



An den Grossen Rat

23.5576.02

PD/P235576

Basel, 17. April 2024

Regierungsratsbeschluss vom 16. April 2024

Motion Michael Hug und Konsorten betreffend «Anpassung der Wohnschutzbestimmungen in Bezug auf das Bewilligungsverfahren»; Stellungnahme

Der Grosser Rat hat an seiner Sitzung vom 17. Januar 2024 die nachstehende Motion Michael Hug und Konsorten dem Regierungsrat zur Stellungnahme 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 der Wohnraumschutzverordnung (WRSchV) dringend angepasst werden müssen.

Wie die bisher bearbeiteten Fälle zeigen, ist das Gesetz wenig praxistauglich. Das Bewilligungsverfahren ist administrativ aufwendig und kompliziert («Bürokratiemonster»). Sinn und Zweck des Meldeverfahrens leuchten nicht ein; dieses hinterlässt eher den Anschein einer Schikane zulasten der Vermieterinnen und Vermieter. Zwischen dem vereinfachten und umfassenden Bewilligungsverfahren gibt es kaum Unterschiede, insbesondere nicht was den administrativen Aufwand für die Vermieterinnen und Vermieter und die Beurteilung der zulässigen Mietzinserhöhung betrifft. Diese gesetzlichen Grundlagen lassen kaum ein unkompliziertes und zügiges Verfahren zu.

Das Meldeverfahren, welches für Umbau-, Renovations- und Sanierungsvorhaben ohne Mietzinserhöhung vorgesehen ist, braucht es nicht, da für Fälle mit einer Mietzinserhöhung ohnehin ein Bewilligungsverfahren vorgesehen ist. Das Meldeverfahren für Vermieterinnen und Vermieter sowie für Behörden erweist sich lediglich als administrativer Aufwand ohne wirklichen Nutzen. Das Bewilligungsverfahren dauert zu lange, bis die Vermieterinnen und Vermieter endlich erfahren, ob und unter welchen Bedingungen ihr Bauvorhaben umgesetzt werden kann. Es besteht ein Bedarf an einer schnelleren und effektiveren Entscheidungsfindung. Nebst den finanziellen Nachteilen können auch handfeste bauliche Situationen eine rasche Massnahme und folglich ein zügiges Bewilligungsverfahren und zeitnahe Eröffnung des Entscheids erfordern.

Die gesetzlichen Bestimmungen müssen also grundlegend überarbeitet werden, und zwar sowohl in Bezug auf das Bewilligungserfordernis, in Bezug auf die Verfahren und in Bezug auf die Prüfung und Beurteilung der zulässigen Mietzinserhöhung. Aus diesem Grund ist das Wohnraumfördergesetz (WRFG) und/oder die Wohnraumschutzverordnung (WRSchV) wie folgt anzupassen:

- a. Das Meldeverfahren (einfaches Prüfungsverfahren gemäss §8c WRFG) soll abgeschafft werden.
- b. Instandstellungen von Wohnungen infolge eines Mieterwechsels sollen bewilligungsfrei erfolgen, sofern die Nettomiete nicht um mehr als 10% der bisherigen Miete erhöht wird.
- c. Bauliche Massnahmen bis zu einem Betrag von CHF 50'000 pro Wohnung, welche nicht zu mehr als einer Mietzinserhöhung von 15% führen, sind im Rahmen eines einfachen und zügigen Verfahrens abzuwickeln. Die gesuchstellende Partei hat die Baukosten anhand einer fachmännisch

zusammengestellten Kostenschätzung aufgrund von Offerten nachzuweisen und einen Mieterspiegel einzureichen, welcher die Grösse der Wohnung in Zimmerzahl und m², den aktuellen Nettomietzins, das Datum des Einzugs, das Baujahr festhält. Anhand einer Plausibilitätsprüfung ist zu prüfen, ob die beantragte Mietzinserhöhung gerechtfertigt erscheint. Einzelheiten sollen in der WRSchV geregelt werden.

- d. Alle übrigen baulichen Massnahmen sollen weiterhin den aktuellen Bestimmungen von §8e des WRFG unterstehen resp. nach diesem Verfahren abgewickelt werden. Der Umfang der Mietzinserhöhung wird jedoch nicht anhand von mietrechtlichen Berechnungsvorgaben (Wertvermehrung, Kapitalisierung) bestimmt. Vielmehr ist zu prüfen:
- wie sich die Miete der konkreten Wohnung in den letzten Jahren im Vergleich zu getätigten Investitionen im verglichenen Zeitraum entwickelt hat, und
 - wie das jetzige Umbau- oder Sanierungsprojekt den Wohnungsstandard und die Miete entsprechend der Vorgaben von §8b des WRFG beeinflusst.

Einzelheiten sind in der WRSchV zu regeln.

- e. Das wohnschutzrechtliche Verfahren muss beim einfachen Bewilligungsverfahren innerhalb von max. 30 Tagen und beim umfassenden Bewilligungsverfahren innerhalb von max. 60 Tagen erledigt werden (Bescheid an gesuchstellende Partei).
- f. Die einfachen Bewilligungsverfahren werden durch das Sekretariat und den Präsidenten (resp. im Falle einer Vergrösserung und Verfachlichung der Wohnschutzkommission durch ein bis zwei weitere Mitglieder) bearbeitet. Alle übrigen Verfahren werden durch die Gesamtkommission beurteilt.

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

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

Wir nehmen zu dieser Motion wie folgt Stellung:

Vorbemerkung

Mit Annahme der Initiative «JA zum ECHTEN Wohnschutz» durch die Basler Stimmbevölkerung wurde das Wohnraumfördergesetz (WRFG, SG 861.500) revidiert und der Schutz des bestehenden Wohnraums ausgebaut. Das revidierte Gesetz und die neu erarbeitete Verordnung über den Schutz von Wohnraum (Wohnraumschutzverordnung, WRSchV, SG 861.540) traten am 28. Mai 2022 in Kraft.

Bereits zusammen mit dem Beschluss der Inkraftsetzung hat der Regierungsrat das Präsidialdepartement damit beauftragt, die Wohnschutzbestimmungen sowie deren Umsetzung zu evaluieren und im Jahr 2024 darüber zu berichten. Mit Beschluss vom 9. Januar 2024 (RRB Nr. 24/01/39) hat der Regierungsrat sodann eine Auslegeordnung zur Wohnschutzgesetzgebung in Auftrag gegeben, auf deren Grundlage Erkenntnisse über Zusammenhänge und Wirkungsweisen der neuen Bestimmungen festgestellt sowie allfällige Anpassungen geprüft werden können. Die Auslegeordnung soll sich dabei insbesondere mit der Ziel- bzw. Zweckerreichung des Wohnraumschutzes befassen.

Am 17. Januar 2024 überwies der Grossen Rat nebst der vorliegenden Motion Michael Hug und Konsorten, die Motionen Daniel Seiler und Konsorten betreffend «Anpassung der Wohnschutzbestimmungen im Bereich des Stockwerkeigentums» (P225572), Niggi Daniel Rechsteiner und Konsorten betreffend «Anpassung der Wohnschutzbestimmungen im Bereich der energetischen Sanierungen» (P235573), Pascal Messerli und Konsorten betreffend «Anpassung der Wohnschutzbestimmungen im Bereich Wohnschutzkommission» (P235574) sowie Andrea Elisabeth Knellwolf und Konsorten betreffend «Definition Wohnungsnot» (P235575), die Anpassungen der Wohnraumschutzbestimmungen im Wohnraumfördergesetz beziehungsweise in der Wohnraumschutzverordnung fordern. Dabei beantragt der Regierungsrat für die Motionen Rechsteiner und Konsorten sowie Messerli und Konsorten die Umwandlung in einen Anzug und für die Motionen Seiler und Konsorten sowie Knellwolf und Konsorten die Nichtüberweisung.

1. Zur rechtlichen Zulässigkeit der Motion

1.1 Grundlagen des Motionsrechts

Mit einer Motion kann der Grossen Rat den Regierungsrat verpflichten, eine Verfassungs- oder Gesetzesvorlage oder eine Vorlage für einen Grossratsbeschluss vorzulegen (§ 42 Abs. 1 GO) oder eine Massnahme zu ergreifen (§ 42 Abs. 1^{bis} GO). Der Grossen Rat kann dem Regierungsrat also sowohl in seinem eigenen Zuständigkeitsbereich als auch im Zuständigkeitsbereich des Regierungsrats Aufträge erteilen.

Das Recht setzt dem Grossen Rat bezüglich Motionsbegehren allerdings auch Schranken, die in der Gewaltenteilung, im Gesetzmässigkeits-, im Föderalismus- und im Demokratieprinzip gründen. So darf eine Motion nicht gegen höherrangiges Recht verstossen (wie Bundesrecht, interkantonales Recht oder kantonales Verfassungsrecht). Zudem ist gemäss § 42 Abs. 2 GO eine Motion unzulässig, die einwirken will auf

- den verfassungsrechtlichen Zuständigkeitsbereich des Regierungsrats,
- einen Einzelfallentscheid,
- einen in gesetzlich geordnetem Verfahren zu treffenden Entscheid oder
- einen Beschwerdeentscheid.

1.2 Motionsforderung

Mit der vorliegenden Motion wird der Regierungsrat beauftragt, «das Wohnraumfördergesetz (WRFG) und/oder die Wohnraumschutzverordnung (WRSchV) wie folgt anzupassen:

- a. Das Meldeverfahren (einfaches Prüfungsverfahren gemäss § 8c WRFG) soll abgeschafft werden.
- b. Instandstellungen von Wohnungen infolge eines Mieterwechsels sollen bewilligungsfrei erfolgen, sofern die Nettomiete nicht um mehr als 10 % der bisherigen Miete erhöht wird.
- c. Bauliche Massnahmen bis zu einem Betrag von CHF 50'000 pro Wohnung, welche nicht zu mehr als einer Mietzinserhöhung von 15 % führen, sind im Rahmen eines einfachen und zügigen Verfahrens abzuwickeln. Die gesuchstellende Partei hat die Baukosten anhand einer fachmännisch zusammengestellten Kostenschätzung aufgrund von Offerten nachzuweisen und einen Mieterspiegel einzureichen, welcher die Grosse der Wohnung in Zimmerzahl und m², den aktuellen Nettomietzins, das Datum des Einzugs, das Baujahr festhält. Anhand einer Plausibilitätsprüfung ist zu prüfen, ob die beantragte Mietzinserhöhung gerechtfertigt erscheint. Einzelheiten sollen in der WRSchV geregelt werden.
- d. Alle übrigen baulichen Massnahmen sollen weiterhin den aktuellen Bestimmungen von § 8e des WRFG unterstehen resp. nach diesem Verfahren abgewickelt werden. Der Umfang der Mietzinserhöhung wird jedoch nicht anhand von mietrechtlichen Berechnungsvorgaben (Wertvermehrung, Kapitalisierung) bestimmt. Vielmehr ist zu prüfen:
 - wie sich die Miete der konkreten Wohnung in den letzten Jahren im Vergleich zu getätigten Investitionen im verglichenen Zeitraum entwickelt hat, und
 - wie das jetzige Umbau- oder Sanierungsprojekt den Wohnungsstandard und die Miete entsprechend der Vorgaben von § 8b des WRFG beeinflusst.Einzelheiten sind in der WRSchV zu regeln.

- e. Das wohnschutzrechtliche Verfahren muss beim einfachen Bewilligungsverfahren innerhalb von max. 30 Tagen und beim umfassenden Bewilligungsverfahren innerhalb von max. 60 Tagen erledigt werden (Bescheid an gesuchstellende Partei).
- f. Die einfachen Bewilligungsverfahren werden durch das Sekretariat und den Präsidenten (resp. im Falle einer Vergrösserung und Verfachlichung der Wohnschutzkommission durch ein bis zwei weitere Mitglieder) bearbeitet. Alle übrigen Verfahren werden durch die Gesamtkommission beurteilt.

Dem Grossen Rat ist innert Jahresfrist eine Gesetzesänderung zu unterbreiten.»

Die Motionsforderung kann nur im Kontext des vorangehenden Textes eruiert werden. Motionsforderungen müssen so abgefasst sein, dass sich ihr Sinn aus sich selbst heraus erschliesst, was vorliegend nicht der Fall ist. Aufgrund ihrer Auslegungsbedürftigkeit steht die Forderungen jedoch bis zu einem gewissen Grad in einem Widerspruch zum zwingenden Charakter des parlamentarischen Instruments der Motion.

1.3 Rechtliche Prüfung

Gemäss § 8a des Gesetzes über die Wohnraumförderung vom 5. Juni 2013 (Wohnraumfördergesetz, WRFG; SG 861.500) unterliegen sämtliche Umbau-, Renovations- und Sanierungsvorhaben, die über den einfachen ordentlichen Unterhalt hinausgehen, in Zeiten der Wohnungsnot einer Bewilligungspflicht gemäss §§ 8d und 8e WRFG. In den Fällen von § 8c WRFG genügt eine Meldepflicht. Dies gilt für das ordentliche, vereinfachte und generelle Baubewilligungsverfahren sowie für das Meldeverfahren und Kanalisationsbegehren.

Mit der Motion wird vom Regierungsrat die Änderung des WRFG und/oder der WRSchV gefordert. Der Erlass von Gesetzesbestimmungen fällt in die Zuständigkeit des Grossen Rates; gemäss § 42 Abs. 1 GO kann jedes Mitglied des Grossen Rates den Antrag stellen, es sei der Regierungsrat zu verpflichten, dem Grossen Rat den Entwurf eines Erlasses zu unterbreiten. Gestützt auf § 42 Abs. 1^{bis} GO ist es dem Regierungsrat ferner möglich, eine Massnahme für die er zuständig ist zu ergreifen und auf diesem Weg eine Verordnung anzupassen. Zudem verlangt die Motion nicht etwas, was sich auf den verfassungsrechtlichen Zuständigkeitsbereich des Regierungsrates, auf einen Einzelfallentscheid, auf einen in gesetzlich geordnetem Verfahren zu treffenden Entscheid oder einen Beschwerdeentscheid bezieht. Es spricht auch kein höherrangiges Recht wie Bundesrecht oder kantonales Verfassungsrecht gegen den Motionsinhalt.

Der Grosse Rat kann gemäss § 43 GO eine Frist zur Motionserfüllung festlegen. Die vorliegende Motion enthält eine solche Frist.

1.4 Schlussfolgerung

Die Motion ist als rechtlich zulässig anzusehen.

2. Stellungnahme zur Motion

Wie bereits in der Beantwortung des Regierungsrates zur Schriftlichen Anfrage Niggi Daniel Rechsteiner betreffend «Wohnschutzkommission – realistische Voraussetzungen zur Verhinderung eines Sanierungsstillstandes» vom 10. Januar 2024 (GR-Nr. 23.5413.02) festgehalten wurde, sind die Auswirkungen der neuen Wohnraumschutzgesetzgebung zum 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. Allgemein gültige 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 Eigentümerschaften sowie Vermieterschaften zu ziehen. Der Regierungsrat hat inzwischen eine Auslegeordnung zur neuen Wohnraumschutzgesetzgebung in Auftrag gegeben. Die Auslegeordnung soll sich dabei insbesondere mit der Ziel- bzw. Zweckerreichung des Wohnraumschutzes befassen. Zudem gelangen auch verschiedene Fälle an die gerichtlichen Instanzen, die sich auf dieser Grundlage mit der neuen Wohnraumschutzgesetzgebung auseinandersetzen.

Trotzdem können die von den Motionärinnen und Motionären eingebrachten Anpassungsvorschläge beziehungsweise Kritikpunkte grundsätzlich nachvollzogen werden. Eine Reduktion der Bürokratie und Vereinfachung der Verfahren, beispielsweise durch Pauschalisierungen und Ein-

führung von Plausibilitätsprüfungen, könnten geeignete Massnahmen darstellen. Die jetzige Verfahrensausgestaltung beruht auf der durch die Gesetzesinitiative «JA zum ECHTEN Wohnschutz» festgelegten Gesetzesgrundlage und kann daher nicht durch einfache Anpassungen der WRSchV gelöst werden. Es erscheint daher sinnvoll, unter Berücksichtigung der erwähnten Auslegeordnung sowie der vorliegenden Anpassungsvorschläge die Bestimmungen der Wohnraumschutzgesetzgebung und der WRSchV zu prüfen und dem Grossen Rat gegebenenfalls geeignete Anpassungsvorschläge vorzulegen. Eine direkte Umsetzung der Motion ist nicht zu empfehlen, unter anderem aufgrund der wiederum zu kurzen Umsetzungsfrist.

Der Regierungsrat erachtet es daher als sinnvoll, dass die Forderung der Motion als Anzug weiter geprüft wird und der Regierungsrat darüber Bericht erstattet.

3. Antrag

Auf Grund dieser Stellungnahme beantragen wir, die Motion Michael Hug und Konsorten betreffend „Anpassung der Wohnschutzbestimmungen in Bezug auf das Bewilligungsverfahren“ dem Regierungsrat als Anzug zu überweisen.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Lukas Engelberger
Vizepräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin