



Erläuterungen

zur Änderung der Verordnung über die Wohnraumförderung vom 17. August 2014 (Wohnraumförderungsverordnung, WRFV; SG 861.520)

1. Ausgangslage

Mit dem am 15. Mai 2024 angenommenen Gegenvorschlag wurde beschlossen, dass auf Transformationsarealen gemäss § 101a (neu) des Bau- und Planungsgesetzes (BPG, SG 730.100) vom 17. November 1999 mindestens ein Drittel der neu für Wohnen geplanten Bruttogeschossfläche dauerhaft gemeinnützig gemäss den Vorgaben der §§ 6a-6e (neu) des Gesetzes über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG; SG 861.500) vom 5. Juni 2013 zu vermieten ist. Ebenfalls wurde die Verpflichtung der Eigentümerschaft beschlossen, Transformationsareale im Rahmen der wirtschaftlichen und technischen Möglichkeiten klimafreundlich zu erstellen und im Betrieb das Ziel der Klimaneutralität zu erreichen. Quartierdienliche Nutzungen sind angemessen zu berücksichtigen und Transformationsareale in städtebaulich und architektonisch guter Qualität zu realisieren.

Auch Bebauungspläne, die nicht für Transformationsareale gemäss § 101a BPG beschlossen werden, können Massnahmen zur Erreichung des Zielwerts von mindestens 25% preisgünstigem Wohnraum bis 2050 festlegen (§ 101 Abs. 2 lit. j^{bis} (neu) BPG).

Die §§ 101 Abs. 2 lit. j^{bis} und 101a BPG werden auf Verordnungsebene nicht weiter konkretisiert und sind direkt anwendbar: Gemäss § 101a Abs. 2 lit. b BPG muss die Realisierungsabfolge des mindestens zu einem Drittel gemeinnützig vermieteten Wohnanteils im Bebauungsplan selbst geregelt werden. Wenn Bebauungspläne in Etappen umgesetzt werden, so hat die Realisierung des gemeinnützig vermieteten Wohnraums grundsätzlich zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu erfolgen. Wenn wichtige Gründe zu einer anderen Realisierungsabfolge führen, so ist auch diese im Einzelfall im jeweiligen Bebauungsplan zu regeln.

Zu regeln ist die Vollzugsorganisation, insbesondere der geplanten zukünftigen Kontrolle der Vermietungsvorgaben gemäss §§ 6a-6e WRFG. Die Vollzugsorganisation mit den notwendigen Zuständigkeitsregelungen und dem Verfahrensablauf wird mit der vorliegenden Teilrevision der Verordnung über die Wohnraumförderung vom 17. Juni 2014 (Wohnraumförderungsverordnung, WRFV; SG 861.520) geregelt.

2. Erläuterungen zu den neuen Bestimmungen

Kapitel A. Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots, Neue Überschrift Unterkapitel II^{bis} (vor B. Weitere Fördermassnahmen)

Aktuelle Fassung	Neue Fassung
	II^{bis}. Dauerhaft gemeinnützige Vermietung von Wohnraum (§§ 6a-6e WRFG)

Erläuterungen

Das bestehende Unterkapitel «II. Fördermassnahmen» regelt Fördermassnahmen für gemeinnützige Wohnbauträger. Die dauerhaft gemeinnützige Vermietung gemäss §§ 6a–6e WRFG ist gemäss § 101a BPG eine Pflicht auf Transformationsarealen und betrifft nicht die Förderung gemeinnütziger Wohnbauträger (insbesondere durch Fördermassnahmen wie die Gewährung zinsvergünstigter Darlehen, die Gewährung von Bürgschaften und die Abgabe von Grundstücken im Baurecht).

Der Gegenvorschlag «Basel baut Zukunft» statuiert mit § 101a Abs. 1 BPG die Bauträgerneutralität, indem Eigentümerschaften unabhängig von der Rechtsform insbesondere auf Transformationsarealen angehalten werden, dauerhaft gemeinnützig zu vermietenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Mit anderen Worten können nicht nur gemeinnützig organisierte Bauträgerschaften gemeinnützigem Wohnraum gemäss §§ 6a–6e WRFG bereitstellen. Damit wird zwar das gemeinnützige Wohnraumangebot gemäss Kapitel A. gefördert. Allerdings geht es nicht um eine der oben erwähnten Fördermassnahmen zugunsten gemeinnütziger Wohnbauträger.

Aufgrund der Konzeption des Gegenvorschlags «Basel baut Zukunft» und der vorliegenden Systematik der WRFV ergibt es Sinn, die Ausführungsbestimmungen im Kapitel «Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots» einzuordnen, allerdings passen sie weder in den Bereich des Untertitels «I. Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus» noch in den Bereich des Untertitels «II. Fördermassnahmen». Deshalb ist ein neues Unterkapitel zu eröffnen. Ein Bezug auf die Transformationsareale gemäss § 101a BPG ist zu vermeiden, weil auch ausserhalb dieser Transformationsareale dauerhaft gemeinnützig gemäss §§ 6a–6e WRFG vermietet werden kann (vgl. Erläuterungen zu § 11b Abs. 1).

§ 11a (neu) Zeitpunkt des Abschlusses von Vereinbarungen

Aktuelle Fassung	Neue Fassung
	§ 11a Zeitpunkt des Abschlusses von Vereinbarungen ¹ Vereinbarungen gemäss § 121a Abs. 1 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG, SG 730.100) über die dauerhaft gemeinnützige Vermietung von Wohnraum sind vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens abzuschliessen. ² Die zuständige Behörde informiert alle mit dem Vollzug betrauten Stellen über den Abschluss solcher Vereinbarungen.

Erläuterungen

Absatz 1:

Für dauerhaft gemeinnützige Vermietungen gemäss den Vorgaben der §§ 6a–6e WRFG wird der Mehrwertabgabesatz auf dem entsprechenden Anteil um die Hälfte von 40% auf 20% reduziert, sofern dies mit einer Vereinbarung dauerhaft gesichert ist (§ 121a Abs. 1 BPG).

Der Abschluss einer Vereinbarung ist vor dem Baubewilligungsverfahren durchzuführen, damit im Baubewilligungsverfahren ohne Verzögerungen die reduzierte Mehrwertabgabe gemäss § 121a Abs. 1 BPG verfügt werden kann.

Absatz 2:

Die Regelung schafft die rechtliche Grundlage zur Information der im Vollzug involvierten Stellen über dauerhaft gemeinnützige Vermietungen von Wohnraum.

Die Fachstelle Grundstücksbewertung des BVD wird von der zuständigen Behörde informiert, damit die Mehrwertabgabe gemäss § 121a Abs. 1 BPG reduziert verfügt werden kann.

Die Eintragung und Löschung der Anmerkung der Grundstückshaftung für die Mehrwertabgabe im Grundbuch ist heute in § 68 Abs. 1 lit. d, Abs. 2 und Abs. 5 der Bau- und Planungsverordnung (BPV, SG. 730.110) vom 19. Dezember 2000 geregelt. Die bestehende Regelung ist klar und bedarf – abgesehen von §§ 11a und 11l WRFV – keiner Änderung, um den Vollzug von § 121a BPG im Baubewilligungsverfahren zu gewährleisten: Wird ein Bebauungsplan für ein Transformationsareal erlassen, ist die Mehrwertabgabe wie auch bei allen anderen Bebauungsplänen im Grundbuch anzumerken, um die entsprechende Belastung des Grundstücks für mögliche Erwerbende erkennbar zu machen. Wird in der Folge eine reduzierte Mehrwertabgabe gemäss § 121a BPG erhoben, bleibt die Anmerkung der Mehrwertabgabe im Grundbuch bestehen und darf nicht gelöscht werden. Die Mehrwertabgabe belastet das Grundstück weiterhin latent, da die Reduktion an die Bedingung der dauerhaft gemeinnützigen Vermietung gebunden ist.

Das Statistische Amt wird für die Gewährleistung des ordnungsgemässen Vollzugs des Kontrollverfahrens der angemessenen Berücksichtigung von Mieterinnen und Mietern mit geringem Einkommen und Vermögen über den Abschluss von Vereinbarungen über dauerhaft gemeinnützige Vermietungen von Wohnraum informiert (vgl. Erläuterungen zu § 11j Abs. 2).

§ 11b (neu) Vereinbarungen ausserhalb von Transformationsarealen

Aktuelle Fassung	Neue Fassung
	§ 11b Vereinbarungen ausserhalb von Transformationsarealen ¹ Vereinbarungen gemäss § 121a Abs. 1 BPG über die dauerhaft gemeinnützige Vermietung können auch für Wohnraum ausserhalb von Transformationsarealen im Sinne von § 101a BPG abgeschlossen werden.

Erläuterungen

Absatz 1:

Dauerhaft gemeinnützige Vermietungen gemäss §§ 6a-6e WRFG können auch ausserhalb von Transformationsarealen gemäss § 101a BPG vereinbart werden. Diesfalls gilt ebenfalls die Reduktion der Mehrwertabgabe gemäss § 121a Abs. 1 BPG.

Dieser bereits gesetzlich festgelegte Grundsatz¹ wird mit § 11b Abs. 1 verdeutlicht, weil der den §§ 6a-6e WRFG vorhergehende Titel insofern missverstanden werden könnte, als der Abschluss einer Vereinbarung gemäss § 121a Abs. 1 BPG und die damit verbundene Reduktion der Mehrwertabgabe lediglich auf Transformationsarealen möglich ist (der Titel der §§ 6a-6e WRFG lautet: «Dauerhaft gemeinnützig vermieteter Wohnraum auf Transformationsarealen»).

Der auf dem gesamten Kantonsgebiet anwendbare Geltungsbereich von § 121a BPG vereinfacht allgemein die Realisierung von gemeinnützigem und damit grundsätzlich preisgünstigem Wohnraum gemäss § 101 Abs. 2 lit. j^{bis} BPG. Gleichzeitig ist er im Sinne der Rechtsgleichheit geboten:

¹ Ratschlag und Bericht des Regierungsrates vom 28. Juni 2023 betreffend Kantonale Volksinitiative «Basel baut Zukunft» und Gesetzesentwurf für eine Änderung des Bau- und Planungsgesetzes sowie des Gesetzes über die Wohnraumförderung und Anzug René Brigger und Konsorten betreffend Definition preisgünstiger Wohnungsbau und Schaffung der gesetzlichen Grundlagen für Bebauungspläne, vom 28. Juni 2023, Kommentierung zu § 121a BPG.

Sofern die Rahmenbedingungen der §§ 6a-6e WRFG eingehalten werden, wäre eine unterschiedliche Mehrwertabgabeerhebung nicht mit dem Rechtsgleichheitsgebot vereinbar.

Mit dem Abschluss der Vereinbarung wird die Grundeigentümerschaft dazu verpflichtet, die Einhaltung der Vorgaben gemäss §§ 6a–6e WRFG und der damit zusammenhängenden Verordnungsbestimmungen so lange zu gewährleisten, wie die Vereinbarung gilt. Die Vereinbarung beinhaltet keine konkreten Auflagen zur Vermietung.

Ausserhalb von Bebauungsplänen oder anderweitigen Zonenordnungen, die einen Anteil dauerhaft gemeinnützig vermieteten Wohnraum gemäss §§ 6a-6e WRFG vorschreiben, steht es der Eigentümerschaft grundsätzlich offen, die Vereinbarung zu kündigen. Die Vorgaben gemäss §§ 6a–6e WRFG müssen in der Folge nicht weiter eingehalten werden. Die Mehrwertabgabe wird neu festgesetzt. Die Differenz zwischen der neu festgesetzten Mehrwertabgabe und der aufgrund der Vereinbarung geleisteten reduzierten Mehrwertabgabe wird fällig (§ 121a Abs. 2 BPG).

Allgemein ist darauf hinzuweisen, dass nach geltender Rechtsprechung neben der Eigentümerschaft einer Liegenschaftsparzelle auch die Inhabenden im Grundbuch aufgenommener, selbständiger und dauernder Rechte (Baurechtsnehmende) als Grundeigentümerschaft gemäss § 121a BPG gelten und damit mehrwertabgabepflichtig werden können. Während die Eigentümerschaft der Liegenschaftsparzelle grundsätzlich immer mehrwertabgabepflichtig gemäss § 120 ff. BPG ist, kommt es bei Baurechtsnehmenden darauf an, ob sie von der Mehrnutzung effektiv profitieren, was wiederum massgeblich von den Konditionen des zugrundeliegenden Baurechtsvertrages abhängt.² Es ist daher empfehlenswert, Fragen rund um die (reduzierte) Mehrwertabgabe bei der Vergabe von Baurechten zu klären.

So ist es möglich, dass sich die Grundeigentümerschaft einer (oder mehrerer) Liegenschaftsparzelle(n) per Vereinbarung gemäss § 121a BPG verpflichtet, Wohnraum gemäss §§ 6a-6e WRFG dauerhaft gemeinnützig zu vermieten. Gleichzeitig bleibt es ihr überlassen, allfällige Grundeigentümer von Baurechten auf der Liegenschaftsparzelle (oder den Liegenschaftsparzellen) zu bevollmächtigen und zu verpflichten, die Erfüllung der Vorgaben zur gemeinnützigen Vermietung operativ zu gewährleisten. IBS ist in Kenntnis darüber zu setzen, ob die Grundeigentümerschaft der Liegenschaftsparzelle(n) allfällige Grundeigentümer von Baurechten auf der Liegenschaftsparzelle (oder den Liegenschaftsparzellen) bevollmächtigt und verpflichtet, die Erfüllung der Vorgaben zur gemeinnützigen Vermietung operativ zu gewährleisten. In der Folge kann der gesamte Vollzug in erster Linie zwischen IBS und allfälligen Baurechtsnehmenden erfolgen (vgl. auch Erläuterungen zu § 11d Abs. 1). Ebenfalls ist es grundsätzlich möglich, dass die Zusicherung der dauerhaft gemeinnützigen Vermietung direkt zwischen Kanton und Baurechtsnehmenden als Grundeigentümerschaft gemäss § 121a BPG vereinbart wird.

Wenn Immobilien Basel-Stadt (IBS) die Einwohnergemeinde der Stadt Basel als Grundeigentümerschaft von Liegenschaftsparzellen bei der Vergabe von Baurechten an Wohnbauträger vertritt und diese Wohnbauträger eine dauerhaft gemeinnützige Vermietung gemäss §§ 6a-6e WRFG in Verbindung mit den dazugehörigen Ausführungsbestimmungen vereinbaren möchten, kann die Sicherstellung einer dauerhaft gemeinnützigen Vermietung gemäss § 121a Abs. 1 BPG im Zuge des Abschlusses des Baurechtsvertrages vereinbart werden. IBS ist dann ebenfalls für die Vertretung des Kantons beim Abschluss der Vereinbarung gemäss § 121a Abs. 1 BPG zuständig.

§ 11c (neu) Zuständige Behörden

Aktuelle Fassung	Neue Fassung
	§ 11c Zuständige Behörden ¹ Zuständig für den Abschluss und die Kündigung von Vereinbarungen gemäss

² VGE vom 5.11.2003 i.S. B.B. (681-2002).

	§ 121a Abs. 1 BPG und für den Vollzug der Bestimmungen über die dauerhaft gemeinnützige Vermietung von Wohnraum ist Immobilien Basel-Stadt. ² Wenn Immobilien Basel-Stadt Vermieterin des dauerhaft gemeinnützig vermieteten Wohnraums ist, liegt die Zuständigkeit bei der Abteilung Kantons- und Stadtentwicklung im Präsidialdepartement.
--	---

Erläuterungen

Absatz 1:

IBS ist die vollziehende Fachbehörde der §§ 6a–6e WRFG. Damit einher geht auch die Zuständigkeit für den Abschluss und die Kündigung von Vereinbarungen gemäss § 121a BPG als Kantonsvertreterin.

Aufgrund des Verweises in § 29 Abs. 2 WRFV auf das Gesetz betreffend die Organisation des Regierungsrates und der Verwaltung des Kantons Basel-Stadt (Organisationsgesetz, OG, SG 153.100) vom 22. April 1976 sind keine weiteren Bestimmungen zum Rechtsmittelweg notwendig. IBS ist die verfügende Behörde, das Finanzdepartement (FD) ist im Verwaltungsverfahren die erste Rechtsmittelinstanz. Anschliessend kann beim Regierungsrat Rekurs erhoben werden, wobei ein Sprungrekurs ans kantonale Verwaltungsgericht möglich ist. Dies betrifft insbesondere die verfügte Festlegung des Anfangsmietzinses gemäss § 11d WRFV und die allfällige Verfügung von Massnahmen wegen Nichteinhaltung von Vermietungskriterien gemäss § 11k WRFV.

Die vorhergehend beschriebene Zuständigkeit steht unter dem Vorbehalt von Absatz 2.

Die Prüfung der Einhaltung der im jeweiligen Bebauungsplan enthaltenen Vorschriften zum Wohnraum (vgl. § 6e Abs. 1 WRFG) erfolgt gemäss BPG und BPV durch das Bau- und Verkehrsdepartement. Dies betrifft ebenfalls die weiteren durch den Bebauungsplan statuierten Vorschriften, welche im Rahmen des (Bau-)Bewilligungsverfahrens zu kontrollieren sind (vgl. § 6e Abs. 2 WRFG).

Absatz 2:

IBS ist grundsätzlich verantwortlich für die Vertretung der Interessen und der Umsetzung der Verpflichtungen der Einwohnergemeinde der Stadt Basel, wenn die Einwohnergemeinde die Grundeigentümerschaft von Liegenschaftsparzellen ist. IBS vertritt die Einwohnergemeinde in diesem Sinne dann auch als Grundeigentümerschaft gemäss § 121a BPG. Auch wenn IBS in dieser Funktion stellvertretend für die Einwohnergemeinde der Stadt Basel Wohnraum dauerhaft gemeinnützig gemäss §§ 6a-6e WRFG vermietet, ist dies gemäss § 121a Abs. 1 BPG mit einer Vereinbarung zuzusichern, damit von einer reduzierten Mehrwertabgabe profitiert werden kann.

IBS kann in dieser Konstellation nicht die Vereinbarung mit der Grundeigentümerschaft als Vertreterin des Kantons abschliessen, dem die dauerhaft gemeinnützige Vermietung zugesichert wird, da IBS gleichzeitig auch als Vertreterin der Grundeigentümerschaft der Liegenschaftsparzelle auftreten müsste. Mit anderen Worten müsste IBS beide Parteien beim Abschluss der Vereinbarung gemäss § 121a BPG vertreten, was eine Doppelvertretung beziehungsweise ein «Insich-Geschäft» darstellt. Doppelvertretungen bzw. Insich-Geschäfte sind insbesondere aufgrund der Gefahr von Interessenskonflikten verpönt und beim Vorliegen von Interessenskonflikten grundsätzlich nicht zulässig. Weil IBS gemäss Absatz 1 grundsätzlich auch die Einhaltung der Vermietungsvorgaben durch die Eigentümerschaft kontrolliert, können Interessenskonflikte in dieser Situation nicht ausgeschlossen werden. Schliesslich müsste IBS sich als Vermieterin des gemeinnützigen Wohnraums selbst kontrollieren.

Deshalb schliesst diesfalls IBS als Vertreterin der Grundeigentümerschaft der Einwohnergemeinde mit der Abteilung Kantons- und Stadtentwicklung als Vertreterin des Kantons, dem die dauerhaft gemeinnützige Vermietung zugesichert wird, die Vereinbarung gemäss § 121a Abs. 1 BPG ab. Die Kantons- und Stadtentwicklung nimmt anschliessend die weiteren Aufgaben zur Kontrolle der Einhaltung der Vermietungsvorgaben vor (insbesondere die Festlegung des Anfangsmietzinses und anschliessende Kontrolle der Einhaltung der Vermietungskriterien gemäss § 6d WRFG).

Sofern Absatz 2 einschlägig ist, läuft der unter Absatz 1 dargelegte Rechtsmittelweg über das Präsidialdepartement (PD), wobei bei allfälligen divergierenden Auffassungen von IBS und der Kantons- und Stadtentwicklung eine verwaltungsinterne Differenzbereinigung im Vordergrund steht.

§ 11d (neu) Gesuch um Festlegung des Nettomietzinses der Liegenschaft (§ 6e Abs. 3 Satz 1 WRFG)

Aktuelle Fassung	Neue Fassung
	§ 11d Gesuch um Festlegung des Nettomietzinses der Liegenschaft (§ 6e Abs. 3 Satz 1 WRFG) ¹ Das Gesuch um Festlegung des Nettomietzinses der Liegenschaft ist einzureichen, bevor der erste Mietvertrag einer dauerhaft gemeinnützig vermieteten Liegenschaft respektive des dauerhaft gemeinnützig vermieteten Teils einer Liegenschaft abgeschlossen wird.

Erläuterungen

Absatz 1:

Gemäss § 6e Abs. 3 WRFG wird der Nettomietzins der Liegenschaft per Verfügung festgelegt.

§ 11d regelt, dass das hierfür notwendige Gesuch einzureichen ist, bevor der erste Mietvertrag einer dauerhaft gemeinnützig vermieteten Liegenschaft respektive des dauerhaft gemeinnützig vermieteten Teils einer Liegenschaft abgeschlossen wird. Diese Regelung dient einer möglichst frühzeitigen Festlegung des Nettomietzinses, ohne jedoch vorzuschreiben, dass die Festlegung des Nettomietzinses vor dem Erstbezug der Liegenschaft verfügt werden muss.

Baukosten und damit Teile der Liegenschaftskosten, anhand derer die Kostenmiete gemäss § 6b Abs. 2 WRFG berechnet wird, können auch nach dem Zeitpunkt der Baufreigabe und dem Einzug der ersten Mieterschaften noch unklar sein. So können Baukosten insbesondere aufgrund von Rechtsstreitigkeiten teilweise erst deutlich später nachweisbar werden. Die Eigentümerschaft muss dennoch auch in dieser Konstellation eigenständig bestimmen, wie hoch die Nettomietzinsen der einzelnen Wohnungen sein sollen, da die Vermietung andernfalls nicht möglich ist. Zum Zeitpunkt des Abschlusses eines ersten Mietvertrages (Unterzeichnung durch die Vertragsparteien) liegt die von der Eigentümerschaft aufgestellte Kalkulation der Nettomietzinsen der Liegenschaft naturgemäss vor.

IBS kann den Anfangsmietzins somit grundsätzlich gestützt auf die Baukostenschätzungen der Eigentümerschaft verfügen, falls die Baukosten noch nicht zweifelsfrei feststehen. Die Eigentümerschaft hat sämtliche (erwiesene und noch nicht erwiesene) Baukosten auszuweisen und den auf dieser Grundlage berechneten Mietzins der einzelnen Wohnungen der Liegenschaft per Selbstdeklaration anzugeben. Dies dient insbesondere auch der Pflicht von IBS, bei Abweichungen zwischen der Nettomietzinssumme der einzelnen Wohnungen und der Nettomietzinssumme der gesamten Liegenschaft mittels Verfügung korrigierend einzugreifen (vgl. § 6e Abs. 3 Satz 3 WRFG). Ebenfalls ist von der Eigentümerschaft anonymisiert eine Kopie des ersten unterzeichneten Mietvertrages einzureichen, um die Kontrolle der rechtzeitigen Eingabe des Gesuchs um Verfügung

des Anfangsmietzinses zu gewährleisten. Der Zeitpunkt, zu dem die Festlegung des Nettomietzinses verfügt werden muss, wird bewusst offengelassen, damit allfällig noch nicht klar erwiesene Baukosten bei der verfügten Festlegung des Nettomietzinses möglichst mitberücksichtigt werden können.

IBS kann vor dem Erlass der Verfügung zur Festlegung der erstmaligen Höhe des Nettomietzinses der gesamten Liegenschaft weiterführende Unterlagen und Informationen sowie die Nachreichung von effektiven Kostenbelegen für einen Zeitpunkt nach dem Erlass der Verfügung einfordern. Dieses Recht ergibt sich aus § 6e Absätze 3 und 4 WRFG.

Stellt sich nach dem Erlass der Verfügung heraus, dass die effektiven Baukosten eine wesentliche Abweichung des verfügten Anfangsmietzinses verursachen, kann die Verfügung theoretisch wiedererwogen und der Nettomietzins der gesamten Liegenschaft neu festgelegt werden. Diese Überprüfung erübrigt sich, sofern die gemäss § 6b Abs. 3 WRFG geltenden Anlagekostenlimiten durch die Baukosten klarerweise überschritten werden und die strittigen Baukosten keine Unterschreitung der Anlagekostenlimiten verursachen können, weil in der Folge sowohl bei niedrigeren als auch bei höheren Anlagekosten keine Veränderung der bewilligten Anfangsmietzinse die Folge sein werden.

Der Begriff der Eigentümerschaft gemäss §§ 6a–6e WRFG beinhaltet ebenfalls allfällige Eigentümer von Baurechten, die gemeinnützigen Wohnungsbau betreiben. So kann die Eigentümerschaft einer Liegenschaftsparzelle Teile ihrer Eigentumsrechte in Form von Baurechten an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus abgeben, so dass diese gemäss den Vorgaben von §§ 6a–6e WRFG gemeinnützigen Wohnraum zur Verfügung stellen können. Diese Baurechtsnehmenden können deshalb auch beim Abschluss einer Vereinbarung gemäss § 121a BPG durch die Grundeigentümerschaft der Liegenschaftsparzelle als «Eigentümerschaft» gemäss §§ 6a–6e WRFG auftreten (vgl. auch Erläuterungen zu § 11b Abs. 1, letzte drei Absätze). Die Baurechtsnehmenden können insbesondere das Gesuch um Festlegung des Anfangsmietzinses gemäss diesem Absatz einreichen (Bevollmächtigung durch die Grundeigentümerschaft der Liegenschaftsparzelle muss nachgewiesen sein, sofern die Grundeigentümerschaft der Liegenschaftsparzelle die Vereinbarung gemäss § 121a BPG mit der zuständigen Fachbehörde abgeschlossen hat.).

§ 11e (neu) Verzugszins (§ 6e Abs. 5 WRFG)

Aktuelle Fassung	Neue Fassung
	§ 11e Verzugszins (§ 6e Abs. 5 WRFG) ¹ Wird das Gesuch um Festlegung des Nettomietzinses der Liegenschaft fristgemäss eingereicht, wird ein Verzugszins nur für Nettomietzinsen angeordnet, die gegen den festgelegten Nettomietzins ab dem Zeitpunkt der Rechtskraft der Feststellungsverfügung verstossen.

Erläuterungen

Absatz 1:

Gemäss § 6e Abs. 5 WRFG verfügt das zuständige Departement bei einem Verstoss gegen die durch die zuständigen Departemente festgelegten Nettomietzinsvorgaben die einzuhaltenden Nettomietzinsen für jede Wohnung einzeln und kann die Rückzahlung der unrechtmässig zu viel bezahlten Nettomietzinsen an die Mieterschaft inklusive eines Verzugszinses in der Höhe von 5% anordnen.

Es ist nicht auszuschliessen, dass der gemäss § 11d festgelegte Nettomietzins der Liegenschaft aufgrund von Rechtsstreitigkeiten erst Jahre nach der Erstvermietung rechtskräftig wird. Deshalb

muss grundsätzlich bereits vor dem rechtskräftig festgelegten Anfangsnettomietzins der Liegenschaft vermietet werden können, andernfalls würden jahrelange Leerstände drohen.

Die Eigentümerschaft soll die Erstvermietung mit den von ihr kalkulierten Nettomietzinsen der einzelnen Wohnungen vornehmen können, bis der festgelegte Nettomietzins der Liegenschaft rechtskräftig wird. Andernfalls droht die Gefahr, dass sich Jahre nach der Erstvermietung herausstellen würde, dass höhere Nettomietzinsen zulässig gewesen wären. Eine Nachzahlung des vollständig zulässigen Mietzinses seit Mietbeginn, eventuell über Jahre, wäre den Mietenden kaum zuzumuten. Ebenfalls wäre es fragwürdig, dann ab Rechtskraft einer höheren Nettomietzinssumme die Nettomietzinsen der einzelnen Wohnungen zu erhöhen, obwohl es mietrechtlich unter Umständen zulässig wäre, einen Vorbehalt zur Erhöhung des Nettomietzinses anzubringen «ab Rechtskraft der Festlegung der Anfangsnettomietzinssumme». Schliesslich hat die Mieterschaft grundsätzlich ihre Lebenshaltungskosten mit niedrigerem Nettomietzins kalkuliert und es würde vom Beginn der einzelnen Mietverhältnisse aus Unsicherheit entstehen, ob diese Kalkulation aufgeht.

Es könnte willkürlich sein und wäre wohl auch kaum mit dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz in Einklang zu bringen, wenn aufgrund von Rechtsstreitigkeiten über die zulässige Nettomietzinssumme bei einzelnen Liegenschaften allenfalls über Jahre Verzugszinsen an die Mieterschaft gezahlt werden müssten. § 6e Abs. 5 WRFG statuiert kein Recht auf Verzugszinsen für Mieterschaften, die aufgrund eines strittigen Anfangsnettomietzinssumme allenfalls über Jahre zu hohe Nettomietzinsen bezahlt haben (Kann-Bestimmung). Gemäss § 6e Abs. 5 WRFG kann die zuständige Behörde Verzugszinsen anordnen, was bei (bewussten) Verstössen gegen den festgelegten Anfangsnettomietzins einer Liegenschaft auch standardmässig geschehen soll. Allerdings handelt es sich bis zu einem rechtskräftigen Entscheid über den gemäss § 6e Abs. 3 WRFG festgelegten Anfangsmietzins der Liegenschaft eben gerade nicht um einen derartigen bewussten Verstoß.

Der Verzicht auf die Anordnung eines Verzugszinses steht unter dem Vorbehalt der fristgemässen Einreichung des Gesuchs um Festlegung des Nettomietzinses der Liegenschaft, weil die fristgemässe Einreichung durch die Eigentümerschaft die Voraussetzung dafür darstellt, dass die Eigentümerschaft kein Verschulden an der Dauer zwischen der Erstvermietung und der Rechtskraft des festgelegten Anfangsmietzins der Liegenschaft trifft.

§ 11f (neu) Vorlage von Nettomietzinsanpassungen (§ 6c Abs. 4 WRFG)

Aktuelle Fassung	Neue Fassung
	§ 11f Vorlage von Nettomietzinsanpassungen (§ 6c Abs. 4 WRFG) ¹ Nettomietzinsanpassungen gemäss § 6c Abs. 1 lit. b und c WRFG sind der zuständigen Behörde zur Bewilligung vorzulegen. ² Nettomietzinsanpassungen auf Grund von Veränderungen des Referenzzinssatzes für Hypotheken oder des Baurechtszinssatzes gemäss § 6c Abs 1 lit. a WRFG sind der zuständigen Behörde nur zu melden.

Erläuterungen

Absatz 1:

Gemäss § 6c Abs. 4 WRFG müssen Nettomietzinsanpassungen dem zuständigen Departement vorhergehend mit den massgebenden Unterlagen zur Bewilligung vorgelegt werden.

Nettomietzinsanpassungen infolge wertvermehrender Investitionen (§ 6c Abs. 4 lit. b WRFG) sowie bei Erhöhungen der Unterhaltskosten, der Verwaltungskosten oder der mit der Sache verbundenen

Lasten und öffentlichen Abgaben (§ 6c Abs. 4 lit. c WRFG) beinhalten regelmässig einen Ermessensspielraum.³ Deshalb soll hier bei jeder vorgelegten Nettomietzinsanpassung eine explizite Bewilligung der vorgelegten Nettomietzinsanpassung erlassen werden.

Absatz 2:

Anpassungen des Mietzinses aufgrund veränderter Referenz- respektive Baurechtszinssätze gemäss § 6c Abs. 4 lit. a WRFG beinhalten keinen eigentlichen Ermessensspielraum und sind rein rechnerisch überprüfbar. § 6c Abs. 4 soll insbesondere der Hinterlegung der Nettomietzinsangaben beim zuständigen Departement dienen. Sofern die Anpassung fehlerhaft berechnet worden ist, soll das zuständige Departement intervenieren, zur Korrektur auffordern und/oder den korrekt berechneten Betrag verfügen können.⁴

Gemäss Erläuterungen zu § 6c Abs. 4 WRFG dient die notwendige Vorlage von Nettomietzinsanpassungen zur Prüfung insbesondere der Aktualisierung der beim zuständigen Departement hinterlegten Nettomietzinsangaben.

Ein formelles Bewilligungsverfahren würde zu unnötigem administrativem Aufwand sowohl auf Seiten der Eigentümerschaft als auch der IBS führen, ohne einen erkennbaren zusätzlichen Nutzen zu schaffen. So ist die Mieterschaft bei der Bewilligung von Nettomietzinsanpassungen gemäss § 6c Abs. 4 WRFG generell keine Verfahrenspartei und hat in diesem Sinne keinen Einfluss auf die Bewilligungserteilung. Sofern die Mieterschaft bewilligte Nettomietzinsanpassungen für nicht rechtmässig hält, hat sie dies auf dem zivilrechtlichen Weg geltend zu machen (vgl. auch § 6c Abs. 3 WRFG).

Insgesamt ist somit festzuhalten, dass für die Überprüfung der Rechtmässigkeit bei hypothekar- und baurechtszinsbedingten Nettomietzinsanpassungen lediglich ein Meldeverfahren als nieder-schwelligste Form des Bewilligungsverfahrens Sinn ergibt.

§ 11g (neu) Vermietungskriterien, Angemessene Berücksichtigung Mieterinnen und Mieter mit geringen Einkommen und Vermögen (§ 6d Abs. 1 lit. a WRFG)

Aktuelle Fassung	Neue Fassung
	§ 11g Vermietungskriterien, Angemessene Berücksichtigung Mieterinnen und Mieter mit geringen Einkommen und Vermögen (§ 6d Abs. 1 lit. a WRFG) ¹ Als Mieterin oder Mieter mit geringem Einkommen und Vermögen gilt, wer Anspruch auf eine Prämienverbilligung gemäss § 17 des Gesetzes über die Krankenversicherung im Kanton Basel-Stadt (GKV) vom 15. November 1989 hat.

³ Ratschlag und Bericht des Regierungsrates vom 28. Juni 2023 betreffend Kantonale Volksinitiative «Basel baut Zukunft» und Gesetzesentwurf für eine Änderung des Bau- und Planungsgesetzes sowie des Gesetzes über die Wohnraumförderung und Anzug René Brigger und Konsorten betreffend Definition preisgünstiger Wohnungsbau und Schaffung der gesetzlichen Grundlagen für Bebauungspläne, S. 32.

⁴ Ratschlag und Bericht des Regierungsrates vom 28. Juni 2023 betreffend Kantonale Volksinitiative «Basel baut Zukunft» und Gesetzesentwurf für eine Änderung des Bau- und Planungsgesetzes sowie des Gesetzes über die Wohnraumförderung und Anzug René Brigger und Konsorten betreffend Definition preisgünstiger Wohnungsbau und Schaffung der gesetzlichen Grundlagen für Bebauungspläne, S. 33.

	² Dieses Mietersegment ist angemessen berücksichtigt, wenn der Anteil der Bewohnerinnen und Bewohner des dauerhaft gemeinnützig vermieteten Teils einer Liegenschaft, die Anspruch auf eine Prämienverbilligung haben, mindestens der statistischen Quote von Einwohnerinnen und Einwohnern des Kantons entspricht, die eine Prämienverbilligung beziehen. ³ Ein geringes Einkommen und Vermögen kann namentlich mit einer im Bewerbungsverfahren eingereichten Bescheinigung über den Bezug von Prämienverbilligungen nachgewiesen werden.
--	---

Erläuterungen

Absatz 1:

Mit Abs. 1 werden die Einkommens- und Vermögensgrenzen von Mieterinnen und Mietern mit geringen Einkommen und Vermögen gemäss § 6d Abs. 2 WRFG bestimmt. Personen mit Anspruch auf Prämienverbilligung gelten demnach als potenzielle Mieterinnen und Mieter mit geringen Einkommen und Vermögen.

Der Anspruch auf Prämienverbilligungen wird unter Berücksichtigung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse ermittelt. Damit nimmt das Kriterium der Prämienverbilligung explizit Bezug auf die in § 6d Abs. 1 lit. a) WRFG geforderte angemessene Berücksichtigung des geringen Einkommens und des geringen Vermögens. Bei Mehrpersonenhaushalten wird der Anspruch individuell ermittelt, beispielsweise auch für minderjährige Kinder, die keine offiziellen «Mieterinnen und Mieter» darstellen.

Absatz 2:

Gemäss Abs. 2 liegt eine angemessene Berücksichtigung dieses Mietersegments vor, wenn der Anteil der Bewohnenden des dauerhaft gemeinnützig vermieteten Teils einer Liegenschaft mit Anspruch auf Prämienverbilligung mindestens der statistischen Quote von Einwohnerinnen und Einwohnern des Kantons mit Bezug von Prämienverbilligung entspricht. Mit Abs. 2 wird somit als Mindestzielwert eine etwa proportionale Berücksichtigung der Bevölkerungsgruppe mit geringen Einkommen und Vermögen zum entsprechenden Anteil in der basel-städtischen Bevölkerung angestrebt.⁵ Die Quote der Einwohnerinnen und Einwohner des Kantons, die eine Prämienverbilligung beziehen, wird vom Statistischen Amt jährlich ermittelt.

Es ist davon auszugehen, dass im Regelfall der ganze Wohnraum einer Liegenschaft gemeinnützig vermietet wird. Diesfalls gilt die Vorgabe für den gesamten Wohnraum der Liegenschaft. Sofern jedoch nur ein Teil des Wohnraums der Liegenschaft gemeinnützig vermietet wird, bezieht sich die Vorgabe lediglich auf diesen Teil.

Da sich der Anteil der Mieterinnen und Mieter mit Anspruch auf Prämienverbilligung auch ohne Mieterwechsel jährlich verändern kann, ist mit Schwankungen zu rechnen. Per Ende 2023 bezogen 27.4% der basel-städtischen Bevölkerung eine Prämienverbilligung.⁶ Die Bevölkerungsgruppe mit Anspruch auf Prämienverbilligung ist damit so gross, dass bei der Inserierung von dauerhaft gemeinnützig zu vermietendem Wohnraum eine ausreichend grosse Nachfrage bestehen dürfte. Sollte sich zukünftig die Anspruchsgrundlage für Prämienverbilligungen wesentlich ändern, dürfte

⁵ Nicht alle Personen mit Anspruch auf Prämienverbilligung beziehen tatsächlich eine Prämienverbilligung. Deshalb ist davon auszugehen, dass der Anteil der Bewohnenden mit Anspruch regelmässig etwas höher liegt als der Anteil der Bewohnenden mit Bezug von Prämienverbilligung.

⁶ https://media.bs.ch/original_file/513e888f9d851c321f50a3d71b27da38947ca7ca/kvo2025-bericht-pv-1.pdf, S. 2.

sich damit automatisch auch der Anteil Prämienvverbilligungsbeziehender im gemeinnützig vermieteten Wohnraum ähnlich mitentwickeln.

Diese Regelung erleichtert die Kontrolle des Kantons (vgl. Erläuterungen zu § 11j Abs. 2). Gleichzeitig gewährleistet die Regelung, dass Personen mit Anspruch auf eine Prämienvverbilligung bei Wohnungsvergaben als Mieterinnen und Mieter mit geringen Einkommen und Vermögen berücksichtigt werden können, auch wenn sie aus beliebigen Gründen keine Prämienvverbilligung beziehen (vgl. Erläuterungen zu § 11k Abs. 2).

Absatz 3:

Abs. 3 hält fest, dass ein geringes Einkommen und Vermögen im Bewerbungsverfahren anhand einer Bescheinigung (insbesondere des Amtes für Sozialbeiträge) über den Bezug von Prämienvverbilligung zum Zeitpunkt des Bewerbungsverfahrens nachgewiesen werden kann.

Falls Bewerbende eine anderweitige Überprüfung der (geringen) Einkommens- und Vermögensverhältnisse ablehnen, ist der Nachweis über den Bezug von Prämienvverbilligungen zu akzeptieren. Damit wird vermieden, dass Bewerbende der Eigentümerschaft – und bei tatsächlichem Mietantritt dem Kanton im Rahmen der Kontrolle der Einhaltung der Vermietungskriterien – ihre genauen Einkommens- und Vermögensverhältnisse offenlegen müssen: Bereits das Amt für Sozialbeiträge hat den Anspruch auf Prämienvverbilligung unter Berücksichtigung von Einkommens- und Vermögensverhältnissen ermittelt. Die Bescheinigung des Amtes für Sozialbeiträge zeigt diese Einkommens- und Vermögensverhältnisse nicht mehr präzise auf.

Andere Angaben, Informationen und Unterlagen als eine Bescheinigung über den Bezug von Prämienvverbilligung können als Nachweis grundsätzlich akzeptiert werden, solange sie aufzeigen, dass die Bewerbenden ein geringes Einkommen und Vermögen gemäss Absatz 1 besitzen. So haben beispielsweise Beziehende von Mietbeiträgen oder Ergänzungsleistungen ebenfalls immer einen Anspruch auf Prämienvverbilligung und gelten damit auch als Mieterinnen und Mieter mit geringen Einkommen und Vermögen gemäss § 6d Abs. 1 lit. a WRFG.

Zusammengefasst gilt, dass Mieterinnen und Mieter mit Anspruch auf Prämienvverbilligung als Mieterinnen und Mieter mit geringen Einkommen und Vermögen gemäss § 6d Abs. 1 lit. a) WRFG gelten und von ihnen im Bewerbungsverfahren eingereichte Bescheinigungen über den Bezug von Prämienvverbilligung als Nachweis der Sicherstellung einer angemessenen Berücksichtigung dieses Mietersegments durch die Eigentümerschaft verwendet werden können. Die Eigentümerschaft muss für die ordnungsgemässe Sicherstellung einer angemessenen Berücksichtigung von Mieterinnen und Mietern mit geringen Einkommen und Vermögen in keiner Weise periodisch Belege über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Mieterschaft einfordern (vgl. Erläuterungen zu § 11i und § 11k Abs. 2).

§ 11h (neu) Vermietungskriterien, Belegungsvorschrift (§ 6d Abs. 1 lit. c WRFG)

Aktuelle Fassung	Neue Fassung
	§ 11h Vermietungskriterien, Belegungsvorschrift (§ 6d Abs. 1 lit. c WRFG) ¹ Als Bewohnerinnen oder Bewohner gemäss § 6d Abs. 1 lit. b WRFG gelten auch Kinder getrenntlebender Eltern, die ihren Wohnsitz nicht an der Adresse der dauerhaft gemeinnützig vermieteten Wohnung haben, dort aber regelmässig übernachten.

	² Die regelmässige Übernachtung kann namentlich mit einer im Bewerbungsverfahren eingereichten Sorgerechtsvereinbarung nachgewiesen werden.
--	--

Erläuterungen

Absatz 1:

Mit Abs. 1 wird die Belegungsvorschrift bei Mietantritt konkretisiert.

Die Belegungsvorschrift gilt demnach auch als eingehalten, wenn die Wohnung bei Mietantritt über ein Zimmer mehr als die Anzahl der dort gemeldeten Personen verfügt, zuzüglich eines weiteren Zimmers für jedes Kind, das zwar nicht an der Adresse der Wohnung gemeldet ist, dort aber regelmässig übernachtet.

Absatz 2:

Abs. 2 hält fest, dass getrenntlebende Eltern immer anhand einer im Bewerbungsverfahren eingereichten Sorgerechtsvereinbarung aufzeigen können, dass ihre nicht bei ihnen gemeldeten Kinder zukünftig zum Zeitpunkt des Mietantritts erwartungsgemäss regelmässig bei ihnen übernachten werden.

§ 11i (neu) Datenschutz

Aktuelle Fassung	Neue Fassung
	§ 11i Datenschutz ¹ Die Eigentümerschaft informiert Mietinteressentinnen und Mietinteressenten darüber, dass Daten der Mieterschaft für die Kontrolle der Einhaltung der Vermietungskriterien gemäss § 6d WRFG an die zuständige Behörde übermittelt werden können. ² Nachweise gemäss § 11g Abs. 3 zur angemessenen Berücksichtigung von Mieterinnen und Mietern mit geringem Einkommen und Vermögen hat die Eigentümerschaft während zweier Jahre seit Beginn des jeweiligen Mietverhältnisses aufzubewahren und anschliessend zu vernichten. Nachweise zur Einhaltung der Wohnsitzpflicht gemäss § 6d Abs. 1 lit. b WRFG sowie Nachweise gemäss § 11h Abs. 2 zur Einhaltung der Belegungsvorschrift hat die Eigentümerschaft bis zur Auflösung des Mietverhältnisses aufzubewahren und anschliessend zu vernichten. ³ Daten über aufgelöste Mietverhältnisse, die aufgrund einer Kontrolle an die zuständige Behörde übermittelt werden, hat die Eigentümerschaft unmittelbar nach Abschluss der Kontrolle zu vernichten.

Erläuterungen:

Absatz 1:

Bei der Kontrolle gemäss § 11j und der allenfalls notwendigen Ergreifung von Massnahmen wegen Nichteinhaltung von Vermietungskriterien gemäss § 11k kann eine Personendatenbearbeitung der tatsächlichen Mieterschaft durch die zuständige Behörde nicht vollständig vermieden werden. Die Mietinteressenten sind von der Eigentümerschaft im Rahmen des Bewerbungsverfahrens hierüber zu informieren.

So ist es möglich, dass die Eigentümerschaft die von (ehemaligen) Mieterschaften im Bewerbungsverfahren abgegebenen Nachweise bezüglich eines geringen Einkommens und Vermögens (vgl. Erläuterungen zu § 11g Abs. 3) sowie von Mieterschaften im Bewerbungsverfahren abgegebene Sorgerechtsvereinbarungen betreffend getrenntlebende Kinder (vgl. Erläuterungen zu § 11h Abs. 2) an den Kanton übermittelt. Die Wohnsitzpflicht gemäss § 6d Abs. 1 lit. b WRFG ist kantonal über von der Mieterschaft abgegebene Wohnsitzbescheinigungen an die Eigentümerschaft zu überprüfen.

Absatz 2:

Damit die Eigentümerschaft innerhalb des Kontrollverfahrens aufzeigen kann, dass sie ihre Obliegenheiten betreffend Sicherstellung der Einhaltung der Vermietungskriterien erfüllt, sind Nachweise zur angemessenen Berücksichtigung von Mieterinnen und Mietern mit geringen Einkommen und Vermögen unter Vorbehalt von Absatz 3 nach zwei Jahren seit Beginn von jeweiligen Mietverhältnisses aufzubewahren und anschliessend zu vernichten (zum konkreten Nachweis durch die Eigentümerschaft, vgl. Erläuterungen zu § 11k Abs. 2).

Nachweise zur Einhaltung der Wohnsitzpflicht gemäss § 6d Abs. 1 lit. b WRFG sowie zur Einhaltung der Belegungsvorschrift hat die Eigentümerschaft unmittelbar nach Auflösung des jeweiligen Mietverhältnisses zu vernichten.

Absatz 3:

Da nach einer konkreten Kontrolle kein Bedarf mehr für die weitere Archivierung von Daten betreffend Sicherstellung einer angemessenen Berücksichtigung von Mieterinnen und Mietern mit geringen Einkommen und Vermögen über aufgelöste Mietverhältnisse mehr besteht, sind diese unmittelbar nach einer solchen Kontrolle zu vernichten.

§ 11j (neu) Kontrolle der Einhaltung der Vermietungsvorgaben (§ 6e Abs. 1 und 4 WRFG)

Aktuelle Fassung	Neue Fassung
	§ 11j Kontrolle der Einhaltung der Vermietungsvorgaben (§ 6e Abs. 1 und 4 WRFG) ¹ Kontrollen der Einhaltung der Vermietungskriterien sowie der Nettomietzinsvorgaben erfolgen mit Stichproben und bei Verdacht auf Verstösse.

	² Zudem wird der Anteil der Bezügerinnen und Bezüger von Prämienvverbilligungen pro dauerhaft gemeinnützig vermieteter Liegenschaft respektive des dauerhaft gemeinnützig vermieteten Teils einer Liegenschaft vom Statistischen Amt des Kantons Basel-Stadt für jedes Kalenderjahr ermittelt und der für den Vollzug zuständigen Behörde mitgeteilt. Fällt dieser Anteil unter die statistische Quote von Prämienvverbilligungsbezügerinnen und -bezüger im Kanton, informiert die zuständige Behörde die Eigentümerschaft.
--	---

Erläuterungen:

Allgemein:

§ 11j konkretisiert die in § 6e WRFG beschriebene Kontrolle der Einhaltung der Vermietungsvorgaben gemäss § 6a WRFG. Dies beinhaltet die Kontrolle der Einhaltung der Vorgaben zur Kostenmiete gemäss §§ 6b und 6c WRFG sowie die Kontrolle der Einhaltung der Vermietungskriterien gemäss § 6d WRFG.

Absatz 1:

Die Gesetzesmaterialien zu den §§ 6a-6e WRFG halten fest, dass das FD mit Annahme des Gegenvorschlags die Einhaltung der Vermietungsvorgaben (Vermietungskriterien und Nettomietzinsvorgaben) zu kontrollieren hat. Um einen unverhältnismässig hohen Ressourcenbedarf zu vermeiden, wurde festgehalten, dass Kontrollen stichprobenartig durchgeführt werden sollen.⁷

Aus Vollzugssicht ist es erforderlich, dass die Behörde Informationen nicht nur im Rahmen von Stichproben, sondern auch anlassbezogen, insbesondere bei konkretem Verdacht auf Verstösse oder aufgrund von Meldungen Dritter, einholen kann. Andernfalls wäre die Behörde daran gehindert, auf konkrete Hinweise oder Auffälligkeiten angemessen zu reagieren, was die effektive Durchsetzung der Vermietungsvorgaben erheblich einschränken würde.

Kontrollen können deshalb nicht nur stichprobenartig, sondern auch bei Verdacht auf Verstösse gegen die Vermietungsvorgaben durchgeführt werden. Der Eigentümerschaft ist im Rahmen der Kontrolle die Möglichkeit zu einer Stellungnahme einzuräumen.

Wenn bei der Kontrolle Verstösse gegen die Nettomietzinsvorgaben festgestellt werden, werden namentlich Massnahmen gemäss § 6e WRFG ergriffen. Bei festgestellten Verstössen gegen die Vermietungskriterien werden namentlich Massnahmen gemäss § 11k ergriffen.

Absatz 2:

Die Kontrolle der angemessenen Berücksichtigung von Mieterinnen und Mietern mit geringen Einkommen und Vermögen erfolgt in erster Linie nicht gemäss Abs. 1, sondern gestützt auf statistische Auswertungen: Das Statistische Amt erhält vom Bevölkerungsamt die Information über die Anzahl gemeldeter Personen in einer vollständig oder teilweise gemeinnützig vermieteten Liegenschaft, sowie vom Amt für Sozialbeiträge und der Sozialhilfe die Information über die Anzahl der gemeldeten Personen, die dort eine Prämienvverbilligung gemäss § 17 GKV beziehen.

⁷ Ratschlag und Bericht des Regierungsrates vom 28. Juni 2023 betreffend Kantonale Volksinitiative «Basel baut Zukunft» und Gesetzesentwurf für eine Änderung des Bau- und Planungsgesetzes sowie des Gesetzes über die Wohnraumförderung und Anzug René Brigger und Konsorten betreffend Definition preisgünstiger Wohnungsbau und Schaffung der gesetzlichen Grundlagen für Bebauungspläne, S. 40.

Das Statistische Amt ermittelt gestützt auf diese Angaben jährlich den Anteil prämienvverbilligungs-beziehender Personen (anonymisiert) pro ganz oder teilweise gemeinnützig vermieteter Liegen-schaft. Wenn die Quote der Bewohnenden unterhalb der Quote der Einwohnerinnen und Einwoh-ner des Kantons mit Bezug von Prämienvverbilligungen liegt, ist vermutungsweise⁸ davon auszugehen, dass momentan keine angemessene Berücksichtigung von Mieterinnen und Mietern mit geringen Einkommen und Vermögen in der betroffenen Liegenschaft vorliegt. Hierüber wird die Eigentümerschaft von der zuständigen Behörde informiert.

Die statistische Auswertung gemäss § 11g Abs. 2 und die Information gemäss § 11j Abs. 2 verhin-dern, dass die Eigentümerschaft periodisch die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Mie-terschaft überprüfen muss, um sicherzustellen, dass Mieterinnen und Mieter mit geringen Einkom-men und Vermögen fortlaufend angemessen berücksichtigt werden. Aufgrund der statistischen Auswertung müssen im Rahmen der Kontrolle auch kantonal mittelbar weniger Personendaten er-hoben werden.

Wenn eine Eigentümerschaft den konkreten Anteil Bewohnender mit Bezug von Prämienvverbilli-gungen in ihren dauerhaft gemeinnützig vermieteten Liegenschaften erfahren möchte, kann die zuständige Behörde die Eigentümerschaft auf konkrete Anfrage hin hierüber informieren.

§ 11k (neu) Massnahmen wegen Nichteinhaltung von Vermietungskriterien

Aktuelle Fassung	Neue Fassung
	§ 11k Massnahmen wegen Nichteinhaltung von Vermietungskriterien ¹ Hält die Eigentümerschaft die Vermietungskri-terien nicht ein, kann die zuständige Behörde namentlich folgende Massnahmen verfügen: a) Meldepflichten; b) Massnahmen hinsichtlich der Wie-dervermietung. ² Massnahmen hinsichtlich der Wiedervermie-tung zur angemessenen Berücksichtigung von Mieterinnen und Mietern mit geringem Einkom-men und Vermögen können erst verfügt werden, wenn: a) der statistisch ermittelte Anteil der Bewohnerinnen und Bewohner in ei-ner gemeinnützig vermieteten Lie-genschaft respektive des dauerhaft gemeinnützig vermieteten Teils ei-ner Liegenschaft, die eine Prämien-verbilligung beziehen, zwei Mal in Folge unter der statistischen Quote der Prämienvverbilligungsbezügerin-nen und -bezüger im Kanton liegt;

⁸ Nicht alle Personen mit Anspruch auf Prämienvverbilligung beziehen tatsächlich eine Prämienvverbilligung. Es kann jedoch nur der Anteil der Bewohnen-den mit Bezug von Prämienvverbilligung pro gemeinnützig vermieteter Liegenschaft ohne Erhebung von Personendaten statistisch ausgewertet werden (und nicht der Anteil der Bewohnenden mit Anspruch auf Prämienvverbilligung). Folglich kann der statistisch ermittelte Anteil der Bewohnenden mit Bezug von Prämienvverbilligung bei Erreichung der Vorgabe von § 11g Abs. 1 auch unter der statistisch ermittelten Quote der Einwohnerinnen und Einwohner des Kantons mit Bezug von Prämienvverbilligungen liegen.

	b) die Eigentümerschaft bei der ersten Unterschreitung nach § 11j Abs. 2 informiert worden ist und c) die Eigentümerschaft nach der zweiten Unterschreitung keinen Nachweis dafür erbringt, dass bei Wohnungsvergaben in ihrem dauerhaft gemeinnützig vermieteten Wohnraum in den vorhergehenden zwei Kalenderjahren Personen mit geringen Einkommen und Vermögen angemessen berücksichtigt worden sind.
--	--

Erläuterungen

Allgemein:

Gemäss § 6d Abs. 1 WRFG hat die Eigentümerschaft von dauerhaft gemeinnützig vermietetem Wohnraum sicherzustellen, dass folgende Vermietungskriterien eingehalten werden:

- a) Mieterinnen und Mieter mit geringen Einkommen und Vermögen sind angemessen zu berücksichtigen.
- b) Mieterinnen und Mieter müssen während der Mietdauer ihren zivilrechtlichen Wohnsitz an der Adresse des Mietobjekts haben.
- c) Der Wohnraum darf bei Mietantritt höchstens ein Zimmer mehr als Bewohnerinnen und Bewohner aufweisen. Es darf nur in begründeten Ausnahmefällen davon abgewichen werden.

Gemäss § 6d Abs. 2 WRFG bestimmt der Regierungsrat die massgebenden Einkommens- und Vermögensgrenzen der Mieterinnen und Mieter und konkretisiert die Belegungsvorschriften.

§ 6d WRFG sieht keine Kündigungen zur Einhaltung der Vermietungskriterien vor. Folglich soll auch auf Verordnungsebene keine entsprechende Bestimmung vorgeschrieben werden.

Die Belegungsvorschriften gemäss § 6d Abs. 1 lit. c WRFG stellen explizit auf den Mietantritt ab, obwohl beispielsweise der Auszug von Kindern während der Mietdauer eine deutliche Veränderung der Belegung verursachen kann. Wenn beispielsweise aufgrund des Auszugs von Kindern in einer Familienwohnung den Eltern gekündigt werden müsste, könnten fortlaufend höhere Belegungen gewährleistet werden. Gleiches gilt analog auch bei der Verbesserung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse von Mieterinnen und Mietern. Dass dies von der Eigentümerschaft nicht vorgesehen werden muss, ist insbesondere naheliegend, weil der mietrechtliche Kündigungsschutz grundsätzlich abschliessend auf Bundesebene geregelt ist und kantonale Einschränkungen nicht vorgesehen werden können. Gleichwohl können Anbieter von dauerhaft gemeinnützig zu vermietendem Wohnraum freiwillig im Rahmen des geltenden Mietrechts Kündigungsvorschriften beispielsweise betreffend Minimalbelegungen von Wohnungen vorsehen.

Absatz 1:

Wie vorgängig dargelegt, betreffen die Vermietungskriterien die angemessene Berücksichtigung von Mieterinnen und Mietern mit geringen Einkommen und Vermögen; die Wohnsitzpflicht und die Belegungsvorschrift.

Die Einhaltung der letzteren Kriterien muss bei jeglichen (Erst- und Wieder-)Vermietungen von der Eigentümerschaft proaktiv sichergestellt werden (vgl. § 6d Abs. 1 lit. b) und c) WRFG). Um die

Einhaltung der Belegungsvorschriften sowie der Wohnsitzpflicht kontrollieren zu können, sind Kontrollen gemäss § 11j Abs. 1 notwendig. Dementsprechend kann IBS, wenn bei einer Kontrolle festgestellt wird, dass die genannten Kriterien nicht sichergestellt werden, grundsätzlich unmittelbar Meldepflichten als auch Massnahmen hinsichtlich der Wiedervermietung verfügen. Das rechtliche Gehör wird im Rahmen der Kontrolle gewährt, indem die Möglichkeit zur Stellungnahme eingeräumt wird (vgl. Erläuterungen zu § 11j Abs. 1).

Mögliche verfügte Massnahmen können insbesondere sein, dass die zuständige Behörde:

1. Über die Anzahl Mieterwechsel proaktiv informiert wird (Meldepflicht);
2. Über die konkrete Berücksichtigung von Mieterinnen und Mietern mit geringen Einkommen bei Mieterwechseln proaktiv informiert wird (Meldepflicht);
3. Kopien von Wohnsitzbescheinigungen nach Mieterwechseln erhält (Meldepflicht);
4. Kopien von Sorgerechtsvereinbarungen nach Mieterwechseln erhält (Meldepflicht);
5. Die inserierte Bevorzugung von Mieterinnen und Mietern mit geringen Einkommen und Vermögen vorschreibt (Massnahmen hinsichtlich der Wiedervermietung);
6. Eine Mindestdauer für die Inserierung und Wohnungsvergabe vorschreibt, sofern nicht direkt Bewerbungen von Mietinteressentinnen und -interessenten mit geringen Einkommen und Vermögen erfolgen (Massnahmen hinsichtlich der Wiedervermietung).

Es liegt im Ermessen der zuständigen Behörde, verhältnismässige Massnahmen zu verfügen.

Abs. 1 ist als Kann-Formulierung verfasst, da auch bei einer nicht angemessenen Berücksichtigung von Mieterinnen und Mietern mit geringen Einkommen und Vermögen keine konkreten Massnahmen hinsichtlich der Wiedervermietung verfügt werden sollen, wenn der Zielwert gemäss § 11g Abs. 2 nicht realistisch einhaltbar ist, bzw. lange Leerstände drohen (vgl. auch Erläuterungen zu Abs. 2). Sollte hingegen beispielsweise in acht von zehn kontrollierten Liegenschaften der Zielwert erreicht werden, erscheint die Unterschreitung bei den zwei weiteren Liegenschaften tendenziell selbstverschuldet. Dies würde die Verfügung von Massnahmen hinsichtlich der Wiedervermietung nahelegen.

Absatz 2:

Absatz 2 regelt die Voraussetzungen, die betreffend Verfügung von Massnahmen hinsichtlich der Wiedervermietung zur angemessenen Berücksichtigung von Mieterinnen und Mietern mit geringen Einkommen und Vermögen erfüllt sein müssen.

Die Verfügung von Massnahmen hinsichtlich der Wiedervermietung zur angemessenen Berücksichtigung von Mieterinnen und Mieter stellt einen bedeutsamen Eingriff in die Entscheidungsgewalt der Eigentümerschaft dar und kann allenfalls auch zu Verlusten von Mieteinnahmen aufgrund damit verbundener zwischenzeitlicher Leerstände führen. Der Eigentümerschaft steht vor der Verfügung derartiger Massnahmen die Möglichkeit gemäss § 11k Abs. 2 lit. c) offen, die Sicherstellung einer angemessenen Berücksichtigung von Mieterinnen und Mietern mit geringen Einkommen und Vermögen in den letzten beiden Kalenderjahren nachzuweisen. Hierfür hat die Eigentümerschaft aufzuzeigen, dass sie bei der Auswahl der Mieterschaft in ihrem gesamten gemeinnützig vermieteten Wohnraum anteilmässig zur Quote der Kantonsbevölkerung mit Bezug von Prämienvverbilligungen Bewohnende mit Anspruch auf Prämienvverbilligungen berücksichtigt hat. Mit anderen Worten kann die Eigentümerschaft nachweisen, dass der Anteil Neubewohnender in ihrem gemeinnützig vermieteten Wohnraum mit Anspruch auf Prämienvverbilligung mindestens so hoch war, wie die durchschnittliche Quote der Einwohnerinnen und Einwohner mit Bezug von Prämienvverbilligungen über die letzten beiden Kalenderjahre.

Bei Vorliegen eines derartigen Nachweises dürfen lediglich gemäss Abs. 1 Meldepflichten verfügt werden, die der zuständigen Behörde dazu dienen, eine weitere – zwischenzeitliche - Unterschreitung der angemessenen Berücksichtigung von Mieterinnen und Mietern mit geringen Einkommen und Vermögen in der betroffenen Liegenschaft einordnen zu können.

Da die statistische Auswertung einmal jährlich erfolgt, erhält die Eigentümerschaft mindestens ein Jahr Zeit, bei Wiedervermietungen in der betroffenen Liegenschaft selbst proaktiv auf die Erreichung des Zielwerts hinzuwirken.

Falls der Zielwert nach der erstmaligen Unterschreitung bei der anschliessenden jährlichen Kontrolle wieder eingehalten wird, bedarf die Verfügung von Massnahmen hinsichtlich der Wiedervermietung einer erneuten vollständigen Erfüllung der Voraussetzungen des Absatzes 2.

§ 11I (neu) Kündigung der Vereinbarung

Aktuelle Fassung	Neue Fassung
	§ 11I Kündigung der Vereinbarung ¹ Verstösst eine Eigentümerschaft von dauerhaft gemeinnützig vermietetem Wohnraum wiederholt oder schwer gegen verfügte Massnahmen wegen Nichteinhaltung der Vermietungskriterien oder der Nettomietzinsvorgaben, wird die Vereinbarung gemäss § 121a Abs. 1 BPG gekündigt, wenn die dauerhaft gemeinnützige Vermietung von Wohnraum nicht insbesondere durch einen Bebauungsplan für Transformationsareale gemäss § 101a BPG vorgeschrieben ist. ² Die Kündigung ist der Eigentümerschaft unter Ansetzung einer angemessenen Frist zur Umsetzung der verfüigten Massnahmen anzudrohen. ³ Die zuständige Behörde informiert alle mit dem Vollzug betrauten Stellen über die Kündigung.

Erläuterungen:

Absatz 1:

Ausserhalb von Transformationsarealen gemäss § 101a BPG muss Wohnraum grundsätzlich nicht dauerhaft gemeinnützig vermietet werden gemäss §§ 6a-6e WRFG. Die Sicherstellung einer dauerhaft gemeinnützigen Vermietung von Wohnraum per Vereinbarung gemäss § 121a Abs. 1 BPG ausserhalb von Transformationsarealen kann damit der Eigentümerschaft vorwiegend für die Reduktion der Mehrwertabgabe um die Hälfte dienen und rein freiwillig erfolgen.

Falls eine Eigentümerschaft von per Vereinbarung sichergestellt dauerhaft gemeinnützig zu vermietendem Wohnraum, ohne eine Verpflichtung zur dauerhaft gemeinnützigen Vermietung beispielsweise in Bebauungsplänen gemäss § 101a BPG wiederholt oder schwer gegen verfügte Massnahmen wegen Nichteinhaltung der Vermietungskriterien oder der Nettomietzinsvorgaben verstösst, liegt keine vereinbarte - «im gegenseitigen Einvernehmen» stattfindende - gemeinnützige Vermietung gemäss §§ 6a-6e WRFG vor. In diesem Fall ist die Vereinbarung zu kündigen.

Mit der Kündigung der Vereinbarung entfällt die sichergestellte dauerhaft gemeinnützige Vermietung von Wohnraum und damit auch die Mehrwertabgabereduktion gemäss § 121a Abs. 2 BPG: Die Mehrwertabgabe wird neu festgesetzt und die Differenz zwischen der nicht reduzierten Mehrwertabgabe und der bereits entrichteten Mehrwertabgabe wird fällig. Die ausserordentliche Kündigung der Vereinbarung hat somit wesentliche finanzielle Auswirkungen für die betroffene Eigentümerschaft und muss der Eigentümerschaft deshalb gemäss Abs. 2 vorgängig angedroht werden.

Wenn beispielsweise Bebauungspläne (insbesondere für Transformationsareale gemäss § 101a BPG) eine dauerhaft gemeinnützige Vermietung von Wohnraum gemäss §§ 6a-6e WRFG

vorschreiben, kann die Vereinbarung nicht gekündigt werden. Die Durchsetzung der §§ 6a–6e WRFG muss diesfalls durch verwaltungsrechtliche Sanktionen (allenfalls unter Androhung und Durchsetzung strafrechtlicher Sanktionen) gewährleistet werden.

Absatz 2:

Aufgrund der beachtlichen finanziellen Konsequenzen des mit der Kündigung der Vereinbarung verbundenen Entfallens der Mehrwertabgabereduktion ist die Kündigung der Eigentümerschaft unter Ansetzung einer angemessenen Frist zur Umsetzung der verfügten Massnahmen anzudrohen. Absatz 2 nimmt Bezug auf die Umsetzung verfügter Massnahmen (und nicht die blossе Missachtung von Vermietungskriterien und Nettomietzinsvorgaben). Damit wird die Hürde gesetzt, dass nicht der blossе Verstoss gegen Vorgaben zur dauerhaft gemeinnützigen Vermietung von Wohnraum bereits zur Kündigung führen kann, weil dies unverhältnismässig wäre. Allerdings kann die notwendige Umsetzung verfügter Massnahmen zur Verhinderung einer Kündigung auch beinhalten, dass während einer von der zuständigen Behörde festzulegenden Zeit nicht erneut sich gleichende Massnahmen aufgrund Nichteinhaltung von Vermietungskriterien respektive Nettomietzinsvorgaben verfügt werden müssen. Dann könnte eine Kündigung im Einzelfall verhältnismässig sein.

Absatz 3:

Die mit dem Vollzug betrauten Stellen werden über die Kündigung der Vereinbarung und die damit entfallende dauerhaft gemeinnützige Vermietung von Wohnraum informiert. Die Erläuterungen zu § 11a Abs. 2 gelten sinngemäss: Die Fachstelle Grundstücksbewertung setzt die Mehrwertabgabe neu fest, die Anmerkung der Mehrwertabgabe im Grundbuch kann grundsätzlich gelöscht werden und das Statistische Amt wertet den Anteil der Bewohnerinnen und Bewohner mit Bezug von Prämienvverbilligung nicht weiter aus.