

Verordnung über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsverordnung; WRFV)

Vom 17. Juni 2014

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt,

gestützt auf das Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz; WRFG) vom 5. Juni 2013¹⁾,

beschliesst:

I. Haupterlass

A. Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots

§ 1. Preisgünstige Wohnungen

¹ Als preisgünstig gelten Wohnungen, die sich innerhalb der geltenden Kostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) gemäss Verordnung des BWO vom 27. Januar 2004 über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte erstellen lassen.

I. Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus

§ 2. Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus

¹ Eine Organisation gilt als gemeinnützig, wenn sie nach ihren Statuten:

- a. den Zweck verfolgt, dauerhaft preisgünstigen Wohnraum anzubieten;
- b. auf die Verzinsung des Eigenkapitals verzichtet oder die Dividende gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. a des Bundesgesetzes über die Stempelabgaben vom 27. Juni 1973 beschränkt;
- c. die Ausrichtung von Tantiemen verbietet;
- d. bei der Auflösung der Gesellschaft, Genossenschaft oder Stiftung den nach Rückzahlung des einbezahlten Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapitals verbleibenden Teil des Vermögens dem in Buchstabe a erwähnten Zweck zuwendet; das Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapital darf höchstens zum Nennwert zurückbezahlt werden.

² Wer Leistungen gemäss §§ 11-13 des Gesetzes beantragt, muss mit dem Gesuch seine oder ihre Statuten einreichen und sich im Fall der Leistungsgewährung dazu verpflichten, nachfolgende Statutenänderungen unaufgefordert nachzureichen.

§ 3. Dachorganisationen

¹ Als Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus gelten Rechtsträgerinnen und Rechtsträger, die regional tätig sind und eine Vielzahl von Trägerschaften des gemeinnützigen Wohnungsbaus als Mitglieder vereinigen.

§ 4. Geschäftsbericht und Rechnungslegung

¹ Die Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus erstellen für jedes Jahr einen Geschäftsbericht nach den Grundsätzen der Art. 957-963b des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) vom 30. März 1911.

² Bei der Leistungsgewährung können zusätzliche Anforderungen an die Rechnungslegung gestellt werden.

§ 5. Revisionspflicht

¹ Die Revisionspflicht richtet sich nach dem OR.

² Die Dachorganisationen und die Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus haben mindestens eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR vorzunehmen.

§ 6. Übertragung von Aufgaben

¹ Die mit dem Vollzug der §§ 10-13 des Gesetzes verbundenen Aufgaben werden einer Dachorganisation gemäss § 3 übertragen.

¹⁾ SG [257.100](#).

II. Fördermassnahmen

§ 7. Darlehen für Projektentwicklungen

¹ Der Kanton gewährt der Dachorganisation ein Darlehen in der Höhe von maximal fünf Millionen Franken zur Äufnung eines zweckgebundenen Fonds zur Förderung von Projektentwicklungen gemäss § 11 des Gesetzes. Dieses wird zinsvergünstigt gewährt und hat eine Laufzeit von 50 Jahren.

² Die Dachorganisation richtet Trägerschaften des gemeinnützigen Wohnungsbaus aus diesem Fonds Darlehen aus, welche für die Entwicklung von Projekten zur Verfügung stehen. Darlehensrückzahlungen fliessen in den Fonds zurück und können für weitere Darlehen verwendet werden.

³ Die Dachorganisation hat den Fonds separat auszuweisen. Sie ist verpflichtet, die Mittel bei einem Bankinstitut verzinslich anzulegen oder in risikoarme Obligationen zu investieren. Ausnahmsweise kann sie mit grundpfändlicher Sicherstellung kurzfristige Anlagen bei Trägerschaften des gemeinnützigen Wohnungsbaus tätigen.

⁴ Die Dachorganisation regelt die Vertragsdauer und -beendigung sowie die für die auszurichtenden Darlehen einzuhaltenden Modalitäten in Darlehensverträgen.

§ 8. Bürgschaften

¹ Bürgschaften gemäss § 12 des Gesetzes werden in der Form der Solidarbürgschaft nach Art. 496 OR gewährt. Die Gewährung wird von Amortisationsverpflichtungen abhängig gemacht.

² Die Gewährung einer Bürgschaft setzt voraus, dass die Dachorganisation das entsprechende Gesuch geprüft und festgestellt hat, dass die für die Bürgschaft erforderlichen Voraussetzungen in Bezug auf die Einhaltung der allgemeinen Auflagen gemäss § 10 erfüllt sind.

³ Über die Gewährung einer Bürgschaft und die Anordnung der mit ihr verbundenen Auflagen entscheidet der Regierungsrat.

§ 9. Abgabe von Grundstücken im Baurecht

¹ Die Rechte und Pflichten der Baurechtsnehmerin bzw. des Baurechtsnehmers im Zusammenhang mit einem gemäss § 13 des Gesetzes geförderten Bauprojekt werden nach Massgabe des vom Regierungsrat genehmigten Mustervertrags "Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag Plus" festgelegt.

² Die abgeschlossenen Baurechtsverträge werden nach Genehmigung durch den Regierungsrat wirksam.

§ 10. Auflagen für die Gewährung von Leistungen gemäss §§ 11-13 des Gesetzes

¹ Die Gewährung von Leistungen gemäss §§ 11-13 des Gesetzes erfolgt ausschliesslich im Hinblick auf die Schaffung von neuem und die Sanierung sowie den Um- und Ausbau von bestehendem Mietwohnraum.

² Die Leistungsempfängerinnen und -empfänger sind zu verpflichten, dass die geförderten Objekte die folgenden Anforderungen erfüllen:

- a) Sie sind nach wirtschaftlichen Grundsätzen, in städtebaulich und architektonisch guter Qualität und in einem energetisch zeitgemässen Standard zu realisieren;
- b) Die Summe der Nutzflächen des darin enthaltenen Wohnraums darf die Summe der Nutzflächen nicht übersteigen, die das Objekt hätte, wenn seine Wohnungen in Abhängigkeit der Zimmerzahl die folgenden Grössen aufwiesen:
 1. 1 Zimmer-Whg. 37 m²
 2. 2 Zimmer-Whg. 61 m²
 3. 3 Zimmer-Whg. 83 m²
 4. 4 Zimmer-Whg. 110 m²
 5. 5 Zimmer-Whg. 142 m²

Die Nutzfläche, die innerhalb der Wohnung liegt, ist gemäss der Norm SIA 416 "Flächen und Volumen von Gebäuden" zu bemessen. Nicht mitgezählt werden Flächen von Räumen mit einer geringeren Raumhöhe als 1.80 Meter. Gemeinschaftsräume mit einer erweiterten Wohnnutzung werden an die Summe der Nutzflächen angerechnet.

³ Die Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen gemäss §§ 11-13 des Gesetzes sind überdies zu verpflichten, dass

- a) die Vermietung des geförderten Wohnraums im Hinblick auf eine gute soziale Durchmischung und diskriminierungsfrei, das heisst insbesondere unabhängig von Alter, Geschlecht, Nationalität, ethnische oder religiöse Zugehörigkeit erfolgt;
- b) sichergestellt ist, dass die Mietenden dieser Wohnungen während der Mietdauer dort ihren zivilrechtlichen Wohnsitz haben;
- c) die Wohnungen höchstens ein Zimmer mehr als Bewohnerinnen und Bewohner aufweisen und von dieser Belegungsvorschrift während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses nur in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden darf.

⁴ Der Mietzins der geförderten Wohnungen ist nach dem Grundsatz der Kostenmiete gemäss Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) vom 21. März 2003 und Art. 8 der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung WFFV) vom 26. November 2003 ohne dessen Abs. 4, 5 und 7 zu bemessen.

§ 11. Auskunftspflicht

¹ Wer Leistungen gemäss §§ 11-13 des Gesetzes beantragt oder bezieht, ist verpflichtet, der Dachorganisation, dem Finanzdepartement sowie der Finanzkontrolle des Kantons Basel-Stadt auf Verlangen alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Einsicht in den Betrieb und in die finanziellen Verhältnisse, einschliesslich Budget, Rechnungen, Bilanz und Mietzinsübersichten zu gewähren.

B. Weitere Fördermassnahmen

III. Bereitstellung von günstigem Mietwohnraum für besonders benachteiligte Personen

§ 12. Zuständigkeiten

¹ Die Bereitstellung von günstigem Mietwohnraum für besonders benachteiligte Personen erfolgt durch die Sozialhilfe Basel. Sie ist zuständig für die Vermietung, einschliesslich Auswahl der Mieterschaft, sowie für Bewirtschaftung, Betrieb und Unterhalt des Wohnraums.

² Die Beschaffung und Instandsetzung der Gebäude und des Wohnraums erfolgen durch Immobilien Basel-Stadt.

§ 13. Lage des Wohnraums

¹ Der bereitzustellende Wohnraum verteilt sich nach Möglichkeit über das ganze Gebiet des Kantons Basel-Stadt und steht in angemessenem Ausmass zur Verfügung.

² Die Auswahl der Liegenschaften erfolgt möglichst im Hinblick auf eine angemessene soziale Durchmischung des jeweils betroffenen Quartiers.

§ 14. Art des Wohnraums

¹ Der bereitzustellende Wohnraum soll kostengünstig sein.

² Im Allgemeinen werden bestehende Gebäude mit geringen Betriebs- und Unterhaltskosten und Wohnungen mit effizienten Grundrissen bevorzugt, die unter Berücksichtigung der Anzahl Zimmer über eine vergleichsweise geringe Grundfläche verfügen.

³ Der Ausbaustandard ist einfach, aber möglichst nachhaltig, d.h. mit möglichst geringen Lebenszykluskosten verbunden. Die Lebenszykluskosten berücksichtigen die Summe aller relevanten Kosten einer Liegenschaft (Projektkosten, Umbau-, Sanierungs- oder Erstellungskosten, Nutzungskosten und Leerstandskosten).

⁴ Die Mehrzahl der bereitzustellenden Wohnungen eignet sich für Familien.

§ 15. Mieterkreis

¹ Der Mieterkreis ist auf Personen beschränkt, die auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind, ihren zivilrechtlichen Wohnsitz und gewöhnlichen Aufenthalt seit mindestens zwei Jahren ununterbrochen im Kanton Basel-Stadt haben und der in § 16 Abs. 2 des Gesetzes genannten Zielgruppe angehören.

² In besonderen Fällen können Wohnungen kurzfristig auch anderen Personen zur Verfügung gestellt werden, sofern diese von einem akuten Wohnungsverlust bedroht sind.

§ 16. Vermietung

¹ Die Wohnungen werden ausschliesslich an Mieterinnen und Mieter des Mieterkreises vermietet. Das Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen wird periodisch überprüft.

² Vorbehaltlich anderslautender Bestimmungen gelten die mietrechtlichen Bestimmungen des OR. Die Mietzinsen sind in jedem Fall durch die Mieterschaft geschuldet.

³ Jeder Mietvertrag ist mit einer Auflage zur Belegung der Wohnung im Sinne von § 18 zu versehen.

§ 17. Untervermietung

¹ Die Untervermietung der Wohnungen wird nicht genehmigt, wenn sie den Zielen dieser Verordnung widerspricht.

§ 18. Belegung

¹ Die Fläche der Wohnung muss zur Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner in einem angemessenen Verhältnis stehen.

² Die Zahl der Zimmer einer Wohnung hat nach Möglichkeit die Zahl der darin wohnenden Personen nicht zu überschreiten. Wohnt nur ein Elternteil im Haushalt, darf die Zimmerzahl um ein Zimmer über der Anzahl Haushaltsmitglieder liegen.

³ Massgebend sind jene Personen, welche in der fraglichen Wohnung ihren zivilrechtlichen Wohnsitz haben.

§ 19. Kündigung

¹ Bei laufenden Mietverhältnissen kann Mieterinnen und Mietern, welche nicht mehr zum Mieterkreis gehören, das Mietverhältnis gekündigt werden.

² Eine Kündigung kann trotz Zugehörigkeit zum Mieterkreis insbesondere aufgrund von Unterbelegung, baulichen Massnahmen, bei schweren Verstössen gegen das Mietreglement oder im Hinblick auf einen Verkauf der Liegenschaft erfolgen.

³ Weitere mögliche Kündigungsgründe ergeben sich aus dem OR.

§ 20. Ersatzangebot

¹ Kündigt die Sozialhilfe Basel ein Mietverhältnis wegen Unterbelegung, baulicher Massnahmen oder im Hinblick auf einen Verkauf der Liegenschaft, so macht sie den betroffenen Mieterinnen und Mietern, welche die in § 16 Abs. 2 des Gesetzes festgelegten Kriterien erfüllen, nach Möglichkeit ein Ersatzangebot.

IV. Massnahmen im Hinblick auf private Investitionen

§ 21. Information und Beratung

¹ Die für die Information und Beratung gemäss § 14 des Gesetzes zuständige Behörde ist die Fachstelle Wohnraumentwicklung im Präsidialdepartement.

II. Änderung anderer Erlasse

Im Anhang 2 der Verordnung über die Durchführung des polizeilichen Ermittlungsverfahrens bei Vergehen und Übertretungen vom 21. Dezember 2010² wird der Eintrag „Gesetz über Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnhäusern (SG 861.500)“ wie folgt ersetzt:

Erlass	Artikel / §	Zuständige Behörde
Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG; SG 861.500)	20	FD/WSU

III. Aufhebung anderer Erlasse

Keine Aufhebung anderer Erlasse.

Schlussbestimmung

Diese Verordnung ist zu publizieren; sie wird gleichzeitig mit dem Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz; WRFG) vom 5. Juni 2013 auf den 1. Juli 2014 wirksam.

Im Namen des Regierungsrates des Kanton Basel-Stadt
Dr. Guy Morin, Präsident
Barbara Schüpbach-Guggenbühl, Staatsschreiberin

² SG 253.100.