



Rathaus, Marktplatz 9
CH-4001 Basel

Tel.: +41 61 267 80 54
Fax: +41 61 267 85 72
E-Mail: staatskanzlei@bs.ch
www.regierungsrat.bs.ch

Bundesamt für Wohnungswesen
Bereich Recht
Storchengasse 6
CH-2540 Grenchen

Basel, 25. September 2013

Regierungsratsbeschluss vom 24. September 2013

Stellungnahme des Kantons Basel-Stadt zu den Änderungen der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen

Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr

Für die Möglichkeit, zu den vorgesehenen Änderungen der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) Stellung zu nehmen, bedanken wir uns bestens.

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt – dies vorweg – begrüsst die geplanten Ergänzungen der Art. 14 Abs. 3 sowie Art. 19 Abs. 1 Bestimmung a Ziff. 5 der VMWG.

Art. 14 Abs. 3 VMWG

Da öffentliche Förderbeiträge bei den von der Vermieterschaft erbrachten Investitionskosten für Mehrleistungen eine Reduktion bedeuten, erachten wir es als richtig, dass sich diese Kostenreduktion auch auf die Berechnung der entsprechenden Mietzinserhöhungen auswirkt. Dass der Abzug bei der Berechnung resp. dem Betrag der Mehrleistung erfolgt und nicht bei der Gesamtinvestition, erachten wir als sinnvolle Präzisierung.

Der Kanton Basel-Stadt hat die mit der vorliegenden Änderung der VMWG angesprochene Problematik bereits im Jahr 2010 bei der Erarbeitung der neuen Energieverordnung (EnV; SG 772.110) erkannt und auf kantonaler Ebene Lösungen statuiert. So kann gemäss § 49 EnV das Amt für Umwelt und Energie (AUE) die Adresse von Gebäuden, für deren energetische Sanierung es Förderbeiträge geleistet hat, veröffentlichen, dies ohne Nennung der Beitragsempfängerinnen oder Beitragsempfänger sowie des Betrages. Diese Adressliste wird im Internet bereitgestellt (http://www.aue.bs.ch/gebaeudeliste_2_2013.pdf). Zudem erteilt das AUE Mieterinnen und Mietern auf Anfrage hin Auskunft darüber, ob und in welcher Höhe es Beiträge an die energetische Sanierung ihres Mietobjektes zugesichert bzw. ausbezahlt hat.

Auf jedem Auszahlungsentscheid betreffend Fördergelder erhält die Eigentümerschaft folgenden Hinweis: „Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass dieser Beitrag von Ihren Investitionskosten abzuziehen ist; dieses gilt sowohl für die Berechnung der Mietzinskosten als auch für die steuerlichen Abzüge.“

Wir meinen, dass damit die Stossrichtung der beabsichtigten Ergänzung von Art. 14 Abs. 3 VMWG bereits antizipiert wurde.

Dass die geplante Ergänzung von Art. 14 Abs. 3 VMWG nicht nur energetische Sanierungen beschlagen soll, sondern für alle öffentlichen Förderbeiträge gelten soll, erachten wir unter dem Prinzip der Kostenmiete als selbstverständlich.

Dass auf Grund der beschriebenen Schwierigkeiten auf eine analoge Regelung auch für Steuerabzüge im Moment verzichtet wird, können wir nachvollziehen. Grundsätzlich teilen wir hingegen die Auffassung des Bundesrats, dass Steuerabzüge, die im Zusammenhang mit den energetischen Verbesserungen oder Unterhaltsarbeiten gewährt werden, eine öffentliche Förderleistung darstellen. Es stellt sich daher die Frage, ob und allenfalls wieweit solche Steuerabzüge durch die Auszahlung von Förderbeiträgen zu ersetzen sind.

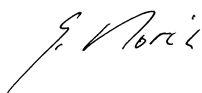
Art. 19 Abs. 1 VMWG

Mietzinserhöhungen sind einseitige Vertragsänderungen, die durch die Vermieterschaft bekannt gegeben und durchgesetzt werden. Damit Mietzinserhöhungen mieterseits nachvollzogen werden können, ist Transparenz unabdingbar. Die neu geplante Bestimmung, wonach das Formular für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen den Betrag der öffentlichen Förderbeiträge für mit Mehrleistungen begründete Mietzinserhöhungen enthalten soll, dient der Transparenz.

Ein Mehraufwand für die Vermieterschaft ist nicht ersichtlich, da ja die zugesicherten oder ausbezahlten Förderbeiträge betragsmässig bekannt sind.

Wir begrüssen daher auch diese Änderung, wobei wir davon ausgehen, dass der Betrag auch in einem Begleitschreiben zum Formular bekannt gegeben werden kann, wie dies ja auch für die Begründung von Mietzinserhöhungen möglich ist.

Mit freundlichen Grüssen
Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin