



An den Grossen Rat

23.5576.03

PD/P235576

Basel, 13. August 2025

Regierungsratsbeschluss vom 12. August 2025

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

Der Grossen Rat hat an seiner Sitzung vom 12. Juni 2024 vom Schreiben Nr. 23.5576.02 des Regierungsrates vom 17. April 2024 Kenntnis genommen und – entgegen dem Antrag des Regierungsrates – die Motion Michael Hug 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, lassen 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 Mietzins erhöhung 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 m<sup>2</sup>, 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 zum Stand der Umsetzung dieser Motion in Form eines Zwischenberichts wie folgt Stellung:

## 1. Ausgangslage

Die Motion fordert tiefgreifende konzeptuelle Veränderungen der bestehenden Verfahren des Wohnschutzes.

So soll das Meldeverfahren (einfaches Prüfungsverfahren gemäss § 8c WRFG) vollständig abgeschafft werden. Instandstellungen von Wohnungen bei einem Mieterwechsel sollen bewilligungsfrei möglich sein, sofern die Nettomiete nicht um mehr als 10 % gegenüber der bisherigen Miete steigt.

Bauliche Massnahmen bis 50'000 Franken pro Wohnung, die nicht zu einer Mietzinserhöhung von mehr als 15% führen, sollen in einem einfachen und zügigen Verfahren behandelt werden. Dafür soll die gesuchstellende Partei eine fachmännische Kostenschätzung anhand von Offerten sowie einen Mieterspiegel mit relevanten Angaben (Wohnungsgrösse, Nettomietzins, Einzugsdatum, Baujahr) einreichen. Eine Plausibilitätsprüfung soll klären, ob die Mietzinserhöhung gerechtfertigt erscheint.

Alle übrigen baulichen Massnahmen sollen dem umfassenden Bewilligungsverfahren gemäss § 8e WRFG unterstellt bleiben, wobei die Mietzinserhöhung nicht mehr gestützt auf die Wertvermehrung und Kapitalisierung von baulichen Massnahmen erfolgen soll. Stattdessen soll geprüft

werden, wie sich die Miete in Relation zu früheren Investitionen entwickelt hat und welchen Einfluss das aktuelle Projekt auf den Wohnungsstandard und die Miete gemäss § 8b WRFG hat. Zudem sollen konkrete Fristen gesetzt werden, in denen die Bewilligungsverfahren abgeschlossen werden müssen. Die einfachen Bewilligungsverfahren sollen ausschliesslich durch das Sekretariat und den Präsidenten bearbeitet werden können, sofern die Wohnschutzkommission (WSK) nicht zu einer reinen Fachbehörde umgewandelt wird.

Die Details sollen in der Wohnraumschutzverordnung (WRSchV) geregelt werden.

## 2. Stand der Arbeiten

Wie im Schreiben des Regierungsrats vom 17. April 2024 (23.5576.02) erwähnt, ist die Motion auslegungsbedürftig. Zweifelsfrei wären für die vollständige Umsetzung Anpassungen des WRFG selbst erforderlich.

Im August 2024 hat der Regierungsrat eine Auslegeordnung zu den neuen Wohnraumschutzbestimmungen veröffentlicht.<sup>1</sup> Ersten Erkenntnissen dieser Untersuchung zufolge reduzieren die neuen Bestimmungen Mietzinserhöhungen. Gleichzeitig zeigt sich eine Abnahme der Sanierungstätigkeit. Im Bereich der energetischen Sanierungen besteht überdies ein Zielkonflikt zwischen Wohnraumschutz und Klimaschutz (Netto-Null-Ziel 2037).

Der Regierungsrat hat im Juni 2025 eine Teilrevision der WRSchV mit Inkrafttreten per 1. November 2025 präsentiert. Im Rahmen dieser Teilrevision hat er die grundsätzlichen Anliegen der Motion berücksichtigt, namentlich die Abschaffung des Meldeverfahrens, eine klarere Differenzierung der Bewilligungsverfahren, eine Überarbeitung der Ermittlung der bewilligten Mietzinsaufschläge sowie die Zuständigkeitszuordnung einzelner Verfahren an den Präsidenten und das Sekretariat der WSK.

So wird durch die Teilrevision der WRSchV der meldebefreite einfache ordentliche Unterhalt wesentlich ausgeweitet. Konkret werden gemäss nWRSchV jegliche Investitionen bis zu einem Maximalbetrag von bis zu 5'000 Franken pro Kalenderjahr und Wohnung ohne Meldung vorgenommen, sofern hierfür keine Mietzinserhöhung gefordert wird (§ 20 Abs. 2 nWRSchV). Zudem wird das Meldeverfahren ohne Einbezug der WSK als paritätische Dreierkammer ausschliesslich durch die Vorsitzende oder den Vorsitzenden der WSK (im Sinne der Motion: Präsidentin bzw. Präsident), respektive die Schreiberin oder den Schreiber durchgeführt (§ 14 Abs. 4 nWRSchV und § 20b Abs. 4 nWRSchV). Ebenfalls werden jegliche Investitionen in PV-Anlagen von der Meldepflicht befreit (§ 20a Abs. 1 nWRSchV).

Durch die Teilrevision der WRSchV wird das bestehende vereinfachte Bewilligungsverfahren gemäss § 8d WRFG neu als Plausibilitätsprüfung ausgestaltet. Vermutungsweise ist davon auszugehen, dass die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und der Kategorienverbleib der Wohnung durch die zu bewilligenden baulichen Massnahmen gewahrt werden. Das vereinfachte Bewilligungsverfahren wird zudem grundsätzlich ohne Einbezug einer paritätischen Dreierkammer eigenständig durch die Vorsitzende bzw. den Vorsitzenden der WSK vollzogen, so wie es die Motion fordert (§ 14 Abs. 3 nWRSchV und insbesondere § 24 Absätze 1, 4, 7 und 8 nWRSchV).

Diese Massnahmen verringern den administrativen Aufwand sowohl für die Gesuchstellenden als auch die WSK wesentlich und schaffen eine klare Differenzierung zwischen dem vereinfachten und dem umfassenden Bewilligungsverfahren.

Durch die Teilrevision wird auch die Ermittlung der zu bewilligenden maximalen Mietzinsaufschläge angepasst. Konkret erlaubt die Revision der WRSchV eine einzelfallgerechtere Bestimmung des

<sup>1</sup> Auslegeordnung zu den neuen Wohnraumschutzbestimmungen des Kantons Basel-Stadt (Schlussbericht), [https://media.bs.ch/original\\_file/1c39581f6646c5b92eee412007fd08e8cc26d65c/186cd4cd-4fd5-4be5-8003-b4eb359bfff9d.pdf](https://media.bs.ch/original_file/1c39581f6646c5b92eee412007fd08e8cc26d65c/186cd4cd-4fd5-4be5-8003-b4eb359bfff9d.pdf) (Stand 28.07.2025).

wertvermehrenden Anteils unter Berücksichtigung der in der Vergangenheit erfolgten baulichen Massnahmen (§ 22 Abs. 1 lit. c nWRSchV).

Zudem wird bei Grundrissanpassungen, die insbesondere zu einer Veränderung von mehreren Wohnungen führen, die Möglichkeit geschaffen, dass die bisherigen Netto-Mietzinsen unter den von den Grundrissanpassungen betroffenen Wohnungen aufgeteilt werden können. Die Gesuchstellenden können dazu im Bewilligungsgesuch einen Vorschlag unterbreiten (§ 22a Abs. 2 nWRSchV).

Diese Massnahmen führen dazu, dass das bisherige Mietzinsniveau unter Berücksichtigung der in der Vergangenheit getätigten Investitionen einzelfallgerechter bei der Bewilligung von maximalen Mietzinsaufschlägen berücksichtigt werden kann, so wie es die Motion fordert.

### **3. Weiteres Vorgehen**

Die von den Motionärinnen und Motionären eingebrochenen Grundanliegen, namentlich die vollständige Abschaffung des bestehenden Meldeverfahrens gemäss § 8c WRFG, die Befreiung von der Bewilligungspflicht für gewisse Aufwendungen, die einen Mietzinsaufschlag rechtfertigen, sowie eine Ermittlungsmethode für Mietzinsaufschläge, die sich nicht auf die aktuell wertvermehrenden Investitionen, sondern auf das Verhältnis vergangener Investitionen zur Mietzinsentwicklung der betroffenen Wohnung stützt, bleiben bestehen. Die vollständige Umsetzung der Motionsforderungen bedingt eine tiefgreifende Revision des WRFG und eine anschliessende erneute Revision der WRSchV.

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 Niggi Daniel Rechsteiner und Konsorten betreffend «Anpassung der Wohnschutzbestimmungen im Bereich der energetischen Sanierungen» (23.5573) 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 eine Revision des WRFG voraussetzen. Um die unterschiedlichen vollzugsorganisatorischen und materiellen Aspekte der einzelnen Motionen miteinander zu vereinbaren, sollten allfällige Anpassungen des WRFG aufeinander abgestimmt werden. Ebenfalls ist eine Abstimmung mit der Motion Andrea Elisabeth Knellwolf und Konsorten betreffend «Definition Wohnungsnot» (23.5575, Frist bis zum 12. Juni 2026, überwiesen als Anzug) erforderlich.

Eine sachgerechte und vollständige Umsetzung der Motion Michael Hug und Konsorten betreffend «Anpassung der Wohnschutzbestimmungen im Bereich der Bewilligungsverfahren» benötigt dementsprechend Zeit.

### **4. Antrag**

Aufgrund dieses Zwischenberichts beantragen wir, die Frist zur Beantwortung der Motion Michael Hug und Konsorten betreffend Anpassung der Wohnschutzbestimmungen in Bezug auf das Bewilligungsverfahren um zwei Jahre zu verlängern.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Conradin Cramer  
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin