



An den Grossen Rat

23.5308.02

PD/P235308

Basel, 6. September 2023

Regierungsratsbeschluss vom 5. September 2023

Interpellation Nr. 76 Annina von Falkenstein betreffend «Informationsbedarf der Hauseigentümerschaften über Neu- oder Umbauten und Renditemöglichkeiten vor dem Hintergrund des verstärkten Mieterschutzes»

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 7. Juni 2023)

«Die diversen neuen Mieterschutz-Vorschriften sind nicht leicht verständlich. Private Hauseigentümerschaften, die den Wohnungsbestand renovieren oder energietechnisch sanieren lassen oder aber neue Wohnungen erstellen lassen wollen, kennen die Auswirkungen der neuen Gesetzgebung - auch auf die erzielbare Rendite - oft nicht. Auch ist unklar, welche Kosten in welchem Ausmass auf die Mieterschaft abgewälzt werden können.

Diese Verunsicherung kann sich hemmend auf die Erstellung von zusätzlichem Wohnraum oder auf notwendige Renovationen - auch mit Blick auf Massnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz - auswirken. Es darf nicht sein, dass wegen fehlender Detailkenntnis der Eigentümerin oder des Eigentümers für ein ausreichendes Angebot an guten Wohnungen notwendige Umbauten oder Neubauten nicht realisiert oder aufgeschoben werden. Es braucht zusätzlichen Wohnraum im Kanton, auch weil eine Angebotserhöhung preisdämpfend wirkt.

Für Interessierte Eigentümerschaften braucht es Informationsmöglichkeiten.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Regierungsrat um Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Erachtet es der Regierungsrat als sinnvoll, Hauseigentümerschaften über ihre Möglichkeiten nach der Umsetzung der Mieterschutz-Vorschriften, zu Möglichkeiten rund um die Realisierung von Um- oder Neubauten wie auch zu Fragen hinsichtlich der erzielbaren Rendite zu informieren?
2. Kann eine solche Information in Zusammenarbeit mit dem Hauseigentümerversand Basel-Stadt erfolgen, zu dessen Aufgaben ja diverse Informationen an die Mitglieder bereits gehören?
3. Ist es denkbar, solche Informationen nach einem «one-stop-shop» System zu vermitteln, um den Aufwand für die Eigentümerschaften zu reduzieren?

Annina von Falkenstein»

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

1. Grundsätzliches

Die ausformulierte Gesetzesinitiative «Ja zum ECHTEN Wohnschutz» zur Änderung des Gesetzes über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG; SG 861.500) wurde am 28. November 2021 durch das Basler Stimmvolk angenommen. Der nun geltende Gesetzestext sieht verschiedene Verschärfungen im Bereich der Abbruchbewilligung und in Zeiten der Wohnungsnot bei der Begründung von Stockwerkeigentum sowie bei Sanierung, Renovation und Umbau vor. Wichtigster Bestandteil der Verschärfungen ist die Festlegung maximaler Netto-Mietzinsen bei Abbruch und Ersatzneubau sowie die Festlegung von maximal zulässigen Mietzinsaufschlägen bei Sanierung, Renovation und Umbau durch die neu geschaffene paritätisch zusammengesetzte Wohnschutzkommission (WSK).

Innerhalb der von der Initiative geforderten sechs Monate wurde eine Vollzugsverordnung, die Verordnung über den Schutz von Wohnraum (Wohnraumschutzverordnung, WRSchV; SG 861.540), erlassen, so dass seit dem 28. Mai 2022 der Vollzug der Wohnraumschutzbestimmungen gewährleistet ist. Zeitgleich zum Erlass der Verordnung wurden auch umfangreiche Erläuterungen veröffentlicht, die den Rechtsanwenderinnen und Rechtsanwendern Einblick in die Grundlagen sowie die Berechnungsweise der maximalen Netto-Mietzinsen beziehungsweise maximalen Mietzinsaufschläge ermöglichen.

Stand 5. September 2023 hat die WSK gesamthaft 46 Gesuche und sieben generelle Baubegehren erhalten. Davon wurden 41 Gesuche und sechs generelle Baubegehren behandelt und erledigt. Sieben Verfügungen wurden durch die Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller oder den Mieterinnen- und Mieterverband ans Appellationsgericht weitergezogen.

Insbesondere aufgrund der neuen Gesetzeslage, des damit zusammenhängenden neugeschaffenen Systems sowie der erstmaligen Besetzung des Beurteilungsgremiums konnte sich bislang noch keine gefestigte Praxis der Gesetzes- und Verordnungsanwendung etablieren. Allgemeingültige Erfahrungswerte der Anwendung liegen noch nicht vor und müssen durch die WSK etabliert werden, sofern sie sich nicht direkt aus Gesetz, Verordnung oder den Erläuterungen ergeben.

2. Zu den einzelnen Fragen

1. *Erachtet es der Regierungsrat als sinnvoll, Hauseigentümerschaften über ihre Möglichkeiten nach der Umsetzung der Mieterschutz-Vorschriften, zu Möglichkeiten rund um die Realisierung von Um- oder Neubauten wie auch zu Fragen hinsichtlich der erzielbaren Rendite zu informieren?*

Die WSK bietet auf der Website www.wohnraumschutz.bs.ch ausführliche Informationen zu den Gesetzes- und Verordnungsbestimmungen sowie den verschiedenen Verfahren an. Sie hat erst kürzlich ein erstes Merkblatt zum ordentlichen Unterhalt publiziert und prüft zurzeit weitere Massnahmen, wie Betroffene noch besser informiert werden können. Ebenso existiert eine telefonische Auskunftsstelle, an die sich die Rechtssuchenden wenden können. Die Auskünfte erfolgen durch qualifizierte, juristisch ausgebildete Schreiberinnen und Schreiber.

Die Entscheide zu den anrechenbaren Kosten sowie den zulässigen Mietzinsaufschlägen (und damit auch der Rendite) obliegen der paritätisch zusammengesetzten WSK und sind sodann vom spezifischen Einzelfall abhängig. Zuzufolge der gesetzlich vorgeschriebenen Einzelfallbetrachtung und mangels einer bislang etablierten Praxis und allgemeingültigen Erfahrungswerten können im Vorfeld keine eigentümergebundenen oder detaillierten Auskünfte an die Eigentümerschaft erfolgen. Insbesondere sind vor der eigentlichen Gesuchprüfung auch keine verbindlichen Aussagen zu den maximal zulässigen Mietzinsaufschlägen möglich. In den Erläuterungen zur Verordnung werden die Grundlagen und die Berechnungsweise der maximalen Netto-Mietzinsen beziehungsweise der maximal zulässigen Mietzinsaufschläge erklärt. Die Eigentümerschaft kann mit diesen

Informationen die Grössenordnung der voraussichtlichen Rendite grundsätzlich selbst abschätzen. Die konkreten Aufschläge müssen dann anhand der gesetzlichen Grundlagen im Einzelfall von der WSK festgelegt werden.


2. *Kann eine solche Information in Zusammenarbeit mit dem Hauseigentümerverband Basel-Stadt erfolgen, zu dessen Aufgaben ja diverse Informationen an die Mitglieder bereits gehören?*

Die WSK informiert bereits sowohl schriftlich als auch telefonisch über die Wohnraumschutzbestimmungen. Auf Ebene Vollzug möchte die WSK unter Beachtung ihrer Unabhängigkeit und Unparteilichkeit den Verbänden Informationen und Material zu Informations- und Schulungszwecken ihrer Mitglieder zur Verfügung stellen und wird diesbezüglich auf sie zugehen.

3. *Ist es denkbar, solche Informationen nach einem «one-stop-shop» System zu vermitteln, um den Aufwand für die Eigentümerschaften zu reduzieren?*

Die WSK ist bereits die Hauptanlaufstelle für Auskünfte zu Fragen in Bezug auf den Wohnraumschutz. Für sämtliche baulich relevanten Fragen ist hingegen das Bau- und Gastgewerbeinspektorat zuständig. Auf Seiten des Bau- und Gastgewerbeinspektorats gehen denn auch nur eine geringe Anzahl an Fragestellungen zum Wohnraumschutz ein. Es ist somit davon auszugehen, dass die bestehenden Informationsmöglichkeiten und Auskunftsstellen angemessen sind und die Eigentümerschaften in der Lage sind, die korrekten Auskunftsstellen mit ihren Anliegen zu kontaktieren.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Beat Jans
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin