



An den Grossen Rat

23.5413.02

PD/P235413

Basel, 10. Januar 2024

Regierungsratsbeschluss vom 9. Januar 2024

Schriftliche Anfrage Niggi Daniel Rechsteiner betreffend «Wohnschutzkommission – realistische Voraussetzungen zur Verhinderung eines Sanierungsstillstandes»

Das Büro des Grossen Rates hat die nachstehende Schriftliche Anfrage Niggi Daniel Rechsteiner dem Regierungsrat zur Beantwortung überwiesen:

«Mit der Annahme der Wohnschutzinitiativen, speziell der Umsetzungsinitiative des Mieterverbands, wurde auf Gesetzes- und Verordnungsebene eine neue Grundlage geschaffen, die sich in der Realität erst noch beweisen muss. Die ersten Verfügungen durch die Wohnschutzkommission (WSK) wurden ausgestellt. Die bisherigen Beschlüsse der WSK lassen darauf schliessen, dass sich alles verkompliziert und die Beschlüsse für die Vermieter wenig nachvollziehbar sind, was befürchten lässt, dass in Bestandesliegenschaften künftig nur noch bedingt renoviert wird.

Insbesondere stellt sich gerade für Besitzer:innen einzelner kleiner Liegenschaften die Frage, wie sie mit dieser neuen Ausgangslage umgehen sollen. Zum einen sind die Bestimmungen restriktiv und schränken den Handlungsspielraum für eine Renovation deutlich ein. Zum anderen bedingt der bürokratische Prozess viele Aufwände für die Liegenschaftsbetreiber, welche vorhandene Mittel schmälern (bspw. Anwaltskosten, Sachverständige etc.). Es sind dabei auch Neubauten blockiert, weil Zielvorgaben der Wohnschutzkommission nicht einfach umzusetzen sind und Eigentümer:innen Projektierungen finanzieren, ohne zu wissen, ob es letztlich zur Umsetzung kommen kann.

Wie der Presse zu entnehmen ist, gibt es mehrere Liegenschaftsbetreiber:innen, welche von ihren Erfahrungen hinsichtlich der langdauernden Prozesse, unbefriedigenden Antworten und von zunehmender Resignation berichten. Auch wenn die Erfahrungsduer mit der neuen Gesetzgebung noch kurz ist, muss möglicherweise bereits kurzfristig interveniert werden, damit Sanierungsprojekte nicht unnötig blockiert werden.

Damit der Wohnungsmarkt auch im Sinne der gesamten Bevölkerung beweglich bleibt, die Wohnungen in Liegenschaften vermietet werden können und nicht leer stehen, bittet der Unterzeichnende den Regierungsrat im Hinblick auf eine rasche Verbesserung der Situation um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Hat der Regierungsrat Kenntnis von der Situation betreffend der Auswirkungen der neuen Wohnschutzgesetzgebung? Wie beschreibt er die durch das Wohnschutzgesetz neu geschaffenen Herausforderungen für Besitzer:innen und Vermieter:innen einzelner kleinerer Liegenschaften?
2. Wie lange dauert die durchschnittliche Verzögerung durch die Schlaufe von Baugesuchen über die Wohnschutzkommission? Ist der Regierungsrat der Ansicht, dass diese Verzögerung zumutbar ist?

3. Welche Massnahmen schlägt er zur Verbesserung des Ablaufs der Prozesse vor? Sind die Informationen für Besitzer einzelner und kleiner Liegenschaften ausreichend und adressatengerecht formuliert?
4. Ist sich der Regierungsrat bewusst, dass die telefonischen Kontaktmöglichkeiten sehr eingeschränkt sind und kaum ausreichen, um all die Fragen, die im Kontext der neuen Vorgehensweise entstehen, zu beantworten? Sind Massnahmen zur besseren Beratung von betroffenen Liegenschaftsbetreiber:innen vorgesehen?
5. Könnte man in Bezug auf die Kostenfolge eines Neubauprojekts oder einer Renovation ein digitales Tool ins Netz stellen, mit dem die Eigentümerschaft analog zur Berechnung der Steuern sehen könnte, wie die Bandbreite der Mietanpassung errechnet würde?
6. Ist der Regierungsrat bereit, die Renovationsanträge, welche die Wohnschutzkommission entschieden hat, öffentlich zu publizieren, damit man Anhaltspunkte gewinnen kann, welche Möglichkeiten bei der Umsetzung zur Anwendung gelangen können?
7. Ist sich der Regierungsrat bewusst, dass bei einem geplanten Neubau, in welchem anstelle von bisherigen kleinen Wohneinheiten neue familiengerechte Wohnungen entstehen sollen, nicht nur der Bestand an Fläche ersetzt werden soll, sondern auch die Anzahl der Wohneinheiten? Dies führt zu Problemen bei bestehenden Ein- und Zweizimmer-Liegenschaften, welche zu einem Block mit einem ausgewogenen Mix von kleineren und grösseren Wohnungen transformiert werden sollen. Gibt es diesbezüglich Lösungsansätze, um einen Wohnungsmix in einer derartigen Liegenschaft zu ermöglichen?
8. Weiss der Regierungsrat, wie die fünfjährige Mietzinskontrolle im Grundbuch nach Abwicklung der Wohnschutzkommissioneingabe eingetragen wird? Wer bezahlt diese Gebühren, für die Anmeldung und danach die Abmeldung nach 5 Jahren? Trägt das Präsidialdepartement diese Kosten und ist dies ein Teil der vom Vermieter entrichteten Gebühren des Verfahrens der Wohnschutzkommission?
9. Ist der Regierungsrat grundsätzlich der Ansicht, dass mit der derzeitigen Regelung und Interpretation der WSK die Gefahr besteht, dass aufgrund der ineffizienten und restriktiven Rahmenbedingungen eine Verhinderung von Sanierungen erfolgen kann? Wie könnte sich die Regierung vorstellen, aktuelle Prozesse anzupassen, damit Vermieter:innen die üblichen Renovationen der Wohnungen im Kanton zeitnah vollziehen können? Wie kann gewährleistet werden, dass die Klimaziele auch im Bereich von Liegenschaften erreicht werden können und nicht durch übermäßig lange Prozesse und Hürden ausgebremst werden?
10. Wäre es denkbar, dass bei Renovationen, für welche eine Baubewilligung notwendig ist, die Gesuchstellung beim Bauinspektorat zeitgleich mit dem Antrag an die Wohnschutzkommission erfolgen kann, damit ein Zeitverlust und unnötiger Leerstand vermieden werden kann?
11. Ist die Regierung bereit, zu veranlassen, dass bei einem Entscheid der Wohnschutzkommission jeweils die Einzelpositionen der Renovationsschritte mit den jeweiligen Mietzinsanpassungen aufgeführt werden? Dies mit dem Ziel der Transparenz und als Entscheidungsgrundlage, ob auf gewisse Massnahmen aus Kostengründen besser verzichtet werden kann.
12. Wie werden nachhaltige Renovationsschritte gefördert? Gibt es einen Anreiz für Renovationsmassnahmen, welche dazu beitragen, dass die Klimaziele in der vorgesehenen Frist erreicht werden können? Wirken sich derartige Massnahmen positiv auf die Bemessung der Mietzinsanpassungen aus? Welche Möglichkeiten sieht der Regierungsrat in Bezug auf die Förderung 'sanfter Renovationsschritte' durch stärkere Berücksichtigung bei der Berechnung der Mietzinsanpassungen?

Niggi Daniel Rechsteiner»

Wir beantworten diese Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. Zu den einzelnen Fragen

- 1. Hat der Regierungsrat Kenntnis von der Situation betreffend der Auswirkungen der neuen Wohnschutzgesetzgebung? Wie beschreibt er die durch das Wohnschutzgesetz neu geschaffenen Herausforderungen für Besitzer:innen und Vermieter:innen einzelner kleinerer Liegenschaften?*

Die Auswirkungen der neuen Wohnraumschutzgesetzgebung sind im jetzigen Zeitpunkt nicht über den Einzelfall hinaus abschätzbar. Die neuen Wohnraumschutzbestimmungen gelten erst seit knapp eineinhalb Jahren. Aufgrund der neuen Gesetzeslage, des damit zusammenhängenden Systemwechsels sowie der erstmaligen Besetzung des Beurteilungsgremiums konnte sich bislang noch keine Praxis der Gesetzes- und Verordnungsanwendung vollständig etablieren. Allgemeingültige Erfahrungswerte der Anwendung und zu den Auswirkungen liegen somit noch nicht vor.

Es ist deshalb noch zu früh, um Schlüsse zu neu geschaffenen Herausforderungen für Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Vermieterinnen und Vermieter zu beschreiben. Drei Faktoren beeinflussen derzeit den Immobilienmarkt und wirken sich bremsend aus: Die von der Schweizerischen Nationalbank verfügte Zinserhöhung, die nach wie vor hohe Bauteuerung (BfS Stand April 2023: 4 %) und der neue Basler Wohnraumschutz. Letzterer könnte für eine gewisse Verunsicherung bei Besitzerinnen und Besitzern sowie Vermieterinnen und Vermietern sorgen.

Der Regierungsrat wird eine Auslegeordnung auf der Basis von teilstrukturierten Interviews zur neuen Wohnschutzgesetzgebung in Auftrag geben. Zudem gelangen auch verschiedene Fälle an die gerichtlichen Instanzen, die sich auf dieser Grundlage mit der neuen Wohnschutzgesetzgebung auseinandersetzen.

- 2. Wie lange dauert die durchschnittliche Verzögerung durch die Schlaufe von Baugesuchen über die Wohnschutzkommission? Ist der Regierungsrat der Ansicht, dass diese Verzögerung zumutbar ist?*

Aufgrund der geringen Anzahl bearbeiteter Fälle kann noch keine Regelbearbeitungszeit genannt werden.

Die Wohnschutzkommission ist - gestützt auf den in der Volksabstimmung angenommenen Gesetzesstext - eine zwingende Bearbeitungsinstanz.

- 3. Welche Massnahmen schlägt er zur Verbesserung des Ablaufs der Prozesse vor? Sind die Informationen für Besitzer einzelner und kleiner Liegenschaften ausreichend und adressatengerecht formuliert?*

Die rechtlichen Grundlagen sowie die ausführlichen Erläuterungen zur Wohnraumschutzverordnung (WRSchV) sind publiziert und somit öffentlich einsehbar. Die ausführliche Webseite www.wohnraumschutz.bs.ch fasst die Inhalte des Wohnraumschutzes mittels verschiedener Hilfsmittel (z.B. Grafiken, Videos, Merkblätter oder FAQs) zusammen. Die Feedbacks zu diesem Informationsangebot, das nicht zuletzt auch Laien als erste Anlaufstelle dienen soll, sind grundsätzlich positiv. Die Interessensverbände wurden zudem angefragt, welche weiteren Informationen ihre Mitglieder brauchen. Die Wohnschutzkommission hat den Verbänden das Angebot unterbreitet, für sie unter Beachtung der behördlichen Unabhängigkeit bzw. Unparteilichkeit Informationen und Materialien zwecks Schulung ihrer Mitglieder zu erarbeiten und zur Verfügung zu stellen.

4. *Ist sich der Regierungsrat bewusst, dass die telefonischen Kontaktmöglichkeiten sehr eingeschränkt sind und kaum ausreichen, um all die Fragen, die im Kontext der neuen Vorgehensweise entstehen, zu beantworten? Sind Massnahmen zur besseren Beratung von betroffenen Liegenschaftsbetreiber:innen vorgesehen?*

Die telefonische Erreichbarkeit der Wohnschutzkommission ist gewährleistet. Von Montag bis Freitag stehen jeweils von 10 bis 12 Uhr qualifizierte juristische Mitarbeitende für telefonische Auskünfte zur Verfügung. Von dieser Auskunftsmöglichkeit wird regelmässig Gebrauch gemacht. Eine Überlastung der Hotline ist jedoch nicht festzustellen. Sollte sich die Anzahl der Anfragen deutlich erhöhen, wird eine Anpassung der Auskunftszeiten geprüft. Eine zeitliche Bündelung der telefonischen Anfragen ist angesichts der personellen Ressourcen essentiell.

5. *Könnte man in Bezug auf die Kostenfolge eines Neubauprojekts oder einer Renovation ein digitales Tool ins Netz stellen, mit dem die Eigentümerschaft analog zur Berechnung der Steuern sehen könnte, wie die Bandbreite der Mietanpassung errechnet würde?*

Die Wohnschutzkommission hat die Berechnung der maximalen Mietzinsaufschläge bzw. Nettomietzinsen gestützt auf die Vorgaben in Gesetz und Verordnung vorzunehmen. Hierfür ist sowohl im vereinfachten wie auch im umfassenden Bewilligungsverfahren eine einzelfallweise Prüfung des jeweiligen Sachverhalts nach einem mehrstufigen Ablauf erforderlich. Zudem sehen die gesetzlichen Grundlagen zahlreiche unbestimmte Rechtsbegriffe vor, die sich nicht in eine schematische Zahlenlogik übertragen lassen. Aus diesen Gründen wird es nicht möglich sein, ein Tool zur Verfügung zu stellen, dass die zu erwartenden maximalen Mietzinsaufschläge bzw. Nettomietzinsen unter Berücksichtigung individueller Sachverhaltsumstände verlässlich prognostiziert.

6. *Ist der Regierungsrat bereit, die Renovationsanträge, welche die Wohnschutzkommission entschieden hat, öffentlich zu publizieren, damit man Anhaltspunkte gewinnen kann, welche Möglichkeiten bei der Umsetzung zur Anwendung gelangen können?*

Die Wohnschutzkommission bestimmt, ob Entscheide publiziert werden. Hierfür ist es wichtig, dass eine gefestigte Anwendungspraxis mit verlässlichen, repräsentativen Leitentscheiden etabliert werden kann.

7. *Ist sich der Regierungsrat bewusst, dass bei einem geplanten Neubau, in welchem anstelle von bisherigen kleinen Wohneinheiten neue familiengerechte Wohnungen entstehen sollen, nicht nur der Bestand an Fläche ersetzt werden soll, sondern auch die Anzahl der Wohneinheiten? Dies führt zu Problemen bei bestehenden Ein- und Zweizimmer-Liegenschaften, welche zu einem Block mit einem ausgewogenen Mix von kleineren und grösseren Wohnungen transformiert werden sollen. Gibt es diesbezüglich Lösungsansätze, um einen Wohnungsmix in einer derartigen Liegenschaft zu ermöglichen?*

Nach Kenntnisstand des Regierungsrates besteht diesbezüglich noch keine gefestigte Praxis der Wohnschutzkommission. Sie hatte erst über zwei Abbruchfälle zu entscheiden. Es wird sich zeigen, nach welchen Kriterien die Wohnschutzkommission den zu erhaltenen bezahlbaren Mietwohnraum in weiteren Abbruchfällen definiert.

8. *Weiss der Regierungsrat, wie die fünfjährige Mietzinskontrolle im Grundbuch nach Abwicklung der Wohnschutzkommissionseingabe eingetragen wird? Wer bezahlt diese Gebühren, für die Anmeldung und danach die Abmeldung nach 5 Jahren? Trägt das Präsidialdepartement diese Kosten und ist dies ein Teil der vom Vermieter entrichteten Gebühren des Verfahrens der Wohnschutzkommission?*

Die Anmerkung im Grundbuch erfolgt durch die Wohnschutzkommission nach Rechtskraft der von ihr erteilten Bewilligung (§ 17 Abs. 3 und § 23 Abs. 7 WRSchV). Der Gesuchsteller hat die Gebühren zu tragen.

9. *Ist der Regierungsrat grundsätzlich der Ansicht, dass mit der derzeitigen Regelung und Interpretation der WSK die Gefahr besteht, dass aufgrund der ineffizienten und restriktiven Rahmenbedingungen eine Verhinderung von Sanierungen erfolgen kann? Wie könnte sich die Regierung vorstellen, aktuelle Prozesse anzupassen, damit Vermieter:innen die üblichen Renovationen der Wohnungen im Kanton zeitnah vollziehen können? Wie kann gewährleistet werden, dass die Klimaziele auch im Bereich von Liegenschaften erreicht werden können und nicht durch übermäßig lange Prozesse und Hürden ausgebremst werden?*

Wie der Regierungsrat bereits in den Erläuterungen zur Abstimmung vom 28. November 2021 festgehalten hat, befürchtet er, dass mit der neuen Gesetzgebung nur noch «Pinselsanierungen» vorgenommen werden und insbesondere energetisch wichtige Investitionen ausbleiben könnten. Auch hatte er bereits damals auf den grossen bürokratischen Aufwand hingewiesen. Diese Befürchtungen bestehen weiterhin.

10. *Wäre es denkbar, dass bei Renovationen, für welche eine Baubewilligung notwendig ist, die Gesuchstellung beim Bauinspektorat zeitgleich mit dem Antrag an die Wohnschutzkommission erfolgen kann, damit ein Zeitverlust und unnötiger Leerstand vermieden werden kann?*

Eine gleichzeitige Gesuchseinreichung beim Bau- und Gastgewerbeinspektorat und bei der Wohnschutzkommission würde nicht den erhofften Zeitgewinn bringen.

Die Wohnschutzkommission muss ihre Berechnungen auf der Grundlage eines baubewilligten Projektes anhand der voraussichtlichen effektiven Baukosten vornehmen können. Wird das Baubegrenzen gleichzeitig bei ihr eingereicht, so kann dieses noch diversen Anpassungen unterliegen.

Das vereinfachte Bewilligungsverfahren sieht gemäss § 8d des Wohnraumfördergesetz bauliche Massnahmen im bewohnten Zustand vor, womit zumindest in dieser Verfahrensart keine Leerstände entstehen sollten. Bei baulichen Massnahmen im unbewohnten Zustand ist es Sache der Eigentümerin beziehungsweise des Eigentümers, diese in geeigneter Form zu planen, so dass Leerstände möglichst vermieden werden können.

11. *Ist die Regierung bereit, zu veranlassen, dass bei einem Entscheid der Wohnschutzkommission jeweils die Einzelpositionen der Renovationsschritte mit den jeweiligen Mietzinsanpassungen aufgeführt werden? Dies mit dem Ziel der Transparenz und als Entscheidungsgrundlage, ob auf gewisse Massnahmen aus Kostengründen besser verzichtet werden kann.*

Die Wohnschutzkommission ist eine in ihrem Entscheid unabhängige Kommission.

12. *Wie werden nachhaltige Renovationsschritte gefördert? Gibt es einen Anreiz für Renovationsmassnahmen, welche dazu beitragen, dass die Klimaziele in der vorgesehenen Frist erreicht werden können? Wirken sich derartige Massnahmen positiv auf die Bemessung der Mietzinsanpassungen aus? Welche Möglichkeiten sieht der Regierungsrat in Bezug auf die Förderung 'sanfter Renovationsschritte' durch stärkere Berücksichtigung bei der Berechnung der Mietzinsanpassungen?*

Der Regierungsrat hat im September 2023 eine Klimaschutzstrategie verabschiedet, die auch das Handlungsfeld Gebäude und Bauen beinhaltet. Im 2024 soll ein Klimaaktionsplan vorliegen. Die darin erarbeiteten Massnahmen sollen dazu beitragen, dass die Klimaziele in der vorgesehenen Frist erreicht werden.

In Bezug auf die Wohnraumschutzgesetzgebung ist festzuhalten, dass ökologische Kriterien beziehungsweise ökologische bauliche Massnahmen sowohl bei Abbruch und Ersatzneubau als auch beim umfassenden Bewilligungsverfahren besonders berücksichtigt werden. Insbesondere beim umfassenden Bewilligungsverfahren bei Sanierung, Umbau und Renovation können die aktuellen

Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

gesetzlichen Bestimmungen dazu führen, dass ökologische Massnahmen bei der Mietzinsberechnung gesondert berücksichtigt werden.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Lukas Engelberger
Vizepräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin