An den Grossen Rat **23.5573.03**

PD/P235573

Basel, 13. August 2025

Regierungsratsbeschluss vom 12. August 2025

Motion Niggi Daniel Rechsteiner und Konsorten betreffend «Anpassung der Wohnschutzbestimmungen im Bereich der energetischen Sanierungen»; Zwischenbericht

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 12. Juni 2024 vom Schreiben Nr. 23.5573.02 des Regierungsrates vom 17. April 2024 Kenntnis genommen und – entgegen dem Antrag des Regierungsrates – die Motion Daniel Rechsteiner und Konsorten dem Regierungsrat zur Erfüllung innert einem Jahr überwiesen:

> «Die Berichterstattung in den Medien zu einigen Fällen, welche Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer im Zusammenhang mit den neuen Wohnschutzbestimmungen erleiden mussten, liessen aufhorchen und führen zum Schluss, dass die gesetzlichen Bestimmungen im Wohnraumfördergesetz (WRFG) und/oder in Wohnraumschutzverordnung (WRSchV) dringend angepasst werden müssen.
>
> Im Abstimmungskampf zur Initiative «JA zum Echten Wohnschutz» wurden Befürchtungen laut, dass die strengen Schutz- und Bewilligungsverfahren sich negativ auf die energetischen Sanierungen von Liegenschaften auswirken würden. Von den Initianten wurde dies stets bestritten und im Gegenteil behauptet, die neuen gesetzlichen Bestimmungen würden energetische Sanierungen begünstigen. Nach einem Jahr seit Inkrafttreten zeigt sich, dass die Befürchtungen nicht unberechtigt waren.
>
> Energetische Sanierungen werden durch die aktuelle Wohnschutzgesetzgebung nicht bevorzugt behandelt, insbesondere nicht im Bewilligungsverfahren. So haben die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer keinen Anreiz, ihre Liegenschaften energetisch zu sanieren. Denn zum einen müssen sie bei entsprechenden Projekten das gleiche Bewilligungsverfahren wie bei anderen Umbauten und Sanierungen durchlaufen, zum andern werden die energetischen Massnahmen in Bezug auf die Mietzinserhöhung nicht anders behandelt als die übrigen baulichen Massnahmen. Die Investitionen in energetische Umrüstungen und Verbesserungen zahlen sich für die Vermieterinnen und Vermieter nicht aus.
>
> Soll das ambitionierte Ziel von Netto-Null bis 2037 erreicht werden, so müssen gesetzliche Hemmnisse ab- und nicht aufgebaut werden. Aus diesem Grund ist das Wohnraumfördergesetz (WRFG) und/oder die Wohnraumschutzverordnung (WRSchV) anzupassen, indem bauliche Massnahmen zu energetischen Verbesserungen einer Liegenschaft gemäss Art. 14 Absatz 2 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen nicht mehr den Bestimmungen der Wohnschutzgesetzgebung unterliegen sollen, weder einer Bewilligungs- und Meldepflicht noch in Bezug auf die Erhöhung der Mietzinse. Diese Befreiung soll ausschliesslich für bauliche Massnahmen gelten, die unmittelbar mit der energetischen Verbesserung im Zusammenhang stehen. Weitere Massnahmen sind davon nicht betroffen, auch wenn sie in einem gemeinsamen Umbau- oder Sanierungsprojekt ergriffen werden.

Die Motionärinnen und Motionäre bitten den Regierungsrat, dem Grossen Rat eine Gesetzesänderung in obigem Sinne innert Jahresfrist zu unterbreiten.

Niggi Daniel Rechsteiner, Andrea Elisabeth Knellwolf, Michael Hug, Daniel Seiler, Pascal Messerli»

Wir nehmen zum Stand der Umsetzung dieser Motion in Form eines Zwischenberichts wie folgt Stellung:

1. Ausgangslage

Die Motion fordert Anpassungen der Wohnschutzbestimmungen im Bereich der energetischen Sanierungen.

Grund für die geforderten Anpassungen sind Einschätzungen, dass sich die mit der kantonalen Volksinitiative «JA zum ECHTEN Wohnschutz» im Wohnraumfördergesetz (WRFG) eingeführten Bewilligungs- und Meldepflichten hemmend auf die Ausführung von energetischen Sanierungen auswirken. Energetische Sanierungen würden insbesondere nicht gegenüber anderweitigen baulichen Massnahmen privilegiert. Aufgrund ausbleibender energetischer Sanierungen seien die ambitionierten Ziele von Netto-Null bis 2037 in Gefahr.

Durch Anpassungen des WRFG und/oder der Wohnraumschutzverordnung (WRSchV) sollen energetische Verbesserungen einer Liegenschaft gemäss Art. 14 Abs. 2 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) keiner Bewilligungs- oder Meldepflicht in Bezug auf die Erhöhung der Mietzinse unterliegen. Diese Befreiung soll ausschliesslich für bauliche Massnahmen gelten, die unmittelbar mit der energetischen Verbesserung der betroffenen Liegenschaften zusammenhängen. Weitere Massnahmen sollen nicht betroffen sein, auch wenn sie in einem gemeinsamen Umbau- oder Sanierungsprojekt ergriffen werden.

2. Stand der Arbeiten

In der vom Regierungsrat in Auftrag gegebenen Auslegeordnung zum Wohnschutz wurde festgehalten, dass vertiefte Aussagen zur neuen Wohnraumschutzgesetzgebung erst nach einer Vollzugsdauer von drei bis fünf Jahren möglich seien. Es müsse zunächst darum gehen, Rechtssicherheit zu schaffen und eine aussagekräftige Anzahl von Fällen zu sammeln. Erst danach könne eine Evaluation zu klaren Aussagen zu den Auswirkungen des Wohnschutzes führen. Dies gilt selbstverständlich auch im Bereich der energetischen Sanierungen. Als Zwischenfazit geht die Auslegeordnung aber davon aus, dass negative Effekte auf Anzahl, Zeitpunkt und Ausmass von energetischen Sanierungen zu erwarten seien.[1]

Es ist unumstritten, dass aufgrund der in der Kantonsverfassung verankerten Klimaziele des Kantons Massnahmen zur Förderung von energetischen Ertüchtigungen zeitnah getroffen und Fehlanreize durch den Wohnraumschutz verhindert werden sollten.

Der Regierungsrat hat im Juni 2025 eine Teilrevision der Wohnraumschutzverordnung (WRSchV) präsentiert. In diesem Rahmen hat er das Anliegen so weit wie möglich und in geeigneter Weise aufgenommen, um die oben genannten Fehlanreize zu verhindern. Damit können mit Inkrafttreten der Teilrevision der WRSchV per 1. November 2025 energetische Sanierungsmassnahmen in Bezug auf die Bewilligungsverfahren künftig stärker berücksichtigt werden:

1. Die von der Wohnschutzkommission (WSK) bewilligten Mietzinsaufschläge für wertvermehrende energetische Sanierungsmassnahmen fallen aufgrund des reduzierten kantonalen Überwälzungssatzes bislang deutlich restriktiver aus als Mietzinsaufschläge gemäss

[1] Auslegeordnung zu den neuen Wohnraumschutzbestimmungen des Kantons Basel-Stadt (Schlussbericht), S. 16 ff., https://media.bs.ch/original_file/1c39581f6646c5b92eee412007fd08e8cc26d65c/186cd4cd-4fd5-4be5-8003-b4eb359bff9d.pdf (Stand 28.07.2025).

Mietrecht. Mit der Teilrevision der WRSchV erhält die WSK neu die Möglichkeit, für energetische Sanierungsmassnahmen im Rahmen der gesetzlichen Grundlagen des WRFG grundsätzlich mietrechtskonforme Mietzinsaufschläge zu bewilligen (vgl. § 22 Abs. 1 nWRSchV).

2. Das umfassende Bewilligungsverfahren wird nach Inkrafttreten der Teilrevision der WRSchV zukünftig im Sinne einer Konkretisierung der gesetzlichen Eintretensvoraussetzung grundsätzlich nur dann angewendet, wenn durch die zu bewilligenden baulichen Massnahmen insgesamt eine bedeutende Energieeinsparung von mindestens 15% generiert wird. Der erforderliche Nachweis wird standardisiert, um die Bewilligungserteilung absehbarer und das Bewilligungsverfahren effizienter zu gestalten (vgl. § 25 Abs. 4 und Anhang 5 nWRSchV). Eigentümerschaften gewinnen damit an Planungssicherheit.

3. Weitere Anpassungen der WRSchV führen dazu, dass die Wohnschutzkommission Mietzinsaufschläge für ökologische Sanierungsmassnahmen grundsätzlich eher bewilligt als herkömmliche bauliche Massnahmen. Damit werden zusätzliche Anreize geschaffen, ökologisch sinnvoll zu sanieren (vgl. § 5 Abs. 4 und § 25 Abs. 5 nWRSchV).

4. Kosten für den Erhalt und die Installation von PV-Anlagen werden durch eine Anpassung der WRSchV allgemein von der Melde- und Bewilligungspflicht befreit, da sie gemäss bundesrechtlicher Vorgaben insbesondere über die Nebenkosten abgerechnet werden müssen und dementsprechend keine Mietzinserhöhungen rechtfertigen (vgl. § 20a nWRSchV).

Der Regierungsrat ist überzeugt, mit der Teilrevision der WRSchV die in der Motion angesprochenen Hemmnisse gegen energetische Sanierungen wirksam abzubauen. Trotzdem ist die Motionsforderung mit der Teilrevision der WRSchV nicht vollständig umgesetzt, weil energetische Sanierungsmassnahmen weiterhin gemäss WRFG melde- bzw. bewilligungspflichtig sind.

3. Weiteres Vorgehen

Die mit der Motion geforderte Befreiung von der Melde- und Bewilligungspflicht bedingt eine Revision des WRFG und eine anschliessende erneute Revision der WRSchV.

Wenn lediglich unmittelbar zu energetischen Verbesserungen beitragende bauliche Massnahmen von den Bewilligungs- und Meldepflichten gemäss WRFG befreit wären, müssten die Vermieterschaften jeweils einschätzen, ob ihre baulichen Massnahmen unmittelbar zu einer energetischen Verbesserung beitragen. Energetische Sanierungen werden jedoch häufig im Rahmen von grösseren Umbau- oder Sanierungsprojekten realisiert. Die Abgrenzung zwischen energetischen und anderen baulichen Massnahmen ist einzelfallabhängig komplex. Wenn beispielsweise im Rahmen eines Dachstockausbaus das Dach auch energetisch ertüchtigt wird, verschwimmen die Grenzen zwischen Massnahmen, die nicht unmittelbar zur energetischen Verbesserung beitragen, und Massnahmen, die dazu beitragen, bereits. Trotzdem müsste jeweils die gesuchstellende Eigentümerschaft entscheiden, ob einzelne konkrete Massnahmen der Wohnschutzkommission zur Bewilligung von Mietzinsaufschlägen vorgelegt werden müssen oder nicht. Auch bei der Aufteilung von Kosten insbesondere zur Projektplanung könnte die Abgrenzung zu Schwierigkeiten und grösserer Rechtsunsicherheit im Bereich des Wohnschutzes führen.

Dementsprechend ist eine vollständige Melde- und Bewilligungsfreiheit energetischer Sanierungsmassnahmen mit verschiedenen komplexen Vollzugs- und Rechtsfragen verbunden, deren Beantwortung entsprechend zeitaufwendig ist.

Die Umsetzung der in der Motion verlangten Anpassungen wird auftragsgemäss weiterbearbeitet, zusammen mit der Motion Pascal Messerli und Konsorten betreffend «Anpassung der Wohnschutzbestimmungen im Bereich Wohnschutzkommission» (23.5574), der Motion Michael Hug und

Konsorten betreffend «Anpassung der Wohnschutzbestimmungen in Bezug auf das Bewilligungsverfahren» (23.5576) sowie der Motion Daniel Seiler und Konsorten betreffend «Anpassung der Wohnschutzbestimmungen im Bereich des Stockwerkeigentums» (23.5572, Frist bis zum 12. Juni 2028), die ebenfalls Anpassungen des WRFG voraussetzen. Ebenfalls ist eine Abstimmung mit allfälligen Anpassungen des WRFG aufgrund der Motion Andrea Elisabeth Knellwolf und Konsorten betreffend «Definition Wohnungsnot» (23.5575, Frist bis zum 12. Juni 2026, überwiesen als Anzug) erforderlich.

4. Antrag

Aufgrund dieses Zwischenberichts beantragen wir, die Frist zur Beantwortung der Motion Niggi Daniel Rechsteiner und Konsorten betreffend «Anpassung der Wohnschutzbestimmungen im Bereich der energetischen Sanierungen» um zwei Jahre zu verlängern.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt

Dr. Conradin Cramer
Regierungspräsident

Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin