



Beschluss

Nr. **20/17/11.1G**
Vom **23.04.2020**
P181529

Ratschlag betreffend Anpassung des Gesetzes über die Wohnraumförderung
(Wohnraumförderungsgesetz, WRFG)
(im Rahmen der Umsetzung der Verfassungsinitiative „Wohnen ohne Angst vor Vertreibung. JA
zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien (Wohnschutzinitiative)“)

18.1529.02, Bericht der BRK vom 31.03.2020

://: Zustimmung mit Änderungen

Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG)

Änderung vom 23. April 2020

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt,

nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 18.1529.01 vom 11. Dezember 2018 sowie
in den Bericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. 18.1529.02 vom 1. April 2020,

beschliesst:

I.
Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG) vom 5. Juni 2013 ¹⁾ (Stand
1. Juli 2014) wird wie folgt geändert:

§ 1 Abs. 1 (geändert)

¹ Dieses Gesetz bezweckt den Erhalt und die Schaffung von vielfältigem, unterschiedlichen Ansprüchen
genügendem, insbesondere familiengerechtem wie auch bezahlbarem Wohnraum.

§ 2 Abs. 1

¹ Im Rahmen der Wohnraumförderung sollen insbesondere

- c) **(geändert)** eine hohe Flexibilität für mittelfristige Entwicklungen des Wohnraums bewahrt werden,
- d) **(geändert)** Ressourcen und Umwelt geschont werden und
- e) **(neu)** der Erhalt von bestehendem bezahlbarem Wohnraum gefördert werden.

§ 3a (neu)

«Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)»

¹ Der Regierungsrat setzt eine «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» ein. Diese ist
organisatorisch Teil der «Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten».

¹⁾ SG [861.500](#)

² Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» erfüllt die ihr gemäss kantonalem Recht zugewiesenen Aufgaben.

³ Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» setzt sich aus drei Mitgliedern zusammen. Den Vorsitz führt ein Mitglied, das Gewähr für eine unabhängige Behandlung der Verfahren bietet; die beiden anderen vertreten je die Mieterschaft und die Vermieterschaft.

⁴ Der Regierungsrat wählt die Mitglieder und die notwendigen Ersatzmitglieder. Wählbar ist, wer das Schweizer Bürgerrecht besitzt und Wohnsitz in der Schweiz hat. Der Regierungsrat berücksichtigt bei der Wahl den Bezug zum Kanton Basel-Stadt.

⁵ Der dreigliedrigen «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» ist eine Person als Schreiberin oder Schreiber beigegeben, die vom Regierungsrat gewählt wird. Die ausserordentlichen Schreiberinnen und Schreiber werden mit Genehmigung des zuständigen Departements von der «Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten» ernannt.

⁶ Die Amtsdauer der Mitglieder der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» sowie der Schreiberin oder des Schreibers beträgt vier Jahre.

⁷ Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» untersteht administrativ und disziplinarisch der Aufsicht des zuständigen Departements.

⁸ In ihrer Tätigkeit ist die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» unabhängig.

⁹ Entscheide der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» sind für die Bewilligungsbehörde verbindlich.

§ 4 Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (neu), Abs. 5 (neu), Abs. 6 (neu)

³ Als Zweckentfremdung gilt die Verwendung von Wohnraum als Verwaltungsräume oder zu gewerblichen Zwecken.

⁴ Wohnungsnot besteht bei einem Leerwohnungsbestand von 1,5 Prozent oder weniger.

⁵ Der bestehende bezahlbare Mietwohnraum umfasst grundsätzlich jeweils die 50 Prozent günstigeren Wohnungen, gemessen an ihren Nettomietzinsen und differenziert nach Zimmeranzahl. Die "Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)" kann ihre Beurteilung, ob bestehender bezahlbarer Mietwohnraum vorliegt, auf weitere, insbesondere folgende Kriterien abstützen:

a) Lage;

b) Wohnqualität beziehungsweise –komfort (Ausbaustandard, Sanierungsbedarf);

c) Mietzinse von vergleichbaren Wohnungen. .

⁶ Der Regierungsrat erlässt die die notwendigen Ausführungsbestimmungen zu Abs. 3, 4 und 5 auf dem Verordnungswege.

§ 7 Abs. 3^{bis} (neu), Abs. 4 (geändert), Abs. 6 (neu)

^{3bis} Ergänzend zu Abs. 3 hiervor wird in Zeiten der Wohnungsnot die Bewilligung für den Abbruch bezahlbaren Mietwohnraums nur erteilt, wenn in der Folge die von der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» gemäss § 8b Abs. 2 geprüften Mietzinsaufschläge für den ersetzten Mietwohnraum eingehalten werden. Ausgenommen sind Fälle, die nur fünf oder weniger Wohnungen aufweisen.

⁴ Die Abbruchbewilligung kann, namentlich auch in Zeiten der Wohnungsnot, erteilt werden, wenn es die Umstände rechtfertigen, insbesondere wenn:

b) der zum Abbruch vorgesehene Wohnraum mit angemessenem Aufwand nicht erhalten werden kann, es sei denn, dieser Aufwand ist auf eine offensichtliche Vernachlässigung des Gebäudeunterhalts zurückzuführen;

⁶ Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zum Abbruch von bezahlbarem Mietwohnraum in Zeiten der Wohnungsnot auf dem Verordnungswege.

.

§ 8a (neu)

Sanierung und Umbau in Zeiten der Wohnungsnot

¹ In Zeiten der Wohnungsnot bedarf jeder baubewilligungspflichtige Umbau und jede baubewilligungspflichtige Sanierung von bezahlbarem Mietwohnraum einer Bewilligung.

² Keiner Bewilligung gemäss Abs. 1 hiervor bedarf der Umbau oder die Sanierung:

- a) der bzw. die aufgrund einer rechtskräftigen behördlichen Verfügung oder im Interesse von öffentlichen Bauten und Anlagen oder des gemeinnützigen Wohnungsbaus erforderlich ist;
- b) von Einfamilienhäusern und Liegenschaften mit fünf und weniger Wohnungen;
- c) der Umbau oder die Sanierung im bewohnten Zustand.

³ Die Bewilligung wird erteilt, wenn in der Folge

- a) den Mietparteien das Recht zur Rückkehr in die sanierte oder umgebaute Liegenschaft zusteht und
- b) die von der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» gemäss § 8b Abs. 2 geprüften Mietzinsaufschläge eingehalten werden. Ausgenommen sind Fälle, die nur fünf oder weniger Wohnungen aufweisen.

⁴ Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zum Umbau und zur Sanierung von bezahlbarem Mietwohnraum in Zeiten von Wohnungsnot auf dem Verordnungswege.

§ 8b (neu)

Mietzinskontrolle in Zeiten der Wohnungsnot

¹ Bestehender bezahlbarer Mietwohnraum unterliegt in Zeiten der Wohnungsnot bei Abbruch, Umbau und Sanierung grundsätzlich dem Bewilligungs- und Mietzinskontrollverfahren. Ausgenommen ist der gemeinnützige Wohnungsbau.

² Mietzinse für Wohnraum, der gestützt auf eine Bewilligung gemäss § 7 Abs. 3bis oder § 8a dieses Gesetzes ersetzt, umgebaut oder saniert wurde, unterliegen während fünf Jahren einer amtlichen Beschränkung der Mietzinsaufschläge und einer Mietszinskontrolle. Ausgenommen sind:

- a) der im Rahmen eines Ersatzneubaus zusätzlich geschaffene Wohnraum;
- b) Einfamilienhäuser sowie diejenigen Fälle, die fünf oder weniger Wohnungen aufweisen.

³ Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» prüft im Einzelfall die zulässigen Mietzinsaufschläge gemäss Abs. 2. Die von ihr geprüften Mietzinsaufschläge sind für die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten verbindlich. Die Mietzinsaufschläge haben einen angemessenen Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition gemäss Art. 14 Abs. 4 VMWG zu berücksichtigen.

⁴ Die "Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)" ist für die Mietzinskontrolle gemäss Abs. 2 zuständig. Die Einhaltung sowie die Überschreitung der zulässigen Mietzinsaufschläge stellt sie mittels Verfügung fest.

⁵ Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zur Mietzinskontrolle in Zeiten der Wohnungsnot, insbesondere die maximal zulässigen Mietzinsaufschläge.

§ 8c (neu)

Gebühren

¹ Für die Prüfung von Gesuchen gemäss diesem Gesetz kann eine Gebühr bis Fr. 1'000 erhoben werden.

§ 9 Abs. 1 (geändert)

¹ Zur Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Mietwohnraum fördert der Kanton die Tätigkeit von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

§ 12 Abs. 1 (geändert)

¹ Für die Schaffung von neuem und die Sanierung sowie den Um- und Ausbau und Erwerb von bestehendem Mietwohnraum kann der Regierungsrat Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus unter Auflagen Bürgschaften bis höchstens 94% der anerkannten Anlagekosten gewähren.

§ 16a (neu)

Beratung und Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum

¹ Der Kanton kann für ältere Personen und Menschen mit Behinderungen Beratung und Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum anbieten.

² Der Regierungsrat kann geeignete Institutionen mit dieser Aufgabe betrauen.

§ 17a (neu)

Kantonale Strategie zur Wohnraumentwicklung

¹ Die kantonale Strategie zur Wohnraumentwicklung legt die Ziele der Wohnraumentwicklung und die entsprechenden Massnahmen fest.

² Der Regierungsrat legt dem Grossen Rat zur Kenntnisnahme alle vier Jahre eine kantonale Strategie zur Wohnraumentwicklung vor.

§ 20 Abs. 1

¹ Mit Busse bis zu CHF 10'000 wird bestraft, wer vorsätzlich

- b) **(geändert)** Bedingungen oder Auflagen missachtet, die mit einer Bewilligung bzw. staatlichen Leistung verbunden sind oder
- c) **(neu)** als Eigentümerschaft ihre Mitwirkungspflichten verletzt.

§ 21 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (geändert)

Besondere Bestimmungen zu Abbruch, Umbau und Sanierung sowie zur Zweckentfremdung von Wohnraum (Überschrift geändert)

¹ Für Abbruch, Umbau und Sanierung sowie Zweckentfremdung, welche ohne die erforderliche Bewilligung oder in wesentlicher Abweichung von einer Bewilligung vorgenommen wurden, gelten die Abwehrmassnahmen des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999.

² Das Verwaltungsgericht prüft auch die Angemessenheit von Entscheiden der Baurekurskommission betreffend Abbruch, Umbau und Sanierung sowie Zweckentfremdung von Wohnraum.

³ Zur Rekurerhebung gegen Entscheide betreffend Abbruch, Umbau und Sanierung sowie Zweckentfremdung von Wohnraum ist die betroffene Mieterschaft, unabhängig vom Fortbestand des Mietverhältnisses, befugt, wenn das Mietverhältnis beim Einreichen des Rekurses noch bestand.

⁴ Private Organisationen im Kanton, die seit mindestens zehn Jahren statutengemäss die Interessen der Mieterschaft wahren, sind im Verfahren betreffend die Bewilligung eines Abbruchs, eines Umbaus, einer Sanierung oder einer Zweckentfremdung rekursberechtigt. Sie haben sich im Einspracheverfahren vor der Bewilligungsbehörde als Partei zu beteiligen.

§ 22a (neu)

Übergangsbestimmung zu den Änderungen und Ergänzungen gemäss Grossratsbeschluss vom [23. April 2020]

¹ Bei Inkrafttreten der neuen Vorschriften unterstehen bereits hängige Verfahren dem alten Recht.

² Rechtsmittelverfahren unterstehen dem Recht, das für den erstinstanzlichen Entscheid massgebend war.

II. Änderung anderer Erlasse

Keine Änderung anderer Erlasse.

III. Aufhebung anderer Erlasse

Keine Aufhebung anderer Erlasse.

IV. Schlussbestimmung

Diese Änderung ist zu publizieren; sie unterliegt dem Referendum und der Regierungsrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.