau und Abbruch von bezahlbaren Mietwohnungen verbunden mit einer Mietzinskontrolle. Mit diesen Massnahmen soll in erster Linie verhindert werden, dass den Mietern in Form von Sanierungsaufschlägen Massenkündigungen drohen. Auch bei zwingenden Sanierungsarbeiten müssen sanftere und günstigere Lösungen gefunden werden.

Die detaillierten Ausführungen sind dem Ratschlag 18.1529.01 zu entnehmen.

## 3 Auftrag und Vorgehen

Der Grosse Rat hat der Bau- und Raumplanungskommission (BRK) den Ratschlag Nr. 18.1529.01 am 9. Januar 2019 zur Beratung überwiesen. Die Wirtschafts- und Abgabekommission (WAK) hat einen Mitbericht verfasst und am 19. August 2019 beschlossen. Die BRK ist auf den Ratschlag eingetreten und hat diesen an einer Sitzung als ganze Kommission beraten. An der Beratung haben seitens des Präsidialdepartements (PD) die Departementsvorsteherin, der Abteilungsleiter Kantons- und Stadtentwicklung und die Leiterin Wohnraumentwicklung teilgenommen.

Die Beratung führte zu einer Teilung der Kommission in eine Mehr- und eine Minderheit, die getrennte Berichte vorlegen.

- Der Kommissionsmehrheit gehören an: René Brigger, Tim Cuénod, Alexandra Dill, Thomas Grossenbacher, Sebastian Kölliker, Stefan Wittlin und Tonja Zürcher.
- Der Kommissionsminderheit gehören an: Jeremy Stephenson (Präsident), Patricia von Falkenstein, Andrea Knellwolf, Roland Linder, Heinrich Ueberwasser und Andreas Zappalà.

Im Rahmen der weiteren Beratungen – die Mitglieder der Kommissionsmehrheit trafen sich zu zwölf Sitzungen - liess sich die Kommissionmehrheit der BRK vom PD, von der staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten, dem Bau- und Gastgewerbeinspektorat sowie von Immobilien Basel-Stadt mit Zusatzinformationen dokumentieren und schriftliche Antworten zu einem Fragekatalog geben, deren Fragen sich im Laufe der Beratung und der Diskussion ergaben.

## 4 Kommissionsberatung

### 4.1 Teilung der Kommission, Hearings und Zusatzdokumentationen

Die relativ schnell herbeigeführte Teilung der Kommission in Mehr- und Minderheit kam für die Kommissionsmehrheit sehr überraschend. Ex post muss festgehalten werden, dass zum Zeitpunkt der Teilung der Kommission sehr wesentliche Fragen in Bezug auf die Mechanismen des regierungsrätlichen Ratschlages noch ungeklärt waren. Nach der Kommissionsteilung hat die Dynamik in den geteilten Kommissionshälften zu sehr unterschiedlichen Ergebnissen geführt. Eine gemeinsame Erörterung hätte zumindest in wesentlichen Teilfragen mit Sicherheit zu grösserem Verständigungspotential führen können. Zwar wäre eine umfassende Kompromissfindung auch in diesem Fall unwahrscheinlich gewesen. Man hätte aber zumindest ein stärkeres gemeinsames Verständnis der Vorlage entwickelt.

Die BRK-Mehrheit liess sich an drei Hearings von den unter dem Kapitel 3 erwähnten Institutionen über verschiedene Aspekte des WRFG informieren. Zudem wurden beim Bau- und Gastgewerbeinspektorat und beim Grundbuch- und Vermessungsamt schriftliche Auskünfte eingeholt. Die daraus gewonnen Erkenntnisse flossen in die Änderungen, respektive Ergänzungen zum WRFG ein, welche im nachfolgenden Unterkapitel abgebildet sind.

### 4.2 Übersicht geänderte und ergänzte Gesetzesparagrafen

Nachfolgend sind nur die Änderungsanträge der BRK-Mehrheit zum Wohnraumförderungsgesetz (WFRG) synoptisch zum Ratschlag dargestellt:

Ratschlag Nr. 18.1529.01	Antrag BRK-Mehrheit
<p><b>§ 1</b> Zweck</p> <p><sup>1</sup> Dieses Gesetz bezweckt den Erhalt und die Schaffung von vielfältigem, unterschiedlichen Ansprüchen genügendem, insbesondere familiengerechtem wie auch preisgünstigem Wohnraum.</p>	<p><b>§ 1</b> Zweck</p> <p><sup>1</sup> Dieses Gesetz bezweckt den Erhalt und die Schaffung von vielfältigem, unterschiedlichen Ansprüchen genügendem, insbesondere familiengerechtem wie auch preisgünstigem und <b>bezahlbarem</b> Wohnraum.</p>
<p><b>§ 2</b> Fördergrundsätze</p> <p><sup>1</sup> Im Rahmen der Wohnbauförderung sollen insbesondere</p> <p>e) der Erhalt von bestehendem preisgünstigem Wohnraum gefördert werden.</p>	<p><b>§ 2</b> Fördergrundsätze</p> <p><sup>1</sup> Im Rahmen der Wohnbauförderung sollen insbesondere</p> <p>e) der Erhalt von bestehendem <b>preisgünstigem bezahlbarem</b> Wohnraum gefördert werden.</p>
<p><b>§ 3a</b> «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)»</p> <p><sup>4</sup> Der Regierungsrat wählt die Mitglieder und die notwendigen Ersatzmitglieder. Wählbar ist, wer das Schweizer Bürgerrecht besitzt und Wohnsitz in der Schweiz hat. Der Regierungsrat berücksichtigt bei der Wahl den Bezug zum Kanton Basel-Stadt.</p> <p><sup>7</sup> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» untersteht administrativ und disziplinarisch der Aufsicht des zuständigen Departements.</p> <p><sup>8</sup> In ihrer Tätigkeit ist die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» unabhängig.</p>	<p><b>§ 3a</b> «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)»</p> <p><sup>4</sup> Der Regierungsrat wählt die Mitglieder und die notwendigen Ersatzmitglieder. Wählbar ist, wer <b>das Schweizer Bürgerrecht besitzt und den</b> Wohnsitz in der Schweiz hat. Der Regierungsrat berücksichtigt bei der Wahl den Bezug zum Kanton Basel-Stadt.</p> <p><sup>7</sup> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» erhält <b>ausreichend Ressourcen, damit die Fristen zur Genehmigungserteilung gemäss BPV eingehalten werden können.</b></p> <p><sup>8</sup> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» untersteht administrativ und disziplinarisch der Aufsicht des zuständigen Departements.</p>

<p><sup>9</sup> Entscheide der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» sind für die Bewilligungsbehörde verbindlich.</p>	<p><sup>9</sup> In ihrer Tätigkeit ist die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» unabhängig.  <sup>10</sup> Entscheide der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» sind für die Bewilligungsbehörde verbindlich.</p>
<p><b>§ 4</b> Begriffe</p> <p><sup>3</sup> Als Zweckentfremdung gilt die Verwendung von Wohnraum als Verwaltungsräume oder zu gewerblichen Zwecken.</p> <p><sup>5</sup> Der bestehende preisgünstige Mietwohnraum umfasst grundsätzlich jeweils die 50 Prozent günstigeren Wohnungen, gemessen an ihren Nettomietzinsen und differenziert nach Zimmeranzahl. Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» kann ihre Beurteilung, ob bestehender preisgünstiger Mietwohnraum vorliegt, auf weitere, insbesondere folgende Kriterien abstützen:</p> <p>a) Lage;  b) Wohnqualität bzw. -komfort (Ausbaustandard, Sanierungsbedarf);  c) Mietzinse von vergleichbaren Wohnungen.</p>	<p><b>§ 4</b> Begriffe</p> <p><sup>3</sup> Als Zweckentfremdung gilt die Verwendung von Wohnraum als Verwaltungsräume oder zu gewerblichen Zwecken. <b>Als Zweckentfremdung gilt bei Wohnungsnot zudem die Umwandlung von bestehendem Mietwohnraum in Stockwerkeigentum.</b></p> <p><sup>5</sup> Der bestehende bezahlbare Mietwohnraum umfasst grundsätzlich <b>allen</b> Mietwohnraum mit Ausnahme von Wohnungen, die für höchstens drei Monate gemietet werden sowie für luxuriöse Wohnungen gemäss Art. 253b Absatz 2 OR. <b>Der bestehende bezahlbare Mietwohnraum umfasst grundsätzlich jeweils die 50 Prozent günstigeren Wohnungen, gemessen an ihren Nettomietzinsen und differenziert nach Zimmeranzahl. Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» kann ihre Beurteilung, ob bestehender preisgünstiger Mietwohnraum vorliegt, auf weitere, insbesondere folgende Kriterien abstützen:</b></p> <p><b>a) Lage;</b>  <b>b) Wohnqualität bzw. -komfort (Ausbaustandard, Sanierungsbedarf);</b>  <b>c) Mietzinse von vergleichbaren Wohnungen.</b></p>
<p><b>§ 7</b> Abbruch von Wohnraum</p> <p><sup>3</sup> Vorbehältlich der Einhaltung der nutzungsplanerischen Vorschriften zum Wohnanteil wird die Abbruchbewilligung erteilt, wenn in der Folge</p> <p>a) mindestens gleich viel Wohnraum entsteht oder</p> <p>b) das zulässige Mass der baulichen Nutzung in einem städtebaulich sinnvollen Rahmen ausgeschöpft wird und der Anteil der Wohnnutzung gleich bleibt.</p> <p><sup>3bis</sup> Ergänzend zu Abs. 3 hiervor wird in Zeiten der Wohnungsnot die Bewilligung für den Abbruch preisgünstigen Mietwohnraums nur erteilt, wenn in der Folge die von der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» gemäss § 8b Abs. 2 geprüften Mietzinsaufschläge für den ersetzten Mietwohnraum eingehalten werden. Ausgenommen sind Fälle, die nur eine geringe Anzahl Wohnungen aufweisen.</p> <p><sup>4</sup> Die Abbruchbewilligung kann, namentlich auch in Zeiten der Wohnungsnot, erteilt werden, wenn es die Umstände rechtfertigen, insbesondere wenn:</p> <p>a) die Mehrzahl der Wohnungen dem zeitgemässen Wohnstandard nicht mehr entspricht;</p> <p>b) der zum Abbruch vorgesehene Wohnraum mit angemessenem Aufwand nicht erhalten werden kann, es sei denn, dieser Aufwand ist auf eine offensichtliche Vernachlässigung des Gebäudeunterhalts zurückzuführen;</p> <p>c) mit der Ersatzbaute mehrheitlich gewerblichen Zwecken dienende Räume oder Verwaltungsräume geschaffen werden sollen und die Voraussetzungen erfüllt sind, eine Zweckentfremdung der betroffenen Wohnräume zu bewilligen.</p> <p><sup>6</sup> Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zum Abbruch von preisgünstigem Mietwohnraum in Zeiten der Wohnungsnot auf dem Verordnungswege.</p>	<p><b>§ 7</b> Abbruch von Wohnraum</p> <p><sup>3</sup> Vorbehältlich der Einhaltung der nutzungsplanerischen Vorschriften zum Wohnanteil wird die Abbruchbewilligung erteilt, wenn in der Folge <b>mindestens 20% mehr Wohnraum entsteht.</b></p> <p><b>a) mindestens gleich viel Wohnraum entsteht oder</b></p> <p><b>b) das zulässige Mass der baulichen Nutzung in einem städtebaulich sinnvollen Rahmen ausgeschöpft wird und der Anteil der Wohnnutzung gleich bleibt.</b></p> <p><sup>3bis</sup> Ergänzend zu Abs. 3 hiervor wird in Zeiten der Wohnungsnot die Bewilligung für den Abbruch <b>bezahlbaren preisgünstigen</b> Mietwohnraums nur erteilt, wenn in der Folge die von der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» gemäss § 8b Abs. 2 geprüften Mietzinsaufschläge für den ersetzten Mietwohnraum eingehalten werden. Ausgenommen sind Fälle, die nur <b>eine geringe Anzahl drei oder weniger</b> Wohnungen aufweisen.</p> <p><sup>4</sup> Die Abbruchbewilligung kann, namentlich auch in Zeiten der Wohnungsnot, erteilt werden, wenn <b>es die Umstände rechtfertigen, insbesondere wenn:</b></p> <p><b>a) die Mehrzahl der Wohnungen dem zeitgemässen Wohnstandard nicht mehr entspricht;</b></p> <p><b>a.)-b)</b> der zum Abbruch vorgesehene Wohnraum mit angemessenem Aufwand nicht erhalten werden kann, es sei denn, dieser Aufwand ist auf eine offensichtliche Vernachlässigung des Gebäudeunterhalts zurückzuführen;</p> <p><b>b.)-c)</b> mit der Ersatzbaute mehrheitlich gewerblichen Zwecken dienende Räume oder Verwaltungsräume geschaffen werden sollen und die Voraussetzungen erfüllt sind, eine Zweckentfremdung der betroffenen Wohnräume zu bewilligen.</p> <p><sup>6</sup> Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zum Abbruch von <b>preisgünstigem bezahlbarem</b> Mietwohnraum in Zeiten der Wohnungsnot auf dem Verordnungswege.</p>
<p><b>§ 8</b> Zweckentfremdung von Wohnraum</p> <p><sup>5</sup> Bewilligungen können befristet, auf Widerruf, unter Bedingungen oder mit Auflagen erteilt werden. Befristungen und Widerrufsvorbehalte können im Grundbuch angemerkt werden.</p>	<p><b>§ 8</b> Zweckentfremdung von Wohnraum</p> <p><sup>5</sup> Die Begründung von Stockwerkeigentum bei bereits gebauten Liegenschaften mit vier oder mehr Wohnungen ist in Zeiten der Wohnungsnot bewilligungspflichtig. Die Eigentümerschaft hat gegenüber der «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» den Nachweis zu erbringen, dass die ganze Liegenschaft im Zeitpunkt der Stockwerkeigentumsbegründung einen für Stockwerkeigentum angemessenen Standard aufweist.</p> <p><sup>6</sup> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» prüft innerhalb von vier Monaten, ob eine Bewilligung im Sinne von Abs. 5 erteilt werden kann.</p> <p><sup>7</sup> Sobald die erste Stockwerkeigentumseinheit veräussert wird, hat der Kanton für die ganze Liegenschaft ein limitiertes Vorkaufsrecht zum Marktwert. Dieser Marktwert bemisst sich am Ertragswert auf der Basis bestehender Mieten vor der Umwandlung in Stockwerkeigentum.</p> <p><sup>8</sup> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» holt beim Kanton den Entscheid ein, ob dieser sein Vorkaufsrecht ausüben möchte und teilt diesen der Eigentümerschaft mit.</p> <p><sup>9b</sup> Bewilligungen können befristet, auf Widerruf, unter Bedingungen oder mit Auflagen erteilt werden. Befristungen und Widerrufsvorbehalte</p>

<p><b>§ 8a</b></p> <p>Sanierung und Umbau in Zeiten der Wohnungsnot</p> <p><sup>1</sup> In Zeiten der Wohnungsnot bedarf jeder baubewilligungspflichtige Umbau und jede baubewilligungspflichtige Sanierung von preisgünstigem Mietwohnraum einer Bewilligung.</p> <p><sup>3</sup> Die Bewilligung wird erteilt, wenn in der Folge</p> <p>a) den Mietparteien das Recht zur Rückkehr in die sanierte oder umgebaute Liegenschaft zusteht und</p> <p>b) die von der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» gemäss § 8b Abs. 2 geprüften Mietzinsaufschläge eingehalten werden. Ausgenommen sind Fälle, die nur eine geringe Anzahl Wohnungen aufweisen.</p> <p><sup>4</sup> Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zum Umbau und zur Sanierung von preisgünstigem Mietwohnraum in Zeiten von Wohnungsnot auf dem Verordnungswege.</p>	<p>können im Grundbuch angemerkt werden. Die Bewilligung zum Verkauf von Stockwerkeigentum ist auf fünf Jahre befristet.</p> <p><b>§ 8a</b></p> <p>Sanierung und Umbau in Zeiten der Wohnungsnot</p> <p><sup>1</sup> In Zeiten der Wohnungsnot bedarf jeder baubewilligungspflichtige Umbau und jede baubewilligungspflichtige Sanierung von preisgünstigem bezahlbarem Mietwohnraum einer Bewilligung. Dies gilt für das ordentliche, vereinfachte und generelle Baubegehren sowie für das Meldeverfahren und Kanalisationsbegehren.</p> <p><sup>3</sup> Die Bewilligung wird erteilt, wenn in der Folge</p> <p>a) den Mietparteien das Recht zur Rückkehr in die sanierte oder umgebaute Liegenschaft zusteht und</p> <p>b) die von der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» gemäss § 8b Abs. 2 geprüften Mietzinsaufschläge eingehalten werden. Ausgenommen sind Fälle, die nur eine geringe Anzahl drei oder weniger Wohnungen aufweisen.</p> <p><sup>4</sup> Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zum Umbau und zur Sanierung von preisgünstigem-bezahlbarem Mietwohnraum in Zeiten von Wohnungsnot auf dem Verordnungswege.</p>
<p><b>§ 8b</b></p> <p>Mietzinskontrolle in Zeiten der Wohnungsnot</p> <p><sup>1</sup> Bestehender preisgünstiger Mietwohnraum unterliegt in Zeiten der Wohnungsnot bei Abbruch, Umbau und Sanierung grundsätzlich dem Bewilligungs- und Mietzinskontrollverfahren. Ausgenommen ist der gemeinnützige Wohnungsbau.</p> <p><sup>2</sup> Mietzinse für Wohnraum, der gestützt auf eine Bewilligung gemäss § 7 Abs. 3bis oder § 8a dieses Gesetzes ersetzt, umgebaut oder saniert wurde, unterliegen während fünf Jahren einer amtlichen Beschränkung der Mietzinsaufschläge und einer Mietzinskontrolle. Ausgenommen sind der im Rahmen eines Ersatzneubaus zusätzlich geschaffene Wohnraum sowie diejenigen Fälle, die nur eine geringe Anzahl Wohnungen aufweisen.</p> <p><sup>3</sup> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» prüft im Einzelfall die zulässigen Mietzinsaufschläge gemäss Abs. 2.</p> <p><sup>4</sup> Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zum Umbau und zur Sanierung von preisgünstigem Mietwohnraum in Zeiten von Wohnungsnot auf dem Verordnungswege.</p> <p><sup>5</sup> Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zur Mietzinskontrolle in Zeiten der Wohnungsnot, insbesondere die maximal zulässigen Mietzinsaufschläge.</p>	<p><b>§ 8b</b></p> <p>Mietzinskontrolle in Zeiten der Wohnungsnot</p> <p><sup>1</sup> Bestehender bezahlbarer preisgünstiger Mietwohnraum unterliegt in Zeiten der Wohnungsnot bei Abbruch, Umbau und Sanierung grundsätzlich dem Bewilligungs- und Mietzinskontrollverfahren. Ausgenommen ist der gemeinnützige Wohnungsbau.</p> <p><sup>2</sup> Mietzinse für Wohnraum, der gestützt auf eine Bewilligung gemäss § 7 Abs. 3bis oder § 8a dieses Gesetzes ersetzt, umgebaut oder saniert wurde, unterliegen während fünf Jahren ab der definitiven Nutzungsfreigabe einer amtlichen Beschränkung der Mietzinsaufschläge und einer Mietzinskontrolle. Diese ist im Grundbuch von der zuständigen Behörde anmerken zu lassen. Ausgenommen sind der im Rahmen eines Ersatzneubaus zusätzlich geschaffene Wohnraum sowie diejenigen Fälle, die nur eine geringe Anzahl drei oder weniger Wohnungen aufweisen.</p> <p><sup>3</sup> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» prüft im Einzelfall die zulässigen Mietzinsaufschläge gemäss Abs. 2.</p> <p><sup>4</sup> Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zum Umbau und zur Sanierung von bezahlbarem-preisgünstigem Mietwohnraum in Zeiten von Wohnungsnot auf dem Verordnungswege.</p> <p><sup>5</sup> Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zur Mietzinskontrolle in Zeiten der Wohnungsnot.-insbesondere die maximal zulässigen Mietzinsaufschläge.</p>
	<p><b>§ 8c</b></p> <p>Beschränkung der Mietzinsaufschläge bei Sanierungen und Umbauten von bezahlbarem Wohnraum</p> <p><sup>1</sup> Bei Sanierungen und Umbauten kommt je Wohnung ein pauschaler maximaler Mietzinsaufschlag pro Monat in Franken nach Zimmerzahl auf Basis der um 15% reduzierten durchschnittlichen Investitionssummen zur Anwendung. Dieser pauschale maximale Mietzinsaufschlag wird vom Regierungsrat festgelegt. Die Sanierungskosten pro Wohnung werden bis zu dieser Obergrenze ihres Betrags verzinst. Es kommen ein wertvermehrender Anteil von maximal 50%, eine Lebensdauer von 30 Jahren und ein Unterhaltssatz von 10% des Betrags von Verzinsung und Amortisation zur Anwendung.</p> <p><sup>2</sup> Der pauschale maximale Mietzinsaufschlag wird regelmässig überprüft und allenfalls angepasst.</p> <p><sup>3</sup> Der Regierungsrat kann bei Bestimmungen der Obergrenze differenzieren bezüglich Liegenschaften mit besonders geringer oder besonders grosser Wohnungsanzahl.</p> <p><sup>4</sup> Bei Grundrissveränderungen gilt zusätzlich:</p> <p>a) Der pauschale maximale Mietzinsaufschlag bemisst sich grundsätzlich an der Zimmerzahl vor dem Umbau.</p> <p>b) Ist eine Erhöhung der Zimmerzahl mit einer entsprechenden Vergrößerung der Wohnung verbunden, kann der Mietzinsaufschlag an der Zimmerzahl nach Umbau bemessen werden.</p> <p>c) Eine Verkleinerung der Wohnung führt dazu, dass der pauschale maximale Mietzinsaufschlag prozentual entsprechend der Verkleinerung der Wohnung reduziert wird.</p> <p><sup>5</sup> Welche überdurchschnittlichen Sanierungskosten bei Auflagen im Rahmen der Baubewilligung bezüglich Erdbebensicherheit, Hindernisfreiheit, Denkmalpflege und Gebäudeschadstoffen sowie bei über den gesetzlichen Standard hinausgehenden energetischen</p>

	<p>Sanierungen zusätzlich überwältzt werden können, regelt der Regierungsrat auf dem Verordnungsweg.</p> <p><sup>6</sup> Der gesamte Mietzinsaufschlag gemäss Abs. 1-5 kann die Höhe des mietrechtlich ermittelten Mietzinsaufschlags nicht überschreiten.</p> <p><sup>7</sup> Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zur Beschränkung der Mietzinsaufschläge bei Sanierungen und Umbauten von bezahlbarem Wohnraum auf dem Verordnungsweg.</p>
	<p><b>§ 8d</b> Ersatzneubau</p> <p><sup>1</sup> Beim Ersatzneubau wird pro Wohnung nach Zimmerzahl ein maximaler Netto-Mietzins festgelegt, der sich an preisgünstigen Neubauwohnungen orientiert. Dieser ist im Grundbuch von der zuständigen Behörde anmerken zu lassen.</p> <p><sup>2</sup> Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zum Ersatzneubau auf dem Verordnungsweg.</p>
<p><b>§ 8c</b> Gebühren</p> <p><sup>1</sup> Für die Prüfung von Gesuchen gemäss diesem Gesetz kann eine Gebühr bis Fr. 1'000 erhoben werden.</p>	<p><b>§ 8 e e</b> Gebühren</p> <p><sup>1</sup> Für die Prüfung von Gesuchen gemäss diesem Gesetz kann eine Gebühr bis Fr. 1'000 erhoben werden.</p> <p><sup>2</sup> Gebühren im Zusammenhang mit § 8 Abs. 8, § 8b Abs. 2 sowie § 8d Abs. 1 dieses Gesetzes werden vom Staat getragen.</p>
<p><b>§ 16a</b> Beratung und Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum</p> <p><sup>1</sup> Der Kanton kann für ältere Personen bei Bedarf Beratung und Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum anbieten. Der Regierungsrat kann eine geeignete Institution mit den entsprechenden Aufgaben betrauen.</p>	<p><b>§ 16a</b> Beratung und Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum</p> <p><sup>1</sup> Der Kanton kann für <b>ältere benachteiligte</b> Personen bei Bedarf Beratung und Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum anbieten.</p> <p><sup>2</sup> Der Regierungsrat kann <b>geeignete Institutionen mit dieser entsprechenden Aufgabe betrauen.</b></p>
<p><b>§ 20</b> Strafbestimmung</p> <p><sup>1</sup> Mit Busse bis zu CHF 10'000 wird bestraft, wer vorsätzlich</p> <p>a) durch unwahre oder unvollständige Angaben oder in anderer Weise zu Unrecht eine Bewilligung bzw. staatliche Leistungen nach diesem Gesetz erwirkt oder</p> <p>b) Bedingungen oder Auflagen missachtet, die mit einer Bewilligung bzw. staatlichen Leistung verbunden sind.</p>	<p><b>§ 20</b> Strafbestimmung</p> <p><sup>1</sup> Mit Busse bis zu CHF 10'000 wird bestraft, wer vorsätzlich</p> <p>a) durch unwahre oder unvollständige Angaben oder in anderer Weise zu Unrecht eine Bewilligung bzw. staatliche Leistungen nach diesem Gesetz erwirkt oder</p> <p>b) Bedingungen oder Auflagen missachtet, die mit einer Bewilligung bzw. staatlichen Leistung verbunden sind <b>oder</b></p> <p><b>c) als Eigentümerschaft ihre Mitwirkungspflichten verletzt.</b></p>
<p><b>§ 21</b> Besondere Bestimmungen zum Abbruch und zur Zweckentfremdung von Wohnraum</p> <p><sup>1</sup> Für Abbrüche, Umbauten und Sanierungen sowie Zweckentfremdungen, welche ohne die erforderliche Bewilligung oder in wesentlicher Abweichung von einer Bewilligung vorgenommen wurden, gelten die Abwehrmassnahmen des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999.</p> <p><sup>2</sup> Das Verwaltungsgericht prüft auch die Angemessenheit von Entscheiden der Baurekurskommission betreffend Abbruch, Umbau und Sanierung sowie Zweckentfremdung von Wohnraum.</p> <p><sup>3</sup> Zur Rekusserhebung gegen Entscheide betreffend Abbruch, Umbau und Sanierung sowie Zweckentfremdung von Wohnraum ist die betroffene Mieterin bzw. der betroffene Mieter, unabhängig vom Fortbestand des Mietverhältnisses, befugt, wenn das Mietverhältnis beim Einreichen des Rekurses noch bestand.</p> <p><sup>4</sup> Private Organisationen im Kanton, die seit mindestens zehn Jahren statutengemäss die Interessen der Mieterinnen und Mieter wahren, sind im Verfahren betreffend die Bewilligung eines Abbruchs rekursberechtigt. Sie haben sich im Einspracheverfahren vor der Bewilligungsbehörde als Partei zu beteiligen.</p>	<p><b>§ 21</b> Besondere Bestimmungen <b>zum Abbruch, Umbau, Sanierung und Ersatzneubau sowie und zur</b> Zweckentfremdung von Wohnraum</p> <p><sup>1</sup> Für Abbruch, Umbau, Sanierung und Ersatzneubau sowie <b>Zweckentfremdung</b>, welche ohne die erforderliche Bewilligung oder in wesentlicher Abweichung von einer Bewilligung vorgenommen wurden, gelten die Abwehrmassnahmen des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999.</p> <p><sup>2</sup> Das Verwaltungsgericht prüft auch die Angemessenheit von Entscheiden der Baurekurskommission betreffend Abbruch, <b>Umbau, Sanierung und Ersatzneubau</b> sowie Zweckentfremdung von Wohnraum.</p> <p><sup>3</sup> Zur Rekusserhebung gegen Entscheide betreffend Abbruch, <b>Umbau, Sanierung und Ersatzneubau</b> sowie Zweckentfremdung von Wohnraum ist die betroffene <b>Mieterin bzw. der betroffene Mieter Mieterschaft</b>, unabhängig vom Fortbestand des Mietverhältnisses, befugt, wenn das Mietverhältnis beim Einreichen des Rekurses noch bestand.</p> <p><sup>4</sup> Private Organisationen im Kanton, die seit mindestens zehn Jahren statutengemäss die Interessen der <b>Mieterschaft Mieterinnen und Mieter</b> wahren, sind im Verfahren betreffend die Bewilligung eines Abbruchs, <b>eines Umbaus, einer Sanierung oder einer Zweckentfremdung rekursberechtigt, soweit das entsprechende Baubegehren publikationspflichtig ist.</b> Sie haben sich im Einspracheverfahren vor der Bewilligungsbehörde als Partei zu beteiligen.</p>

### 4.3 Abweichungen der Kommissionsmehrheit vom regierungsrätlichen Vorschlag

#### 4.3.1 § 1 und folgende: Begriff "bezahlbar"

In der Verfassungsinitiative „Wohnen ohne Angst vor Vertreibung. JA zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien (Wohnschutzinitiative)“ bzw. der im am 5. Juli 2018 in Kraft getretenen Änderung von § 34 der Verfassung Basel-Stadt wird der Begriff "bezahlbar" verwendet. Die BRK-Mehrheit verwendet deshalb auch diesen Begriff anstelle von "preisgünstig", wie von der Regierung vorgeschlagen. Der Begriff "preisgünstig" wird zudem im bestehenden WRFG (§ 4 und

§ 9) wie auch im Richtplan (S1.1 Planungsgrundsatz C) bereits mit einer anderen Bedeutung verwendet. Es würde deshalb zu Missverständnissen führen, wenn nun auch im Zusammenhang mit der Umsetzung der Wohnschutzinitiative der Begriff "preisgünstig" verwendet würde.

#### 4.3.2 § 3a Paritätische Kommission

Die BRK-Mehrheit sieht keine Notwendigkeit darin, das Schweizerische Bürgerrecht als Bedingung der Wählbarkeit in die PKM vorzusehen. Ein dauerhafter Wohnsitz in der Schweiz wird als ausreichend angesehen. Von grosser Bedeutung für die BRK-Mehrheit ist es, dass der PKM ausreichend personelle Ressourcen zur Verfügung gestellt werden, damit sie ihren Aufgaben gerecht werden kann.

#### 4.3.3 § 4 Abs. 5, § 7 Abs. 3bis, § 8a Abs. 3: Anteil geschützter Wohnungen

Welche Wohnungen dem Schutz der Teilrevision des WRFG unterstellt sind hängt von zwei Kriterien ab. Einerseits davon, ob die Wohnung als bezahlbar gilt und andererseits vom Umfang der Ausnahmeregelung für Liegenschaften mit einer geringen Anzahl Wohnungen.

Gemäss Vorschlag des Regierungsrats, welcher bloss den Schutz günstiger Wohnungen vorsieht, wären alle Wohnungen, deren Mietpreis über nachfolgenden Grenzwerten liegt, nicht durch die Teilrevision des WRFG geschützt:

	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 Zimmer
Median (in CHF)	694	1'002	1'266	1'635	2'105	2'652

Stand August 2018

Quelle: Mietpreiserhebung, Statistisches Amt Basel-Stadt und Strukturerhebung, Bundesamt für Statistik

Nach Ansicht der Kommissionsmehrheit muss grundsätzlich jede Wohnung als bezahlbar gelten, da sie faktisch von den Mieterinnen und Mieter bezahlt wird, also bezahlbar ist. Dies gilt auch, wenn der Mietpreis mehr als einen Viertel des Haushaltseinkommens ausmacht und somit die finanzielle Leistungsfähigkeit eigentlich übersteigt. Es würde dem Sinn des Wohnschutzes widersprechen, wenn gerade jene Wohnungen, die von Personen bewohnt werden, für die der Mietpreis am obersten Rand des finanziell Möglichen liegt, nicht vor Mieterhöhungen geschützt würden. Die Definition gemäss Kommissionsmehrheit verhindert zudem Stufeneffekte und Unklarheiten, aufgrund des Beurteilungsspielraums der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (Lage, Wohnqualität, Mietzinse von vergleichbaren Wohnungen) gemäss regierungsrätlichem Ratschlag.

Wird die Ausnahmeregelung für Liegenschaften mit einer geringen Anzahl Wohnungen zu grosszügig ausgestattet, hätte das zur Folge, dass ganze Strassenzüge oder Quartierteile vom Schutz ausgeschlossen werden. Der Regierungsrat schlug in seiner Vorlage vor, die Ausnahmeregelung auf dem Verordnungsweg zu definieren und sah vor, Wohnungen in Gebäuden mit weniger als sechs Wohnungen nicht zu schützen. Damit wären grosse Teile der Quartiere aus der Gründerzeit zu Beginn des 20. Jahrhundert mit vier- und fünfgeschossigen Wohnhäusern mit nur einer Wohnung pro Geschoss, wie beispielsweise die bekannten Baumgartnerhäuser, nicht geschützt. Dies stünde klar im Widerspruch zur Wohnschutzinitiative.

Nach Ansicht der Kommissionsmehrheit ist eine überwiegende Mehrheit der Wohnungen der Teilrevision des WRFG zu unterstellen. Mit dem Vorschlag des Regierungsrates wären es jedoch gemäss Schätzung des Präsidialdepartements nur rund 34% aller Mietwohnungen (inkl. Genossenschaften). Gemäss dem Vorschlag der BRK-Mehrheit sind es rund 81% aller Mietwohnungen (inkl. Genossenschaften).

Anteil geschützter Wohnungen gemäss Vorschlag Regierungsrat und Vorschlag BRK-Mehr

Anzahl mit gemeldeten Personen belegte Wohnungen im Kanton Basel-Stadt:	98'785	
Minus Anzahl Wohnungen im selbstgenutzten Wohneigentum:	-15'176	
Entspricht der Anzahl Mietwohnungen inkl. Genossenschaften:	83'609	
Minus Anzahl Genossenschaftswohnungen (Annahme: gemeinnützig):	-10'765	
Entspricht der Anzahl Mietwohnungen ohne Genossenschaften:	72'844	
	Vorschlag RR	Vorschlag BRK-Mehr
Minus jene Mietwohnungen in Gebäuden mit weniger als 6/4 Wohnungen:	-16'182	-4'974
Entspricht den Mietwohnungen ohne Genossenschaften in Gebäuden ab 6/4 Wohnungen:	56'662	67'870
Davon in %	50	100
Grobe Schätzung der betroffenen Wohnungen	28'331	67'870
Grobe Schätzung des Anteils betroffener Mietwohnungen an allen belegten Wohnungen im Kanton Basel-Stadt		
	29%	69%
Grobe Schätzung des Anteils betroffener Mietwohnungen an allen belegten Mietwohnungen (ohne Genossenschaften):		
	39%	93%
Grobe Schätzung des Anteils betroffener Mietwohnungen an allen belegten Mietwohnungen (inkl. Genossenschaften):		
	34%	81%

Quelle: Gebäude- und Wohnungsregister, September 2019

**4.3.4 § 7 Abs. 3 Abbruch von Wohnraum**

Liegenschaften sollen grundsätzlich nur dann abgerissen werden können, wenn mit dem Ersatzneubau mindestens 20% mehr Wohnraum entsteht. Ausgenommen sind Liegenschaften, bei denen Wohnraum mit angemessenem Aufwand nicht erhalten werden kann oder wenn die Ersatzbaute mehrheitlich gewerblichen Zwecken dient und die Voraussetzungen für die Zweckentfremdung erfüllt sind.

**4.3.5 § 8 Zweckentfremdung, Stockwerkeigentum, limitiertes Vorkaufsrecht**

Die Umwandlung bestehenden Mietwohnraums in Stockwerkeigentum, respektive die Möglichkeit, bestehenden Mietwohnraum frei in Stockwerkeigentum umwandeln zu können, verteuert die Liegenschafts- und Mietpreise stark. Dies ist, neben dem sogenannten Anlagenotstand, den tiefen Zinsen und der Wohnungsnot der Hauptgrund, dass bei Miethäusern in unserem Kanton eine kaum nachvollziehbare Preissteigerung vorliegt. Potenzielle Käuferschaften von Mehrfamilienhäusern zahlen dann nicht mehr den Ertragswert, der sich primär vom Mietzinsspiegel berechnet, sondern rechnen den in aller Regel höheren Weiterverkaufswert der einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten hoch.

Eine Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum soll zur Verhinderung von Preistreiberei bei Liegenschaften, welche baulich nicht die Voraussetzungen für Eigentumswohnungen aufweisen, nicht möglich sein (v.a. Schallschutz gemäss Norm 181 des Schweizerischer Ingenieur- und Architektenvereins (SIA)). Hier kann die PKM im Einzelfall bei bestehenden Miethäusern, zumindest in Zeiten der Wohnungsnot, eine Begründung von Stockwerkeigentum prüfen und allenfalls verweigern (Abs. 5 + 6). Dieser Entscheid ist innert vier Monaten zu fällen. Die PKM kann diese Bewilligung auch befristet, auf Widerruf oder unter bestimmten Bedingungen oder Auflagen erlassen (Abs. 9). Die Bewilligungspflicht von Stockwerkeigentum soll für bereits bestehendes Stockwerkeigentum und bei Neubauten im Stockwerkeigentum nicht gelten.

Die Verdrängung von älteren und langjährigen Mieterinnen und Mieter findet regelmässig nach einem Verkauf eines Mietmehrfamilienhauses statt. Wenn die Käuferschaft einen vom Mietzinsspiegel losgelösten Preis bezahlt, so soll diese nur einen eingeschränkten Anspruch auf Umwandlung in Stockwerkeigentum haben. Dies wirkt einerseits preissenkend auf die

Liegenschaftspreise und schützt die bestehende Mieterschaft, zumindest in Zeiten der Wohnungsnot und bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohnungen, vor Verdrängung (Kündigung resp. Mietzinserhöhung). Genau dieses will die vom Volk angenommene Volksinitiative erreichen.

Die Bewilligungspflicht gemäss Abs. 5 + 6 für die Umwandlung von Mietwohnraum in Stockwerkeigentum ist zum Schutz vor schlechter Bau- und Wohnqualität formuliert, womit das Mietrecht nicht tangiert ist. Es geht primär darum, dass eine für Stockwerkeigentum angemessene Bauqualität sichergestellt werden kann. Auch der SIA kennt im Gegensatz zum Mietwohnungsbau verschärfte Normen für Stockwerkeigentum. Durch diese Bewilligungspflicht soll in Basel-Stadt auch die Käuferschaft davor geschützt werden, dass diese durch einen hohen Sanierungsbedarf überrascht wird. Diese Bewilligungspflicht wirkt sich auch generell preisdämpfend auf den überhitzten Liegenschaftsmarkt im Wohnbereich im Kanton aus.

Die Kommission hat in Abs. 7 in Zusammenarbeit mit der Verwaltung und nach diversen Abklärungen eine zusätzliche Möglichkeit erarbeitet, dass bei einer bereits bestehenden Umwandlung in Stockwerkeigentum, der "filetierte" Verkauf der einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten erschwert werden kann. Der Kanton kann dann auch zur Erhaltung des bestehenden geschützten Wohnraums beim Verkauf der ersten Stockwerkeigentumseinheit/Wohnung intervenieren und über die PKM die Liegenschaft zum Marktwert, berechnet vom Ertragswert auf der Basis der bestehenden Mieten erwerben. Dieses ist ein eigentlicher Vorkaufsfall respektive die Möglichkeit, dass der Kanton die Liegenschaft erwerben kann. Der Verkauf ist möglich, wenn von Seiten des Kantons kein Kaufinteresse vorliegt. Die Verkäuferschaft ist jedoch selbst bei bestehendem Erwerbsinteresse des Kantons, welches die PKM den Gesuchsteller mitteilt (Abs. 8), nicht gezwungen, die Liegenschaft zum so berechneten Marktwert dem Kanton zu verkaufen. Die PKM entscheidet und verfügt dann gemäss Abs. 9, ob auf dieser Grundlage der Verkauf der Stockwerkeigentumseinheit bewilligt werden kann bzw. unter welchen Auflagen und Bedingungen. Die Bewilligung zum Verkauf von Stockwerkeigentum ist auf fünf Jahre zu befristen.

Die Kommission ist sich bewusst, dass mit einem solchen Vorkaufs- resp. Kaufrecht dem Kanton ein starkes Mittel in die Hand gegeben wird. Dies gilt aber nur bei Liegenschaften mit mindestens 4 Wohnungen und in Zeiten der Wohnungsnot. Zudem ist zu befürchten, dass mit der Umsetzung der Wohnschutzinitiative – und somit des Volkswillens – der Anreiz auf Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum zunimmt. Einer solchen Fehlentwicklung kann mit vorliegender Regelung Einhalt geboten werden.

Die Kommission hat sich versichert, dass der Kanton durchaus in gewissen Fällen gewillt und interessiert ist, solche Mehrfamilienhäuser zu erwerben. Damit wird im Ergebnis ein zentrales Anliegen der vom Volk angenommenen Initiative umgesetzt. Diese Erwerbsmöglichkeit des Kantons ist auch nicht preis- und mietzinstreibend, da ein fairer Kaufpreis berechnet auf der Basis der bestehenden Mieten noch vor der Umwandlung in Stockwerkeigentum (limitiert) bezahlt/angeboten wird. Nach Kauf einer solchen Liegenschaft wird das Stockwerkeigentum im Grundbuch gelöscht.

Weiter wird darauf verwiesen, dass der baselstädtische Souverän an der eidgenössischen Volksabstimmung vom 9. Februar 2020 i.S. der Initiative "mehr bezahlbare Wohnungen" einem weitergehenden Vorkaufsrecht des Gemeinwesens zugestimmt hat.

#### **4.3.6 § 8a Sanierung und Umbau**

Der Begriff Umbau umfasst auch den Teilabbruch von Wohnungen und die Zusammenlegung von kleinen Wohnungen zu grösseren, sowie die Veränderung des Grundrisses bestehender Wohnungen.

#### **4.3.7 § 8a ungekündigtes Mietverhältnis oder Rückkehrrecht**

Mit Abs. 3 lit. a soll die Voraussetzung dafür geschaffen werden, dass der Mieterschaft eine Rückkehr in die Wohnung ermöglicht wird. Dies entspricht der regierungsrätlichen Formulierung. Die Kommission wollte hier im Gesetzestext zusätzlich klar machen, dass das Rückkehrrecht immer als erfüllt gilt, wenn das bestehende Mietverhältnis nicht gekündigt wird. Damit hätte einem Anliegen des SVIT und des HEV zum Teil Folge geleistet werden können (Vernehmlassung vom 21.5.2019). Dort wurde gefordert, dass (baubewilligungspflichtige) Umbauten oder Sanierungen im bewohnten Zustand keiner Bewilligung der PKM erfordern, wenn diese "im bewohnten Zustand" erfolgen. Dieser Anreiz, die bestehenden Mietverhältnisse bei Umbauten und Sanierung nicht zu kündigen, könnte aber einen Verstoss gegen das schweizerische Mietrecht bedeuten. Die Verwaltung hat der Kommission daher empfohlen, diese Formulierung aus dem Vorschlag zu entfernen. Dies wurde nun befolgt. Zwecks Verwendung der Gesetzesmaterialien ist die Kommission jedoch klar der Ansicht, dass das Rückkehrrecht immer gegeben ist, wenn das Mietverhältnis nicht aufgelöst wird.

Ziel der Initiative ist, dass Sanierungen und Umbauten möglichst nicht zur Vertreibung der bisherigen, oftmals langjährigen und quartierverbundenen Mieterschaft führt. Der Mieterschaft ist durchaus bewusst, dass wertvermehrende Investitionen zu einer Mietzinserhöhung führen. Solche Umbauten und Sanierung sind jedoch im Interesse der Mieterschaft, wenn immer möglich, im bewohnten Zustand durchzuführen. Die Wohnbaugenossenschaften zeigen in ihrer Praxis auf, dass dies möglich ist, indem auch grössere Sanierungen im bewohnten Zustand erfolgen (den eigenen Mitgliedern wird nicht gekündigt, respektive Alternativen zur Verfügung gestellt). Dies verhindert einerseits die Vertreibung/Entwurzelung der langjährigen Mieterschaft und gibt dieser den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinserhöhungen in einem bestehenden Mietverhältnis nach OR. Die Regierung sieht in ihrem Ratschlag nur das wichtige und richtige "Rückkehrrecht" in die Wohnung vor. Besser ist jedoch, wenn die Sanierung/Umbau im bewohnten Zustand und ohne Kündigung des Mietverhältnisses erfolgt. Die Erfahrung zeigt auch, dass gerade ältere Mietparteien, einmal aus ihrer angestammten Wohnung vertrieben, nicht mehr in ihre alte Wohnung zurückkehren wollen und/oder können. Die Bewilligung der PKM ist daher gemäss Kommissionsmeinung zu erteilen, wenn das bestehende Mietverhältnis ungekündigt bleibt. Vorbehalten bleibt die Einhaltung der geprüften Mietzinsaufschläge gemäss Abs. 3 lit. b.

#### **4.3.8 § 8b Mietzinskontrolle in Zeiten der Wohnungsnot**

Das Grundbuch- und Vermessungsamt hat mit Auskunft vom 26. September 2019 gegenüber der Kommission klar dargelegt, dass eine Anmerkung im Grundbuch gemäss Art. 702 ZGB in Verbindung mit Art. 962 ZGB aufgrund einer kantonalen Vorschrift möglich ist. Mit der entsprechenden Revision des WRFG kann die gesetzliche Grundlage für eine kantonale Anmerkung geschaffen werden. Die Anmerkung dient der Publizität und Rechtssicherheit. Die Gebühr von CHF 100.-. soll gemäss § 8e vom Kanton getragen werden. Die Regierung regelt Details gemäss Abs. 4 auf dem Verordnungswege. Die Löschung der Anmerkung erfolgt nach Ablauf der fünfjährigen Frist ohne weitere Kosten.

#### **4.3.9 § 8c Beschränkung der Mietzinsaufschläge bei Sanierungen und Umbauten**

Die Mietzinszuschläge müssen sich an verschiedenen Zielen orientieren. Einerseits am neuen Verfassungstext, welcher den Mieterschutz hoch gewichtet, aber auch an anderen kantonalen Zielsetzungen wie energetischen Sanierungen, den Denkmalschutzbestimmungen und Erdenbenertüchtigungen. Die BRK-Mehrheit hat mit der Schaffung des neuen § 8c diesem Umstand Rechnung getragen.

#### **4.3.10 § 8d Beschränkung der Mietzinse beim Ersatzneubau**

Als neuer Fördergrundsatz wird im revidierten WRFG gemäss Ratschlag der Regierung festgehalten, dass der Erhalt von bestehendem bezahlbarem Wohnraum gefördert werden soll. Mit der Begrenzung der Mietzinse bei Sanierungen entsteht ein zusätzlicher Druck auf günstige

bestehende Mehrfamilienhäuser durch die Option eines Ersatzneubaus. Eine Förderung des Erhalts von bezahlbarem Wohnbau ist daher konsequenterweise nur in Kombination mit einer Mietzinskontrolle bei Ersatzneubauten wirksam. Dies ist im Ratschlag der Regierung im Grundsatz bereits festgehalten und wird von der BRK mit dem neuen § 8d in den Gesetzestext übertragen. Hinsichtlich der Festlegung des Mechanismus und der Höhe der maximalen Nettomietzinsen soll dem Regierungsrat die Kompetenz über den Verordnungsweg erteilt werden. Er soll sich dabei an den Benchmarks von preisgünstigen eigenen Wohnbauten oder an vergleichbaren Wohnbauten von gemeinnützigen Bauträgerschaften orientieren.

#### **4.3.11 § 16a Beratung und Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum**

Unter dem Begriff „benachteiligte Personen“ versteht die BRK-Mehrheit insbesondere ältere Personen, Menschen mit Behinderungen, Armutsbetroffene, Suchtkranke und kinderreiche Familien. Die Aufzählung ist nicht abschliessend.

#### **4.3.12 § 20 Mitwirkungspflicht**

Eine Mietzinskontrolle in Zeiten der Wohnungsnot gemäss § 8b bedarf einer Mitwirkung durch die Eigentümerschaft. Um diese sicherzustellen, wird § 20 Strafbestimmung ergänzt durch “c) als Eigentümer seine Mitwirkungspflichten verletzt” und ein Unterlassen damit unter Strafe gestellt.

#### **4.3.13 § 21 Rekursberechtigung**

Die Rekursberechtigung bei Umbauten, Sanierungen und Zweckentfremdungen ist jener des Abbruchs anzupassen.

### **4.4 Motionen**

#### **4.4.1 Motion Tonja Zürcher und Konsorten betreffend Bürgschaften für den Kauf bestehender Liegenschaften durch gemeinnützige Wohnbauträger**

Die Kommissionsmehrheit sieht mit den beantragten Gesetzesänderungen die Anliegen der Motion soweit nötig als erfüllt an. Sie beschloss deshalb einstimmig Antrag auf Abschreibung der Motion Tonja Zürcher und Konsorten.

#### **4.4.2 Motion Harald Friedl und Konsorten betreffend Stärkung der Wohnbaustrategie des Kantons Basel-Stadt**

Die Kommissionsmehrheit sieht mit den beantragten Gesetzesänderungen die Anliegen der Motion soweit nötig als erfüllt an. Sie beschloss einstimmig Antrag auf Abschreibung der Motion Harald Friedl und Konsorten.

## 5 Anträge der Kommissionsmehrheit

- Die Kommissionsmehrheit beantragt dem Grossen Rat einstimmig, den nachfolgenden Grossratsbeschluss anzunehmen.

Weitere Anträge:

- Die Kommissionsmehrheit beantragt dem Grossen Rat einstimmig, die Motion Tonja Zürcher und Konsorten betreffend Bürgschaften für den Kauf bestehender Liegenschaften durch gemeinnützige Wohnbauträger abzuschreiben.
- Die Kommissionsmehrheit beantragt dem Grossen Rat einstimmig, die Motion Harald Friedl und Konsorten betreffend Stärkung der Wohnbaustrategie des Kantons Basel-Stadt abzuschreiben.

Die Kommissionsmehrheit hat diesen Bericht am 18. März verabschiedet und Alexandra Dill zu ihrer Sprecherin bestimmt.

Im Namen der Kommissionsmehrheit



René Brigger

Beilagen:

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Bericht der Kommissionsminderheit
- Mitbericht der Wirtschafts- und Abgabekommission

## Grossratsbeschluss

**Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 18.1529.01 vom 12. Dezember 2018 und nach des Berichts Nr. 18.1529.02 der BRK vom 18. März 2020, beschliesst:**

I. Das Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG) vom 5. Juni 2013 <sup>7)</sup> (Stand 1. Juli 2014) wird wie folgt geändert:

### **§ 1 Absatz 1 (geändert)**

#### **Zweck**

<sup>1</sup> Dieses Gesetz bezweckt den Erhalt und die Schaffung von vielfältigem, unterschiedlichen Ansprüchen genügendem, insbesondere familiengerechtem wie auch preisgünstigem und bezahlbarem Wohnraum.

### **§ 2 Absatz 1, litera c (geändert), litera d (geändert), litera e (neu)**

#### **Fördergrundsätze**

<sup>1</sup> Im Rahmen der Wohnbauförderung sollen insbesondere

- c) eine hohe Flexibilität für mittelfristige Entwicklungen des Wohnraums bewahrt werden,
- d) Ressourcen und Umwelt geschont werden und
- e) der Erhalt von bestehendem bezahlbarem Wohnraum gefördert werden.

### **§ 3a neu**

#### **«Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)»**

<sup>1</sup> Der Regierungsrat setzt eine «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» ein. Diese ist personell und organisatorisch Teil der «Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten».

<sup>2</sup> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» erfüllt die ihr gemäss kantonalem Recht zugewiesenen Aufgaben.

<sup>3</sup> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» setzt sich aus drei Mitgliedern der «Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten» zusammen. Den Vorsitz führt ein Mitglied, das Gewähr für eine unabhängige Behandlung der Verfahren bietet; die beiden anderen vertreten je die Mieterschaft und die Vermieterschaft.

<sup>4</sup> Der Regierungsrat wählt die Mitglieder und die notwendigen Ersatzmitglieder. Wählbar ist, wer den Wohnsitz in der Schweiz hat. Der Regierungsrat berücksichtigt bei der Wahl den Bezug zum Kanton Basel-Stadt.

<sup>5</sup> Der dreigliedrigen «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» ist eine Person als Schreiberin oder Schreiber beigegeben, die vom Regierungsrat gewählt wird. Die ausserordentlichen Schreiberinnen und Schreiber werden mit Genehmigung des zuständigen Departements von der «Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten» ernannt.

<sup>6</sup> Die Amtsdauer der Mitglieder der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» sowie der Schreiberin oder des Schreibers beträgt vier Jahre.

<sup>7</sup> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» erhält ausreichend Ressourcen, damit die Fristen zur Genehmigungserteilung gemäss BPV eingehalten werden können.

<sup>8</sup> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» untersteht administrativ und disziplinarisch der Aufsicht des zuständigen Departements.

<sup>9</sup> In ihrer Tätigkeit ist die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» unabhängig.

<sup>10</sup> Entscheide der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» sind für die Bewilligungsbehörde verbindlich.

#### **§ 4 Absatz 3 (geändert), Absatz (4-6 neu)**

##### **Begriffe**

<sup>3</sup> Als Zweckentfremdung gilt die Verwendung von Wohnraum als Verwaltungsräume oder zu gewerblichen Zwecken. Als Zweckentfremdung gilt bei Wohnungsnot zudem die Umwandlung von bestehendem Mietwohnraum in Stockwerkeigentum.

<sup>4</sup> Wohnungsnot besteht bei einem Leerwohnungsbestand von 1,5 Prozent oder weniger.

<sup>5</sup> Der bestehende bezahlbare Mietwohnraum umfasst grundsätzlich allen Mietwohnraum mit Ausnahme von Wohnungen, die für höchstens drei Monate gemietet werden sowie für luxuriöse Wohnungen gemäss Art. 253b Absatz 2 OR.

<sup>6</sup> Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zu Abs. 3, 4 und 5 auf dem Verordnungswege.

#### **§ 7 Absatz 3 (geändert), Absatz 3bis (neu), Absatz 4 (geändert), Absatz 6 (neu)**

##### **Abbruch von Wohnraum**

<sup>3</sup> Vorbehältlich der Einhaltung der nutzungsplanerischen Vorschriften zum Wohnanteil wird die Abbruchbewilligung erteilt, wenn in der Folge mindestens 20% mehr Wohnraum entsteht.

<sup>3bis</sup> Ergänzend zu Abs. 3 hiervor wird in Zeiten der Wohnungsnot die Bewilligung für den Abbruch bezahlbaren Mietwohnraums nur erteilt, wenn in der Folge die von der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» gemäss § 8b Abs. 2 geprüften Mietzinsaufschläge für den ersetzten Mietwohnraum eingehalten werden. Ausgenommen sind Fälle, die nur drei oder weniger Wohnungen aufweisen.

<sup>4</sup> Die Abbruchbewilligung kann, namentlich auch in Zeiten der Wohnungsnot, erteilt werden, wenn

a) der zum Abbruch vorgesehene Wohnraum mit angemessenem Aufwand nicht erhalten werden kann, es sei denn, dieser Aufwand ist auf eine offensichtliche Vernachlässigung des Gebäudeunterhalts zurückzuführen;

b) mit der Ersatzbaute mehrheitlich gewerblichen Zwecken dienende Räume oder Verwaltungsräume geschaffen werden sollen und die Voraussetzungen erfüllt sind, eine Zweckentfremdung der betroffenen Wohnräume zu bewilligen.

<sup>6</sup> Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zum Abbruch von bezahlbarem Mietwohnraum in Zeiten der Wohnungsnot auf dem Verordnungswege.

#### **§ 8 Absatz 5-9 (neu)**

##### **Zweckentfremdung von Wohnraum**

<sup>5</sup> Die Begründung von Stockwerkeigentum bei bereits gebauten Liegenschaften mit vier oder mehr Wohnungen ist in Zeiten der Wohnungsnot bewilligungspflichtig. Die Eigentümerschaft hat gegenüber der «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» den Nachweis zu erbringen, dass die ganze Liegenschaft im Zeitpunkt der Stockwerkseigentumsbegründung einen für Stockwerkeigentum angemessenen Standard aufweist.

<sup>6</sup> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» prüft innerhalb von vier Monaten, ob eine Bewilligung im Sinne von Abs. 5 erteilt werden kann.

<sup>7</sup> Sobald die erste Stockwerkeigentumseinheit veräussert wird, hat der Kanton für die ganze Liegenschaft ein limitiertes Vorkaufsrecht zum Marktwert. Dieser Marktwert

bemisst sich am Ertragswert auf der Basis bestehender Mieten vor der Umwandlung in Stockwerkeigentum.

<sup>8</sup> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» holt beim Kanton den Entscheid ein, ob dieser sein Vorkaufsrecht ausüben möchte und teilt diesen der Eigentümerschaft mit.

<sup>9</sup> Bewilligungen können befristet, auf Widerruf, unter Bedingungen oder mit Auflagen erteilt werden. Befristungen und Widerrufsvorbehalte können im Grundbuch angemerkt werden. Die Bewilligung zum Verkauf von Stockwerkeigentum ist auf fünf Jahre befristet.

### **§ 8a (neu)**

#### **Sanierung und Umbau in Zeiten der Wohnungsnot**

<sup>1</sup> In Zeiten der Wohnungsnot bedarf jeder baubewilligungspflichtige Umbau und jede baubewilligungspflichtige Sanierung von bezahlbarem Mietwohnraum einer Bewilligung. Dies gilt für das ordentliche, vereinfachte und generelle Baubegehren sowie für das Meldeverfahren und Kanalisationsbegehren.

<sup>2</sup> Keiner Bewilligung gemäss Abs. 1 hiervor bedarf der Umbau oder die Sanierung, der bzw. die aufgrund einer rechtskräftigen behördlichen Verfügung oder im Interesse von öffentlichen Bauten und Anlagen oder des gemeinnützigen Wohnungsbaus erforderlich ist.

<sup>3</sup> Die Bewilligung wird erteilt, wenn in der Folge

a) den Mietparteien das Recht zur Rückkehr in die sanierte oder umgebaute Liegenschaft zusteht und

b) die von der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» gemäss § 8b Abs. 2 geprüften Mietzinsaufschläge eingehalten werden. Ausgenommen sind Fälle, die nur drei oder weniger Wohnungen aufweisen.

<sup>4</sup> Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zum Umbau und zur Sanierung von bezahlbarem Mietwohnraum in Zeiten von Wohnungsnot auf dem Verordnungswege.

### **§ 8b (neu)**

#### **Mietzinskontrolle in Zeiten der Wohnungsnot**

<sup>1</sup> Bestehender bezahlbarer Mietwohnraum unterliegt in Zeiten der Wohnungsnot bei Abbruch, Umbau und Sanierung grundsätzlich dem Bewilligungs- und Mietzinskontrollverfahren. Ausgenommen ist der gemeinnützige Wohnungsbau.

<sup>2</sup> Mietzins für Wohnraum, der gestützt auf eine Bewilligung gemäss § 7 Abs. 3bis oder § 8a dieses Gesetzes ersetzt, umgebaut oder saniert wurde, unterliegen während fünf Jahren ab der definitiven Nutzungsfreigabe einer amtlichen Beschränkung der Mietzinsaufschläge und einer Mietszinskontrolle. Diese ist im Grundbuch von der zuständigen Behörde anmerken zu lassen. Ausgenommen sind der im Rahmen eines Ersatzneubaus zusätzlich geschaffene Wohnraum sowie diejenigen Fälle, die nur drei oder weniger Wohnungen aufweisen.

<sup>3</sup> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» prüft die zulässigen Mietzinsaufschläge gemäss Abs. 2.

<sup>4</sup> Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zum Umbau und zur Sanierung von bezahlbarem Mietwohnraum in Zeiten von Wohnungsnot auf dem Verordnungswege.

<sup>5</sup> Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zur Mietzinskontrolle in Zeiten der Wohnungsnot.

### **§ 8c (neu)**

#### **Beschränkung der Mietzinsaufschläge bei Sanierungen und Umbauten von bezahlbarem Wohnraum**

<sup>1</sup> Bei Sanierungen und Umbauten kommt je Wohnung ein pauschaler maximaler Mietzinsaufschlag pro Monat in Franken nach Zimmerzahl auf Basis der um 15% reduzierten durchschnittlichen Investitionssummen zur Anwendung. Dieser pauschale maximale Mietzinsaufschlag wird vom Regierungsrat festgelegt. Die Sanierungskosten pro Wohnung werden bis zu dieser Obergrenze ihres Betrags verzinst. Es kommen ein wertvermehrender Anteil von maximal 50%, eine Lebensdauer von 30 Jahren und ein Unterhaltssatz von 10% des Betrags von Verzinsung und Amortisation zur Anwendung.

<sup>2</sup> Der pauschale maximale Mietzinsaufschlag wird regelmässig überprüft und allenfalls angepasst.

<sup>3</sup> Der Regierungsrat kann bei Bestimmungen der Obergrenze differenzieren bezüglich Liegenschaften mit besonders geringer oder besonders grosser Wohnungsanzahl.

<sup>4</sup> Bei Grundrissveränderungen gilt zusätzlich:

a) Der pauschale maximale Mietzinsaufschlag bemisst sich grundsätzlich an der Zimmerzahl vor dem Umbau.

b) Ist eine Erhöhung der Zimmerzahl mit einer entsprechenden Vergrösserung der Wohnung verbunden, kann der Mietzinsaufschlag an der Zimmerzahl nach Umbau bemessen werden.

c) Eine Verkleinerung der Wohnung führt dazu, dass der pauschale maximale Mietzinsaufschlag prozentual entsprechend der Verkleinerung der Wohnung reduziert wird.

<sup>5</sup> Welche überdurchschnittlichen Sanierungskosten bei Auflagen im Rahmen der Baubewilligung bezüglich Erdbebensicherheit, Hindernisfreiheit, Denkmalpflege und Gebäudeschadstoffen sowie bei über den gesetzlichen Standard hinausgehenden energetischen Sanierungen zusätzlich überwältzt werden können, regelt der Regierungsrat auf dem Verordnungsweg.

<sup>6</sup> Der gesamte Mietzinsaufschlag gemäss Abs. 1-5 kann die Höhe des mietrechtlich ermittelten Mietzinsaufschlags nicht überschreiten.

<sup>7</sup> Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zur Beschränkung der Mietzinsaufschläge bei Sanierungen und Umbauten von bezahlbarem Wohnraum auf dem Ordnungswege.

### **§ 8d (neu)**

#### **Ersatzneubau**

<sup>1</sup> Beim Ersatzneubau wird pro Wohnung nach Zimmerzahl ein maximaler Netto-Mietzins festgelegt, der sich an preisgünstigen Neubauwohnungen orientiert. Dieser ist im Grundbuch von der zuständigen Behörde anmerken zu lassen.

<sup>2</sup> Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zum Ersatzneubau auf dem Verordnungsweg.

### **§ 8e (neu)**

#### **Gebühren**

<sup>1</sup> Für die Prüfung von Gesuchen gemäss diesem Gesetz kann eine Gebühr bis Fr. 1'000 erhoben werden.

<sup>2</sup> Gebühren im Zusammenhang mit § 8 Abs. 8, § 8b Abs. 2 sowie § 8d Abs. 1 dieses Gesetzes werden vom Staat getragen.

### **§ 9 Absatz 1 (geändert)**

#### **Grundsatz**

<sup>1</sup> Zur Deckung des Bedarfs an bezahlbarem Mietwohnraum fördert der Kanton die Tätigkeit von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

### **§ 12 Abs. 1 (geändert)**

#### **Bürgschaften**

<sup>1</sup> Für die Schaffung von neuem und die Sanierung sowie den Um- und Ausbau und Erwerb von bestehendem Mietwohnraum kann der Regierungsrat Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus unter Auflagen Bürgschaften bis höchstens 94% der anerkannten Anlagekosten gewähren.

### **§ 16a (neu)**

#### **Beratung und Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum**

<sup>1</sup> Der Kanton kann für benachteiligte Personen bei Bedarf Beratung und Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum anbieten.

<sup>2</sup> Der Regierungsrat kann geeignete Institutionen mit dieser Aufgabe betrauen.

### **§ 17a (neu)**

#### **Kantonale Strategie zur Wohnraumentwicklung**

<sup>1</sup> Die kantonale Strategie zur Wohnraumentwicklung legt die Ziele der Wohnungsentwicklung und die entsprechenden Massnahmen fest.

<sup>2</sup> Der Regierungsrat legt dem Grossen

### **§ 20 Absatz 1, litera b (geändert), Absatz 1, litera c (neu)**

#### **Strafbestimmung**

<sup>1</sup> Mit Busse bis zu CHF 10'000 wird bestraft, wer vorsätzlich

b) Bedingungen oder Auflagen missachtet, die mit einer Bewilligung bzw. staatlichen Leistung verbunden sind oder

c) als Eigentümerschaft ihre Mitwirkungspflichten verletzt.

### **§ 21 Titel (geändert), Absatz 1 – 4 (geändert)**

#### **Besondere Bestimmungen zu Abbruch, Umbau, Sanierung und Ersatzneubau sowie Zweckentfremdung von Wohnraum**

<sup>1</sup> Für Abbruch, Umbau, Sanierung und Ersatzneubau sowie Zweckentfremdung, welche ohne die erforderliche Bewilligung oder in wesentlicher Abweichung von einer Bewilligung vorgenommen wurden, gelten die Abwehrmassnahmen des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999.

<sup>2</sup> Das Verwaltungsgericht prüft auch die Angemessenheit von Entscheiden der Baurekurskommission betreffend Abbruch, Umbau, Sanierung und Ersatzneubau sowie Zweckentfremdung von Wohnraum.

<sup>3</sup> Zur Rekurerhebung gegen Entscheide betreffend Abbruch, Umbau, Sanierung und Ersatzneubau sowie Zweckentfremdung von Wohnraum ist die betroffene Mieterschaft, unabhängig vom Fortbestand des Mietverhältnisses, befugt, wenn das Mietverhältnis beim Einreichen des Rekurses noch bestand.

<sup>4</sup> Private Organisationen im Kanton, die seit mindestens zehn Jahren statutengemäss die Interessen der Mieterschaft wahren, sind im Verfahren betreffend die Bewilligung eines Abbruchs, eines Umbaus, einer Sanierung oder einer Zweckentfremdung rekursberechtigt, soweit das entsprechende Baubegehren publikationspflichtig ist. Sie

haben sich im Einspracheverfahren vor der Bewilligungsbehörde als Partei zu beteiligen.

**§ 22a (neu)**

**Übergangsbestimmung zu den Änderungen und Ergänzungen gemäss  
Grossratsbeschluss vom [Beschlussdatum eingeben]**

<sup>1</sup> Bei Inkrafttreten der neuen Vorschriften unterstehen bereits hängige Verfahren dem alten Recht.

<sup>2</sup> Rechtsmittelverfahren unterstehen dem Recht, das für den erstinstanzlichen Entscheid massgebend war.

II. Änderung anderer Erlasse

*Keine Änderung anderer Erlasse.*

III. Aufhebung anderer Erlasse

*Keine Aufhebung anderer Erlasse.*

IV. Schlussbestimmung

Diese Änderung ist zu publizieren; sie unterliegt dem Referendum und der Regierungsrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

## Erwägungen der Kommissionsminderheit

Die BRK Minderheit ist enttäuscht, dass keine vernünftige Kompromisslösung gefunden werden konnte. Die BRK Minderheit hat gemeinsam mit dem HEV und SVIT versucht, tragfähige Lösungen zu präsentieren, welche von der politischen Gegenseite jedoch als inakzeptabel bezeichnet wurden. Die BRK Minderheit bedauert insbesondere die grossen zeitlichen Verzögerungen, die sich dadurch ergeben.

Die BRK Minderheit weist anbei auf einige Punkte hin, die sie in der Diskussion als sehr wichtig und erwähnenswert befunden haben, jedoch nicht in Form eines Antrags in die Synopse aufgenommen wurden.

- Es wurde über eine Anpassung des Gesetzstitels diskutiert, die Kommissionsminderheit hält jedoch einstimmig am bestehenden Titel fest.
- Betreffend Wählbarkeit in die „Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)“ ist die Kommissionsminderheit dezidiert der Meinung, dass es sich beim Schweizerischen Bürgerrecht um ein wichtiges Kriterium handelt, welches zwingend beizubehalten ist (vgl. § 3a Abs. 4).
- Die Frage des Stockwerkeigentums wurde von der Kommissionsminderheit ausführlich diskutiert. Dabei hat sogar ein sehr entgegenkommender Kompromissvorschlag vorgelegen, welcher in der Gesamtkommission jedoch nicht mehrheitsfähig war. Da der Kompromissvorschlag ausschliesslich innerhalb des Gesamtpakets und unter der Bedingung des gegenseitigen Entgegenkommens angedacht war, votiert die Kommissionsminderheit nach gescheiterter Kompromissuche wieder für die Formulierung der Regierung im Ratschlag (vgl. § 4 Abs. 3).
- Die Kommissionsminderheit ist der Ansicht, dass es weiterhin möglich sein soll, eine Abbruchbewilligung erteilen zu können, wenn die Mehrzahl der Wohnungen dem zeitgemässen Wohnstandard nicht mehr entspricht (vgl. § 7 Abs. 4 Bst. a).
- Die BRK Minderheit hat sich in der Diskussion intensiv mit der Definition von bezahlbarem Wohnraum und in diesem Zusammenhang auch mit dem Mietpreistraster auseinandergesetzt. Aus diesem Grund wünscht sich die BRK Minderheit von Kommissionsmitglied Herr Andreas Zappalà zusätzliche Informationen und insbesondere eine Erläuterung des Unterschieds zwischen dem Vorschlag der Berechnung nach Mietpreistraster und der von der Regierung in ihrem Ratschlag vorgeschlagenen Definition (vgl. § 4 Abs. 5).

## Anträge der Kommissionsminderheit

Nachfolgend sind nur die Änderungsanträge der BRK Minderheit zum Wohnraumförderungsgesetz (WFRG) synoptisch zum Ratschlag dargestellt:

Ratschlag Nr. 18.1529.01	Antrag BRK Minderheit	Begründung / Bemerkungen
<p>§ 1 Zweck</p> <p><sup>1</sup> Dieses Gesetz bezweckt den Erhalt und die Schaffung von vielfältigem, unterschiedlichen Ansprüchen genügendem, insbesondere familiengerechtem wie auch preisgünstigem Wohnraum.</p>	<p><sup>1</sup> Dieses Gesetz bezweckt den Erhalt und die Schaffung von vielfältigem, unterschiedlichen Ansprüchen genügendem, insbesondere familiengerechtem wie auch preisgünstigem <b>bezahlbarem</b> Wohnraum.</p>	<p>Wenngleich die Kommissionsminderheit sich grundsätzlich eher für den Begriff „preisgünstig“ ausgesprochen hat, wurde im Sinne der Kohärenz mit den Begrifflichkeiten in der Verfassung der Begriff „bezahlbar“ beschlossen.</p>
<p>§ 2 Fördergrundsätze</p> <p><sup>1</sup> Im Rahmen der Wohnbauförderung sollen insbesondere</p> <p>e) der Erhalt von bestehendem preisgünstigem Wohnraum gefördert werden.</p>	<p>§ 2 Fördergrundsätze</p> <p><sup>1</sup> Im Rahmen der Wohnbauförderung sollen insbesondere</p> <p>e) der Erhalt von bestehendem <b>preisgünstigem bezahlbarem</b> Wohnraum gefördert werden.</p>	

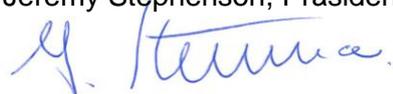
<p><b>§ 3a</b> «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)»</p> <p><sup>1</sup> Der Regierungsrat setzt eine «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» ein. Diese ist personell und organisatorisch Teil der «Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten».</p> <p><sup>3</sup> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» setzt sich aus drei Mitgliedern der «Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten» zusammen. Den Vorsitz führt ein Mitglied, das Gewähr für eine unabhängige Behandlung der Verfahren bietet; die beiden anderen vertreten je die Mieterschaft und die Vermieterschaft.</p>	<p><sup>1</sup> Der Regierungsrat setzt eine «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» ein. Diese ist <b>personell und</b> organisatorisch Teil der «Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten».</p> <p><sup>3</sup> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» setzt sich aus drei Mitgliedern <b>der «Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten»</b> zusammen. Den Vorsitz führt ein Mitglied, das Gewähr für eine unabhängige Behandlung der Verfahren bietet; die beiden anderen vertreten je die Mieterschaft und die Vermieterschaft.</p>	<p>Entspricht dem Antrag der WAK Minderheit.</p> <p>Entspricht dem Antrag der WAK Minderheit.</p>
<p><b>§ 4</b> Begriffe</p> <p><sup>2</sup> Als Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus gelten die Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus, ihre Dachorganisationen und andere nicht gewinnstrebige Institutionen, die sich der Förderung von und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum widmen.</p> <p><sup>5</sup> Der bestehende preisgünstige Mietwohnraum umfasst grundsätzlich jeweils die 50 Prozent günstigeren Wohnungen, gemessen an ihren Nettomietzinsen und differenziert nach Zimmeranzahl. Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» kann ihre Beurteilung, ob bestehender preisgünstiger Mietwohnraum vorliegt, auf weitere, insbesondere folgende Kriterien abstützen:</p>	<p><sup>2</sup> Als Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus gelten die Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus, ihre Dachorganisationen und andere nicht gewinnstrebige Institutionen, die sich der Förderung von und der Deckung des Bedarfs an <b>bezahlbarem preisgünstigem</b> Wohnraum widmen.</p> <p><sup>5</sup> Der bestehende <b>bezahlbare preisgünstige</b> Mietwohnraum umfasst <b>grundsätzlich jeweils die 50 Prozent günstigeren jene</b> Wohnungen <b>in einer Liegenschaft, welche</b> gemessen an ihren Nettomietzinsen und differenziert nach Zimmeranzahl, <b>Lage und Renovationsperiode mehr als 20 Prozent unter den vom Statistischen Amt erhobenen Mietpreisen (Mietpreistraster) liegen.</b> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» kann ihre Beurteilung, ob bestehender preisgünstiger Mietwohnraum vorliegt, auf weitere, insbesondere folgende Kriterien abstützen:</p>	<p>Eine Definition des bezahlbaren Wohnraums anhand des Mietpreisregisters erachtet die Kommissionsminderheit als sinnvoll, da sich dieses in der Praxis bewährt hat, öffentlich zugänglich ist, regelmässig durch das Statistische Amt bearbeitet wird und bereits Rechtsprechung des Bundesgerichts unterliegt.</p>
<p><b>§ 7</b> Abbruch von Wohnraum</p> <p><sup>3bis</sup> Ergänzend zu Abs. 3 hiervor wird in Zeiten der Wohnungsnot die Bewilligung für den Abbruch preisgünstigen Mietwohnraums nur erteilt, wenn in der Folge die von der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» gemäss § 8b Abs. 2 geprüften Mietzinsaufschläge für den ersetzten Mietwohnraum eingehalten werden. Ausgenommen sind Fälle, die nur eine geringe Anzahl Wohnungen aufweisen.</p>	<p><sup>3bis</sup> Ergänzend zu Abs. 3 hiervor wird in Zeiten der Wohnungsnot die Bewilligung für den Abbruch <b>preisgünstigen bezahlbaren</b> Mietwohnraums nur erteilt, wenn in der Folge die von der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» gemäss § 8b Abs. 2 geprüften Mietzinsaufschläge für den ersetzten Mietwohnraum eingehalten werden. Ausgenommen sind Fälle, die <b>nur eine geringe Anzahl fünf oder weniger</b> Wohnungen aufweisen.</p>	<p>Ausnahmen für Immobilien mit fünf oder weniger Wohnungen werden als realistisch betrachtet. Mit der vorgeschlagenen Formulierung sind vor allem Privatpersonen betroffen, eine Erhöhung der Anzahl Wohnungen hingegen würde die Gefahr bergen, dass tendenziell auch grössere Investoren von Ausnahmen profitieren würden.</p>
<p><b>§ 8a</b> Sanierung und Umbau in Zeiten der Wohnungsnot</p> <p><sup>1</sup> In Zeiten der Wohnungsnot bedarf jeder baubewilligungspflichtige Umbau und jede baubewilligungspflichtige Sanierung von preisgünstigem Mietwohnraum einer Bewilligung.</p> <p><sup>2</sup> Keiner Bewilligung gemäss Abs. 1 hiervor bedarf der Umbau oder die Sanierung, der bzw. die aufgrund einer rechtskräftigen behördlichen Verfügung oder im Interesse von öffentlichen Bauten und Anlagen oder des gemeinnützigen Wohnungsbaus erforderlich ist.</p>	<p><sup>1</sup> In Zeiten der Wohnungsnot bedarf jeder baubewilligungspflichtige Umbau und jede baubewilligungspflichtige Sanierung von <b>bezahlbarem preisgünstigem</b> Mietwohnraum einer Bewilligung.</p> <p><sup>2</sup> Keiner Bewilligung gemäss Abs. 1 hiervor bedarf der Umbau oder die Sanierung:</p> <p>a) der bzw. die aufgrund einer rechtskräftigen behördlichen Verfügung oder im Interesse von öffentlichen Bauten und Anlagen oder des gemeinnützigen Wohnungsbaus erforderlich ist;</p> <p>b) <b>von Einfamilienhäusern und Liegenschaften mit fünf und weniger Wohnungen;</b></p> <p>c) <b>von Gebäuden im Privateigentum mit mehr als fünf Wohnungen, die ganz oder teilweise vom Eigentümer und/oder dessen Nachkommen bewohnt werden, sowie</b></p> <p>d) <b>der Umbau oder die Sanierung im bewohnten</b></p>	<p>Entspricht mit Ausnahme der Anzahl Wohnungen (fünf anstelle acht) dem Antrag der WAK Minderheit.</p>

<p><sup>3</sup> Die Bewilligung wird erteilt, wenn in der Folge</p> <p>b) die von der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» gemäss § 8b Abs. 2 geprüften Mietzinsaufschläge eingehalten werden. Ausgenommen sind Fälle, die nur eine geringe Anzahl Wohnungen aufweisen.</p> <p><b>§ 8b</b> Mietzinskontrolle in Zeiten der Wohnungsnot</p> <p><sup>1</sup> Bestehender preisgünstiger Mietwohnraum unterliegt in Zeiten der Wohnungsnot bei Abbruch, Umbau und Sanierung grundsätzlich dem Bewilligungs- und Mietzinskontrollverfahren. Ausgenommen ist der gemeinnützige Wohnungsbau.</p> <p><sup>2</sup> Mietzinse für Wohnraum, der gestützt auf eine Bewilligung gemäss § 7 Abs. 3bis oder § 8a dieses Gesetzes ersetzt, umgebaut oder saniert wurde, unterliegen während fünf Jahren einer amtlichen Beschränkung der Mietzinsaufschläge und einer Mietzinskontrolle. Ausgenommen sind der im Rahmen eines Ersatzneubaus zusätzlich geschaffene Wohnraum sowie diejenigen Fälle, die nur eine geringe Anzahl Wohnungen aufweisen.</p> <p><sup>3</sup> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» prüft im Einzelfall die zulässigen Mietzinsaufschläge gemäss Abs. 2.</p> <p><sup>4</sup> Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zum Umbau und zur Sanierung von preisgünstigem Mietwohnraum in Zeiten von Wohnungsnot auf dem Verordnungswege.</p>	<p><b>Zustand</b></p> <p>b) die von der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» gemäss § 8b Abs. 2 geprüften Mietzinsaufschläge eingehalten werden. <b>Ausgenommen sind Fälle, die nur eine geringe Anzahl Wohnungen aufweisen.</b></p> <p><sup>1</sup> Bestehender <b>bezahlbarer preisgünstiger</b> Mietwohnraum unterliegt in Zeiten der Wohnungsnot bei Abbruch, Umbau und Sanierung grundsätzlich dem Bewilligungs- und Mietzinskontrollverfahren. Ausgenommen ist der gemeinnützige Wohnungsbau.</p> <p><sup>2</sup> Mietzinse für Wohnraum, der gestützt auf eine Bewilligung gemäss § 7 Abs. 3bis oder § 8a dieses Gesetzes ersetzt, umgebaut oder saniert wurde, unterliegen während <b>drei fünf</b> Jahren einer amtlichen Beschränkung der Mietzinsaufschläge und einer Mietzinskontrolle. Ausgenommen sind:</p> <p>a) <b>der im Rahmen eines Ersatzneubaus zusätzlich geschaffene Wohnraum.</b></p> <p>b) <b>Einfamilienhäuser sowie diejenigen Fälle, die fünf oder weniger Wohnungen aufweisen, sowie</b></p> <p>c) <b>Fälle von Gebäuden im Privateigentum mit mehr als fünf Wohnungen, die ganz oder teilweise vom Eigentümer und/oder dessen Nachkommen bewohnt werden.</b></p> <p><sup>3</sup> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» prüft im Einzelfall die zulässigen Mietzinsaufschläge gemäss Abs. 2. <b>Die von ihr geprüften Mietzinsaufschläge sind für die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten verbindlich.</b> <b>Die Mietzinsaufschläge haben einen angemessenen Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition gemäss Art. 14 Abs. 4 VMWG zu berücksichtigen.</b></p> <p><sup>4</sup> Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zum Umbau und zur Sanierung von <b>bezahlbarem preisgünstigem</b> Mietwohnraum in Zeiten von Wohnungsnot auf dem Verordnungswege.</p>	<p>Entspricht dem Antrag der WAK Minderheit.</p> <p>Entspricht mit Ausnahme der Anpassung von fünf auf drei Jahre und von acht auf fünf Wohnungen dem Antrag der WAK Minderheit. Ein Zeitraum von fünf Jahren wird als zu lange erachtet, drei Jahre sind diesbezüglich genügend.</p> <p>Entspricht dem Antrag der WAK Minderheit.</p>
<p><b>§ 9</b> Grundsatz</p> <p><sup>1</sup> Zur Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Mietwohnraum fördert der Kanton die Tätigkeit von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.</p>	<p><b>§ 9</b> Grundsatz</p> <p><sup>1</sup> Zur Deckung des Bedarfs an <b>bezahlbarem preisgünstigem</b> Mietwohnraum fördert der Kanton die Tätigkeit von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.</p>	
<p><b>§ 16a</b> Beratung und Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum</p> <p><sup>1</sup> Der Kanton kann für ältere Personen bei Bedarf Beratung und Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum anbieten. Der Regierungsrat kann eine geeignete Institution mit den entsprechenden Aufgaben betrauen.</p>	<p><b>§ 16a</b> <b>Beratung und Unterstützung Information</b> bei der Suche nach geeignetem Wohnraum</p> <p><sup>1</sup> <b>Der Kanton stellt für Wohnungssuchende eine Informationsplattform zur Verfügung oder verweist auf bestehende Angebote. kann für ältere Personen bei Bedarf Beratung und Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum anbieten. Der Regierungsrat kann eine geeignete Institution mit den entsprechenden Aufgaben betrauen.</b></p>	

Die Kommissionsminderheit hat diesen Bericht einstimmig verabschiedet und Jeremy Stephenson zu ihrem Sprecher bestimmt.

Im Namen der Minderheit der Bau- und Raumplanungskommission

Jeremy Stephenson, Präsident





**An den Grossen Rat**

**18.1529.02**

Basel, 19. August 2019

Kommissionsbeschluss vom 19. August 2019

**Mitbericht der Wirtschafts- und Abgabekommission zum  
Ratschlag betreffend Anpassung des Gesetzes über die  
Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG) 18.1529**

sowie

**Bericht der Kommissionsminderheit**

Zuhanden der

**Bau- und Raumplanungskommission**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Auftrag .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Vorgehen der Kommission .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Erwägungen der Kommissionsmehrheit .....</b>	<b>4</b>
3.1 Konsensfähige Unterschiede von Mehrheit und Minderheit .....	5
3.2 Nicht-konsensfähige Unterschiede von Mehrheit und Minderheit .....	6
3.3 Fazit .....	7
<b>4. Antrag der Kommissionsmehrheit .....</b>	<b>8</b>
<b>5. Erwägungen der Kommissionsminderheit.....</b>	<b>16</b>
<b>6. Anträge der Kommissionsminderheit.....</b>	<b>17</b>

## 1. Auftrag

Die Basler Stimmbevölkerung nahm am 10. Juni 2018 die Wohnschutzinitiative mit einer Mehrheit von 62% an. Der Wohnschutz wurde damit in der Verfassung verankert. Dieser Verfassungsauftrag bedingt eine gesetzliche Umsetzung. Der Regierungsrat hat entsprechend dem Grossen Rat am 12. Dezember 2018 eine Anpassung des Wohnraumförderungsgesetzes vorgelegt. Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 9. Januar 2019 der Wirtschafts- und Abgabekommission (WAK) den Ratschlag 18.1529.01 betreffend Anpassung des Gesetzes über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG) zum Mitbericht des Berichtes der Bau- und Raumplanungskommission (BRK) überwiesen.

In der Diskussion war es umstritten, ob der Ratschlag der WAK oder der BRK als federführende Kommission überwiesen werden sollte. In der Abstimmung über die Zuweisung wurde mit 46 gegen 40 Stimmen bei 6 Enthaltungen entschieden das Geschäft der BRK und nicht der WAK zuzuweisen. Betreffend Mitbericht gab es den Antrag auf einen Mitbericht der JSSK sowie einen Antrag von Georg Mattmüller zum Mitbericht der WAK. Mit 27 Ja, 57 Nein und 8 Enthaltungen wurde der Mitbericht der JSSK abgelehnt sowie mit 53 Ja, 33 Nein und 5 Enthaltungen dem Mitbericht der WAK zugestimmt.

Aus Gründen der Sitzungseffizienz haben BRK und WAK beschlossen, die Einführungsitzung sowie die Hearings gemeinsam abzuhalten und dann die Vorlage separat zu behandeln. Es fanden drei gemeinsame Sitzungen statt. An der gemeinsamen Sitzung der BRK und der WAK vom 8. Mai 2019 haben die Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann, Lukas Ott (Leiter Kantons- und Stadtentwicklung) sowie Regula Küng (Abteilungsleiterin Wohnraumentwicklung) den Ratschlag den beiden Kommissionen vorgestellt. In einer zweiten Sitzung am 22. Mai 2019 fand ein Hearing mit den folgenden Organisationen statt:

- Mieterinnen- und Mieterverband Basel (MV Basel)
- Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT (SVIT Basel)
- Hauseigentümergeverband Basel-Stadt (HEV)
- Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten, Kanton Basel-Stadt
- Verein 55+ – Basler Seniorenkonferenz
- Genossenschaft Mietshäuser Syndikat Basel

Am 5. Juni fand eine weitere Sitzung der beiden Kommissionen statt in welcher die Modelannahmen vertieft wurden. Zum Inhalt dieser Sitzungen wird auf den Bericht der BRK verwiesen.

## 2. Vorgehen der Kommission

An der Sitzung der WAK vom 3.6.2019 wurde die Vorgehensweise der Beratung definiert und beschlossen, dass an den Sitzungsterminen vom 13. Juni 2019 sowie 24. Juni 2019 in Anwesenheit des Präsidentsdepartementes die Eintretensdebatte und die Detailberatung stattfinden soll.

Die Detailberatung welche Anhand der synoptischen Darstellung des Präsidentsdepartementes durchgeführt wurde, hatte primär das Ziel festzustellen, bei welchen Punkten Einigkeit/Kompromissbereitschaft innerhalb der Kommission besteht und ob es allfällige Inhalte gibt, über welche die Kommission keinen Kompromiss finden kann. Schwerwiegende Unterschiede bestehen in folgenden Punkten:

§4 Abs. 1 (Umgehungsmöglichkeit durch Umwandlung in Stockwerkseigentum)

§4 Abs. 5 (Zweckentfremdung 50%) hier beantragt die Mehrheit diesen Wert auf 90% zu erhöhen.

§8 Anzahl Wohnungen pro Liegenschaft (Anzahl 2 (Mehrheit), 5 (Ratschlag), und 8 (Minderheit)) sowie die allfällige Prüfung auf OR-Tauglichkeit.

Zusätzliche Berücksichtigung von Wohnraum, der in Stockwerkeigentum umgewandelt wird im Gesetz

An der Sitzung vom 24. Juni 2019 unterbreitete die Kommissionsminderheit den nachfolgenden Vorschlag, der bei Annahme zu einem Entgegenkommen der Kommissionsmehrheit bei anderen Punkten hätte führen sollen:

1. In Zeiten der Wohnungsnot ist die Umwandlung von preisgünstigem Mietwohnraum (gemäss §4) in Stockwerkeigentum gegenüber der „Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)“ meldepflichtig.
2. Wird in Zeiten der Wohnungsnot bestehender preisgünstiger Mietwohnraum in Stockwerkeigentum umgewandelt, wird auf jenen Teil des Verkaufserlöses, welches über dem von der „Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)“ festgelegten angemessenen Verkaufspreis hinaus erzielt wird, die im Bau- und Planungsgesetz (BPG) in §121 festgelegte Mehrwertabgabe (derzeit 50% erhoben).
3. Der angemessene Verkaufspreis wird dabei aus dem Mietzins, nach Umbauten und Sanierungen um den zulässigen Mietzinsaufschlag gemäss §8 ergänzt, dividiert durch den um einen Zuschlag von 1.75% erhöhten Referenzzinssatz für Hypotheken als Kapitalisierungsfaktor (Bemerkung: analog Eigenmietwert Kanton BS) definiert.
4. Von diesen Regelungen ausgenommen sind der im Rahmen eines Ersatzneubaus zusätzlich geschaffene Wohnraum sowie in Fällen in Gebäuden mit einer geringen Anzahl Wohnungen.

Die Kommission musste feststellen, dass die Inhaltlichen Differenzen zu gross sind und dadurch kein gemeinsamer Kompromiss gefunden werden kann. Zudem sei es Aufgabe der federführenden Kommission einen allfälligen Kompromiss zu erarbeiten. Entsprechend hat sich die Kommission in eine Mehr- und Minderheit aufgeteilt, um separate Berichte und Anträge zu erstellen.

Die folgenden Kommissionsmitglieder unterstützen den Antrag der Mehrheit: Nicole Amacher, Beda Baumgartner, Oliver Bolliger, Harald Friedl, Edibe Gölge, Georg Mattmüller, Kaspar Sutter.

Folgende Kommissionsmitglieder unterstützen den Antrag der Minderheit: Lorenz Amiet, Olivier Battaglia, François Bocherens, Christophe Haller, Andrea Knellwolf, Daniela Stumpf.

An der Kommissionssitzung vom 19. August wurde der allgemeine Teil dieses Mitberichts (Kapitel 1 und 2) einstimmig von der Kommission verabschiedet.

Im Folgenden werden die Erwägungen der Mehr- sowie der Minderheit erläutert.

## 3. Erwägungen der Kommissionsmehrheit

Die Ausgangslage bezüglich der Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes ist auf Grund der durch das Basler Stimmvolk am 10. Juni 2018 mit 61,9 % Stimmenanteil überaus deutlich angenommenen «Wohnschutz»-Initiative eindeutig. Die klare Mehrheit der Basler

Stimmbevölkerung erachtet die Wohnungsknappheit und die stetig steigenden Mieten als wichtiges Problem. Sie erwartet von der Politik Massnahmen zum Schutz der Mietenden vor Massenkündigungen und starken Mietzinssteigerungen. Der neue §34 der Kantonsverfassung verlangt vom Gesetzgeber den Erhalt bestehenden bezahlbaren Wohnraums, Massnahmen für einen besonderen Wohnschutz in Zeiten der neu definierten Wohnungsnot (1,5% Leerstandsquote) sowie die befristete Einführung einer Bewilligungspflicht verbunden mit Mietzinskontrolle bei Renovation und Umbau sowie Abbruch von bezahlbarem Wohnraum.

Die Kommissionsmehrheit ist klar der Auffassung, dass der von der Regierung erarbeitete Ratschlag den Gesetzgebungsauftrag aus Verfassung nur teilweise aufnimmt und somit an sich schon einen Kompromissvorschlag möglicher politischer Differenzen darstellt. Die Kommissionsmehrheit bedauert daher, dass der Ratschlag die politische Differenzbereinigung durch das Parlament schon grösstenteils vorweggenommen hat. Insofern ist es für die Mehrheit der Kommission klar, dass keinerlei Abstriche an der Vorlage vorgenommen werden dürfen und gewisse Punkte im Sinne des Verfassungsauftrages verbessert werden müssen.

### **3.1 Konsensfähige Unterschiede von Mehrheit und Minderheit**

#### **3.1.1. Bezahlbarer Wohnraum**

Die Begrifflichkeit des «preisgünstigen Wohnraumes» ist den Grundlagen der kantonalen Planungsrichtlinien entnommen und gibt den Auftrag nach bezahlbarem Wohnen aus Verfassung ungenügend wieder. Die Mehrheit beantragt daher, die Formulierung «preisgünstiger Wohnraum» durchgehend durch die ganze Vorlage entsprechend mit der Formulierung «bezahlbarer Wohnraum» anzupassen. (Ausnahme: In §4, Absatz 2 kann preisgünstig bleiben, da dies die gemeinnützigen Wohnbauträger betrifft.)

#### **3.1.2. Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)**

Mit der von der Minderheit eingebrachten Änderung von §3a Abs. 1 WRFG bezüglich der Streichung der Worte «personell und» kann sich die Mehrheit einverstanden erklären. (Der Regierungsrat setzt eine «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» ein. Diese ist ~~personell~~ und organisatorisch Teil der «Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten».)

Die Mehrheit ist der Meinung, dass bei den Mitgliedern der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum der Bezug zu Basel-Stadt wichtig ist, dass aber die Bedingung der Schweizer Staatsbürgerschaft gestrichen werden soll.

#### **3.1.3. Anspruch auf Abbruchbewilligung**

Bezüglich der rechtlichen Voraussetzungen für einen Abbruch von bestehendem Wohnraum in §7 WRFG beantragt die Mehrheit, die Formulierung der Vorlage («mindestens gleichviel Wohnraum») zu streichen und mit der Formulierung «mindestens 50% mehr Wohnraum» zu ersetzen sowie den lit. a und b als solche zu streichen.

#### **3.1.4. Zeitgemässer Wohnraum**

§7 Abs. 4 WRFG regelt die Abbruchbewilligungen auch in Zeiten von Wohnungsnot. Lit. a der Vorlage sieht nach geltendem Recht eine Abbruchbewilligung vor, wenn der Wohnraum nicht mehr «zeitgemäss» ist. Die Begrifflichkeit «zeitgemässer Wohnraum» ist aber wenig praktikabel, weil der Anspruch an eine Wohnung in der Gesamtbevölkerung sehr unterschiedlich ist. Was die einen MieterInnen für einen bezahlbaren Wohnraum in Kauf nehmen, ist für die anderen MieterInnen ein Grund, diesen Wohnraum nicht zu wählen. In diesem Sinne beantragt die Kommissionsmehrheit, §7 Abs. 4 lit. a. WRFG zu streichen (lit. b. und c. werden neu lit. a. und lit. b.)

#### **3.1.5. Anspruch auf Bewilligung für Sanierung und Umbau**

Für die Bewilligung einer Sanierung oder eines Umbaus bezeichnet §8 Abs. 3 WRFG die notwendigen Voraussetzungen. Nach Antrag der Mehrheit soll dieser Abs. 3 mit einem neuen lit.

a. ergänzt werden: (, wenn in der Folge) das Mietverhältnis nach Obligationenrecht OR bestehen bleibt. (aktuelle lit. a und lit. b. werden neu zu lit. b. und lit. c.)

### **3.1.6. Mietzinsaufschlag und Perzentilverfahren**

In der bestehenden Vorlage und geltendem Recht in §8 Abs. 4 WRFG erlässt die Regierung die entsprechenden Ausführungsbestimmungen zu Sanierung und Umbau auf Verordnungsebene. Die Mehrheit der Kommission ist der Ansicht, dass das Verfahren zur rechtmässigen Beurteilung des in §8 Abs. 3 lit. b. WRFG (Vorschlag Regierung) benannten Mietzinsaufschlages durch die PKM benannt sein muss und schlägt daher vor, in einem neuen lit. d. das vorgeschlagene Perzentilverfahren («Basler Modell zur Beschränkung von Mietzinsaufschlägen nach bewilligungspflichtigen Massnahmen») gesetzlich zu verankern.

### **3.1.7. Gebühren**

Die von der Minderheit eingebrachte Änderung von §8c WRFG bezüglich der Anpassung bei den Gebührenbeträgen kann sich die Mehrheit einverstanden erklären, die vorliegende Betragsgrenze «bis 1'000 Franken» zu «max. 1'000 Franken» anzupassen.

### **3.1.8. Beratung und Unterstützung**

Der neue § 16a des WRFG soll Beratung und Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum ermöglichen. Mit der Formulierung der Zielgruppe «ältere Menschen» schafft die aktuelle Vorlage eine inhaltliche Differenz zu §16 des WRFG, wonach Subjektfinanzierungen «benachteiligten Personen» zukommen können. Die Zielgruppe für die Beratung und Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum sollte daher ebenfalls offen formuliert werden. Die Kommissionmehrheit beantragt daher, die Formulierung «ältere Menschen» durch die Formulierung «benachteiligten Personen» zu ersetzen.

Weiter beantragt die Mehrheit, den zweiten Teil von § 16a Abs. 2 neu als separaten neuen Abs. 3 aufzuführen: Der Regierungsrat kann eine geeignete Institution mit den entsprechenden Aufgaben betrauen.

### **3.1.9. Rekursberechtigung**

Bezüglich § 21 Abs. 4 «Besondere Bestimmungen zu Abbruch, Unterhalt und Sanierung sowie zur Zweckentfremdung von Wohnraum» verzichtet die Kommissionmehrheit im Übrigen auf eine entsprechende Erweiterung der Rekursberechtigung hinsichtlich Sanierungen und Umbauten.

## **3.2 Nicht-konsensfähige Unterschiede von Mehrheit und Minderheit**

### **3.2.1. Umgehungsmöglichkeit durch Umwandlung in Stockwerkseigentum**

Der Gesetzesentwurf zur Revision des WRFG regelt einen entscheidenden Punkt nicht: Die Parzellierung von bestehendem Mietwohnraum in (Stockwerk)-Eigentum. Wenn eine Liegenschaft verkauft wird, den BewohnerInnen gekündigt wird und danach die Wohnungen luxussaniert und als überteuerte Eigentumswohnungen verkauft werden, dann ist der Wohnschutz komplett ausgehebelt. Aus diesem Grunde muss nach Meinung der Mehrheit und im Sinne des Verfassungsauftrages die Umwandlung in Stockwerk-Eigentum klarerweise im WRFG geregelt werden.

Im Sinne eines möglichen Kompromisses hat die Minderheit eine Regelung zum Stockwerkeigentum vorgeschlagen, die mit einem Kapitalisierungsfaktor festlegen will, ob der Verkaufspreis der Wohnung angemessen ist und die Hälfte des übermässigen Gewinns durch den Kanton abschöpft. Die Stossrichtung dieses Vorschlags wäre in der Sache diskutierbar und entsprechend verhandelbar gewesen. Die Kommissionmehrheit anerkennt die Bemühung der Minderheit durchaus, sieht in Anbetracht des allfälligen Entgegenkommens der Mehrheit, alle restlichen Punkte des Gesetzesvorschlages der Regierung so zu belassen wie sie sind, den Kompromissvorschlag aber eher als taktisches Manöver wie als ernstgemeinten Vorschlag an, den Volkswillen vom Juni 2018 umzusetzen.

### **3.2.2. Definition bezahlbarer Wohnraum**

Nach Vorlage der Regierung soll die Definition für bezahlbaren Wohnraum nach WRFG für die «50% Prozent günstigeren Wohnungen, gemessen an ihren Nettomietzinsen und differenziert nach Zimmeranzahl» gelten. Die Höhe der Mieten, welche noch zu einem geschützten Wohnraum führen, ist teilweise unter den Beiträgen, die die SKOS-Richtlinien als höchstmögliche Mietzinsunterstützung festgelegt, was daran liegt, dass bestehender bezahlbarer Wohnraum durch die Mieterschaft kaum verlassen wird. Zudem liegt der Prozentsatz des effektiv geschützten Wohnraums aufgrund der Ausnahmeregelungen damit lediglich zwischen 25% - 35%. Folglich muss zur Umsetzung des Volkswillens der Prozentsatz des geschützten Wohnraums erhöht werden.

Um einen effektiven Beitrag im Sinne des Verfassungsauftrages zu geben, beantragt die Kommissionsmehrheit, den Anteil auf einen 90%-Anteil der günstigeren Wohnungen zu erhöhen. Diesen geforderten Anteil als Teil einer möglichen Kompromisslösung moderater zu gestalten, war auf Grund der Kommissionsberatung nicht angezeigt.

### **3.2.3. Bewilligungsausnahmen bei Abbruch, Sanierung und Umbau sowie Anteil Wohnungen**

Der Schutz von bezahlbarem Wohnraum bei Abbruch, Sanierung und Umbau wird bei Wohnungsnot an die Anzahl der zu ersetzenden oder sanierenden/umzubauenden Wohnungen gekoppelt. So sieht die Vorlage der Regierung zum WRFG in §7 3bis (Abbruch) sowie in §8a Abs. 3 lit. c. (Sanierung und Umbau) Bewilligungsausnahmen vor: «Ausgenommen sind Fälle, die nur eine geringe Anzahl Wohnungen aufweisen.» Im Ratschlag definiert die Regierung diese «geringe Anzahl» mit fünf Wohnungen, was konkret bedeutet, dass erst Wohngebäude ab sechs Wohnungen der Bewilligungspflicht unterstehen würden.

Im Wissen, dass ein grosser Teil der Wohnbauten insbesondere der Mehrfamilienhäuser im Altbaubestand vor 1950 in Basel-Stadt fünf Wohnungen oder ggf. weniger aufweisen, würde potenziell eine unverhältnismässig hohe Anzahl an Liegenschaften von einer entsprechenden Bewilligungspflicht ausgenommen. Im Sinne des Verfassungsauftrages beantragt die Kommissionsmehrheit, die Anzahl der Wohnungen erstens im Gesetz festzuschreiben und zweitens auf zwei Wohnungen zu beschränken, wonach Liegenschaften ab drei Wohneinheiten der Bewilligungspflicht unterliegen würden. Die geforderte Anzahl Wohnungen als Teil einer möglichen Kompromisslösung moderater zu gestalten, war auf Grund der Kommissionsberatung nicht angezeigt. Als weiterer Kompromiss wäre möglich, bei Miethäusern mit einer geringen Zahl an Wohnungen zumindest zwingend zu prüfen, dass die Mieten nur im gesetzlichen Rahmen gemäss Obligationenrecht angehoben werden. Dies ist momentan nicht der Fall, da heute die Gesetzeskonformität nur durch ein Gericht geprüft und entsprechend mit einem Gerichtsverfahren erzwungen werden muss.

## **3.3 Fazit**

Die Beratungen haben gezeigt, dass bezüglich der Vorlage doch einige unüberwindbare Differenzen vorliegen. Die zeigt insbesondere auch der sogenannte Kompromissvorschlag der Minderheit: Mit dem geforderten Entgegenkommen der Mehrheit anerkennt die Minderheit nicht ansatzweise, dass nach Ansicht der Mehrheit der Ratschlag der Regierung bereits einen Kompromiss vorwegnimmt, der klar unter den Forderungen der Initiative und den Vorgaben aus Verfassung liegt.

Weiter war es die Meinung der Kommissionsmehrheit, das Aushandeln eines allfälligen Kompromisses der federführenden Bau- und Raumplanungskommission BRK zu überlassen und als mitberichtende Kommission die inhaltliche Diskussion im Rahmen der Gesetzesrevision des Wohnraumförderungsgesetzes abzubilden. Die Kommissionsmehrheit erwartet eine schnelle Bearbeitung durch die Bau- und Raumplanungskommission.

## 4. Antrag der Kommissionsmehrheit

Nachfolgend sind nur die Änderungsanträge der WAK Mehrheit zum Wohnraumförderungsgesetz (WFRG) synoptisch zum Ratschlag dargestellt:

Ratschlag Nr. 18.1529.01	Antrag WAK Mehrheit	Begründung
<p><b>§ 1</b> Zweck</p> <p><sup>1</sup> Dieses Gesetz bezweckt den Erhalt und die Schaffung von vielfältigem, unterschiedlichen Ansprüchen genügendem, insbesondere familiengerechtem <u>wie auch preisgünstigem</u> Wohnraum.</p>	<p><sup>1</sup> Dieses Gesetz bezweckt den Erhalt und die Schaffung von vielfältigem, unterschiedlichen Ansprüchen genügendem, insbesondere familiengerechtem <u>wie auch bezahlbarer</u> Wohnraum.</p>	<p>Die Begrifflichkeit des «preisgünstigen Wohnraumes» ist den Grundlagen der kantonalen Planungsrichtlinien entnommen und gibt den Auftrag nach bezahlbarem Wohnen aus Verfassung ungenügend wieder. Die Mehrheit beantragt daher, die Formulierung «preisgünstiger Wohnraum» durchgehend durch die ganze Vorlage entsprechend mit der Formulierung «bezahlbarer Wohnraum» anzupassen. (Ausnahme: In §4, Absatz 2 kann preisgünstig bleiben, da dies die gemeinnützigen Wohnbauträger betrifft.)</p>
<p><b>§ 2</b> Fördergrundsätze</p> <p><sup>1</sup> Im Rahmen der Wohnraumförderung sollen insbesondere</p> <p>a) die Nachhaltigkeit bezüglich Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner und eine ausgewogene Gesellschaftsstruktur begünstigt werden,</p> <p>b) das verdichtete Bauen gefördert werden,</p> <p>c) eine hohe Flexibilität für mittelfristige Entwicklungen des Wohnraums bewahrt werden <del>und</del>,</p> <p>d) Ressourcen und Umwelt geschont werden <del>- und</del>,</p> <p>e) der Erhalt von bestehendem preisgünstigem Wohnraum gefördert werden.</p> <p><sup>2</sup> Der Kanton sorgt primär für gute Rahmenbedingungen, damit der Zweck und die Grundsätze dieses Gesetzes durch private Initiativen verwirklicht werden. Daneben fördert er die Wohnraumentwicklung mit eigenen Mitteln.</p>	<p>e) der Erhalt von bestehendem <u>bezahlbarem</u> Wohnraum gefördert werden.</p>	
<p><b>§ 3a</b> «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)»</p> <p><sup>1</sup> Der Regierungsrat setzt eine «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» ein. Diese ist personell und organisatorisch Teil der «Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten».</p>	<p><sup>1</sup> Der Regierungsrat setzt eine «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» ein. Diese ist <u>personell und</u> organisatorisch Teil der «Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten».</p>	

Ratschlag Nr. 18.1529.01	Antrag WAK Mehrheit	Begründung
<p><sup>2</sup> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» erfüllt die ihr gemäss kantonalem Recht zugewiesenen Aufgaben.</p> <p><sup>3</sup> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» setzt sich aus drei Mitgliedern der «Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten» zusammen. Den Vorsitz führt ein Mitglied, das Gewähr für eine unabhängige Behandlung der Verfahren bietet; die beiden anderen vertreten je die Mieterschaft und die Vermieterschaft.</p> <p><sup>4</sup> Der Regierungsrat wählt die Mitglieder und die notwendigen Ersatzmitglieder. Wählbar ist, wer das Schweizer Bürgerrecht besitzt und Wohnsitz in der Schweiz hat. Der Regierungsrat berücksichtigt bei der Wahl den Bezug zum Kanton Basel-Stadt.</p> <p><sup>5</sup> Der dreigliedrigen «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» ist eine Person als Schreiberin oder Schreiber beigegeben, die vom Regierungsrat gewählt wird. Die ausserordentlichen Schreiberinnen und Schreiber werden mit Genehmigung des zuständigen Departements von der «Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten» ernannt.</p> <p><sup>6</sup> Die Amtsdauer der Mitglieder der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» sowie der Schreiberin oder des Schreibers beträgt vier Jahre.</p> <p><sup>7</sup> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» untersteht administrativ und disziplinarisch der Aufsicht des zuständigen Departements.</p> <p><sup>8</sup> In ihrer Tätigkeit ist die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» unabhängig.</p> <p><sup>9</sup> Entscheide der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» sind für die Bewilligungsbehörde verbindlich.</p>	<p><sup>4</sup> Der Regierungsrat wählt die Mitglieder und die notwendigen Ersatzmitglieder. Wählbar ist, wer <b>das Schweizer Bürgerrecht besitzt und</b> Wohnsitz in der Schweiz hat. Der Regierungsrat berücksichtigt bei der Wahl den Bezug zum Kanton Basel-Stadt.</p>	<p>Die Mehrheit ist der Meinung, dass bei den Mitgliedern der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum der Bezug zu Basel-Stadt wichtig ist, dass aber die Bedingung der Schweizer Staatsbürgerschaft gestrichen werden soll.</p>
<p><b>§ 4</b> Begriffe</p> <p><sup>1</sup> Als Wohnraum gelten alle ständig dem Wohnen dienenden Räume.</p> <p><sup>2</sup> Als Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus gelten die Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus, ihre Dachorganisationen und andere nicht gewinnstrebige Institutionen, die sich der Förderung von und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum widmen.</p>		

Ratschlag Nr. 18.1529.01	Antrag WAK Mehrheit	Begründung
<p><sup>3</sup> Als Zweckentfremdung gilt die Verwendung von Wohnraum als Verwaltungsräume oder zu gewerblichen Zwecken.</p> <p><sup>4</sup> Wohnungsnot besteht bei einem Leerwohnungsbestand von 1,5 Prozent oder weniger.</p> <p><sup>5</sup> Der bestehende preisgünstige Mietwohnraum umfasst grundsätzlich jeweils die 50 Prozent günstigeren Wohnungen, gemessen an ihren Nettomietzinsen und differenziert nach Zimmeranzahl. Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» kann ihre Beurteilung, ob bestehender preisgünstiger Mietwohnraum vorliegt, auf weitere, insbesondere folgende Kriterien abstützen:</p> <p>a) Lage;</p> <p>b) Wohnqualität bzw. -komfort (Ausbaustandard, Sanierungsbedarf);</p> <p>c) Mietzinse von vergleichbaren Wohnungen.</p> <p><sup>6</sup> Der Regierungsrat erlässt die die notwendigen Ausführungsbestimmungen zu Abs. 3, 4 und 5 auf dem Verordnungswege.</p> <p><b>§ 7</b> Abbruch von Wohnraum</p> <p><sup>3bis</sup> Ergänzend zu Abs. 3 hiervor wird in Zeiten der Wohnungsnot die Bewilligung für den Abbruch preisgünstigen Mietwohnraums nur erteilt, wenn in der Folge die von der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» gemäss § 8b Abs. 2 geprüften Mietzinsaufschläge für den ersetzten Mietwohnraum eingehalten werden. Ausgenommen sind Fälle, die nur eine geringe Anzahl Wohnungen aufweisen.</p>	<p><sup>5</sup> Der bestehende <b>bezahlbare</b> Mietwohnraum umfasst grundsätzlich jeweils die <b>50-90</b>-Prozent günstigeren Wohnungen, gemessen an ihren Nettomietzinsen und differenziert nach Zimmeranzahl. Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» kann ihre Beurteilung, ob bestehender <b>bezahlbarer</b> Mietwohnraum vorliegt, auf weitere, insbesondere folgende Kriterien abstützen:</p> <p><b>a) mindestens gleich viel, mindestens 50% mehr</b> Wohnraum entsteht oder</p> <p><b>b) das zulässige Mass der baulichen Nutzung in einem städtebaulich sinnvollen Rahmen ausgeschöpft wird und der Anteil der Wohnnutzung gleich bleibt.</b></p> <p><sup>3bis</sup> Ergänzend zu Abs. 3 hiervor wird in Zeiten der Wohnungsnot die Bewilligung für den Abbruch <b>bezahlbarem</b> Mietwohnraums nur erteilt, wenn in der Folge die von der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» gemäss § 8b Abs. 2 geprüften Mietzinsaufschläge für den ersetzten Mietwohnraum eingehalten werden. Ausgenommen sind Fälle, die nur <b>eine geringe Anzahl</b> zwei oder weniger-Wohnungen aufweisen.</p>	<p>Um einen effektiven Beitrag im Sinne des Verfassungsauftrages zu geben, beantragt die Kommissionsmehrheit, den Anteil auf einen 90%-Anteil der günstigeren Wohnungen zu erhöhen. Diesen geforderten Anteil als Teil einer möglichen Kompromisslösung moderater zu gestalten, war auf Grund der Kommissionsberatung nicht angezeigt.</p> <p>Bezüglich der rechtlichen Voraussetzungen für einen Abbruch von bestehendem Wohnraum in §7 WRFG beantragt die Mehrheit, die Formulierung der Vorlage («mindestens gleichviel Wohnraum») zu streichen und mit der Formulierung «mindestens 50% mehr Wohnraum» zu ersetzen sowie den lit. a und b als solche zu streichen.</p> <p>Im Wissen, dass ein grosser Teil der Wohnbauten insbesondere der Mehrfamilienhäuser im Altbaubestand vor 1950 in Basel-Stadt fünf Wohnungen oder ggf. weniger aufweisen, würde potenziell eine unverhältnismässig hohe Anzahl an Liegenschaften von einer entsprechenden Bewilligungspflicht ausgenommen. Im Sinne des Verfassungsauftrages beantragt die Kommissionsmehrheit, die Anzahl der Wohnungen erstens im Gesetz festzuschreiben und zweitens auf zwei Wohnungen zu beschränken, wonach Liegenschaften ab drei Wohneinheiten der Bewilligungspflicht unterliegen würden.</p>

Ratschlag Nr. 18.1529.01	Antrag WAK Mehrheit	Begründung
<p><sup>4</sup> Die Abbruchbewilligung kann, <u>namentlich auch in Zeiten der Wohnungsnot</u>, erteilt werden, wenn es die Umstände rechtfertigen, insbesondere wenn:</p> <p>a) die Mehrzahl der Wohnungen dem zeitgemässen Wohnstandard nicht mehr entspricht;</p> <p>b) der zum Abbruch vorgesehene Wohnraum mit angemessenem Aufwand nicht erhalten werden kann, <u>es sei denn, dieser Aufwand ist auf eine offensichtliche Vernachlässigung des Gebäudeunterhalts zurückzuführen</u>;</p> <p>c) mit der Ersatzbaute mehrheitlich gewerblichen Zwecken dienende Räume oder Verwaltungsräume geschaffen werden sollen und die Voraussetzungen erfüllt sind, eine Zweckentfremdung der betroffenen Wohnräume zu bewilligen.</p> <p><sup>5</sup> Die Erteilung einer Bewilligung für den Abbruch kann vom Nachweis der gesicherten Finanzierung des geplanten Projektes abhängig gemacht werden.</p> <p><sup>6</sup> Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zum Abbruch von preisgünstigem Mietwohnraum in Zeiten der Wohnungsnot auf dem Verordnungswege.</p> <p><b>§ 8</b> Zweckentfremdung von Wohnraum</p> <p><sup>1</sup> Jede Zweckentfremdung von bestehendem Wohnraum bedarf einer Bewilligung.</p> <p><sup>2</sup> Keiner Bewilligung gemäss diesem Gesetz bedarf</p> <p>a) die Nutzung von Wohnraum für wohnverwandte Nutzungen, insbesondere betreutes Wohnen und Kindertagesstätten;</p> <p>b) die Nutzung eines Teils des Wohnraums durch Bewohnerinnen bzw. Bewohner zur Berufsausübung;</p> <p>c) die Zweckentfremdung von Wohnraum, wenn dieser in der Vergangenheit bereits rechtmässig als Verwaltungsraum oder zu gewerblichen Zwecken genutzt worden ist.</p> <p><sup>3</sup> Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn es die Umstände rechtfertigen, insbesondere wenn:</p>	<p><del>a) die Mehrzahl der Wohnungen dem zeitgemässen Wohnstandard nicht mehr entspricht;</del></p> <p><b>b) a)</b> der zum Abbruch vorgesehene Wohnraum mit angemessenem Aufwand nicht erhalten werden kann, <u>es sei denn, dieser Aufwand ist auf eine offensichtliche Vernachlässigung des Gebäudeunterhalts zurückzuführen</u>;</p> <p><del>c) b)</del> mit der Ersatzbaute mehrheitlich gewerblichen Zwecken dienende Räume oder Verwaltungsräume geschaffen werden sollen und die Voraussetzungen erfüllt sind, eine Zweckentfremdung der betroffenen Wohnräume zu bewilligen.</p> <p><sup>6</sup> Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zum Abbruch von <b>bezahlbarem</b> Mietwohnraum in Zeiten der Wohnungsnot auf dem Verordnungswege.</p>	<p>Die Begrifflichkeit «zeitgemässer Wohnraum» ist aber wenig praktikabel, weil der Anspruch an eine Wohnung in der Gesamtbevölkerung sehr unterschiedlich ist. Was die einen MieterInnen für einen bezahlbaren Wohnraum in Kauf nehmen, ist für die anderen MieterInnen ein Grund, diesen Wohnraum nicht zu wählen</p>

Ratschlag Nr. 18.1529.01	Antrag WAK Mehrheit	Begründung
<p>a) die betreffenden Wohnräume nicht mehr zum Wohnen geeignet sind;</p> <p>die Zweckänderung einem Bedürfnis der Wohnbevölkerung des Quartiers entspricht;</p> <p>c) die Zweckänderung einem Bedürfnis an der Erweiterung oder Verlegung eines im Kanton bestehenden Betriebs entspricht;</p> <p>d) die Zweckänderung der richt- und nutzungsplanerisch angestrebten Entwicklung des Quartiers entspricht.</p> <p><sup>4</sup> Die Bewilligungsbehörde berücksichtigt bei ihrem Entscheid das im betroffenen Quartier verträgliche Mass gewerblicher Nutzung.</p> <p><sup>5</sup> Bewilligungen können befristet, auf Widerruf, unter Bedingungen oder mit Auflagen erteilt werden. Befristungen und Widerrufsvorbehalte können im Grundbuch angemerkt werden.</p> <p><b>§ 8a</b> Sanierung und Umbau in Zeiten der Wohnungsnot</p> <p><sup>1</sup> In Zeiten der Wohnungsnot bedarf jeder baubewilligungspflichtige Umbau und jede baubewilligungspflichtige Sanierung von preisgünstigem Mietwohnraum einer Bewilligung.</p> <p><sup>2</sup> Keiner Bewilligung gemäss Abs. 1 hiervor bedarf der Umbau oder die Sanierung, der bzw. die aufgrund einer rechtskräftigen behördlichen Verfügung oder im Interesse von öffentlichen Bauten und Anlagen oder des gemeinnützigen Wohnungsbaus erforderlich ist.</p> <p><sup>3</sup> Die Bewilligung wird erteilt, wenn in der Folge</p> <p>a) den Mietparteien das Recht zur Rückkehr in die sanierte oder umgebaute Liegenschaft zusteht und</p>	<p>a) das Mietverhältnis nach Obligationenrecht OR bestehen bleibt</p> <p>a) b) die betreffenden Wohnräume nicht mehr zum Wohnen geeignet sind;</p> <p>c) die Zweckänderung einem Bedürfnis der Wohnbevölkerung des Quartiers entspricht;</p> <p>e) d) die Zweckänderung einem Bedürfnis an der Erweiterung oder Verlegung eines im Kanton bestehenden Betriebs entspricht;</p> <p>d) e) die Zweckänderung der richt- und nutzungsplanerisch angestrebten Entwicklung des Quartiers entspricht.</p> <p><sup>1</sup> In Zeiten der Wohnungsnot bedarf jeder baubewilligungspflichtige Umbau und jede baubewilligungspflichtige Sanierung von bezahlbarem Mietwohnraum einer Bewilligung.</p>	<p>Der Gesetzesentwurf zur Revision des WRFG regelt einen entscheidenden Punkt nicht: Die Parzellierung von bestehendem Mietwohnraum in (Stockwerk)-Eigentum. Wenn eine Liegenschaft verkauft wird, den BewohnerInnen gekündet wird und danach die Wohnungen luxussaniert und als überteuerte Eigentumswohnungen verkauft werden, dann ist der Wohnschutz komplett ausgehebelt. Aus diesem Grunde muss nach Meinung der Mehrheit und im Sinne des Verfassungsauftrages die Umwandlung in Stockwerk-Eigentum klarerweise im WRFG geregelt werden.</p>

Ratschlag Nr. 18.1529.01	Antrag WAK Mehrheit	Begründung
<p>b) die von der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» gemäss § 8b Abs. 2 geprüften Mietzinsaufschläge eingehalten werden. Ausgenommen sind Fälle, die nur eine geringe Anzahl Wohnungen aufweisen.</p> <p><sup>4</sup> Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zum Umbau und zur Sanierung von preisgünstigem Mietwohnraum in Zeiten von Wohnungsnot auf dem Verordnungswege.</p> <p><b>§ 8b</b> Mietzinskontrolle in Zeiten der Wohnungsnot</p> <p><sup>1</sup> Bestehender preisgünstiger Mietwohnraum unterliegt in Zeiten der Wohnungsnot bei Abbruch, Umbau und Sanierung grundsätzlich dem Bewilligungs- und Mietzinskontrollverfahren. Ausgenommen ist der gemeinnützige Wohnungsbau.</p> <p><sup>2</sup> Mietzinse für Wohnraum, der gestützt auf eine Bewilligung gemäss § 7 Abs. 3bis oder § 8a dieses Gesetzes ersetzt, umgebaut oder saniert wurde, unterliegen während fünf Jahren einer amtlichen Beschränkung der Mietzinsaufschläge und einer Mietszinskontrolle. Ausgenommen sind der im Rahmen eines Ersatzneubaus zusätzlich geschaffene Wohnraum sowie diejenigen Fälle, die nur eine geringe Anzahl Wohnungen aufweisen.</p> <p><sup>3</sup> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» prüft im Einzelfall die zulässigen Mietzinsaufschläge gemäss Abs. 2.</p> <p><sup>4</sup> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» ist für die Mietzinskontrolle gemäss Abs. 2 zuständig. Die Einhaltung sowie die Überschreitung der zulässigen Mietzinsaufschläge stellt sie mittels Verfügung fest.</p> <p><sup>5</sup> Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zur Mietzinskontrolle in Zeiten der Wohnungsnot, insbesondere die maximal zulässigen Mietzinsaufschläge.</p> <p><b>§ 8c</b> Gebühren</p> <p><sup>1</sup> Für die Prüfung von Gesuchen gemäss diesem Gesetz kann eine Gebühr bis Fr. 1'000 erhoben werden.</p>	<p><sup>4</sup> Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zum Umbau und zur Sanierung von <b>bezahlbarem</b> Mietwohnraum in Zeiten von Wohnungsnot auf dem Verordnungswege.</p> <p><sup>1</sup> Bestehender <b>bezahlbarer</b> Mietwohnraum unterliegt in Zeiten der Wohnungsnot bei Abbruch, Umbau und Sanierung grundsätzlich dem Bewilligungs- und Mietzinskontrollverfahren. Ausgenommen ist der gemeinnützige Wohnungsbau.</p> <p><sup>1</sup> Für die Prüfung von Gesuchen gemäss diesem Gesetz kann eine Gebühr <b>bis von max.</b> Fr. 1'000 erhoben werden.</p>	

Ratschlag Nr. 18.1529.01	Antrag WAK Mehrheit	Begründung
<p><b>III. Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots</b></p> <p><b>§ 9</b> Grundsatz</p> <p><sup>1</sup> Zur Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Mietwohnraum fördert der Kanton die Tätigkeit von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.</p> <p><b>§ 16a</b> Beratung und Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum</p> <p><sup>1</sup> Der Kanton kann für ältere Personen bei Bedarf Beratung und Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum anbieten. Der Regierungsrat kann eine geeignete Institution mit den entsprechenden Aufgaben betrauen.</p> <p><b>§ 21</b> Besondere Bestimmungen zum Abbruch und zur Zweckentfremdung von Wohnraum</p> <p><sup>1</sup> Für Abbrüche, <u>Umbauten</u> und <u>Sanierungen</u> sowie Zweckentfremdungen, welche ohne <u>die erforderliche</u> Bewilligung oder in wesentlicher Abweichung von einer Bewilligung vorgenommen wurden, gelten die Abwehrmassnahmen des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999.</p> <p><sup>2</sup> Das Verwaltungsgericht prüft auch die Angemessenheit von Entscheiden der Baurekurskommission betreffend <u>Abbruch-, Umbau und Sanierung</u> sowie Zweckentfremdung von Wohnraum.</p>	<p><b>§ 8d (neu)</b> Muss noch ausformuliert werden: Perzentilverfahren soll gesetzlich verankert werden («Basler Modell zur Beschränkung von Mietzinsaufschlägen nach bewilligungspflichtigen Massnahmen»).</p> <p><sup>1</sup> Zur Deckung des Bedarfs an <b>bezahlbarem</b> Mietwohnraum fördert der Kanton die Tätigkeit von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.</p> <p><sup>1</sup> Der Kanton kann <b>für ältere Personen benachteiligte Personen</b> bei Bedarf Beratung und Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum anbieten. Der Regierungsrat kann eine geeignete Institution mit den entsprechenden Aufgaben betrauen.</p> <p><sup>2 (neu)</sup> <b>Der Regierungsrat kann eine geeignete Institution mit den entsprechenden Aufgaben betrauen.</b></p>	<p>Die Mehrheit der Kommission ist der Ansicht, dass das Verfahren zur rechtmässigen Beurteilung des in §8 Abs. 3 lit. b. WRFG (Vorschlag Regierung) benannten Mietzinsaufschlages durch die PKM benannt sein muss und schlägt daher vor, in einem neuen lit. d. das vorgeschlagene Perzentilverfahren («Basler Modell zur Beschränkung von Mietzinsaufschlägen nach bewilligungspflichtigen Massnahmen») gesetzlich zu verankern.</p> <p>Mit der Formulierung der Zielgruppe «ältere Menschen» schafft die aktuelle Vorlage eine inhaltliche Differenz zu §16 des WRFG, wonach Subjektfinanzierungen «benachteiligten Personen» zukommen können. Die Zielgruppe für die Beratung und Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum sollte daher ebenfalls offen formuliert werden. Die Kommissionmehrheit beantragt daher, die Formulierung «ältere Menschen» durch die Formulierung «benachteiligten Personen» zu ersetzen.</p>

Ratschlag Nr. 18.1529.01	Antrag WAK Mehrheit	Begründung
<p><sup>3</sup> Zur Rekurerhebung gegen Entscheide betreffend <u>Abbruch-, Umbau und Sanierung</u> sowie Zweckentfremdung von Wohnraum ist die betroffene Mieterin bzw. der betroffene Mieter, unabhängig vom Fortbestand des Mietverhältnisses, befugt, wenn das Mietverhältnis beim Einreichen des Rekurses noch bestand.</p> <p><sup>4</sup> Private Organisationen im Kanton, die seit mindestens zehn Jahren statutengemäss die Interessen der Mieterinnen und Mieter wahren, sind im Verfahren betreffend die Bewilligung eines Abbruchs rekursberechtigt. Sie haben sich im Einspracheverfahren vor der Bewilligungsbehörde als Partei zu beteiligen.</p>		

Im Namen der Mehrheit der Wirtschafts- und Abgabekommission



Georg Mattmüller  
Vize-Präsident

## 5. Erwägungen der Kommissionsminderheit

Der Mieterinnen- und Mieterverband Basel („MV Basel“) will mit der Gesetzesrevision bekanntlich Missbrauch verhindern. Als prominentes Beispiel wurde immer wieder das Leerkündigen „à la Schorenweg“ ins Feld geführt. Unbestritten existieren missbräuchliche Fälle, doch werden oft auch Einzelfälle stark aufgebauscht und zum Teil gar medienwirksam in Szene gesetzt. Der MV Basel hielt im Hearing denn auch selbst fest, dass sich die Mehrheit der Vermietenden korrekt verhält. Der Ratschlag geht somit viel weiter, als es für die Anliegen des MV Basels notwendig wäre, denn er stellt quasi gleich sämtliche Vermietende unter Generalverdacht und straft so insbesondere diejenige grosse Mehrheit von Vermietenden ab, die sich anständig verhält und ihre Mieterinnen und Mieter fair behandelt. Das gleicht dem verpönten Prinzip einer Kollektivstrafe. Mit dieser Pauschalisierung wird also ein erheblicher „Kollateralschaden“ in Kauf genommen, was nicht angehen kann. Mit den moderaten Anträgen der WAK Minderheit sollen dagegen faire Vermietende weniger stark für das Fehlverhalten von Einzelnen bestraft werden.

Der regierungsrätliche Entwurf setzt die Grenze für die Definition von preisgünstigem Wohnraum beim Median, also bei 50%, an. Im Hearing legten die Vertretenden der Regierung dar, dass sie sich bei dieser Definition nicht z.B. auf eine „best practice“ oder einschlägige Empfehlungen stützen konnten, sondern diese Abgrenzung quasi „aus der Luft“ greifen mussten. De facto sind bei dieser - doch einigermaßen willkürlichen - Grenzziehung auf einen Schlag 39% des gesamten Basler Wohnungsmarkts den neuen, restriktiven Bedingungen unterworfen. Dies schiesst weit über das Ziel hinaus. Die Kommissionsminderheit schlägt darum vor, den Prozentsatz von 30% einzusetzen. Dieser würde weniger an ideologisch gefärbte Umverteilungs-Vorstellungen erinnern, sondern würde sich sachlich begründen lassen und damit der Intention der Gesetzesrevision eher gerecht werden: 30% entspricht nämlich der Quote von Steuerpflichtigen in Basel, welche aufgrund ihrer Einkommensverhältnisse von der Pflicht zur Steuerzahlung befreit sind und entsprechend auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sein dürften.

Die Kommissionsminderheit hält fest, dass starke private Investoren im Basler Wohnungsmarkt unverzichtbar sind. Gerade die mehrheitlich institutionellen Investoren, wie die Pensionskassen, arbeiten letztlich im Interesse der Sicherung der II. Säule und somit im Interesse der gesamten Bevölkerung. Der Kanton selbst ist angesichts der vielen baureifen Entwicklungsgebiete nicht in der Lage, alle Investitionen selbst zu tätigen. Dies würde ein nicht erwünschtes Klumpenrisiko darstellen und das kann keine Staatsaufgabe sein. Mit dem Ratschlag werden potentielle Investoren abgeschreckt und es drohen Genfer Verhältnisse: Erwünschte Investitionen in Energieeffizienz und Barrierefreiheit werden verhindert. „Genfer Verhältnisse“ bedeutet: hohe Mieten bei wenig Investition in Unterhalt, Sanierung und Neubau.

Wie Regierungsrat Wessels kürzlich im Grossen Rat ausführte, liegt Basel – trotz des vermeintlichen Baubooms – hinsichtlich neu geschaffenen Wohnraums noch immer weit zurück und hat heute eine der tiefsten Investitionsquoten im Wohnungsbau der Schweiz. Darin dürfte der Hauptgrund für die relativ tiefe Leerstandsquote in Basel und die damit verbundene Wohnungsknappheit liegen. Die WAK Minderheit befürchtet, dass mit einem zu restriktiven Gesetz die wenigen Investitionen im Wohnungsbau noch zusätzlich gehemmt werden. Beispiele aus der Westschweiz zeigen sehr eindrücklich auf, dass z.B. in Genf der gesetzlich verankerte Mieterschutz sein Ziel völlig verfehlt hat und sogar kontraproduktiv wirkt und zu höheren Mieten führt. Dies hat auch das Präsidialdepartement in seinen eigenen Untersuchungen feststellen müssen.

Der vorliegende Ratschlag birgt das erhebliche Risiko, dass wegen der grossen Auflagen und noch komplizierteren und finanziell wie auch zeitlich aufwändigen Verfahren kaum mehr sinnvolle und von der Bevölkerung erwünschte Investitionen in energetisch nachhaltige Sanierungen erfolgen werden. In diesem Sinne wirkt der vorliegende Ratschlag auch den kürzlich in Kraft getretenen Änderungen des Energiegesetzes entgegen.

Die Kommissionsminderheit bedauert ausserordentlich, dass aufgrund realitätsfremder und ideologisch motivierter Extremforderungen kein Kompromiss innerhalb der Kommission zustande kommen konnte. Insbesondere auch, weil die Initianten - mit teilweise unangebrachten - Druckversuchen auf eine rasche Umsetzung drängten, ist es für die WAK Minderheit unverstänlich, dass die Mehrheit nicht für einen ausgewogenen, rasch umsetzbaren Kompromiss Hand bot. Sie ist überzeugt, dass dank ihrer Änderungsvorschläge, die von der Basler Bevölkerung gewünschte Verbesserung im Wohnungsmarkt rascher und nachhaltiger erreicht werden könnte, als mit dem Ratschlag.

## 6. Anträge der Kommissionsminderheit

Nachfolgend sind nur die Aenderungsanträge der WAK Minderheit zum Wohnraumförderungsgesetz (WFRG) synoptisch zum Ratschlag dargestellt:

Ratschlag Nr. 18.1529.01	Antrag WAK Minderheit	Begründung
<p><b>§ 3a</b> «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)»</p> <p>1 Der Regierungsrat setzt eine «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» ein. Diese ist personell und organisatorisch Teil der «Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten».</p> <p>2 Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» erfüllt die ihr gemäss kantonalem Recht zugewiesenen Aufgaben.</p> <p>3 Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» setzt sich aus drei Mitgliedern der «Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten» zusammen. Den Vorsitz führt ein Mitglied, das Gewähr für eine unabhängige Behandlung der Verfahren bietet; die beiden anderen vertreten je die Mieterschaft und die Vermieterschaft.</p>	<p>1 Der Regierungsrat setzt eine «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» ein. Diese ist <b>personell und</b> organisatorisch Teil der «Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten».</p> <p>3 Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» setzt sich aus drei Mitgliedern der <b>«Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten»</b> zusammen. Den Vorsitz führt ein Mitglied, das Gewähr für eine unabhängige Behandlung der Verfahren bietet; die beiden anderen vertreten je die Mieterschaft und die Vermieterschaft.</p>	<p>Die geforderten Kernkompetenzen unterscheiden sich zwischen den Angehörigen der beiden Kommissionen erheblich</p>
<p><b>§ 4</b> Begriffe</p> <p>5 Der bestehende preisgünstige Mietwohnraum umfasst grundsätzlich jeweils die 50 Prozent günstigeren Wohnungen, gemessen an ihren Nettomietzinsen und differenziert nach Zimmeranzahl. Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» kann ihre Beurteilung, ob bestehender preisgünstiger Mietwohnraum vorliegt, auf weitere, insbesondere folgende Kriterien abstützen:</p>	<p>5 Der bestehende preisgünstige Mietwohnraum umfasst grundsätzlich jeweils die <b>30</b> Prozent günstigeren Wohnungen, gemessen an ihren Nettomietzinsen und differenziert nach Zimmeranzahl. Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» kann ihre Beurteilung, ob bestehender preisgünstiger Mietwohnraum vorliegt, auf weitere, insbesondere folgende Kriterien abstützen:</p>	<p>Der Wert von 50% ist aus der Luft gegriffen. Die Unterschutzstellung geht viel zu weit und würde so 39% des Liegenschaftsbestandes betreffen (inkl. Wohnbaugenossenschaften), was ein viel zu starker Eingriff in den mittelständischen Wohnraum darstellen würde. Die 30% richten sich nach der Anzahl steuerpflichtigen Personen in Basel-Stadt, die keine Einkommenssteuern bezahlen.</p>
<p><b>§ 7</b> Abbruch von Wohnraum</p> <p>3bis Ergänzend zu Abs. 3 hiervor wird in Zeiten der Wohnungsnot die Bewilligung für den Abbruch preisgünstigen Mietwohnraums nur erteilt, wenn in der Folge die von der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» gemäss § 8b Abs. 2 geprüften Mietzinsaufschläge für den ersetzten Mietwohnraum eingehalten werden. Ausgenommen sind Fälle, die nur eine geringe Anzahl Wohnungen aufweisen.</p>	<p>3bis Ergänzend zu Abs. 3 hiervor wird in Zeiten der Wohnungsnot die Bewilligung für den Abbruch preisgünstigen Mietwohnraums nur erteilt, wenn in der Folge die von der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» gemäss § 8b Abs. 2 geprüften Mietzinsaufschläge für den ersetzten Mietwohnraum eingehalten werden. Ausgenommen sind Fälle, die <b>nur eine geringe Anzahl acht oder weniger</b> Wohnungen aufweisen.</p>	<p>Der vorgesehene Schwellenwert ist zu tief. Im Basler Liegenschaftsbestand befinden sich sehr viele ältere, nicht sanierungswürdige Liegenschaften im Privatbesitz, die weniger als 8 Wohnungen zählen. Aus ökologischen Gründen darf da der Ersatzneubau nicht gehemmt werden.</p>
<p><b>§ 8</b> Zweckentfremdung von Wohnraum</p> <p><b>§ 8a</b> Sanierung und Umbau in Zeiten der</p>		

<p>Wohnungsnot</p> <p>1 In Zeiten der Wohnungsnot bedarf jeder baubewilligungspflichtige Umbau und jede baubewilligungspflichtige Sanierung von preisgünstigem Mietwohnraum einer Bewilligung.</p> <p>2 Keiner Bewilligung gemäss Abs. 1 hiervoor bedarf der Umbau oder die Sanierung, der bzw. die aufgrund einer rechtskräftigen behördlichen Verfügung oder im Interesse von öffentlichen Bauten und Anlagen oder des gemeinnützigen Wohnungsbaus erforderlich ist.</p> <p>3 Die Bewilligung wird erteilt, wenn in der Folge</p> <p>a) den Mietparteien das Recht zur Rückkehr in die sanierte oder umgebaute Liegenschaft zusteht und</p> <p>b) die von der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» gemäss § 8b Abs. 2 geprüften Mietzinsaufschläge eingehalten werden. Ausgenommen sind Fälle, die nur eine geringe Anzahl Wohnungen aufweisen.</p> <p>§ 8b Mietzinskontrolle in Zeiten der Wohnungsnot</p>	<p>2 Keiner Bewilligung gemäss Abs. 1 hiervoor bedarf der Umbau oder die Sanierung:</p> <p>a) der bzw. die aufgrund einer rechtskräftigen behördlichen Verfügung oder im Interesse von öffentlichen Bauten und Anlagen oder des gemeinnützigen Wohnungsbaus erforderlich ist;</p> <p>b) von Einfamilienhäusern und Liegenschaften mit acht und weniger Wohnungen;</p> <p>c) von Gebäuden im Privateigentum mit mehr als acht Wohnungen, die ganz oder teilweise vom Eigentümer und/oder dessen Nachkommen bewohnt werden, sowie</p> <p>d) der Umbau oder die Sanierung im bewohnten Zustand</p> <p>b) die von der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» gemäss § 8b Abs. 2 geprüften Mietzinsaufschläge eingehalten werden. Ausgenommen sind Fälle, die nur eine geringe Anzahl Wohnungen aufweisen.</p>	<p>Viele Altbauten verfügen nur über eine bis zwei Wohnungen pro Etage. Diese Bauten sind hinsichtlich Umbauten und Sanierungen überproportional teuer. Das Bewilligungsverfahren kann ökologische Sanierungen hemmen, was gerade in Zeiten des Klimanotstandes unerwünscht ist. Diese Liegenschaften eignen sich auch nicht als Spekulationsobjekte und sind häufig in Privatbesitz.</p>
<p>2 Mietzinse für Wohnraum, der gestützt auf eine Bewilligung gemäss § 7 Abs. 3bis oder § 8a dieses Gesetzes ersetzt, umgebaut oder saniert wurde, unterliegen während fünf Jahren einer amtlichen Beschränkung der Mietzinsaufschläge und einer Mietzinskontrolle. Ausgenommen sind der im Rahmen eines Ersatzneubaus zusätzlich geschaffene Wohnraum sowie diejenigen Fälle, die nur eine geringe Anzahl Wohnungen aufweisen.</p>	<p>2 Mietzinse für Wohnraum, der gestützt auf eine Bewilligung gemäss § 7 Abs. 3bis oder § 8a dieses Gesetzes ersetzt, umgebaut oder saniert wurde, unterliegen während fünf Jahren einer amtlichen Beschränkung der Mietzinsaufschläge und einer Mietzinskontrolle. Ausgenommen sind:</p> <p>a) der im Rahmen eines Ersatzneubaus zusätzlich geschaffene Wohnraum,</p> <p>b) Einfamilienhäuser sowie diejenigen Fälle, die acht oder weniger Wohnungen aufweisen, sowie</p> <p>c) Fälle von Gebäuden im Privateigentum mit mehr als acht Wohnungen, die ganz oder teilweise vom Eigentümer und/oder dessen Nachkommen bewohnt werden.</p>	<p>Ohne die Präzisierungen werden die Anpassungen am WFRG die Schaffung von dringend benötigtem zusätzlichem Wohnraum behindern.</p>
<p>3 Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» prüft im Einzelfall die zulässigen Mietzinsaufschläge gemäss Abs. 2.</p>	<p>3 Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» prüft im Einzelfall die zulässigen Mietzinsaufschläge gemäss Abs. 2.</p> <p>Die von ihr geprüften Mietzinsaufschläge sind für die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten verbindlich.</p> <p>Die Mietzinsaufschläge haben einen angemessenen Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition gemäss Art. 14 Abs. 4 VMWG zu berücksichtigen.</p>	<p>Damit wird gewährleistet, dass faire Vermieter ihr eingesetztes Kapital zu vernünftigen Konditionen verzinsen können. Damit dürften sich sinnvolle Renovierungen und Sanierungen rechnen lassen, was wiederum der Umwelt zu Gute kommen wird.</p>

Grosser Rat des Kantons Basel-Stadt, Wirtschafts- und Abgabekommission

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir der Bau- und Rekurskommission die Übernahme unserer Anträge. Elisabeth Knellwolf wurde als Sprecherin bestimmt.

Im Namen der Minderheit der Wirtschafts- und Abgabekommission

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Christophe Haller'.

Christophe Haller  
Präsident

# Synopse zur Anpassung des Gesetzes über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG)

Ratschlag Regierungsrat	Antrag BRK-Mehrheit	Antrag BRK-Minderheit	Antrag WAK-Mehrheit	Antrag WAK-Minderheit
<p><b>§ 1 Abs. 1 (geändert)</b></p> <p><sup>1</sup> Dieses Gesetz bezweckt den Erhalt und die Schaffung von vielfältigem, unterschiedlichen Ansprüchen genügendem, insbesondere familiengerechtem wie auch preisgünstigem Wohnraum.</p>	<p><sup>1</sup> Dieses Gesetz bezweckt den Erhalt und die Schaffung von vielfältigem, unterschiedlichen Ansprüchen genügendem, insbesondere familiengerechtem wie auch preisgünstigem und <u>bezahlbarem</u> Wohnraum.</p>	<p><sup>1</sup> Dieses Gesetz bezweckt den Erhalt und die Schaffung von vielfältigem, unterschiedlichen Ansprüchen genügendem, insbesondere familiengerechtem wie auch <u>preisgünstigem bezahlbarem</u> Wohnraum.</p>	<p><sup>1</sup> Dieses Gesetz bezweckt den Erhalt und die Schaffung von vielfältigem, unterschiedlichen Ansprüchen genügendem, insbesondere familiengerechtem wie auch <u>preisgünstigem bezahlbarem</u> Wohnraum.</p>	<p>Unverändert Ratschlag.</p>
<p><b>§ 2 Abs. 1</b></p> <p><sup>1</sup> Im Rahmen der Wohnraumförderung sollen insbesondere</p> <p>c) (geändert) eine hohe Flexibilität für mittelfristige Entwicklungen des Wohnraums bewahrt werden,</p> <p>d) (geändert) Ressourcen und Umwelt geschont werden und</p> <p>e) (neu) der Erhalt von bestehendem preisgünstigem Wohnraum gefördert werden.</p>	<p><sup>1</sup> Im Rahmen der Wohnbauförderung sollen insbesondere</p> <p>e) der Erhalt von bestehendem <u>preisgünstigem bezahlbarem</u> Wohnraum gefördert werden.</p>	<p><sup>1</sup> Im Rahmen der Wohnbauförderung sollen insbesondere</p> <p>e) der Erhalt von bestehendem <u>preisgünstigem bezahlbarem</u> Wohnraum gefördert werden.</p>	<p><sup>1</sup> Im Rahmen der Wohnbauförderung sollen insbesondere</p> <p>e) der Erhalt von bestehendem <u>preisgünstigem bezahlbarem</u> Wohnraum gefördert werden.</p>	<p>Unverändert Ratschlag.</p>
<p><b>§ 3a (neu)</b></p> <p><b>«Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)»</b></p> <p><sup>1</sup> Der Regierungsrat setzt eine «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» ein. Diese ist personell und organisatorisch Teil der «Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten».</p> <p><sup>2</sup> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» erfüllt die ihr gemäss kantonalem Recht zugewiesenen Aufgaben.</p> <p><sup>3</sup> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» setzt sich aus drei Mitgliedern der «Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten» zusammen. Den Vorsitz führt ein Mitglied, das Gewähr für eine unabhängige Behandlung der Verfahren bietet; die beiden anderen vertreten je die Mieterschaft und die Vermieterschaft.</p>	<p><sup>1</sup> Der Regierungsrat setzt eine «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» ein. Diese ist <del>personell und</del> organisatorisch Teil der «Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten».</p> <p><sup>3</sup> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» setzt sich aus drei Mitgliedern der <del>«Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten»</del> zusammen. Den Vorsitz führt ein Mitglied, das Gewähr für eine unabhängige Behandlung der Verfahren bietet; die beiden anderen vertreten je die Mieterschaft und die Vermieterschaft.</p>	<p><sup>1</sup> Der Regierungsrat setzt eine «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» ein. Diese ist <del>personell und</del> organisatorisch Teil der «Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten».</p> <p><sup>3</sup> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» setzt sich aus drei Mitgliedern der <del>«Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten»</del> zusammen. Den Vorsitz führt ein Mitglied, das Gewähr für eine unabhängige Behandlung der Verfahren bietet; die beiden anderen vertreten je die Mieterschaft und die Vermieterschaft.</p>	<p><sup>1</sup> Der Regierungsrat setzt eine «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» ein. Diese ist <del>personell und</del> organisatorisch Teil der «Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten».</p> <p><sup>3</sup> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» setzt sich aus drei Mitgliedern der <del>«Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten»</del> zusammen. Den Vorsitz führt ein Mitglied, das Gewähr für eine unabhängige Behandlung der Verfahren bietet; die beiden anderen vertreten je die Mieterschaft und die Vermieterschaft.</p>	

Ratschlag Regierungsrat	Antrag BRK-Mehrheit	Antrag BRK-Minderheit	Antrag WAK-Mehrheit	Antrag WAK-Minderheit
<p><sup>4</sup> Der Regierungsrat wählt die Mitglieder und die notwendigen Ersatzmitglieder. Wählbar ist, wer das Schweizer Bürgerrecht besitzt und Wohnsitz in der Schweiz hat. Der Regierungsrat berücksichtigt bei der Wahl den Bezug zum Kanton Basel-Stadt.</p> <p><sup>5</sup> Der dreigliedrigen «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» ist eine Person als Schreiberin oder Schreiber beigegeben, die vom Regierungsrat gewählt wird. Die ausserordentlichen Schreiberinnen und Schreiber werden mit Genehmigung des zuständigen Departements von der «Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten» ernannt.</p> <p><sup>6</sup> Die Amtsdauer der Mitglieder der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» sowie der Schreiberin oder des Schreibers beträgt vier Jahre.</p> <p><sup>7</sup> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» untersteht administrativ und disziplinarisch der Aufsicht des zuständigen Departements.</p> <p><sup>8</sup> In ihrer Tätigkeit ist die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» unabhängig.</p> <p><sup>9</sup> Entscheide der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» sind für die Bewilligungsbehörde verbindlich.</p>	<p><sup>4</sup> Der Regierungsrat wählt die Mitglieder und die notwendigen Ersatzmitglieder. Wählbar ist, wer <del>das Schweizer Bürgerrecht besitzt</del> <u>und den</u> Wohnsitz in der Schweiz hat. Der Regierungsrat berücksichtigt bei der Wahl den Bezug zum Kanton Basel-Stadt.</p> <p><sup>7</sup> <u>Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» erhält ausreichend Ressourcen, damit die Fristen zur Genehmigungserteilung gemäss BPV eingehalten werden können.</u></p> <p><sup>8</sup> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» untersteht administrativ und disziplinarisch der Aufsicht des zuständigen Departements.</p> <p><sup>9</sup> In ihrer Tätigkeit ist die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» unabhängig.</p> <p><sup>10</sup> Entscheide der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» sind für die Bewilligungsbehörde verbindlich.</p>	<p><sup>4</sup> Der Regierungsrat wählt die Mitglieder und die notwendigen Ersatzmitglieder. Wählbar ist, wer <del>das Schweizer Bürgerrecht besitzt und den</del> Wohnsitz in der Schweiz hat. Der Regierungsrat berücksichtigt bei der Wahl den Bezug zum Kanton Basel-Stadt.</p>		
<p><b>§ 4 Abs. 4 – 6 (neu)</b> <b>Begriffe</b></p>	<p><b>§ 4 Abs. 3 (geändert)</b></p>	<p><b>§ 4 Abs. 2 (geändert)</b></p> <p><sup>2</sup> Als Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus gelten die Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus, ihre Dachorganisationen und andere nicht gewinnstrebige Institutionen, die sich der Förderung von und der Deckung des Bedarfs an <u>bezahlbarem preisgünstigem</u></p>		

Ratschlag Regierungsrat	Antrag BRK-Mehrheit	Antrag BRK-Minderheit	Antrag WAK-Mehrheit	Antrag WAK-Minderheit
<p><sup>4</sup> Wohnungsnot besteht bei einem Leerwohnungsbestand von 1,5 Prozent oder weniger.</p> <p><sup>5</sup> Der bestehende preisgünstige Mietwohnraum umfasst grundsätzlich jeweils die 50 Prozent günstigeren Wohnungen, gemessen an ihren Nettomietzinsen und differenziert nach Zimmeranzahl. Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» kann ihre Beurteilung, ob bestehender preisgünstiger Mietwohnraum vorliegt, auf weitere, insbesondere folgende Kriterien abstützen:</p> <p>a) Lage;  b) Wohnqualität bzw. -komfort (Ausbaustandard, Sanierungsbedarf);  c) Mietzinse von vergleichbaren Wohnungen.</p> <p><sup>6</sup> Der Regierungsrat erlässt die die notwendigen Ausführungsbestimmungen zu Abs. 3, 4 und 5 auf dem Verordnungswege.</p>	<p>Wohnraum widmen.</p> <p><sup>3</sup> Als Zweckentfremdung gilt die Verwendung von Wohnraum als Verwaltungsräume oder zu gewerblichen Zwecken. <u>Als Zweckentfremdung gilt bei Wohnungsnot zudem die Umwandlung von bestehendem Mietwohnraum in Stockwerkeigentum.</u></p> <p><sup>5</sup> <u>Der bestehende bezahlbare Mietwohnraum umfasst grundsätzlich allen Mietwohnraum mit Ausnahme von Wohnungen, die für höchstens drei Monate gemietet werden sowie für luxuriöse Wohnungen gemäss Art. 253b Absatz 2 OR. Der bestehende bezahlbare Mietwohnraum umfasst grundsätzlich jeweils die 50 Prozent günstigeren Wohnungen, gemessen an ihren Nettomietzinsen und differenziert nach Zimmeranzahl. Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» kann ihre Beurteilung, ob bestehender preisgünstiger Mietwohnraum vorliegt, auf weitere, insbesondere folgende Kriterien abstützen:</u></p> <p>a) Lage;  b) Wohnqualität bzw. -komfort (Ausbaustandard, Sanierungsbedarf);  c) Mietzinse von vergleichbaren Wohnungen.</p>	<p><sup>5</sup> Der bestehende <u>bezahlbare</u> preisgünstige Mietwohnraum umfasst grundsätzlich jeweils die 50 Prozent günstigeren <u>jene</u> Wohnungen <u>in einer Liegenschaft, welche</u> gemessen an ihren Nettomietzinsen und differenziert nach Zimmeranzahl, <u>Lage und Renovationsperiode mehr als 20 Prozent unter den vom Statistischen Amt erhobenen Mietpreisen (Mietpreistraster) liegen.</u> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» kann ihre Beurteilung, ob bestehender preisgünstiger Mietwohnraum vorliegt, auf weitere, insbesondere folgende Kriterien abstützen:</p>	<p><sup>5</sup> Der bestehende <u>bezahlbare</u> preisgünstige Mietwohnraum umfasst grundsätzlich jeweils die 50 <u>90</u> Prozent günstigeren Wohnungen, gemessen an ihren Nettomietzinsen und differenziert nach Zimmeranzahl. Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» kann ihre Beurteilung, ob bestehender preisgünstiger <u>bezahlbarer</u> Mietwohnraum vorliegt, auf weitere, insbesondere folgende Kriterien abstützen:</p>	<p><sup>5</sup> Der bestehende preisgünstige Mietwohnraum umfasst grundsätzlich jeweils die 50 <u>30</u> Prozent günstigeren Wohnungen, gemessen an ihren Nettomietzinsen und differenziert nach Zimmeranzahl. Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» kann ihre Beurteilung, ob bestehender preisgünstiger Mietwohnraum vorliegt, auf weitere, insbesondere folgende Kriterien abstützen:</p>
<p><b>§ 7 Abs. 3bis (neu), Abs. 4 (geändert), Abs. 6 (neu)</b></p>	<p><b>§ 7 Abs. 3 und 4 (geändert)</b></p> <p><sup>3</sup> Vorbehältlich der Einhaltung der nutzungsplanerischen Vorschriften zum Wohnanteil wird die Abbruchbewilligung erteilt, wenn in der Folge <u>mindestens 20% mehr Wohnraum entsteht.</u></p> <p>a) <u>mindestens gleich viel Wohnraum entsteht oder</u>  b) <u>das zulässige Mass der baulichen Nutzung in einem städtebaulich sinnvollen Rahmen ausgeschöpft wird und der Anteil</u></p>		<p><b>§ 7 Abs. 3 (geändert)</b></p> <p><sup>3</sup> Vorbehältlich der Einhaltung der nutzungsplanerischen Vorschriften zum Wohnanteil wird die Abbruchbewilligung erteilt, wenn in der Folge</p> <p>a) <u>mindestens gleich viel mindestens 50% mehr Wohnraum entsteht oder</u>  b) <u>das zulässige Mass der baulichen Nutzung in einem städtebaulich sinnvollen Rahmen ausgeschöpft wird und der Anteil der Wohnnutzung gleich</u></p>	

Ratschlag Regierungsrat	Antrag BRK-Mehrheit	Antrag BRK-Minderheit	Antrag WAK-Mehrheit	Antrag WAK-Minderheit
<p><sup>3bis</sup> Ergänzend zu Abs. 3 hiervor wird in Zeiten der Wohnungsnot die Bewilligung für den Abbruch preisgünstigen Mietwohnraums nur erteilt, wenn in der Folge die von der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» gemäss § 8b Abs. 2 geprüften Mietzinsaufschläge für den ersetzten Mietwohnraum eingehalten werden. Ausgenommen sind Fälle, die nur eine geringe Anzahl Wohnungen aufweisen.</p> <p><sup>4</sup> Die Abbruchbewilligung kann, namentlich auch in Zeiten der Wohnungsnot, erteilt werden, wenn es die Umstände rechtfertigen, insbesondere wenn:</p> <p>b) (geändert) der zum Abbruch vorgesehene Wohnraum mit angemessenem Aufwand nicht erhalten werden kann, es sei denn, dieser Aufwand ist auf eine offensichtliche Vernachlässigung des Gebäudeunterhalts zurückzuführen;</p> <p><sup>6</sup> Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zum Abbruch von preisgünstigem Mietwohnraum in Zeiten der Wohnungsnot auf dem Verordnungswege.</p>	<p>der Wohnnutzung gleich bleibt.</p> <p><sup>3bis</sup> Ergänzend zu Abs. 3 hiervor wird in Zeiten der Wohnungsnot die Bewilligung für den Abbruch <u>bezahlbaren preisgünstigen</u> Mietwohnraums nur erteilt, wenn in der Folge die von der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» gemäss § 8b Abs. 2 geprüften Mietzinsaufschläge für den ersetzten Mietwohnraum eingehalten werden. Ausgenommen sind Fälle, die nur <u>eine geringe Anzahl drei oder weniger</u> Wohnungen aufweisen.</p> <p><sup>4</sup> Die Abbruchbewilligung kann, namentlich auch in Zeiten der Wohnungsnot, erteilt werden, wenn <u>es die Umstände rechtfertigen, insbesondere wenn:</u></p> <p>a) <u>die Mehrzahl der Wohnungen dem zeitgemässen Wohnstandard nicht mehr entspricht;</u></p> <p><u>a.)-b)</u> der zum Abbruch vorgesehene Wohnraum mit angemessenem Aufwand nicht erhalten werden kann, es sei denn, dieser Aufwand ist auf eine offensichtliche Vernachlässigung des Gebäudeunterhalts zurückzuführen;</p> <p><u>b.)-c)</u> mit der Ersatzbaute mehrheitlich gewerblichen Zwecken dienende Räume oder Verwaltungsräume geschaffen werden sollen und die Voraussetzungen erfüllt sind, eine Zweckentfremdung der betroffenen Wohnräume zu bewilligen.</p> <p><sup>6</sup> Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zum Abbruch von <u>preisgünstigem bezahlbarem</u> Mietwohnraum in Zeiten der Wohnungsnot auf dem Verordnungswege.</p>	<p><sup>3bis</sup> Ergänzend zu Abs. 3 hiervor wird in Zeiten der Wohnungsnot die Bewilligung für den Abbruch <u>preisgünstigen bezahlbaren</u> Mietwohnraums nur erteilt, wenn in der Folge die von der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» gemäss § 8b Abs. 2 geprüften Mietzinsaufschläge für den ersetzten Mietwohnraum eingehalten werden. Ausgenommen sind Fälle, die nur <u>eine geringe Anzahl fünf oder weniger</u> Wohnungen aufweisen.</p> <p><sup>4</sup> Die Abbruchbewilligung kann, namentlich auch in Zeiten der Wohnungsnot, erteilt werden, wenn <u>es die Umstände rechtfertigen, insbesondere wenn:</u></p> <p>a) <u>die Mehrzahl der Wohnungen dem zeitgemässen Wohnstandard nicht mehr entspricht;</u></p> <p>b) <u>a)</u> der zum Abbruch vorgesehene Wohnraum mit angemessenem Aufwand nicht erhalten werden kann, <u>es sei denn, dieser Aufwand ist auf eine offensichtliche Vernachlässigung des Gebäudeunterhalts zurückzuführen;</u></p> <p><u>b)</u> mit der Ersatzbaute mehrheitlich gewerblichen Zwecken dienende Räume oder Verwaltungsräume geschaffen werden sollen und die Voraussetzungen erfüllt sind, eine Zweckentfremdung der betroffenen Wohnräume zu bewilligen.</p> <p><sup>6</sup> Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zum Abbruch von <u>preisgünstigem bezahlbarem</u> Mietwohnraum in Zeiten der Wohnungsnot auf dem Verordnungswege.</p>	<p>bleibt.</p> <p><sup>3bis</sup> Ergänzend zu Abs. 3 hiervor wird in Zeiten der Wohnungsnot die Bewilligung für den Abbruch <u>preisgünstigen bezahlbarem</u> Mietwohnraums nur erteilt, wenn in der Folge die von der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» gemäss § 8b Abs. 2 geprüften Mietzinsaufschläge für den ersetzten Mietwohnraum eingehalten werden. Ausgenommen sind Fälle, die nur <u>eine geringe Anzahl zwei oder weniger</u> Wohnungen aufweisen.</p> <p><sup>4</sup> Die Abbruchbewilligung kann, namentlich auch in Zeiten der Wohnungsnot, erteilt werden, wenn <u>es die Umstände rechtfertigen, insbesondere wenn:</u></p> <p>a) <u>die Mehrzahl der Wohnungen dem zeitgemässen Wohnstandard nicht mehr entspricht;</u></p> <p>b) <u>a)</u> der zum Abbruch vorgesehene Wohnraum mit angemessenem Aufwand nicht erhalten werden kann, <u>es sei denn, dieser Aufwand ist auf eine offensichtliche Vernachlässigung des Gebäudeunterhalts zurückzuführen;</u></p> <p><u>c)</u> mit der Ersatzbaute mehrheitlich gewerblichen Zwecken dienende Räume oder Verwaltungsräume geschaffen werden sollen und die Voraussetzungen erfüllt sind, eine Zweckentfremdung der betroffenen Wohnräume zu bewilligen.</p> <p><sup>6</sup> Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zum Abbruch von <u>preisgünstigem bezahlbarem</u> Mietwohnraum in Zeiten der Wohnungsnot auf dem Verordnungswege.</p>	<p><sup>3bis</sup> Ergänzend zu Abs. 3 hiervor wird in Zeiten der Wohnungsnot die Bewilligung für den Abbruch preisgünstigen Mietwohnraums nur erteilt, wenn in der Folge die von der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» gemäss § 8b Abs. 2 geprüften Mietzinsaufschläge für den ersetzten Mietwohnraum eingehalten werden. Ausgenommen sind Fälle, die nur <u>eine geringe Anzahl acht oder weniger</u> Wohnungen aufweisen.</p>
	<p><b>§ 8 Absatz 5-9 (neu)</b> <b>Zweckentfremdung von Wohnraum</b></p>		<p><b>§ 8 Absatz 3, litera a-e (geändert)</b></p> <p><sup>3</sup> Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn es die Umstände rechtfertigen, insbesondere wenn:</p> <p>a) das Mietverhältnis nach Obligationenrecht bestehen bleibt die betreffenden Wohnräume nicht mehr zum Wohnen geeignet sind;</p>	

Ratschlag Regierungsrat	Antrag BRK-Mehrheit	Antrag BRK-Minderheit	Antrag WAK-Mehrheit	Antrag WAK-Minderheit
	<p><u><sup>5</sup> Die Begründung von Stockwerkeigentum bei bereits gebauten Liegenschaften mit vier oder mehr Wohnungen ist in Zeiten der Wohnungsnot bewilligungspflichtig. Die Eigentümerschaft hat gegenüber der «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» den Nachweis zu erbringen, dass die ganze Liegenschaft im Zeitpunkt der Stockwerkeigentums-begründung einen für Stockwerkeigentum angemessenen Standard aufweist.</u></p> <p><u><sup>6</sup> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» prüft innerhalb von vier Monaten, ob eine Bewilligung im Sinne von Abs. 5 erteilt werden kann.</u></p> <p><u><sup>7</sup> Sobald die erste Stockwerkeigentums-einheit veräussert wird, hat der Kanton für die ganze Liegenschaft ein limitiertes Vorkaufsrecht zum Marktwert. Dieser Marktwert bemisst sich am Ertragswert auf der Basis bestehender Mieten vor der Umwandlung in Stockwerkeigentum.</u></p> <p><u><sup>8</sup> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» holt beim Kanton den Entscheid ein, ob dieser sein Vorkaufsrecht ausüben möchte und teilt diesen der Eigentümerschaft mit.</u></p> <p><u><sup>95</sup> Bewilligungen können befristet, auf Widerruf, unter Bedingungen oder mit Auflagen erteilt werden. Befristungen und Widerrufsvorbehalte können im Grundbuch angemerkt werden. Die Bewilligung zum Verkauf von Stockwerkeigentum ist auf fünf Jahre befristet.</u></p>		<p>a) <u>b)</u> die betreffenden Wohnräume nicht mehr zum Wohnen geeignet sind;  c) die Zweckänderung einem Bedürfnis der Wohnbevölkerung des Quartiers entspricht;  <del>e)-d)</del> die Zweckänderung einem Bedürfnis an der Erweiterung oder Verlegung eines im Kanton bestehenden Betriebs entspricht;  <del>d)-e)</del> die Zweckänderung der richt- und nutzungsplanerisch angestrebten Entwicklung des Quartiers entspricht.</p>	

Ratschlag Regierungsrat	Antrag BRK-Mehrheit	Antrag BRK-Minderheit	Antrag WAK-Mehrheit	Antrag WAK-Minderheit
<p><b>§ 8a (neu)</b>  <b>Sanierung und Umbau in Zeiten der Wohnungsnot</b></p> <p><sup>1</sup> In Zeiten der Wohnungsnot bedarf jeder baubewilligungspflichtige Umbau und jede baubewilligungspflichtige Sanierung von preisgünstigem Mietwohnraum einer Bewilligung.</p> <p><sup>2</sup> Keiner Bewilligung gemäss Abs. 1 hiervoor bedarf der Umbau oder die Sanierung, der bzw. die aufgrund einer rechtskräftigen behördlichen Verfügung oder im Interesse von öffentlichen Bauten und Anlagen oder des gemeinnützigen Wohnungsbaus erforderlich ist.</p> <p><sup>3</sup> Die Bewilligung wird erteilt, wenn in der Folge</p> <p>a) den Mietparteien das Recht zur Rückkehr in die sanierte oder umgebaute Liegenschaft zusteht und</p> <p>b) die von der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» gemäss § 8b Abs. 2 geprüften Mietzinsaufschläge eingehalten werden. Ausgenommen sind Fälle, die nur eine geringe Anzahl Wohnungen aufweisen.</p> <p><sup>4</sup> Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zum Umbau und zur Sanierung von preisgünstigem Mietwohnraum in Zeiten von Wohnungsnot auf dem Verordnungswege.</p>	<p><sup>1</sup> In Zeiten der Wohnungsnot bedarf jeder baubewilligungspflichtige Umbau und jede baubewilligungspflichtige Sanierung von <u>preisgünstigem bezahlbarem</u> Mietwohnraum einer Bewilligung. <u>Dies gilt für das ordentliche, vereinfachte und generelle Baubegehren sowie für das Meldeverfahren und Kanalisationsbegehren.</u></p> <p><sup>2</sup> Keiner Bewilligung gemäss Abs. 1 hiervoor bedarf der Umbau oder die Sanierung:</p> <p><u>a) der bzw. die aufgrund einer rechtskräftigen behördlichen Verfügung oder im Interesse von öffentlichen Bauten und Anlagen oder des gemeinnützigen Wohnungsbaus erforderlich ist;</u></p> <p><u>b) von Einfamilienhäusern und Liegenschaften mit fünf und weniger Wohnungen;</u></p> <p><u>c) von Gebäuden im Privateigentum mit mehr als fünf Wohnungen, die ganz oder teilweise vom Eigentümer und/oder dessen Nachkommen bewohnt werden, sowie</u></p> <p><u>d) der Umbau oder die Sanierung im bewohnten Zustand.</u></p> <p><sup>3</sup> Die Bewilligung wird erteilt, wenn in der Folge</p> <p>a) den Mietparteien das Recht zur Rückkehr in die sanierte oder umgebaute Liegenschaft zusteht und</p> <p>b) die von der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» gemäss § 8b Abs. 2 geprüften Mietzinsaufschläge eingehalten werden. Ausgenommen sind Fälle, die nur <u>eine geringe Anzahl drei oder weniger</u> Wohnungen aufweisen.</p> <p><sup>4</sup> Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zum Umbau und zur Sanierung von <u>preisgünstigem bezahlbarem</u> Mietwohnraum in Zeiten von Wohnungsnot auf dem Verordnungswege.</p>	<p><sup>1</sup> In Zeiten der Wohnungsnot bedarf jeder baubewilligungspflichtige Umbau und jede baubewilligungspflichtige Sanierung von <u>preisgünstigem bezahlbarem</u> Mietwohnraum einer Bewilligung.</p> <p><sup>2</sup> Keiner Bewilligung gemäss Abs. 1 hiervoor bedarf der Umbau oder die Sanierung:</p> <p><u>a) der bzw. die aufgrund einer rechtskräftigen behördlichen Verfügung oder im Interesse von öffentlichen Bauten und Anlagen oder des gemeinnützigen Wohnungsbaus erforderlich ist;</u></p> <p><u>b) von Einfamilienhäusern und Liegenschaften mit fünf und weniger Wohnungen;</u></p> <p><u>c) von Gebäuden im Privateigentum mit mehr als fünf Wohnungen, die ganz oder teilweise vom Eigentümer und/oder dessen Nachkommen bewohnt werden, sowie</u></p> <p><u>d) der Umbau oder die Sanierung im bewohnten Zustand.</u></p> <p><sup>3</sup> Die Bewilligung wird erteilt, wenn in der Folge</p> <p>b) die von der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» gemäss § 8b Abs. 2 geprüften Mietzinsaufschläge eingehalten werden. Ausgenommen sind Fälle, die nur eine geringe Anzahl Wohnungen aufweisen.</p>	<p><sup>1</sup> In Zeiten der Wohnungsnot bedarf jeder baubewilligungspflichtige Umbau und jede baubewilligungspflichtige Sanierung von <u>preisgünstigem bezahlbarem</u> Mietwohnraum einer Bewilligung.</p> <p><sup>2</sup> Keiner Bewilligung gemäss Abs. 1 hiervoor bedarf der Umbau oder die Sanierung:</p> <p><u>a) der bzw. die aufgrund einer rechtskräftigen behördlichen Verfügung oder im Interesse von öffentlichen Bauten und Anlagen oder des gemeinnützigen Wohnungsbaus erforderlich ist;</u></p> <p><u>b) von Einfamilienhäusern und Liegenschaften mit fünf und weniger Wohnungen;</u></p> <p><u>c) von Gebäuden im Privateigentum mit mehr als fünf Wohnungen, die ganz oder teilweise vom Eigentümer und/oder dessen Nachkommen bewohnt werden, sowie</u></p> <p><u>d) der Umbau oder die Sanierung im bewohnten Zustand.</u></p> <p><sup>3</sup> Die Bewilligung wird erteilt, wenn in der Folge</p> <p>b) die von der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» gemäss § 8b Abs. 2 geprüften Mietzinsaufschläge eingehalten werden. Ausgenommen sind Fälle, die nur eine geringe Anzahl Wohnungen aufweisen.</p> <p><sup>4</sup> Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zum Umbau und zur Sanierung von <u>preisgünstigem bezahlbarem</u> Mietwohnraum in Zeiten von Wohnungsnot auf dem Verordnungswege.</p>	<p><sup>1</sup> In Zeiten der Wohnungsnot bedarf jeder baubewilligungspflichtige Umbau und jede baubewilligungspflichtige Sanierung von <u>preisgünstigem bezahlbarem</u> Mietwohnraum einer Bewilligung.</p> <p><sup>2</sup> Keiner Bewilligung gemäss Abs. 1 hiervoor bedarf der Umbau oder die Sanierung:</p> <p><u>a) der bzw. die aufgrund einer rechtskräftigen behördlichen Verfügung oder im Interesse von öffentlichen Bauten und Anlagen oder des gemeinnützigen Wohnungsbaus erforderlich ist;</u></p> <p><u>b) von Einfamilienhäusern und Liegenschaften mit fünf und weniger Wohnungen;</u></p> <p><u>c) von Gebäuden im Privateigentum mit mehr als fünf Wohnungen, die ganz oder teilweise vom Eigentümer und/oder dessen Nachkommen bewohnt werden, sowie</u></p> <p><u>d) der Umbau oder die Sanierung im bewohnten Zustand.</u></p> <p><sup>3</sup> Die Bewilligung wird erteilt, wenn in der Folge</p> <p>b) die von der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» gemäss § 8b Abs. 2 geprüften Mietzinsaufschläge eingehalten werden. Ausgenommen sind Fälle, die nur eine geringe Anzahl Wohnungen aufweisen.</p>

Ratschlag Regierungsrat	Antrag BRK-Mehrheit	Antrag BRK-Minderheit	Antrag WAK-Mehrheit	Antrag WAK-Minderheit
<p><b>§ 8b (neu)</b>  <b>Mietzinskontrolle in Zeiten der Wohnungsnot</b></p> <p><sup>1</sup> Bestehender preisgünstiger Mietwohnraum unterliegt in Zeiten der Wohnungsnot bei Abbruch, Umbau und Sanierung grundsätzlich dem Bewilligungs- und Mietzinskontrollverfahren. Ausgenommen ist der gemeinnützige Wohnungsbau.</p> <p><sup>2</sup> Mietzinse für Wohnraum, der gestützt auf eine Bewilligung gemäss § 7 Abs. 3bis oder § 8a dieses Gesetzes ersetzt, umgebaut oder saniert wurde, unterliegen während fünf Jahren einer amtlichen Beschränkung der Mietzinsaufschläge und einer Mietszinskontrolle. Ausgenommen sind der im Rahmen eines Ersatzneubaus zusätzlich geschaffene Wohnraum sowie diejenigen Fälle, die nur eine geringe Anzahl Wohnungen aufweisen.</p> <p><sup>3</sup> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» prüft im Einzelfall die zulässigen Mietzinsaufschläge gemäss Abs. 2.</p> <p><sup>4</sup> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» ist für die Mietzinskontrolle gemäss Abs. 2 zuständig. Die Einhaltung sowie die</p>	<p><sup>1</sup> Bestehender <u>bezahlbarer preisgünstiger</u> Mietwohnraum unterliegt in Zeiten der Wohnungsnot bei Abbruch, Umbau und Sanierung grundsätzlich dem Bewilligungs- und Mietzinskontrollverfahren. Ausgenommen ist der gemeinnützige Wohnungsbau.</p> <p><sup>2</sup> Mietzinse für Wohnraum, der gestützt auf eine Bewilligung gemäss § 7 Abs. 3bis oder § 8a dieses Gesetzes ersetzt, umgebaut oder saniert wurde, unterliegen während fünf Jahren <u>ab der definitiven Nutzungsfreigabe</u> einer amtlichen Beschränkung der Mietzinsaufschläge und einer Mietszinskontrolle. <u>Diese ist im Grundbuch von der zuständigen Behörde anmerken zu lassen.</u> Ausgenommen sind der im Rahmen eines Ersatzneubaus zusätzlich geschaffene Wohnraum sowie diejenigen Fälle, die nur eine geringe <u>Anzahl drei oder weniger</u> Wohnungen aufweisen.</p> <p><sup>3</sup> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» prüft <del>im Einzelfall</del> die zulässigen Mietzinsaufschläge gemäss Abs. 2.</p> <p><sup>4</sup> Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zum Umbau und zur Sanierung von <u>bezahlbarem preisgünstigem</u> Mietwohnraum in Zeiten von</p>	<p><sup>1</sup> Bestehender <u>bezahlbarer preisgünstiger</u> Mietwohnraum unterliegt in Zeiten der Wohnungsnot bei Abbruch, Umbau und Sanierung grundsätzlich dem Bewilligungs- und Mietzinskontrollverfahren. Ausgenommen ist der gemeinnützige Wohnungsbau.</p> <p><sup>2</sup> Mietzinse für Wohnraum, der gestützt auf eine Bewilligung gemäss § 7 Abs. 3bis oder § 8a dieses Gesetzes ersetzt, umgebaut oder saniert wurde, unterliegen während <u>drei fünf</u> Jahren einer amtlichen Beschränkung der Mietzinsaufschläge und einer Mietszinskontrolle. Ausgenommen sind:</p> <p><u>a) der im Rahmen eines Ersatzneubaus zusätzlich geschaffene Wohnraum,</u></p> <p><u>b) Einfamilienhäuser sowie diejenigen Fälle, die fünf oder weniger Wohnungen aufweisen, sowie</u></p> <p><u>c) Fälle von Gebäuden im Privateigentum mit mehr als fünf Wohnungen, die ganz oder teilweise vom Eigentümer und/oder dessen Nachkommen bewohnt werden.</u></p> <p><sup>3</sup> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» prüft im Einzelfall die zulässigen Mietzinsaufschläge gemäss Abs. 2.</p> <p><u>Die von ihr geprüften Mietzinsaufschläge sind für die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten verbindlich.</u></p> <p><u>Die Mietzinsaufschläge haben einen angemessenen Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition gemäss Art. 14 Abs. 4 VMWG zu berücksichtigen.</u></p> <p><sup>4</sup> Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zum Umbau und zur Sanierung von <u>bezahlbarem preisgünstigem</u></p>	<p><sup>1</sup> Bestehender <u>bezahlbarer preisgünstiger</u> Mietwohnraum unterliegt in Zeiten der Wohnungsnot bei Abbruch, Umbau und Sanierung grundsätzlich dem Bewilligungs- und Mietzinskontrollverfahren. Ausgenommen ist der gemeinnützige Wohnungsbau.</p> <p><sup>2</sup> Mietzinse für Wohnraum, der gestützt auf eine Bewilligung gemäss § 7 Abs. 3bis oder § 8a dieses Gesetzes ersetzt, umgebaut oder saniert wurde, unterliegen während fünf Jahren einer amtlichen Beschränkung der Mietzinsaufschläge und einer Mietszinskontrolle. Ausgenommen sind:</p> <p><u>a) der im Rahmen eines Ersatzneubaus zusätzlich geschaffene Wohnraum,</u></p> <p><u>b) Einfamilienhäuser sowie diejenigen Fälle, die fünf oder weniger Wohnungen aufweisen, sowie</u></p> <p><u>c) Fälle von Gebäuden im Privateigentum mit mehr als fünf Wohnungen, die ganz oder teilweise vom Eigentümer und/oder dessen Nachkommen bewohnt werden.</u></p> <p><sup>3</sup> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» prüft im Einzelfall die zulässigen Mietzinsaufschläge gemäss Abs. 2.</p> <p><u>Die von ihr geprüften Mietzinsaufschläge sind für die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten verbindlich.</u></p> <p><u>Die Mietzinsaufschläge haben einen angemessenen Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition gemäss Art. 14 Abs. 4 VMWG zu berücksichtigen.</u></p>	<p><sup>2</sup> Mietzinse für Wohnraum, der gestützt auf eine Bewilligung gemäss § 7 Abs. 3bis oder § 8a dieses Gesetzes ersetzt, umgebaut oder saniert wurde, unterliegen während fünf Jahren einer amtlichen Beschränkung der Mietzinsaufschläge und einer Mietszinskontrolle. Ausgenommen sind:</p> <p><u>a) der im Rahmen eines Ersatzneubaus zusätzlich geschaffene Wohnraum,</u></p> <p><u>b) Einfamilienhäuser sowie diejenigen Fälle, die fünf oder weniger Wohnungen aufweisen, sowie</u></p> <p><u>c) Fälle von Gebäuden im Privateigentum mit mehr als fünf Wohnungen, die ganz oder teilweise vom Eigentümer und/oder dessen Nachkommen bewohnt werden.</u></p> <p><sup>3</sup> Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» prüft im Einzelfall die zulässigen Mietzinsaufschläge gemäss Abs. 2.</p> <p><u>Die von ihr geprüften Mietzinsaufschläge sind für die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten verbindlich.</u></p> <p><u>Die Mietzinsaufschläge haben einen angemessenen Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition gemäss Art. 14 Abs. 4 VMWG zu berücksichtigen.</u></p>

Ratschlag Regierungsrat	Antrag BRK-Mehrheit	Antrag BRK-Minderheit	Antrag WAK-Mehrheit	Antrag WAK-Minderheit
<p>Überschreitung der zulässigen Mietzinsaufschläge stellt sie mittels Verfügung fest.</p> <p><sup>5</sup> Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zur Mietzinskontrolle in Zeiten der Wohnungsnot, insbesondere die maximal zulässigen Mietzinsaufschläge.</p>	<p>Wohnungsnot auf dem Verordnungswege.</p> <p><sup>5</sup> Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zur Mietzinskontrolle in Zeiten der Wohnungsnot. <del>insbesondere die maximal zulässigen Mietzinsaufschläge.</del></p>	<p>Mietwohnraum in Zeiten von Wohnungsnot auf dem Verordnungswege.</p>		
	<p><b>§ 8c (neu)</b>  <b>Beschränkung der Mietzinsaufschläge bei Sanierungen und Umbauten von bezahlbarem Wohnraum</b></p> <p><sup>1</sup> <u>Bei Sanierungen und Umbauten kommt je Wohnung ein pauschaler maximaler Mietzinsaufschlag pro Monat in Franken nach Zimmerzahl auf Basis der um 15% reduzierten durchschnittlichen Investitionssummen zur Anwendung. Dieser pauschale maximale Mietzinsaufschlag wird vom Regierungsrat festgelegt. Die Sanierungskosten pro Wohnung werden bis zu dieser Obergrenze ihres Betrags verzinst. Es kommen ein wertvermehrender Anteil von maximal 50%, eine Lebensdauer von 30 Jahren und ein Unterhaltssatz von 10% des Betrags von Verzinsung und Amortisation zur Anwendung.</u></p> <p><sup>2</sup> <u>Der pauschale maximale Mietzinsaufschlag wird regelmässig überprüft und allenfalls angepasst.</u></p> <p><sup>3</sup> <u>Der Regierungsrat kann bei Bestimmungen der Obergrenze differenzieren bezüglich Liegenschaften mit besonders geringer oder besonders grosser Wohnungsanzahl.</u></p> <p><sup>4</sup> <u>Bei Grundrissveränderungen gilt zusätzlich:</u></p> <p>a) <u>Der pauschale maximale Mietzinsaufschlag bemisst sich grundsätzlich an der Zimmerzahl vor dem Umbau.</u></p> <p>b) <u>Ist eine Erhöhung der Zimmerzahl mit einer entsprechenden Vergrößerung der Wohnung verbunden, kann der Mietzinsaufschlag an der Zimmerzahl nach Umbau bemessen werden.</u></p> <p>c) <u>Eine Verkleinerung der Wohnung führt dazu, dass der pauschale maximale Mietzinsaufschlag prozentual</u></p>			

Ratschlag Regierungsrat	Antrag BRK-Mehrheit	Antrag BRK-Minderheit	Antrag WAK-Mehrheit	Antrag WAK-Minderheit
	<p><u>entsprechend der Verkleinerung der Wohnung reduziert wird.</u></p> <p><sup>5</sup> <u>Welche überdurchschnittlichen Sanierungskosten bei Auflagen im Rahmen der Baubewilligung bezüglich Erdbebensicherheit, Hindernisfreiheit, Denkmalpflege und Gebäudeschadstoffen sowie bei über den gesetzlichen Standard hinausgehenden energetischen Sanierungen zusätzlich überwältzt werden können, regelt der Regierungsrat auf dem Verordnungsweg.</u></p> <p><sup>6</sup> <u>Der gesamte Mietzinsaufschlag gemäss Abs. 1-5 kann die Höhe des mietrechtlich ermittelten Mietzinsaufschlags nicht überschreiten.</u></p> <p><sup>7</sup> <u>Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zur Beschränkung der Mietzinsaufschläge bei Sanierungen und Umbauten von bezahlbarem Wohnraum auf dem Verordnungswege.</u></p>			
	<p><b>§ 8d (neu)</b> <b>Ersatzneubau</b></p> <p><sup>1</sup> <u>Beim Ersatzneubau wird pro Wohnung nach Zimmerzahl ein maximaler Netto-Mietzins festgelegt, der sich an preisgünstigen Neubauwohnungen orientiert. Dieser ist im Grundbuch von der zuständigen Behörde anmerken zu lassen.</u></p> <p><sup>2</sup> <u>Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zum Ersatzneubau auf dem Verordnungsweg.</u></p>			
<p><b>§ 8c (neu)</b> <b>Gebühren</b></p> <p><sup>1</sup> Für die Prüfung von Gesuchen gemäss diesem Gesetz kann eine Gebühr bis Fr. 1'000 erhoben werden.</p>	<p><b>§ 8 e e</b> <b>Gebühren</b></p> <p><sup>1</sup> Für die Prüfung von Gesuchen gemäss diesem Gesetz kann eine Gebühr bis Fr. 1'000 erhoben werden.</p> <p><sup>2</sup> <u>Gebühren im Zusammenhang mit § 8 Abs. 8, § 8b Abs. 2 sowie § 8d Abs. 1 dieses Gesetzes werden vom Staat getragen.</u></p>		<p><sup>1</sup> Für die Prüfung von Gesuchen gemäss diesem Gesetz kann eine Gebühr bis <u>von max.</u> Fr. 1'000 erhoben werden.</p>	<p><b>§ 8d (neu)</b> Muss noch ausformuliert werden: Perzentilverfahren soll gesetzlich verankert werden («Basler Modell zur Beschränkung von Mietzinsaufschlägen).</p>

Ratschlag Regierungsrat	Antrag BRK-Mehrheit	Antrag BRK-Minderheit	Antrag WAK-Mehrheit	Antrag WAK-Minderheit
		<p><b>§ 9 Abs. 1 (geändert)</b> Grundsatz</p> <p><sup>1</sup> Zur Deckung des Bedarfs an <u>bezahlbarem preisgünstigem</u> Mietwohnraum fördert der Kanton die Tätigkeit von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.</p>	<p><sup>1</sup> Zur Deckung des Bedarfs an <u>bezahlbarem preisgünstigem</u> Mietwohnraum fördert der Kanton die Tätigkeit von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.</p>	
<p><b>§ 12 Abs. 1 (geändert)</b></p> <p><sup>1</sup> Für die Schaffung von neuem und die Sanierung sowie den Um- und Ausbau und Erwerb von bestehendem Mietwohnraum kann der Regierungsrat Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus unter Auflagen Bürgschaften bis höchstens 94% der anerkannten Anlagekosten gewähren.</p>				
<p><b>§ 16a (neu)</b> <b>Beratung und Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum</b></p> <p><sup>1</sup> Der Kanton kann für ältere Personen bei Bedarf Beratung und Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum anbieten. Der Regierungsrat kann eine geeignete Institution mit den entsprechenden Aufgaben betrauen.</p>	<p><sup>1</sup> Der Kanton kann für <u>ältere benachteiligte</u> Personen bei Bedarf Beratung und Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum anbieten. <del>Der Regierungsrat kann eine geeignete Institution mit den entsprechenden Aufgaben betrauen.</del></p> <p><sup>2</sup> <u>Der Regierungsrat kann geeignete Institutionen mit dieser entsprechenden Aufgabe betrauen.</u></p>	<p><b>§ 16a (neu)</b> <b>Beratung und Unterstützung <u>Information</u> bei der Suche nach geeignetem Wohnraum</b></p> <p><sup>1</sup> <u>Der Kanton stellt für Wohnungssuchende eine Informationsplattform zur Verfügung oder verweist auf bestehende Angebote.</u> <del>Der Kanton kann für ältere Personen bei Bedarf Beratung und Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum anbieten. Der Regierungsrat kann eine geeignete Institution mit den entsprechenden Aufgaben betrauen.</del></p>	<p><sup>1</sup> Der Kanton kann für <del>ältere Personen</del> benachteiligte Personen bei Bedarf Beratung und Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum anbieten. <del>Der Regierungsrat kann eine geeignete Institution mit den entsprechenden Aufgaben betrauen.</del></p> <p><sup>2</sup> <u>Der Regierungsrat kann eine geeignete Institution mit den entsprechenden Aufgaben betrauen.</u></p>	
<p><b>§ 17a (neu)</b> <b>Kantonale Strategie zur Wohnraumentwicklung</b></p> <p><sup>1</sup> Die kantonale Strategie zur Wohnraumentwicklung legt die Ziele der Wohnraumentwicklung und die entsprechenden Massnahmen fest.</p> <p><sup>2</sup> Der Regierungsrat legt dem Grossen Rat zur Kenntnisnahme alle vier Jahre eine kantonale Strategie zur Wohnraumentwicklung vor.</p>				

Ratschlag Regierungsrat	Antrag BRK-Mehrheit	Antrag BRK-Minderheit	Antrag WAK-Mehrheit	Antrag WAK-Minderheit
	<p><b>§ 20 Absatz 1, litera b (geändert), Absatz 1, litera c (neu)</b></p> <p><b>Strafbestimmung</b></p> <p><sup>1</sup> Mit Busse bis zu CHF 10'000 wird bestraft, wer vorsätzlich</p> <p>a) durch unwahre oder unvollständige Angaben oder in anderer Weise zu Unrecht eine Bewilligung bzw. staatliche Leistungen nach diesem Gesetz erwirkt oder</p> <p>b) Bedingungen oder Auflagen missachtet, die mit einer Bewilligung bzw. staatlichen Leistung verbunden sind <u>oder</u></p> <p><u>c) als Eigentümerschaft ihre Mitwirkungspflichten verletzt.</u></p>			
<p><b>§ 21 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert)</b></p> <p><b>Besondere Bestimmungen zum Abbruch und zur Zweckentfremdung von Wohnraum</b></p> <p><sup>1</sup> Für Abbrüche, Umbauten und Sanierungen sowie Zweckentfremdungen, welche ohne die erforderliche Bewilligung oder in wesentlicher Abweichung von einer Bewilligung vorgenommen wurden, gelten die Abwehrmassnahmen des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999.</p> <p><sup>2</sup> Das Verwaltungsgericht prüft auch die Angemessenheit von Entscheiden der Baurekurskommission betreffend Abbruch, Umbau und Sanierung sowie Zweckentfremdung von Wohnraum.</p> <p><sup>3</sup> Zur Rekurerhebung gegen Entscheide betreffend Abbruch, Umbau und Sanierung sowie Zweckentfremdung von Wohnraum ist die betroffene Mieterin bzw. der betroffene Mieter, unabhängig vom Fortbestand des Mietverhältnisses, befugt, wenn das Mietverhältnis beim Einreichen des Rekurses noch bestand.</p>	<p><b>§ 21 Titel (geändert), Absatz 1 – 4 (geändert)</b></p> <p><b>Besondere Bestimmungen zum Abbruch, <u>Umbau, Sanierung und Ersatzneubau</u> sowie <u>und zur Zweckentfremdung von Wohnraum</u></b></p> <p><sup>1</sup> Für <u>Abbruch, Umbau, Sanierung und Ersatzneubau sowie Zweckentfremdung</u>, welche ohne die erforderliche Bewilligung oder in wesentlicher Abweichung von einer Bewilligung vorgenommen wurden, gelten die Abwehrmassnahmen des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999.</p> <p><sup>2</sup> Das Verwaltungsgericht prüft auch die Angemessenheit von Entscheiden der Baurekurskommission betreffend Abbruch, <u>Umbau, Sanierung und Ersatzneubau</u> sowie Zweckentfremdung von Wohnraum.</p> <p><sup>3</sup> Zur Rekurerhebung gegen Entscheide betreffend Abbruch, <u>Umbau, Sanierung und Ersatzneubau</u> sowie Zweckentfremdung von Wohnraum ist die betroffene <del>Mieterin bzw. der betroffene Mieter</del> <u>Mieterschaft</u>, unabhängig vom Fortbestand des Mietverhältnisses, befugt, wenn das Mietverhältnis beim Einreichen des Rekurses noch bestand.</p> <p><sup>4</sup> Private Organisationen im Kanton, die seit mindestens zehn Jahren statutengemäss die Interessen der <u>Mieterschaft Mieterinnen und Mieter</u> wahren, sind im Verfahren betreffend die Bewilligung eines Abbruchs, <u>eines</u></p>			

Ratschlag Regierungsrat	Antrag BRK-Mehrheit	Antrag BRK-Minderheit	Antrag WAK-Mehrheit	Antrag WAK-Minderheit
	<p><u>Umbaus, einer Sanierung oder einer Zweckentfremdung rekursberechtigt, soweit das entsprechende Baubegehren publikationspflichtig ist.</u> Sie haben sich im Einspracheverfahren vor der Bewilligungsbehörde als Partei zu beteiligen.</p>			
<p><b>§ 22a (neu)</b>  <b>Übergangsbestimmung zu den Änderungen und Ergänzungen gemäss Grossratsbeschluss</b></p> <p>vom [Beschlussdatum eingeben]</p> <p><sup>1</sup> Bei Inkrafttreten der neuen Vorschriften unterstehen bereits hängige Verfahren dem alten Recht.</p> <p><sup>2</sup> Rechtsmittelverfahren unterstehen dem Recht, das für den erstinstanzlichen Entscheid massgebend war.</p>				