



An den Grossen Rat

18.1529.01

17.5018.03
17.5444.03

PD/P181529/P175018/P175444

Basel, 12. Dezember 2018

Regierungsratsbeschluss vom 11. Dezember 2018

Ratschlag

betreffend

Anpassung des Gesetzes über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG)

(im Rahmen der Umsetzung der Verfassungsinitiative „Wohnen ohne Angst vor Vertreibung. JA zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien (Wohnschutzinitiative)“)

sowie

Bericht

- zur Motion Tonja Zürcher und Konsorten betreffend Bürgschaften für den Kauf bestehender Liegenschaften durch gemeinnützige Wohnbauträger
- zur Motion Harald Friedl und Konsorten betreffend Stärkung der Wohnbaustrategie des Kantons Basel-Stadt

Inhalt

1. Begehren	3
2. Ausgangslage	3
3. Bestehende Zielsetzungen	6
4. Geprüfte Ansätze	7
5. Aktuelle Entwicklungen auf Bundesebene und in den Kantonen	8
6. Übersicht WRFG (alt/neu)	9
6.1 Einführung	9
6.2 § 1 Zweck	9
6.3 § 2 Förderungsgrundsätze	10
6.4 § 3a «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)»	11
6.5 § 4 Begriffe	13
6.6 § 7 Abbruch von Wohnraum	15
6.7 § 8a Sanierung und Umbau in Zeiten der Wohnungsnot.....	17
6.8 § 8b Mietzinskontrolle in Zeiten der Wohnungsnot.....	18
6.9 § 8c Gebühren	20
6.10 § 12 Bürgschaften	20
6.11 § 16a Beratung und Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum	20
6.12 § 17a Kantonale Strategie zur Wohnraumentwicklung	21
6.13 § 21 Besondere Bestimmungen zu Abbruch, Unterhalt und Sanierung sowie zur Zweckentfremdung von Wohnraum	21
6.14 § 25 Übergangsrecht.....	22
7. Bericht zu hängigen politischen Vorstössen	23
7.1 Motion Tonja Zürcher und Konsorten betreffend Bürgschaften für den Kauf bestehender Liegenschaften durch gemeinnützige Wohnbauträger	23
7.2 Motion Harald Friedl und Konsorten betreffend Stärkung der Wohnbaustrategie des Kantons Basel-Stadt	24
8. Finanzielle Auswirkungen	25
9. Formelle Prüfungen und Regulierungsfolgenabschätzung	26
10. Antrag	26

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, den Änderungen zum Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG) vom 5. Juni 2013 (SG 861.500) zuzustimmen.

Zudem beantragen wir Ihnen, die Motion Tonja Zürcher und Konsorten betreffend Bürgschaften für den Kauf bestehender Liegenschaften durch gemeinnützige Wohnbauträger und die Motion Harald Friedl und Konsorten betreffend Stärkung der Wohnbaustrategie des Kantons Basel-Stadt als erledigt abzuschreiben.

2. Ausgangslage

Im Rahmen der Volksabstimmung vom 10. Juni 2018 hat die Stimmbevölkerung des Kantons Basel-Stadt die Initiative „Wohnen ohne Angst vor Vertreibung. JA zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien (Wohnschutzinitiative)“ mit einem Ja-Stimmenanteil von 61.9 Prozent angenommen. Entsprechend wurde § 34 „Raumplanung und Wohnumfeld“ der Kantonsverfassung des Kantons Basel-Stadt (KV, SG 111.100) um den Aspekt „Wohnschutz“ ergänzt und hat seit der Inkraftsetzung per 5. Juli 2018 folgenden Wortlaut (Ergänzungen hervorgehoben):

§ 34 Raumplanung, **Wohnschutz** und Wohnumfeld

¹ *Der Staat sorgt für die zweckmässige und umweltschonende Nutzung des Bodens im Rahmen einer auf die grenzüberschreitende Agglomeration abgestimmten Siedlungsentwicklung. Er wahrt und fördert die Wohnlichkeit wie auch die städtebauliche Qualität.*

² *Er fördert im Interesse eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes den Wohnungsbau. Er achtet dabei auf ein angemessenes Angebot vor allem an familiengerechten Wohnungen. **In gleicher Weise fördert er den Erhalt bestehenden bezahlbaren Wohnraums in allen Quartieren.***

³ *In Zeiten von Wohnungsnot sorgt er, entsprechend den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung, dafür, dass diese vor Verdrängung durch Kündigungen und Mietzinserhöhungen wirksam geschützt wird. Dies gilt insbesondere für die älteren und langjährigen Mietparteien.*

⁴ *Um bestehenden bezahlbaren Wohnraum zu erhalten, ergreift er, ergänzend zum bundesrechtlichen Mieterschutz, alle notwendigen wohnpolitischen Massnahmen, die den Charakter der Quartiere, den aktuellen Wohnbestand sowie die bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse bewahren.*

⁵ *Diese Massnahmen umfassen auch die befristete Einführung einer Bewilligungspflicht verbunden mit Mietzinskontrolle bei Renovation und Umbau sowie Abbruch von bezahlbaren Mietwohnungen.*

⁶ *Wohnungsnot besteht bei einem Leerwohnungsbestand von 1,5 Prozent oder weniger.*

Der Geltungsanspruch der neuen Bestimmungen setzt die Umsetzung in Gesetz und Verordnung voraus. Allgemein soll der Staat den Erhalt bestehenden bezahlbaren Wohnraums in allen Quartieren fördern. Bei einem Leerwohnungsbestand von 1.5 Prozent oder weniger hat der Staat neu dafür zu sorgen, dass die Wohnbevölkerung, insbesondere ältere und langjährige Mieter¹, vor Verdrängung durch Kündigung und Mietzinserhöhungen geschützt wird. So sollen Sanierungen nicht zur Vertreibung der Mietparteien führen. Auch soll niemand in überbezahlte Wohnungen ziehen müssen. Gerade langjährige und ältere Mietparteien sollen nicht aus ihrem gewohnten Quartier-Umfeld herausgerissen werden. Ergänzend zum bestehenden bundesrechtlichen Mieterschutz sind weitere kantonale Massnahmen zu ergreifen, um den bestehenden bezahlbaren Wohnraum zu erhalten. Explizit festgehalten wird die befristete Einführung einer Bewilligungspflicht bei Renovati-

¹ Soweit im Text die männliche Form verwendet wird, gilt dies auch für die weibliche Form des Wortes.

onen, Umbau und Abbruch von bezahlbaren Mietwohnungen verbunden mit einer Mietzinskontrolle. Mit diesen Massnahmen soll verhindert werden, dass den Mietern in Form von Sanierungsaufschlägen Massenkündigungen drohen. Auch bei zwingenden Sanierungsarbeiten müssen sanftere und günstigere Lösungen gefunden werden.

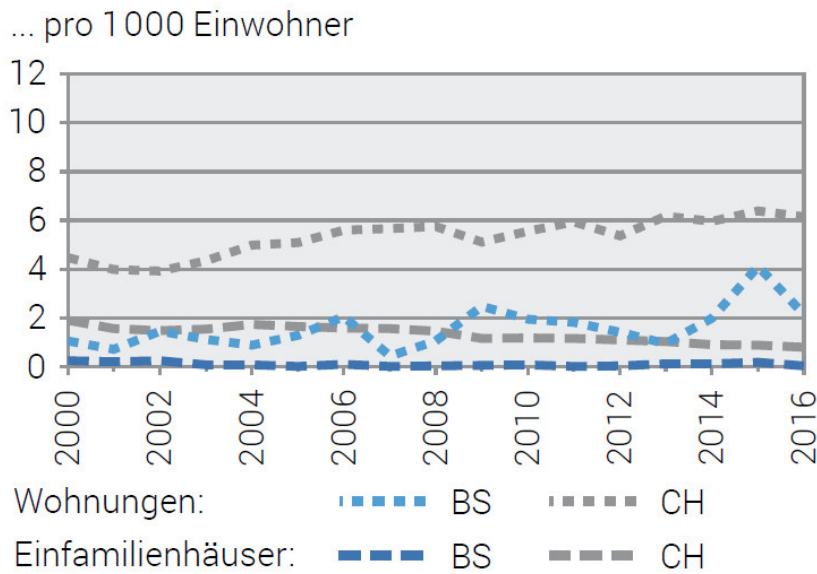
Mit Bericht Nr. 16.1580.01 vom 11. Januar 2017 zur rechtlichen Zulässigkeit und zum weiteren Vorgehen beantragte der Regierungsrat dem Grossen Rat, die Initiative unter Streichung der Worte „Kündigungen und“ in Absatz 3 des Initiativtextes für teilweise rechtlich zulässig zu erklären. Dies aus dem Grund, weil das Bundeszivilrecht die Kündigung der Mietverhältnisse abschliessend regle und den Kantonen infolgedessen kein Raum bleibe, um in diesem Bereich zu legislieren. Diesem Antrag des Regierungsrats folgte der Grosse Rat mit Beschluss vom 8. Februar 2017. Gegen den Beschluss erhob u.a. der Mieterverband Basel-Stadt Beschwerde an das Appellationsgericht. Dieses hiess mit Urteil vom 28. September 2017 die Beschwerde gut. Begründet wurde der Entscheid damit, dass der kantonale Gesetzgeber auf der Grundlage des vorgeschlagenen, ausformulierten Verfassungsinitiativtextes zwar keinen direkten Schutz vor Kündigungen vorsehen könne, ein Eingriff in das direkte Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter demnach unzulässig sei. Möglich und mit übergeordnetem Bundesrecht vereinbar sei hingegen der Erlass von Massnahmen, welche die Mieterinnen und Mieter wenigstens indirekt vor Kündigungen und damit vor Verdrängung aus bezahlbarem Wohnraum schützen, soweit sozialpolitische Motive wie die Bekämpfung von Wohnungsnot und die Erhaltung preisgünstigen Wohnraums angestrebt werde. Denkbar sei ein indirekter Kündigungsschutz mit bau- und planungsrechtlichen Mitteln, bspw. durch eine Verschärfung der Bedingungen für Abbruchbewilligungen, wohingegen eine zeitlich befristete Bewilligungspflicht für den Verkauf von in Eigentumswohnungen umgewandelten Mietwohnungen unzulässig sei.

Inhaltlich betrifft die Initiative Sachverhalte, die teilweise in grundsätzlicher Form bereits im Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG, SG 861.500) des Kantons Basel-Stadt vom 5. Juni 2013 enthalten sind oder zumindest mit dem Regelungsgegenstand des WRFG verwandt sind. So bezweckt das WRFG den Erhalt und die Schaffung von vielfältigem, unterschiedlichen Ansprüchen genügendem, insbesondere familiengerechtem Wohnraum (§ 1 WRFG). Sowohl die Wohnschutzinitiative als auch das WRFG stellen somit den Wohnraum und seinen Schutz ins Zentrum. Das jetzige WRFG statuiert bereits den „Normalfall“ der Wohnraumförderung. Neu soll mit der Revision des WRFG auch der „Spezialfall“ erfasst werden, in dem Wohnungsnot besteht, wenn die Leerstandsquote bei 1,5 Prozent oder darunter liegt. Um die entsprechenden Bestimmungen zu ergänzen, ist eine Revision des WRFG angezeigt.

Beim WRFG handelt es sich um ein eigentliches Rahmengesetz, welches demgemäss keine hochspezialisierten Ausführungsbestimmungen enthält und somit für die Aufnahme weiterer ähnlich gelagerter Bestimmungen geeignet ist. Anstelle der Schaffung eines neuen Gesetzes oder der Anpassung anderer Gesetze und Verordnungen bietet sich deshalb hinsichtlich einer Umsetzung der Initiative bzw. der neuen Verfassungsbestimmungen die Revision des WRFG an. Diese Vorgehensweise ist nicht zuletzt deshalb zu bevorzugen und legislatorisch sinnvoll, da dadurch eine gewisse Einheitlichkeit in begrifflicher als auch materieller Hinsicht erreicht werden kann.

Über die oben erwähnten, bereits bestehenden Massnahmen des Wohnschutzes hinaus soll das WRFG infolge der neuen Verfassungsbestimmungen mit weiteren Massnahmen zur Erhaltung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums ergänzt werden. Unabhängig davon gilt: Das wirksamste Mittel gegen Wohnungsnot und für eine Reduktion der Marktmietniveaus ist der Bau von zusätzlichen Wohnungen. Die Wohnbaustatistik zeigt, dass in den letzten zehn Jahren im Kanton Basel-Stadt die Quote an zusätzlich erstellten Wohnungen unter dem Durchschnitt der Schweiz lag (vgl. Abbildung 1). Im Verhältnis zum starken Arbeitsplatzaufbau war die Wohnbautätigkeit im Kanton Basel-Stadt viel zu gering.

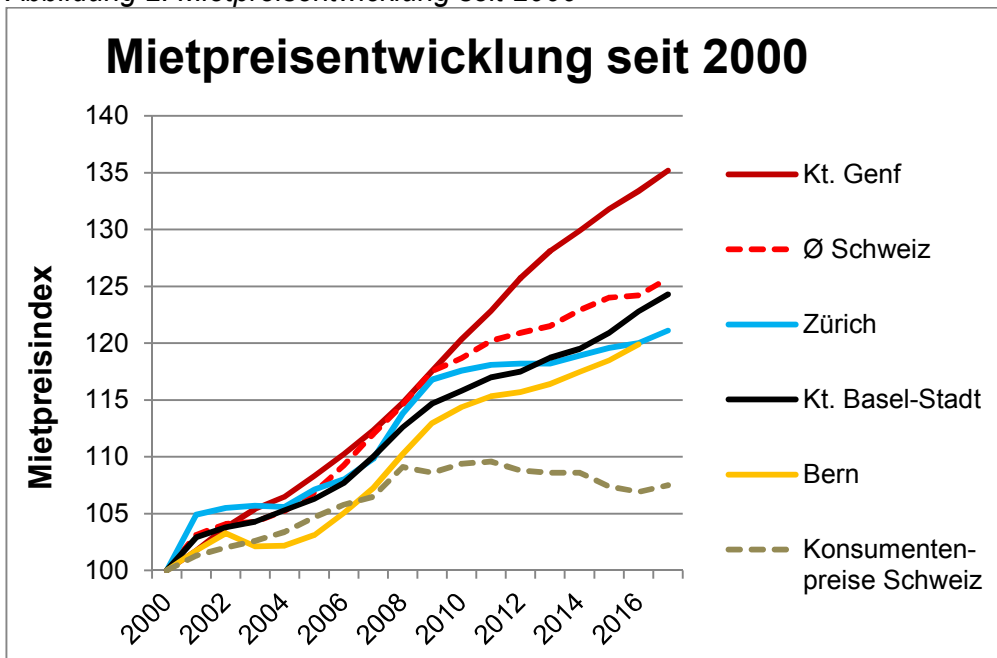
Abbildung 1: Wohnbautätigkeit Kanton Basel-Stadt



Quelle: Bundesamt für Statistik

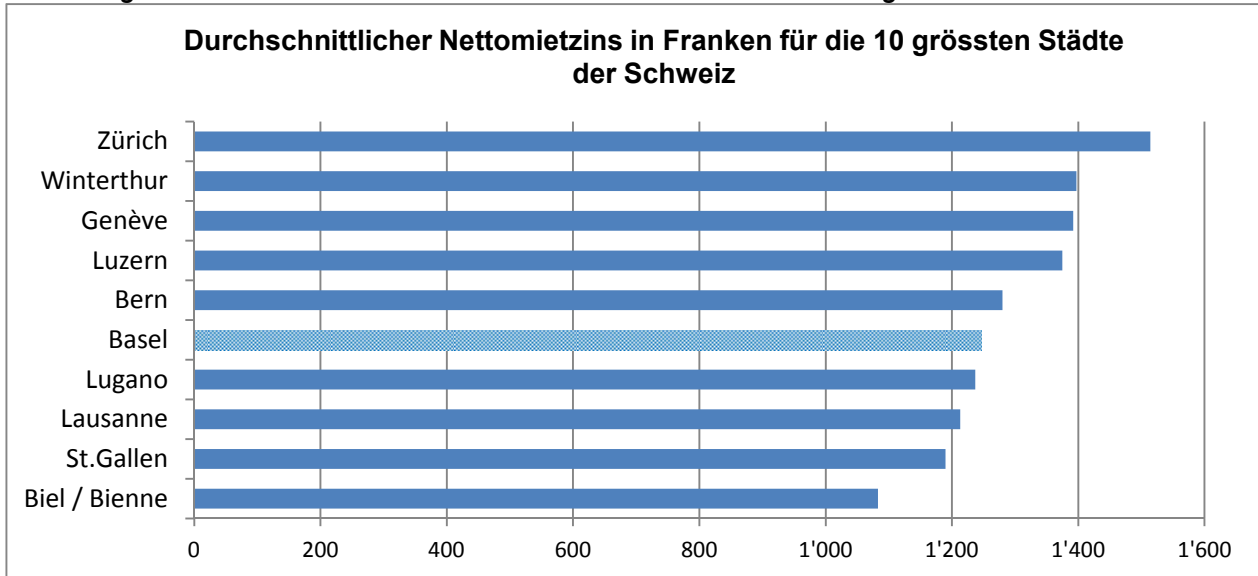
Umgekehrt haben institutionelle Investoren im aktuellen Tiefzinsumfeld einen Anlagendruck, der zu Investitionen im Immobilienbereich führt. Je weniger Möglichkeiten sie zum Kauf oder Neubau von Liegenschaften haben, desto höher ist ihr Anreiz, die Anlagengelder in den Unterhalt der bestehenden Liegenschaften zu investieren, was teilweise zu Sanierungen vor dem natürlichen Sanierungszyklus führen kann.

Abbildung 2: Mietpreisentwicklung seit 2000



Die Mietzinse stiegen, wenn auch unterdurchschnittlich im Schweizer Vergleich und sind verglichen mit anderen Schweizer Städten noch immer auf einem tieferen Niveau.

Abbildung 3: Durchschnittlicher Nettomietzins in Franken für die 10 grössten Städte der Schweiz



Quelle: Bundesamt für Statistik: Strukturerhebungen 2012–2014 kumuliert

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die mittel- und langfristige Wirkung und Wirksamkeit der unterbreiteten Massnahmen zur Umsetzung der Wohnschutzinitiative erst nach einigen Jahren umfassend abschätzbar sein wird. Neue Regulierungen im Wohnungsmarkt sind stets auch mit verschiedenen Risiken behaftet. Es wird deshalb wichtig sein, von Anfang an mit einem sorgfältigen Monitoring die Umsetzung der Massnahmen zu begleiten und nicht beabsichtigte Wirkungen zu korrigieren.

3. Bestehende Zielsetzungen

Bestehende Ziele betreffend die Wohnraumentwicklung und -politik lassen sich direkt aus der Bundesverfassung (BV, SR 101)², dem Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700)³ und der Energiestrategie 2050 des Bundes⁴ ableiten. Gemäss Raumplanungsgesetz sind Bund und Kantone verpflichtet, die Siedlungsentwicklung nach innen voranzutreiben (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG). Das heisst, es soll dort Wohnraum geschaffen werden, wo die Nachfrage nach Wohnen gross, die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gut ist und Arbeitsplätze in der Nähe sind (vgl. Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG). Dies ist im Kanton Basel-Stadt der Fall. Weiter sind Bund und Kantone verpflichtet (vgl. Art. 2 und 73 BV; § 15 KV), eine nachhaltige Entwicklung voranzutreiben und gemäss Energiestrategie 2050 die CO₂-Emissionen aus dem Gebäudepark deutlich zu reduzieren. Ein Gebäude, das gemäss dem seit 2010 gültigen Baustandard erstellt wurde, emittiert nur halb so viele Treibhausgase wie ein gleichartiges Haus aus dem Jahr 1980. Dank einer neuen Heizungsgeneration und einer verbesserten Gebäudehülle fällt vor allem der Energiebedarf für die Flächenbeheizung bescheidener aus. Auch durch eine Sanierung können die CO₂-Emissionen deutlich reduziert werden.

Auf kantonaler Ebene hält die Verfassung fest, dass nebst dem Erhalt bestehenden bezahlbaren Wohnraums im Interesse eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes weiterhin auch der Wohnungsbau gefördert wird (§ 34 Abs. 2 Satz 1 KV). Dies impliziert, dass die Neubautätigkeit weiterhin vorangetrieben werden soll. Weiter hält das Wohnraumförderungsgesetz fest, dass insbesondere das gemeinnützige Wohnungsangebot gefördert werden soll (§ 9 ff WRFG). Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind nicht gewinnstrebend und verfolgen den Zweck, dauerhaft gemeinnützigen preisgünstigen Wohnraum anzubieten.

² Vgl. Art. 41 Abs. 1 lit. e und Art. 108 BV.

³ Vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b und Art. 3 Abs. 3 RPG.

⁴ abrufbar unter: <https://www.uvek.admin.ch/uvek/de/home/energie/energiestrategie-2050.html>.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Wohnungsmarkt eine Vielzahl von Ansprüchen erfüllen muss, die sich teilweise konkurrenzieren (Zielkonflikte). Dies stellt in der Praxis eine grosse Herausforderung dar, da die verschiedenen Zielsetzungen mit gleicher Rechtskraft nebeneinander bestehen. So sollen gemäss Verfassungsinitiative bezahlbarer Wohnraum und der Charakter der Quartiere erhalten bleiben. Zu starke Regulierungen, um dies zu erreichen, können jedoch gleichzeitig die vom Raumplanungsgesetz geforderte Siedlungsentwicklung nach innen und die Umsetzung der Energiestrategie 2050 beeinträchtigen. Dies muss bei der Umsetzung der Wohnschutzinitiative berücksichtigt werden.

4. Geprüfte Ansätze

Am 12. Juli 2018 hat der Mieterinnen- und Mieterverband Basel (MV) dem Kanton einen Vorschlag für ein „Schattengesetz“ („Gesetz zum Erhalt und zur Förderung bezahlbaren Wohnraums“) übergeben. Damit solle die Wohnschutzinitiative umgesetzt werden. Dieser Vorschlag ergänzt die bestehende Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus gemäss WRFG mit umfassenden Massnahmen zum Schutz des Wohnungsbestands allgemein. Diese Massnahmen sollen die Mieterschaft möglichst vor Verdrängung durch Mietzinsaufschläge und Kündigungen bewahren.

Das „Schattengesetz“ des MV enthält einige Elemente des Genfer Gesetzes betreffend bauliche Massnahmen im Bereich Wohnen (Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, LDTR, L 5 20), insbesondere die Festlegung von Höchstmietzinsen nach Sanierungen. Umbau- und Sanierungsmassnahmen, sei es durch Anpassung von Grundrissen oder durch Verbesserung der Wohnqualität, sowie Ausbauten oder Ersatzneubau (Abbruch) von Wohnliegenschaften sind bewilligungspflichtig. Im Zusammenhang mit der Bewilligungserteilung wird der maximal zulässige Mietzins in Abhängigkeit von den Investitionskosten für eine Zeitspanne von drei (kleine Eingriffe wie Sanierungen von Einzelwohnungen), fünf (grosse Eingriffe wie Gesamt- oder Totalsanierungen) oder zehn (Abbruch mit Ersatzneubau) Jahren festgelegt. Die maximalen Mieten werden der Kontrolle des Staates unterstellt. Darüber hinaus haben die Initianten der Wohnschutzinitiative jedoch auch eigene Überlegungen zur Mietzinsgestaltung eingebracht. Im Weiteren stammen aus dem Waadtländer⁵ wie auch teilweise aus dem Genfer Modell die Bestimmungen über das Vorkaufsrecht, Bestimmungen betreffend Umwandlung in Stockwerkeigentum und in Büroräumlichkeiten, Ausnahmen von der Bewilligungspflicht, Ausnahmen bei der Bewilligungserteilung und die Kontrollpflichten.

Der Kanton Genf richtet seine Mietzinsbeschränkung an der Kaufkraft der Mieterinnen und Mieter aus, indem sich das Mietzinsniveau in einem medianen Verhältnis zum steuerbaren Bruttoeinkommen bewegt. Der Kanton Waadt reguliert die Mietzinse nach Sanierung über eine Kostenmiete, welche auf dem Gebäudeversicherungswert basiert.

Insgesamt sind die Regulierungen des Kantons Genf tendenziell restriktiver als diejenigen des Kantons Waadt. Jedoch dürften die Wirkungen im Kanton Waadt ähnlich ausfallen, wenn auch weniger ausgeprägt.

Der Regierungsrat hat das „Schattengesetz“ und dessen mögliche Folgen im Lichte der Erfahrungen mit den Regelwerken der Kantone Waadt und Genf geprüft. Er ist zum Schluss gekommen, dass das „Schattengesetz“ durchaus einen kurzfristigen Schutz für die bestehende Mieterschaft entfalten könnte, ähnlich wie dies in den Kantonen Genf und Waadt der Fall sein dürfte. Die Plafonierung der Miete führt jedoch nach Ablauf der Kontrollfristen zu einer stärkeren Mietzinserhöhung, sodass das Ziel einer Dämpfung mittel- und langfristig nicht erreicht wird. Zudem bestehen im Kanton Genf grosse Unterschiede zwischen den Bestandsmieten und den Mieten bei Neuvermietung (Angebotsmieten). Erst der Ausbau des Wohnungsangebots aufgrund der starken Bautätigkeit dank dem Tiefzinsumfeld hat teilweise zu Rückgängen bei den Angebotsmieten geführt.

⁵ Im Kanton Waadt trat per 1. Januar 2018 das „LPPL“ (Loi sur la Préservation et la Promotion du Parc Locatif) in Kraft, welches das bisherige Gesetz über Abbrüche, Umbauten und Renovationen von Wohnhäusern ablöste und um einen neuen Teil zur Wohnförderung ergänzte.

Das Genfer und das Waadtländer Modell regulieren sehr viele Wohnungen, auch diejenigen, welche für Bevölkerungsgruppen geeignet sind, die nicht auf eine Regulierung angewiesen sind. Die Berechnungsmodelle beinhalten zudem keinen Marktaspekt.

Der Regierungsrat unterbreitet mit den nachfolgend vorgeschlagenen Änderungen des WRFG ein eigenes, sich vom Schattengesetz des MV und den Regelungen in den Kantonen Genf und Waadt unterscheidendes Regelwerk. Dieses soll auf Gesetzes- und Verordnungsstufe den Zielsetzungen der Wohnschutzinitiative gerecht werden, unter Beachtung der bereits bestehenden Zielsetzungen. Er sieht es zudem als sinnvoll an, die Ausführungsbestimmungen nicht auf Gesetzes-, sondern auf Verordnungsstufe festzulegen. Dies erhöht die Anpassungsflexibilität, d.h. es wird ermöglicht, sie bei Bedarf zeitnah den Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und den Wirkungen der erlassenen Regelungen anzupassen.

5. Aktuelle Entwicklungen auf Bundesebene und in den Kantonen

Verschiedene Vorstösse (parlamentarische Initiativen), die auf das Mietrecht fokussieren, erhielten diesen Juli die Zustimmung der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates. Bei den Vorstössen geht es um die Festlegung der zulässigen Rendite durch den Gesetzgeber (Parlamentarische Initiative FDP-Nationalrat Olivier Feller, 17.491), die Vereinfachung des Nachweises für die Orts- und Quartiersüblichkeit (Parlamentarische Initiative SVP-Nationalrat Hans Egloff, 17.493). Zudem hat sich die Kommission dafür ausgesprochen, dass die Bestimmungen über den missbräuchlichen Mietzins und die Anfechtung des Anfangsmietzins nur gelten sollen, wenn auf dem Markt Wohnungsmangel herrscht (Parlamentarische Initiativen FDP-Nationalrat Philippe Nantermod, 17.514 und 17.515). Auf die Vorstösse reagierte der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband SMV mit der Petition „Nein zu missbräuchlichen Mieten“ vom 15. März 2018. Am 6. November 2018 hat die Rechtskommission des Ständerates, in Abweichung ihrer Schwesterkommission im Nationalrat, der parlamentarischen Initiative 17.491 nicht Folge geleistet. Stattdessen hat die Kommission des Ständerates eine Kommissionsmotion 18.4101 eingereicht. Diese beauftragt den Bundesrat, „die heute geltenden gesetzlichen Grundlagen der Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen einer umfassenden Überprüfung zu unterziehen und dem Parlament einen ausgewogenen Entwurf für eine diesbezügliche Änderung des Obligationenrechts in den Titeln über die Miete und Pacht zu unterbreiten. Das Ziel soll sein, die Regeln an die heutigen Gegebenheiten anzupassen, zu vereinfachen und damit eine Verbesserung für Mietende und für Vermietende zu ermöglichen.“

Ebenfalls hängig ist auf Bundesebene die Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“. In seiner Botschaft zur Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ und zu einem Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus vom 21. März 2018 (18.035) beantragt der Bundesrat dem Parlament, die Initiative mit der Empfehlung zur Ablehnung zur Abstimmung zu bringen. Gleichzeitig unterbreitet der Bundesrat einen mit der Initiative zusammenhängenden Erlassentwurf über die Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Das Parlament wird noch über diese Initiative und den Gegenvorschlag befinden.

Des Weiteren werden in verschiedenen Kantonen aktuell Massnahmen zur Wohnraumentwicklung getroffen oder geprüft. Im Kanton Bern beispielsweise wird zum Thema „preisgünstiges Wohnen“ ein Modell zur Berechnung der maximalen Nettoanfangsmietzinsen erarbeitet. Im Kanton Waadt wurde am 1. Januar 2018 das neue Gesetz über den Erhalt und die Förderung von Wohnraum (Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif, LPPPL, RSV 840.15) eingeführt, welches die Limitierung der Überwälzungen bei Sanierungen weiterführt und bei Quartiersplänen (Bebauungsplänen) neu einen Teil gemeinnützigen Wohnens mit Mietzinsobergrenzen fordert, wofür im Gegenzug eine höhere Ausnutzung ermöglicht wird. Im Kanton Basel-Stadt wurde 2014 das neue Wohnraumfördergesetz in Kraft gesetzt, welches nebst dem Abbruch und der Zweckentfremdung von Wohnraum insbesondere die Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots regelt. Der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus möchte der Regierungsrat zusätzlich Nachdruck verschaffen, indem bei der Entwicklung neuer Wohn- und Arbeitsgebiete (Areale in Transformation) insgesamt ein Anteil von mindestens einem Drittel preisgünstigem Wohnraum angestrebt wird.

Mit Beschluss vom 18. September 2018 hat der Regierungsrat dies nun im kantonalen Richtplan behördenverbindlich festgehalten.

6. Übersicht WRFG (alt/neu)

6.1 Einführung

Die nachfolgend dargestellte Teilrevision des WRFG regelt die Bewilligungspflicht und weitere wichtige Inhalte zur Umsetzung des ergänzten § 34 KV, entsprechend dem Legalitätsprinzip. Die übrigen Inhalte, wie beispielsweise das konkrete Vorgehen bei der Berechnung von Mietzinsen nach baulichen Massnahmen, werden auf Verordnungsstufe geregelt.

Aus diesen Gesetzesbestimmungen ergeben sich folgende Vorteile: Die Mietzinsentwicklung des preisgünstigen Wohnraums („preisgünstig“ bezieht sich auf dasjenige Segment des Wohnraums, welches im Gesetz so definiert wird), wird gedämpft und Kündigungen in diesem Segment werden reduziert. Dies ist eine Folge der Einführung einer Bewilligungspflicht mit befristeter Beschränkung von Mietzinsaufschlägen bei Ersatzneubau, Umbau und Sanierung. Mieterinnen und Mieter erhalten das Recht, nach einer Sanierung oder einem Umbau in die sanierte oder umgebaute Liegenschaft zurückzukehren. Der gemeinnützige Wohnungsbau wird von diesen Regulierungen ausgenommen. Die Entwicklungsmöglichkeiten von neuem Wohnraum werden im Sinne der Verfassungsinitiative dem Markt überlassen und nicht eingeschränkt, abgesehen von den bereits geltenden Bestimmungen des Mietrechts auf Bundesebene. Mit den im Gesetz definierten 50 Prozent günstigeren Wohnraums gibt es einen klaren Richtwert für den preisgünstigen Wohnraum; gleichzeitig entzieht sich Wohnraum mit deutlich überhöhten Mietzinsen für seine Qualität oder Lage nicht automatisch der Bewilligungspflicht, da die Definition weitere Kriterien vorsieht. Die Mietzinskontrolle besteht während der Dauer der Beschränkung der Mietzinsaufschläge. Mit der Anwendung der Bestimmungen auf die baubewilligungspflichtigen Sanierungen und Umbauten wird an bestehende Regulierungen des BPG angeknüpft. Dies bedeutet, dass die wesentlichen Sanierungen und Umbauten reguliert werden. Mit der „Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)“ im Zusammenspiel mit dem Bau- und Gastgewerbeinspektorat wird schliesslich eine klare Regelung der Verfahrensabläufe und Zuständigkeiten vorgesehen.

Gleichzeitig wird die spezielle Situation von Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern berücksichtigt, um in diesem Segment die innere Verdichtung und die Erneuerung nicht zusätzlich zu behindern, welche sich aufgrund der relativ höheren Baukosten und der Charakteristiken privater Eigentümerschaften ergibt.

6.2 § 1 Zweck

WRFG (alt)	WRFG (neu)
Dieses Gesetz bezweckt den Erhalt und die Schaffung von vielfältigem, unterschiedlichen Ansprüchen genügendem, insbesondere familiengerechtem Wohnraum.	Dieses Gesetz bezweckt den Erhalt und die Schaffung von vielfältigem, unterschiedlichen Ansprüchen genügendem, insbesondere familiengerechtem wie auch preisgünstigem Wohnraum.

Kommentar:

Eines der zentralen Anliegen der Initiative ist, dass Wohnraum bezahlbar ist. Dies betrifft nicht nur einkommensschwächere Bevölkerungsschichten, sondern langfristig auch den Mittelstand. Aufgrund der zentralen Stossrichtung der Initiative bzw. ihrem Schutzgedanken ist davon auszugehen, dass mit dem Begriff der „Bezahlbarkeit“ derjenige Teil der Mietwohnungen gemeint ist, der für die einkommensschwächere Bevölkerung bezahlbar, also vergleichsweise preisgünstig ist. Daher wird der Begriff der „bezahlbaren“ Wohnung, welcher in § 34 KV eingeflossen ist, im WRFG durch denjenigen der „preisgünstigen“ Wohnung präzisiert respektive umgesetzt.

Der Begriff des „preisgünstigen“ Wohnraums ist auf Gesetzesebene zu verankern, da es sich um einen zentralen Punkt der neuen Verfassungsbestimmungen handelt, der nicht direkt an die Verordnung weitergereicht werden kann. Die Definition, was Preisgünstigkeit bedeutet, wird in § 4 Abs. 5 WRFG vorgenommen, wobei weitere Details zur Definition in der Verordnung aufzuführen und zu präzisieren sind. Für eine Konkretisierung ist die Verordnungsebene vor allem deshalb vorzuziehen, weil so in angemessenen Abständen die Definition mit den aktuellen Mietzinsen abgeglichen werden kann.

Die Motion von Tonja Zürcher “betreffend Bürgschaften für den Kauf bestehender Liegenschaften durch gemeinnützige Wohnbauträger“ (Geschäftsnummer 17.5018) wird in § 12 WRFG untenstehend umgesetzt.

6.3 § 2 Förderungsgrundsätze

WRFG (alt)	WRFG (neu)
<p>¹ Im Rahmen der Wohnraumförderung sollen insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Nachhaltigkeit bezüglich Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner und eine ausgewogene Gesellschaftsstruktur begünstigt werden, b) das verdichtete Bauen gefördert werden, c) eine hohe Flexibilität für mittelfristige Entwicklungen des Wohnraums bewahrt werden und d) Ressourcen und Umwelt geschont werden. <p>² Der Kanton sorgt primär für gute Rahmenbedingungen, damit der Zweck und die Grundsätze dieses Gesetzes durch private Initiativen verwirklicht werden. Daneben fördert er die Wohnraumentwicklung mit eigenen Mitteln.</p>	<p>¹ Im Rahmen der Wohnraumförderung sollen insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Nachhaltigkeit bezüglich Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner und eine ausgewogene Gesellschaftsstruktur begünstigt werden; b) das verdichtete Bauen gefördert werden, c) eine hohe Flexibilität für mittelfristige Entwicklungen des Wohnraums bewahrt werden, d) Ressourcen und Umwelt geschont werden und e) der Erhalt von bestehendem preisgünstigem Wohnraum gefördert werden. <p>² Der Kanton sorgt primär für gute Rahmenbedingungen, damit der Zweck und die Grundsätze dieses Gesetzes durch private Initiativen verwirklicht werden. Daneben fördert er die Wohnraumentwicklung mit eigenen Mitteln.</p>

Kommentar:

Der zentrale Begriff des preisgünstigen Wohnraums wird als Förderungsgrundsatz an dieser Stelle wiederholt. Im Speziellen soll klargestellt werden, dass es um die Förderung des Erhalts von bestehendem preisgünstigem Wohnraum geht. Dabei ist vom Wortlaut des Initiativtextes insoweit abzuweichen, als der Passus „in allen Quartieren“ gestrichen wird. Darauf kann verzichtet werden, weil sich der Initiativtext von vornherein auf den ganzen Kanton Basel-Stadt bezieht und die Gemeinden Bettingen, Riehen sowie Basel eingeschlossen sind. Dass dadurch alle Quartiere von der Regelung erfasst sind, versteht sich von selbst und bedarf keiner ausdrücklichen Erwähnung im Gesetz (eine Ungleichbehandlung der Quartiere bzw. von Riehen und Bettingen wäre mit Blick auf das Gleichheitsgebot nicht zu rechtfertigen).

Die vorliegende Bestimmung findet jederzeit Anwendung, das heisst auch wenn keine Wohnungsnot i.S.v. § 4 Abs. 4 WRFG (neu) vorliegt.

6.4 § 3a «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)»

WRFG (alt)	WRFG (neu)
	<p>¹ <i>Der Regierungsrat setzt eine «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» ein. Diese ist personell und organisatorisch Teil der «Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten».</i></p> <p>² <i>Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» erfüllt die ihr gemäss kantonalem Recht zugewiesenen Aufgaben.</i></p> <p>³ <i>Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» setzt sich aus drei Mitgliedern der «Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten» 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.</i></p> <p>⁴ <i>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.</i></p> <p>⁵ <i>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.</i></p> <p>⁶ <i>Die Amtsdauer der Mitglieder der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» sowie der Schreiberin oder des Schreibers beträgt vier Jahre.</i></p> <p>⁷ <i>Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» untersteht administrativ und disziplinarisch der Aufsicht des zuständigen Departements.</i></p> <p>⁸ <i>In ihrer Tätigkeit ist die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» unabhängig.</i></p> <p>⁹ <i>Entscheide der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» sind für die Bewilligungsbehörde verbindlich.</i></p>

Kommentar:

Zentrale Neuerung für die Umsetzung der Bestimmungen ist eine vom Regierungsrat eingesetzte „Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)“. Warum braucht es diese?

Mit der Revision sind diverse neue Aufgaben verbunden, die bis anhin nicht bestanden haben, so ist zum Beispiel zu beurteilen, ob bestehender preisgünstiger Mietwohnraum vorhanden ist oder es muss geprüft werden, ob die Beschränkung der Mietzinsaufschläge eingehalten worden ist. Die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten – Trägerin von Fachwissen bei Mietrechtsthemen im Kanton – basiert auf dem Obligationenrecht und der Schweizerischen Zivilprozessordnung. Bei einem zivilrechtlichen Streit gilt der Grundsatz: „Zuerst schlichten, dann richten.“ So bei einem mietrechtlichen Streit keine Einigung erzielt werden kann, stellt die Mietschlichtungsstelle eine Klagebewilligung aus (diese ist dann Klagevoraussetzung). Es ist sinnvoll, die „Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)“ organisatorisch und personell als Teil der Mietschlichtungsstelle auszugestalten, da es dort ein grosses Fachwissen gibt.

Der nun vorgeschlagene § 3a WRFG (neu) lehnt sich folgerichtig eng an das „Gesetz über die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten“ (Schlichtungsstellengesetz) an.

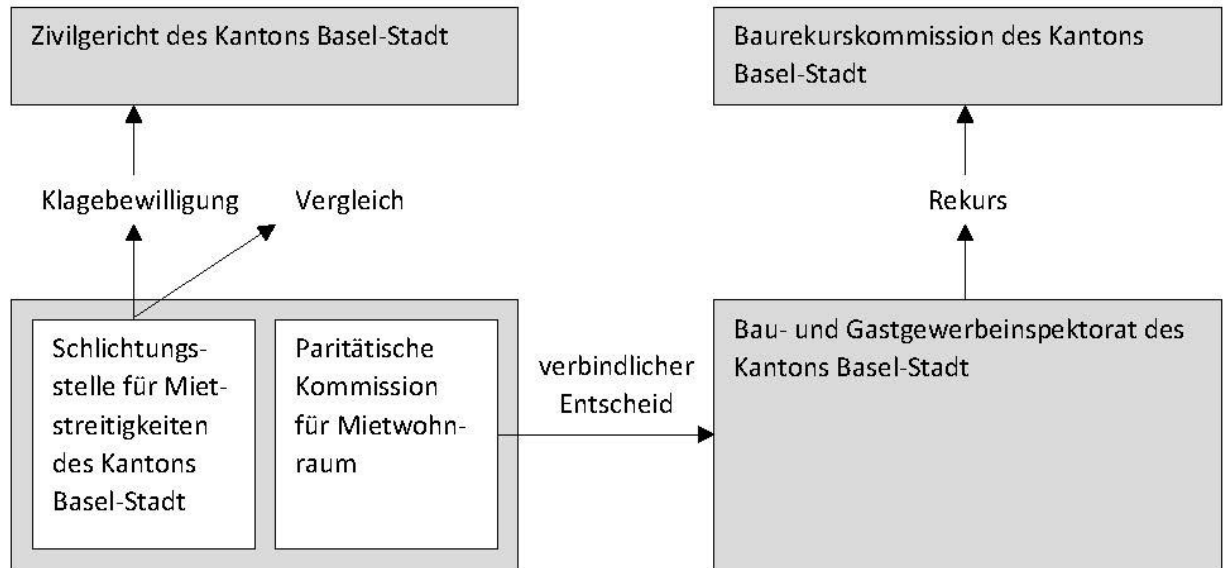
Die wichtigen Punkte der Neuerung: (1.) Die „Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)“ setzt sich aus drei Mitgliedern der Mietschlichtungsstelle zusammen, einem Vorsitz und je einer Vertretung für die Mieterschaft und für die Vermieterschaft. (2.) Die Mitglieder und die Ersatzmitglieder werden vom Regierungsrat für vier Jahre gewählt. Gleiches gilt für die Schreiberin bzw. den Schreiber. (3.) Die Kommission untersteht administrativ und disziplinarisch der Aufsicht des zuständigen Departements. (4.) Für die Kosten kann eine Gebühr erhoben werden (siehe dazu § 8c WRFG (neu)).

Diese Lösung hat den Vorteil, dass Fachwissen von der Mietschlichtungsstelle direkt in die neue Kommission einfliesst.

Die Entscheide der „Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)“ sind für die Bewilligungsbehörde (Bau- und Gewerbeinspektorat) verbindlich; der Rechtsweg erfolgt gemäss Baubewilligungsverfahren. Dieses Modell einer Kommission mit verbindlichen Entscheiden findet sich bereits an diversen anderen Stellen, so beispielsweise bei der Stadtbildkommission. Betreffend dieser hält § 16 Abs. 2 der Bau- und Planungsverordnung (BPV) fest, dass Entscheide dieser Kommission verbindlich sind. In Analogie wurde deshalb die vorliegende Regelung aufgebaut.

Graphisch lässt sich die neue Struktur wie in Abbildung 4 darstellen.

Abbildung 4: Weg der Entscheide der „Paritätischen Kommission für Mietwohnraum“ und Rechtsweg als integraler Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens



6.5 § 4 Begriffe

WRFG (alt)	WRFG (neu)
<p>¹ Als Wohnraum gelten alle ständig dem Wohnen dienenden Räume.</p> <p>² Als Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus gelten die Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus, ihre Dachorganisationen und andere nicht gewinnstrebige Institutionen, die sich der Förderung von und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum widmen.</p> <p>³ Als Zweckentfremdung gilt die Verwendung von Wohnraum als Verwaltungsräume oder zu gewerblichen Zwecken.</p>	<p>¹ Als Wohnraum gelten alle ständig dem Wohnen dienenden Räume.</p> <p>² Als Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus gelten die Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus, ihre Dachorganisationen und andere nicht gewinnstrebige Institutionen, die sich der Förderung von und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum widmen.</p> <p>³ Als Zweckentfremdung gilt die Verwendung von Wohnraum als Verwaltungsräume oder zu gewerblichen Zwecken.</p> <p>⁴ Wohnungsnot besteht bei einem Leerwohnungsbestand von 1,5 Prozent oder weniger.</p> <p>⁵ Der bestehende preisgünstige 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 preisgünstiger Mietwohnraum vorliegt, auf weitere, insbesondere folgende Kriterien abstützen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Lage; b) Wohnqualität bzw. -komfort (Ausbaustandard, Sanierungsbedarf);

	<p>c) Mietzinse von vergleichbaren Wohnungen.</p> <p>⁶ Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zu Abs. 3, 4 und 5 auf dem Verordnungswege.</p>
--	---

Kommentar:

Gemäss dem Initiativtext (§ 34 Abs. 6 KV) besteht Wohnungsnot bei einem Leerwohnungsbestand von 1,5 Prozent oder weniger. Dies war seit 1942 mit Ausnahme von drei Jahren der Fall (1998, 1999, 2005) – selbst während dem Bauboom in den sechziger und siebziger Jahren. Da es sich bei der Höhe des Prozentsatzes um eine von der Initiative vorgegebene Grösse handelt, ist der Begriff der Wohnungsnot auf Gesetzesstufe zu normieren.

Der bestehende **preisgünstige** Mietwohnraum unterliegt in Zeiten der Wohnungsnot grundsätzlich einem Bewilligungs- und Mietzinskontrollverfahren, dies bei Abbruch, Umbau und Sanierung (ausgenommen ist der gemeinnützige Wohnungsbau).

Wer für diese Thematik zuständig ist, ist eine zentrale Frage. Sinnvoll scheint es zu sein, dafür eine paritätisch zusammengesetzte Kommission zu schaffen, in welcher sowohl die Mieter- als auch die Vermieterschaft vertreten ist, analog der Kommission der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten. Zudem muss die Kommission verschiedene Fachkompetenzen in sich vereinen (vor allem juristisches, architektonisches und ökonomisches Wissen). Vorgeschlagen wird, diese organisatorisch bei der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten zu platzieren. Die Kompetenzen, Zusammensetzung etc. dieser Kommission sind vom Regierungsrat auf dem Verordnungswege festzulegen.

Der bestehende **preisgünstige** Wohnraum umfasst grundsätzlich die 50 Prozent günstigeren Wohnungen, gemessen an ihren Nettomietzinsen und differenziert nach Zimmeranzahl. Wenn man also die Mietzinse aller Mietwohnungen miteinander vergleichen würde, dann gilt – jeweils pro Zimmerzahl – die günstigere Hälfte der Wohnungen als preisgünstig und die anderen Wohnungen gelten als nicht preisgünstig. Damit wird der Begriff des „preisgünstigen“ Wohnraums direkt objektiv (also über die Wohnungen) definiert und nicht über die Mietzinsbelastung der Haushalte. Es wird gesetzlich verankert, dass mit 50 Prozent aller Bestandsmieten der preisgünstige Wohnraum erfasst wird.

Die „Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)“ kann sich für die Frage, ob bestehender **preisgünstiger** Wohnraum vorliegt, zusätzlich insbesondere auf die folgenden Kriterien abstützen: Lage, Wohnqualität/-komfort (Ausbaustandard, Sanierungsbedarf) sowie die Mietzinse von vergleichbaren Wohnungen.

Nähere Ausführungen zu diesen Themen hat der Regierungsrat auf dem Verordnungswege vorzunehmen.

Die Definition des bestehenden preisgünstigen Mietwohnraums zur Umsetzung der Verfassungsinitiative „Wohnen ohne Angst vor Vertreibung. JA zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien (Wohnschutzinitiative)“ im vorliegenden § 4 steht neben der Definition für „preisgünstige Wohnungen“ (vgl. § 1 WRFV). Dies aus folgenden Gründen:

Im aktuellen WRFG wird der Begriff „preisgünstiger (Miet-)Wohnraum“ in § 4 Abs. 2 und § 9 Abs. 1 WRFG und damit nur im Zusammenhang mit der Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots verwendet (III. Kapitel des WRFG und Teil A der WRFV).⁶ Diesbezüglich wurde in § 1 Abs. 1 WRFV sodann auch definiert, dass nur solche Wohnungen als preisgünstig gelten, die sich innerhalb der geltenden Kostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) erstellen lassen. Es wurden somit lediglich Kostenlimiten für das Erstellen preisgünstiger Wohnungen im Kontext der Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots definiert. Materiell wurde dabei

⁶ Der ursprüngliche Entwurf des Regierungsrates sah noch „preiswert“ statt „preisgünstig“ vor. Auf Antrag seiner Wirtschafts- und Abgabekommission (WAK) hat der Grosse Rat dann aber „preiswert“ durch „preisgünstig“ ersetzt. Nach dem Verständnis der WAK können nur Wohnungen mit einem tiefen Mietzins als „preisgünstig“ bezeichnet werden (Bericht WAK zum WRFG S. 16 m.w.H.).

auf eine eigenständige kantonale Definition verzichtet zu Gunsten eines Verweises auf das Bundesrecht. Bei der Anwendung dieser Kostenlimiten für das Erstellen des Wohnraumangebotes sollen schliesslich – bei einer Bewirtschaftung mit Kostenmiete – auch die Mietzinse des Wohnraums preisgünstig ausfallen.

Von diesem Begriff der „preisgünstigen Wohnungen“ zu unterscheiden ist der neu vorgesehene Begriff des „bestehenden preisgünstigen Mietwohnraums“, welcher in § 4 Abs. 5 WRFG eingeführt wird. Dabei bezieht sich die Definition des bestehenden preisgünstigen Mietwohnraums in § 4 WRFG auf die Nettomietzinse des Bestands, also des bereits gebauten und vermieteten Wohnraums. Dies umfasst sowohl gewinnstrebig wie auch gemeinnützig bewirtschafteten Mietwohnraum. Dieser bestehende preisgünstige Mietwohnraum soll neu in Zeiten der Wohnungsnot bei Abbruch, Umbau und Sanierung grundsätzlich dem Bewilligungs- und Mietzinskontrollverfahren unterliegen, ausgenommen ist der gemeinnützige Wohnungsbau (vgl. § 8b WRFG Abs.1). Mit dieser Definition des bestehenden preisgünstigen Mietwohnraums kann der gesamte Mietwohnraum im Bestand aufgrund seines Nettomietzinses nach Zimmeranzahl einfach in bestehenden preisgünstigen und nicht-preisgünstigen Mietwohnraum unterschieden werden.

Diese Ausführungen zeigen, dass die bestehende Definition von „preisgünstigen Wohnungen“ in § 1 Abs. 1 WRFV nicht verwendet werden kann für die Umsetzung der Wohnschutzinitiative. Denn die Anwendung dieser Definition liesse nur unter Voraussetzungen, welche nicht auf den gesamten gewinnstrebrigen Wohnungsbestand anwendbar sind, Schlüsse auf preisgünstige Mietzinse zu. Zudem würde bei deren Anwendung der Bezug zu den real existierenden Mietzinsen fehlen. Deshalb ist diese Definition des preisgünstigen Wohnraums nicht für den Zweck der Umsetzung der Wohnschutzinitiative geeignet.

Aus diesem Grunde ist für die Umsetzung der Wohnschutzinitiative eine separate Definition zusätzlich zur bestehenden Definition der preisgünstigen Wohnungen in § 1 Abs. 1 WRFV erforderlich. Die in § 4 Abs. 5 gewählte Definition steht im Weiteren auch im Einklang mit der Intention des historischen Gesetzgebers, der unter preisgünstigen Wohnungen nur Wohnungen mit tiefem Mietzins verstanden hat (vgl. Fussnote 8). Und die 50 Prozent günstigeren Wohnungen gehören zu den Wohnungen mit tiefem Mietzins.

Gleichzeitig mit der neuen Definition des bestehenden preisgünstigen Mietwohnraums sollen der Titel und Abs. 1 von § 1 WRFV dahingehend präzisiert werden, dass es sich bei diesen „preisgünstigen“ Wohnungen um die „gemeinnützigen preisgünstigen“ Wohnungen handelt. Damit können der bestehende preisgünstige Wohnraum und der gemeinnützige preisgünstige Wohnraum im Kontext der Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots klar unterschieden werden.

6.6 § 7 Abbruch von Wohnraum

WRFG (alt)	WRFG (neu)
<p>¹ Jeder Abbruch von Gebäuden, die vorwiegend Wohnzwecken dienen, bedarf einer Bewilligung.</p> <p>² Keiner Bewilligung gemäss diesem Gesetz bedarf der Abbruch, der aufgrund einer rechtskräftigen behördlichen Verfügung oder im Interesse von öffentlichen Bauten und Anlagen oder des gemeinnützigen Wohnungsbaus erforderlich ist.</p> <p>³ Vorbehältlich der Einhaltung der nutzungsplanerischen Vorschriften zum Wohnanteil wird die Abbruchbewilligung erteilt, wenn in der Folge</p> <p>a) mindestens gleich viel Wohnraum entsteht oder</p> <p>b) das zulässige Mass der baulichen Nutzung in einem städtebaulich sinnvollen Rahmen ausgeschöpft wird und der Anteil der Wohn-</p>	<p>¹ Jeder Abbruch von Gebäuden, die vorwiegend Wohnzwecken dienen, bedarf einer Bewilligung.</p> <p>² Keiner Bewilligung gemäss diesem Gesetz bedarf der Abbruch, der aufgrund einer rechtskräftigen behördlichen Verfügung oder im Interesse von öffentlichen Bauten und Anlagen oder des gemeinnützigen Wohnungsbaus erforderlich ist.</p> <p>³ Vorbehältlich der Einhaltung der nutzungsplanerischen Vorschriften zum Wohnanteil wird die Abbruchbewilligung erteilt, wenn in der Folge</p> <p>a) mindestens gleich viel Wohnraum entsteht oder</p> <p>b) das zulässige Mass der baulichen Nutzung in einem städtebaulich sinnvollen Rahmen ausgeschöpft wird und der Anteil der Wohn-</p>

<p>nutzung gleich bleibt</p> <p>⁴ Die Abbruchbewilligung kann erteilt werden, wenn es die Umstände rechtfertigen, insbesondere wenn:</p> <p>a) die Mehrzahl der Wohnungen dem zeitgemässen Wohnstandard nicht mehr entspricht;</p> <p>b) der zum Abbruch vorgesehene Wohnraum mit angemessenem Aufwand nicht erhalten werden kann;</p> <p>c) mit der Ersatzbaute mehrheitlich gewerblichen Zwecken dienende Räume oder Verwaltungsräume geschaffen werden sollen und die Voraussetzungen erfüllt sind, eine Zweckentfremdung der betroffenen Wohnräume zu bewilligen.</p> <p>⁵ Die Erteilung einer Bewilligung für den Abbruch kann vom Nachweis der gesicherten Finanzierung des geplanten Projektes abhängig gemacht werden.</p>	<p>nutzung gleich bleibt</p> <p>^{3bis} Ergänzend zu Absatz 3 hiervor wird in Zeiten der Wohnungsnot die Bewilligung für den Abbruch preisgünstigen 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 eine geringe Anzahl Wohnungen aufweisen.</p> <p>⁴ Die Abbruchbewilligung kann, namentlich auch in Zeiten der Wohnungsnot, erteilt werden, wenn es die Umstände rechtfertigen, insbesondere wenn:</p> <p>a) die Mehrzahl der Wohnungen dem zeitgemässen Wohnstandard nicht mehr entspricht;</p> <p>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;</p> <p>c) mit der Ersatzbaute mehrheitlich gewerblichen Zwecken dienende Räume oder Verwaltungsräume geschaffen werden sollen und die Voraussetzungen erfüllt sind, eine Zweckentfremdung der betroffenen Wohnräume zu bewilligen;</p> <p>⁵ Die Erteilung einer Bewilligung für den Abbruch kann vom Nachweis der gesicherten Finanzierung des geplanten Projektes abhängig gemacht werden.</p> <p>⁶Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zum Abbruch von preisgünstigem Mietwohnraum in Zeiten der Wohnungsnot auf dem Verordnungsweg.</p>
--	--

Kommentar:

In Zeiten der Wohnungsnot wird die Bewilligung zum Abbruch von preisgünstigem Mietwohnraum nur unter strengen Voraussetzungen erteilt. Sie wird an die Verpflichtung zur Einhaltung von begrenzten Mietzinsaufschlägen für den ersetzten Wohnraum geknüpft. Diese Bestimmungen gelten für den ersetzten Wohnraum, ausgenommen ist der zusätzlich erstellte Wohnraum. Von der Bewilligungspflicht ausgenommen ist auch in Zeiten von Wohnungsnot der gemeinnützige Wohnungsbau gemäss §7 Abs. 2. Dieser benötigt keine weiteren dämpfenden Massnahmen, da dessen Wohnungen in der Regel ohnehin zwischen 15 und 30 Prozent günstiger sind. Der Begriff „gemeinnützig“ wurde bereits im Ratschlag zum aktuellen WRFG vom 22. August 2012 wie folgt definiert: Als gemeinnützig gilt eine Tätigkeit im Sinne dieses Gesetzes, welche nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an kostengünstigem Wohnraum dient. Nicht gewinnstrebig bedeutet, dass keine Tantiemen [...] ausgerichtet werden dürfen. Zudem darf das Anteilscheinkapital höchstens zum Zinssatz verzinst werden [...], wie er in Art. 6 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes vom 27. Juni 1973 über die Stempelabgaben [...] beschrieben wird. Die Dividende ist demnach auf höchstens 6 Prozent des einbezahlten Gesellschafts- oder Genossenschaftskapitals beschränkt.

Bei der Auflösung der Gesellschaft oder Genossenschaft ist der nach Rückzahlung des einbezahlten Gesellschafts- und Genossenschaftskapitals verbleibende Teil des Vermögens zwingend dem erwähnten Zwecke zuzuwenden. Diese Grundsätze sind in den Statuten des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu verankern.“ (Ratschlag S. 96). Diese Definition wurde so in § 2 WRFV, in welchem die Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus definiert werden, aufgenommen. Erfüllt eine Wohnbau-Organisation (bbspw. Genossenschaft oder Stiftung), die Voraussetzungen von § 2 WRFV nicht, stellt sie somit keine Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus dar und unterliegt ganz normal der Bewilligungspflicht gemäss § 7 WRFG. Dies gilt ebenso für die § 8a und § 8b WRFG.

In denjenigen Wohnraumsegmenten, bei denen die Verdichtung nach innen sehr langsam von staten geht und bei denen gleichzeitig sehr wenige Mieterinnen und Mieter betroffen sind, sind keine zusätzlichen Hemmnisse aufzubauen; so sind auch die Baukosten für kleinere Gebäude verhältnismässig höher. Somit sind Wohnhäuser mit wenigen Mietparteien von dieser Regelung auszunehmen. Dies gilt namentlich für Einfamilienhäuser und Wohnhäuser bis 5 Wohnungen (ein reguläres Haus der 1950er-Jahre hat im allgemeinen sechs Wohnungen pro Eingang).

Da es sich bei den sich stellenden Fragen bei Abbruch von Wohnraum um mögliche Eingriffe in Eigentumsrechte handelt, sind die entsprechenden Voraussetzungen auf Gesetzesebene zu regeln. Der Regierungsrat erlässt auf dem Verordnungsweg weitere Regelungen zum Abbruch von preisgünstigem Wohnraum (Delegationsnorm in Abs. 6).

6.7 § 8a Sanierung und Umbau in Zeiten der Wohnungsnot

WRFG (alt)	WRFG (neu)
	<p><i>¹ In Zeiten der Wohnungsnot bedarf jeder baubewilligungspflichtige Umbau und jede baubewilligungspflichtige Sanierung von preisgünstigem Mietwohnraum einer Bewilligung.</i></p> <p><i>² Keiner Bewilligung gemäss Abs. 1 hiervoor bedarf der Umbau bzw. die Sanierung, der oder die aufgrund einer rechtskräftigen behördlichen Verfügung oder im Interesse von öffentlichen Bauten und Anlagen oder des gemeinnützigen Wohnungsbaus erforderlich ist.</i></p> <p><i>³ Die Bewilligung wird erteilt, wenn in der Folge</i></p> <p><i>a) den Mietparteien das Recht zur Rückkehr in die sanierte oder umgebaute Liegenschaft zusteht und</i></p> <p><i>b) die von der «Paritätischen Kommission für Mietwohnraum (PKM)» gemäss § 8b Abs. 2 geprüften Mietzinsaufschläge eingehalten werden. Ausgenommen sind Fälle, die nur eine geringe Anzahl Wohnungen aufweisen.</i></p> <p><i>⁴ Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zum Umbau und zur Sanierung von preisgünstigem Mietwohnraum in Zeiten von Wohnungsnot auf dem Verordnungswege.</i></p>

Kommentar:

§ 34 Abs. 3, 4, 5 und 6 KV gelangen nur in Zeiten von Wohnungsnot, das heisst bei einem Leerwohnungsbestand von 1,5 Prozent oder weniger, zur Anwendung. Der Kanton soll in Zeiten von Wohnungsnot – entsprechend den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung – dafür sorgen, dass diese vor Verdrängung durch Kündigungen und Mietzinserhöhungen wirksam geschützt wird. Hierbei handelt es sich ebenfalls um grundsätzliche Bestimmungen, die in einem Gesetz zu normieren sind.

In Zeiten von Wohnungsnot bedarf jeder baubewilligungspflichtige Umbau und Sanierung von preisgünstigem Mietwohnraum einer Bewilligung. Von der Bewilligungspflicht ausgenommen ist auch in Zeiten von Wohnungsnot der gemeinnützige Wohnungsbau (analog zu §7 Abs. 3^{bis}, vgl. dazu auch die Erläuterungen oben).

Zum Begriff der „Sanierung“: Es handelt sich dabei um alle baubewilligungspflichtigen Sanierungen. Dies bedeutet, dass viele geringfügige Sanierungen nicht der Bewilligungspflicht unterstellt sind, was auch mit Blick auf den administrativen Aufwand für die Vermieterschaft und die involvierten Stellen sowie die „Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)“ sinnvoll ist. Grundsätzlich ist auch davon auszugehen, dass die beiden Begriffe „Sanierung“ (WRFG) und „Renovation“ (Initiative) inhaltsgleich sind.

Um hier ebenfalls die Einfamilienhäuser auszunehmen und die Hemmnisse für Sanierung und Umbau bei sehr kleinen Mehrfamilienhäusern gering zu halten, insbesondere, da die Baukosten bei wenigen Einheiten vergleichsweise höher sind, und da gleichzeitig sehr wenige Mieterinnen und Mieter betroffen sind, sind Wohnhäuser mit wenigen Mietparteien von dieser Regelung auszunehmen. Grundsätzlich ausgenommen von der Bewilligung gemäss Absatz 1 ist wiederum der Umbau oder die Sanierung bei einer rechtskräftigen behördlichen Verfügung oder im Interesse von öffentlichen Bauten und Anlagen sowie des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Auch hier gilt: Näheres hat der Regierungsrat im Rahmen der Verordnung festzulegen, dies gestützt auf eine Delegationsnorm (Abs. 7).

Die Gesetz-/Verordnungsgebung soll bestehende Anreize der Investoren reduzieren, ihre Liquidität in wertvermehrende Sanierungen zu stecken. Zur Zeit ist aufgrund der tiefen Renditeerwartungen für Neubauten gegenüber Investitionsmöglichkeiten der Anreiz da, vor Erreichen des maximalen technischen Alters der Bauteile in wertvermehrende Sanierungen zu investieren.

6.8 § 8b Mietzinskontrolle in Zeiten der Wohnungsnot

WRFG (alt)	WRFG (neu)
	<p>¹ Bestehender preisgünstiger Mietwohnraum unterliegt in Zeiten der Wohnungsnot bei Abbruch, Umbau und Sanierung grundsätzlich dem Bewilligungs- und Mietzinskontrollverfahren. Ausgenommen ist der gemeinnützige Wohnungsbau.</p> <p>² Mietzinse für Wohnraum, der gestützt auf eine Bewilligung gemäss § 7 Abs. 3^{bis} oder § 8a dieses Gesetzes ersetzt, umgebaut oder saniert wurde, unterliegen während fünf Jahren einer amtlichen Beschränkung der Mietzinsaufschläge und einer Mietzinskontrolle. Ausgenommen sind der im Rahmen eines Ersatzneubaus zusätzlich geschaffene Wohnraum sowie diejenigen Fälle, die nur eine geringe Anzahl Wohnungen aufweisen.</p> <p>³ Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» prüft im Einzelfall die</p>

	<p>zulässigen Mietzinsaufschläge gemäss Abs. 2.</p> <p>⁴Die «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.</p> <p>⁵Der Regierungsrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zur Mietzinskontrolle in Zeiten der Wohnungsnot, insbesondere die maximal zulässigen Mietzinsaufschläge.</p>
--	--

Kommentar:

Neu in das Gesetz wird die amtliche Mietzinskontrolle aufgenommen: Der Mietzins für Wohnraum, der gestützt auf eine Bewilligung neu gebaut, umgebaut oder saniert worden ist, unterliegt dieser amtlichen Mietzinskontrolle. Von jeder sanierten, umgebauten oder ersetzten Wohnung sollen Ende Jahr die Mieterträge kontrolliert werden, dies während fünf Jahren.

Zuständig dafür ist die „Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)“, diese prüft im Einzelfall die zulässigen Mietzinsaufschläge. Der Beweis, dass die Mietzinsbeschränkung eingehalten wird, ist vom Vermieter zu erbringen.

Von zentraler Bedeutung bei der Mietzinskontrolle ist die Frage der Durchsetzbarkeit. § 8b Abs. 4 WRFG (neu) sieht vor, dass die PKM die Einhaltung sowie die Überschreitung der zulässigen Mietzinsaufschläge mit einer (Feststellungs-)Verfügung feststellt.

Stellt die PKM einen Verstoss fest, so kann diese Feststellungsverfügung angefochten werden (deshalb Verfügung, Weg: Verwaltungsverfahren). Diese Verfügung stellt aber nicht einen definitiven Rechtsöffnungstitel nach Art. 80 Abs. 2 Ziff. 2 SchKG dar – die Mieterschaft kann/muss ihre Forderung auf dem Zivilwege einfordern, müsste also in einem ersten Schritt an die Mietschlichtungsstelle gelangen.

Diese Lösung bietet eine Reihe von Vorteilen. So ist der Gang vor die Mietschlichtungsstelle für eine Mieterin/einen Mieter ein relativ einfacher Weg. In vielen Fällen dürfte es mit Unterstützung der Schlichtungsstelle zu einer Einigung kommen. Auch handelt es sich um ein einfaches Verfahren mit eingengter Fragestellung: Die PKM stellt nur fest, ob ein Verstoss vorliegt. Schliesslich findet so auch keine Vermischung zwischen verwaltungsrechtlichem und zivilrechtlichem Verfahren statt.

Weiter kann die PKM auch ein Strafverfahren nach § 20 Abs. 1 lit. b WRFG einleiten, indem sie nach Ermittlung des Sachverhaltes die Sache der Staatsanwaltschaft mit einem Antrag überweist („Überweisung mit Antrag“, § 5 der Verordnung über die Durchführung des polizeilichen Ermittlungsverfahrens bei Vergehen und Übertretungen vom 21. Dezember 2010 [SG 257.110]). Da § 20 Abs. 1 lit. b WRFG eine Busse bei vorsätzlicher Missachtung von Bedingungen und Auflagen, die mit einer Bewilligung verbunden sind, vorsieht, ist diese Bestimmung ohne Anpassung auch auf das neu geschaffene Mietzinskontrollverfahren anwendbar. Verlangt ein Vermieter zu hohe Mietzinse, so missachtet er die in § 8 Abs. 3^{bis} und 8a Abs. 3 lit. b WRFG vorgesehenen Bedingungen, die mit der Bewilligung verbunden sind.

6.9 § 8c Gebühren

WRFG (alt)	WRFG (neu)
	<i>Für die Prüfung von Gesuchen gemäss diesem Gesetz kann eine Gebühr bis Fr. 1'000 erhoben werden.</i>

Kommentar:

Die Gebühren müssen zumindest im Grundsatz im Gesetz geregelt werden. Eine Obergrenze von 1'000 Franken ist angemessen und deckt sich inhaltlich mit § 9 der Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum (VAZW) vom 17. Juni 2014 (Stand 1. Juli 2014).

6.10 § 12 Bürgschaften

WRFG (alt)	WRFG (neu)
¹ Für die Schaffung von neuem und die Sanierung sowie den Um- und Ausbau von bestehendem Mietwohnraum kann der Regierungsrat Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus unter Auflagen Bürgschaften bis höchstens 94% der anerkannten Anlagekosten gewähren. ² Der Regierungsrat kann eine geeignete Institution mit der Prüfung entsprechender Gesuche betrauen. ³ Bürgschaften werden jeweils für die Dauer von maximal 30 Jahren ab Baubeginn gewährt. ⁴ Der Regierungsrat regelt die mit der Bürgschaftsgewährung verbundenen Auflagen. Er legt insbesondere Auflagen zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit und Qualität der Bauvorhaben sowie wohnpolitische Auflagen fest.	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. ² Der Regierungsrat kann eine geeignete Institution mit der Prüfung entsprechender Gesuche betrauen. ³ Bürgschaften werden jeweils für die Dauer von maximal 30 Jahren ab Baubeginn gewährt. ⁴ Der Regierungsrat regelt die mit der Bürgschaftsgewährung verbundenen Auflagen. Er legt insbesondere Auflagen zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit und Qualität der Bauvorhaben sowie wohnpolitische Auflagen fest.

Kommentar:

Mit der Ergänzung „und Erwerb“ ist es neu möglich, dass Bürgschaften vom Regierungsrat auch in Fällen gewährt werden können, in denen eine Liegenschaft durch eine Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus erworben wird. Damit wird dem Zweck der Förderung des Erhalts von bestehendem preisgünstigem Wohnraum gemäss § 2 Abs. 1 lit. e WRFG (neu) Rechnung getragen. Diese Ergänzung dient gleichzeitig der Umsetzung der bereits erwähnten Motion von Tonja Zürcher.

6.11 § 16a Beratung und Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum

WRFG (alt)	WRFG (neu)
	<i>¹ Der Kanton kann für ältere Personen bei Bedarf Beratung und Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum anbieten. Der Regierungsrat kann eine geeignete Institution mit den entsprechenden Aufgaben betrauen.</i>

Kommentar:

In der Kantonsverfassung wird neu in § 34 Abs. 3 festgehalten, dass in Zeiten von Wohnungsnot insbesondere ältere und langjährige Mietparteien einen besonderen Schutz erfahren sollen. Diese

Bestimmung ist auf Gesetzesebene vorzunehmen, da es sich um eine Konkretisierung des neuen Verfassungstextes handelt. Dabei handelt es sich bei den langjährigen Mietparteien oftmals auch um ältere Menschen. Vor allem diese sind auf Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum angewiesen; es geht also um eine Schutzbestimmung vor allem für Personen ab 70. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass wer seit Jahren nicht mehr auf dem Arbeitsmarkt ist, sich nur unter erschwerten Bedingungen auf dem (weitgehend internetbasierten) Wohnungsmarkt zurecht findet. Eine Beschränkung auf diejenigen älteren Personen, die Ergänzungsleistungen beziehen, erscheint sinnvoll, da die übrige ältere Bevölkerung über genügende finanzielle Mittel verfügen dürfte, um eine entsprechende Unterstützung abzugelten.

Der Regierungsrat kann diese Aufgabe an eine dafür geeignete Institution übertragen.

6.12 § 17a Kantonale Strategie zur Wohnraumentwicklung

WRFG (alt)	WRFG (neu)
	<p>¹ Die kantonale Strategie zur Wohnraumentwicklung legt die Ziele der Wohnraumentwicklung und die entsprechenden Massnahmen fest.</p> <p>² Der Regierungsrat legt dem Grossen Rat zur Kenntnisnahme alle vier Jahre eine kantonale Strategie zur Wohnraumentwicklung vor.</p>

Kommentar:

Aufgrund des tiefen Wohnungsleerstandes und der wachsenden Einwohnerzahl im Kanton hat in den vergangenen Jahren die Wohnraumentwicklung und -politik an Bedeutung gewonnen. Die Wohnraumentwicklung stellt mittlerweile eines der wichtigsten Themen für die Bevölkerung dar und nimmt einen hohen Stellenwert in der kantonalen Politik ein. Vor diesem Hintergrund ist es angebracht, dass der Regierungsrat regelmässig über seine Strategie zur Wohnraumentwicklung berichtet. In § 18 Abs. 4 WRFG ist bereits festgehalten, dass die Fachdepartemente die Strategie zur Wohnraumentwicklung periodisch überprüfen und dem Regierungsrat erforderliche Anpassungen vorschlagen. Ergänzend dazu soll mit dem neuen § 17^{bis} WRFG der Inhalt der Wohnraumentwicklungsstrategie (Absatz 1) festgehalten werden und der Regierungsrat den Auftrag erhalten, dem Grossen Rat zur Kenntnisnahme alle vier Jahre eine kantonale Strategie zur Wohnraumentwicklung vorzulegen (Absatz 2). Letzteres gewährleistet, dass der Grosse Rat in jeder Legislaturperiode die Gelegenheit erhält, auf Grundlage der Strategie die Wohnraumentwicklung und -politik im Kanton zu diskutieren. Mit Absatz 2 wird zugleich auch die vom Grossen Rat an den Regierungsrat überwiesene Motion Harald Friedl und Konsorten betreffend „Stärkung der Wohnbaustrategie des Kantons Basel-Stadt“ umgesetzt.

6.13 § 21 Besondere Bestimmungen zu Abbruch, Unterhalt und Sanierung sowie zur Zweckentfremdung von Wohnraum

WRFG (alt)	WRFG (neu)
<p>¹ Für Abbrüche und Zweckentfremdungen, welche ohne Bewilligung oder in wesentlicher Abweichung von einer Bewilligung vorgenommen wurden, gelten die Abwehrmassnahmen des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999.</p> <p>² Das Verwaltungsgericht prüft auch die Angemessenheit von Entscheiden der Baurekurskommission betreffend Abbruch und Zweckent-</p>	<p>¹ Für Abbrüche, Umbauten und Sanierungen sowie Zweckentfremdungen, 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.</p> <p>² Das Verwaltungsgericht prüft auch die Angemessenheit von Entscheiden der Baurekurskommission betreffend Abbruch, Umbau, Sa-</p>

<p>fremdung von Wohnraum.</p> <p>³ Zur Rekurerhebung gegen Entscheide betreffend Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnraum ist die betroffene Mieterin bzw. der betroffene Mieter, unabhängig vom Fortbestand des Mietverhältnisses, befugt, wenn das Mietverhältnis beim Einreichen des Rekurses noch bestand.</p> <p>⁴ Private Organisationen im Kanton, die seit mindestens zehn Jahren statutengemäss die Interessen der Mieterinnen und Mieter wahren, sind im Verfahren betreffend die Bewilligung eines Abbruchs rekursberechtigt. Sie haben sich im Einspracheverfahren vor der Bewilligungsbehörde als Partei zu beteiligen.</p>	<p>nierung sowie Zweckentfremdung von Wohnraum.</p> <p>³ Zur Rekurerhebung gegen Entscheide betreffend Abbruch, Umbau und Sanierung sowie Zweckentfremdung von Wohnraum ist die betroffene Mieterin bzw. der betroffene Mieter, unabhängig vom Fortbestand des Mietverhältnisses, befugt, wenn das Mietverhältnis beim Einreichen des Rekurses noch bestand.</p> <p>⁴ Private Organisationen im Kanton, die seit mindestens zehn Jahren statutengemäss die Interessen der Mieterinnen und Mieter wahren, sind im Verfahren betreffend die Bewilligung eines Abbruchs rekursberechtigt. Sie haben sich im Einspracheverfahren vor der Bewilligungsbehörde als Partei zu beteiligen.</p>
---	--

Kommentar:

§ 21 WRFG enthält besondere Bestimmungen zum Abbruch und zur Zweckentfremdung von Wohnraum. Diese Bestimmung ist zu ergänzen und soll neu auch ein Hinweis auf den Umgang mit Umbauten und Sanierungen enthalten. Damit gelten dafür auch die Abwehrmassnahmen des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999; weiter prüft das Verwaltungsgericht auch die Angemessenheit von Entscheiden der Baurekurskommission betreffend Abbruch, Umbauten, Sanierungen sowie Zweckentfremdung von Wohnraum.

6.14 § 25 Übergangsrecht

WRFG (alt)	WRFG (neu)
	<p>¹ Bei Inkrafttreten der neuen Vorschriften unterstehen bereits hängige Verfahren dem alten Recht.</p> <p>² Rechtsmittelverfahren unterstehen dem Recht, das für den erstinstanzlichen Entscheid massgebend war.</p>

Kommentar:

Von zentraler Bedeutung ist die Frage des Übergangsrechts: Auf welche Verfahren finden die neuen Vorschriften Anwendung? Im Sinne der Rechtssicherheit und der Praktikabilität soll das alte Recht bei bereits hängigen Verfahren zur Anwendung gelangen, dies auch nach Wirksamwerden der neuen Vorschriften. So Rechtsmittel ergriffen werden, soll das Gericht das Recht anwenden, welches bereits im erstinstanzlichen Verfahren zur Anwendung gelangt ist. Auch dies dient vorab der Rechtssicherheit; die Anwendung von neuem Recht bei einem laufenden Verfahren hätte möglicherweise prozessrechtliche Friktionen zur Folge.

7. Bericht zu hängigen politischen Vorstössen

7.1 Motion Tonja Zürcher und Konsorten betreffend Bürgschaften für den Kauf bestehender Liegenschaften durch gemeinnützige Wohnbauträger

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 28. Juni 2017 die Motion Zürcher und Konsorten betreffend Bürgschaften für den Kauf bestehender Liegenschaften durch gemeinnützige Wohnbauträger zur Ausarbeitung einer Vorlage überwiesen:

„Die Mieten der Wohnungen auf dem Markt stiegen in den letzten drei Jahren um knapp 5% (Quelle: Mietpreisindex Homegate). Der durchschnittliche Mietpreis für eine verfügbare 3- bis 3.5-Zimmer-Wohnung liegt in Basel inzwischen bei 1'640 Franken (Quelle: Comparis, Stand 2016). Viele Menschen und Familien mit einem kleinen oder mittleren Lohn können sich eine solche Wohnung nicht mehr leisten. Verlieren sie ihre bestehende Wohnung oder suchen sie beispielweise aufgrund veränderter Familiensituation eine neue Wohnung, ist es kaum noch möglich, eine solche zu einem bezahlbaren Preis zu finden.

Beim Schwarzen Peter sind zurzeit 400 obdachlose Menschen gemeldet. Je länger umso mehr, nicht nur die sogenannten Randständigen, sondern auch Menschen, die bis vor kurzem einen guten Job und eine eigene Wohnung hatten. Gleichzeitig werden immer mehr Häuser mit günstigen Wohnungen abgerissen oder luxussaniert, wodurch die Situation weiter verschlechtert wird.

Es gibt jedoch in Basel LiegenschaftsbesitzerInnen, denen das Wohl ihrer MieterInnen mindestens so wichtig ist, wie der finanzielle Gewinn. Solche LiegenschaftsbesitzerInnen können sich z.B. im Rahmen einer sozialen Nachlassplanung an Genossenschaften wenden, welche die Liegenschaft mit den bestehenden Bewohnenden übernehmen und dabei die Mietkosten gezielt so günstig wie möglich belassen. Bürgschaften des Kantons würden diesen Genossenschaften helfen, Hypotheken zu guten Konditionen aufzunehmen.

Mit dem Wohnraumfördergesetz (WRFG, §12 Abs. 1) können Bürgschaften bis höchstens 94% der anerkannten Anlagenkosten für die Schaffung von neuem, die Sanierung sowie für Um- und Ausbau von bestehendem Mietwohnraum gewährt werden. Bei der Abfassung und Beratung des WRFG wurde unterlassen zu berücksichtigen, dass der Sanierung oder einem Umbau der Liegenschaft in den allermeisten Fällen ein Kauf vorangeht.

Gemeinnützige Wohnbauträger haben das Problem, dass im Zeitpunkt des Kaufs nur sehr wenig Anteilschein- und Eigenkapital vorhanden ist. Sie sind deshalb auf eine hohe Hypothek, sprich Fremdfinanzierung, angewiesen. Diese kann mit einer Bürgschaft sichergestellt werden.

In unserer dicht besiedelten Stadt hat es nur noch wenige Möglichkeiten, bezahlbaren Wohnraum durch Neubauten zu schaffen. Ein Potential besteht im Kauf bestehender Häuser und Überführung dieser in die Vermietung nach Kostenmiete. Damit das WRFG die Verbürgung beim Kauf bestehender Liegenschaften möglich macht, soll v.a. §12 WRFG entsprechend angepasst werden.

Die Unterzeichnenden beantragen deshalb, dass der Regierung binnen 6 Monaten eine Ergänzung des Wohnraumfördergesetzes WRFG vorlegt, wonach auch beim Kauf bestehender Liegenschaften durch gemeinnützige Wohnbauträger, Bürgschaften und andere Fördermittel in Anspruch genommen werden können.

Tonja Zürcher, René Brigger, Leonhard Burckhardt, Thomas Grossenbacher, Jörg Vitelli, Andreas Zappalà, Harald Friedl, Pascal Pfister, Sarah Wyss, Beatrice Messerli, Martina Bernasconi, Beatrice Isler“

Wir berichten zu dieser Motion wie folgt:

Bis anhin können gemäss § 12 Abs. 1 WRFG Bürgschaften für die Schaffung von neuem und die Sanierung sowie den Um- und Ausbau von bestehendem Mietwohnraum gewährt werden. Eine Bürgschaft wird folglich nur im Zusammenhang mit einem Neubau oder im Hinblick auf eine Sanierung bzw. einen Um- oder Ausbau gewährt. Für den reinen Kauf bestehender Liegenschaften ohne Sanierungs-, Aus- oder Umbauabsichten wurde bis anhin keine Bürgschaft gewährt. Dies vor dem Hintergrund, dass beabsichtigt war, mit dem Wohnraumfördergesetz das gemeinnützige Wohnraumangebot zu modernisieren.

Da jedoch der Kauf bestehender Liegenschaften durch gemeinnützige Wohnbauträger ohne weitere Sanierungen, Aus- oder Umbauten dazu beiträgt, dass günstiger Wohnraum erhalten bleibt, soll nun § 12 Abs. 1 WRFG dadurch ergänzt werden, dass explizit auch der Erwerb durch die Gewährung von Bürgschaften gefördert werden kann.

Vorliegender Ratschlag setzt mit der Anpassung von § 12 Abs. 1 WRFG das Anliegen der Motion Tonja Zürcher und Konsorten betreffend „Bürgschaften für den Kauf bestehender Liegenschaften durch gemeinnützige Wohnbauträger“ um. Es wird daher beantragt, die Motion als erledigt abzuschreiben.

7.2 Motion Harald Friedl und Konsorten betreffend Stärkung der Wohnbaustrategie des Kantons Basel-Stadt

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 6. Juni 2018 die Motion Harald Friedl und Konsorten betreffend Stärkung der Wohnbaustrategie zur Erfüllung überwiesen:

„Mit dem Ratschlag zum Wohnraumfördergesetz (WRFG, 12.1202) als Gegenvorschlag zur Initiative "Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle" hat der Regierungsrat 2012 erstmals eine Wohnraumentwicklungsstrategie 2012-2016 veröffentlicht. Sie besteht aus 41 aufeinander abgestimmten Massnahmen und beruht inhaltlich auf den drei Pfeilern:

1. Spezifische Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots;
2. Gezielte und direkte Unterstützung von benachteiligten Menschen (Objekthilfe);
3. Verbesserung der Rahmenbedingungen für Investitionen in der Erstellung von zusätzlichem Wohnraum

Die Wohnraumentwicklung ist wegen der Zuwanderung und der damit verbundenen Wohnungsknappheit zu einem vordringlichen politischen Anliegen aller Parteien geworden. Insbesondere muss das Angebot von erschwinglichen Wohnungen garantiert werden, um der Verdrängung von benachteiligten Bevölkerungsgruppen Einhalt zu Gebieten. Der Regierungsrat hat seit dem Ratschlag zum WRFG 2012 nicht mehr über die Wohnraumentwicklung berichtet oder seine Strategie angepasst. Auf Grund der politischen Dringlichkeit ist es angebracht, dem Regierungsrat im WRFG den Auftrag zu erteilen dem Grossen Rat alle vier Jahre über die Wohnraumförderstrategie zu berichten.

Aus diesem Grund fordern die Unterzeichnenden den Regierungsrat auf, binnen eines Jahres den § 18 WRFG sinngemäss mit folgenden Ergänzungen anzupassen:

Der Regierungsrat unterbreitet dem Grossen Rat alle 4 Jahre eine Strategie zur Wohnraumförderung mit Zielen und Massnahmen.

Harald Friedl, Thomas Grossenbacher, Barbara Wegmann, Raphael Fuhrer, Michelle Lachenmeier, Jeremy Stephenson, Pascal Pfister, Jürg Stöcklin, David Wüest-Rudin, Tim Cuénod, Andreas Zapalà, Lea Steinle“

Wir berichten zu dieser Motion wie folgt:

Die Wohnraumentwicklung stellt ein wichtiges Thema für die Bevölkerung dar und nimmt einen hohen Stellenwert in der kantonalen Politik ein. Der Regierungsrat erachtet es daher ebenfalls als sinnvoll, alle vier Jahre, nämlich einmal pro Legislaturperiode, dem Grossen Rat über die Wohnraumentwicklung im Kanton zu berichten, indem eine kantonale Strategie vorlegt wird.

Der neue § 17^{bis} WRFG beinhaltet mit Absatz 2 eine Ergänzung, welche den Regierungsrat explizit damit beauftragt, dem Grossen Rat alle vier Jahre eine Strategie zur Wohnraumförderung mit den Zielen und Massnahmen vorzulegen. Damit wird das Anliegen der Motion umgesetzt und deshalb beantragt, die Motion zugleich als erledigt abzuschreiben.

8. Finanzielle Auswirkungen

Die Anpassung des Wohnraumförderungsgesetzes hat in Zeiten von Wohnungsnot (Leerwohnungsbestand von 1.5 Prozent oder weniger) ein aufwändigeres Bewilligungsprozedere für Sanierung, Umbauten oder Abbrüche von Wohnräumen sowie eine anschliessende Mietzinskontrolle zur Folge. Die Federführung für die Baugesuchsprüfung liegt beim Bau- und Gastgewerbeinspektorat. Ähnlich wie beim ehemaligen Gesetz über Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnhäusern (GAZW) wird zukünftig eine paritätisch zusammengestellte Fachkommission («Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)») hinsichtlich der Betroffenheit von preisgünstigem Wohnraum Stellung nehmen und damit verbunden im Einzelfall Mietzinsaufschläge festlegen.

Beim Bau- und Gastgewerbeinspektorat prüft die WRFG-Prüfstelle heute jährlich rund 30 Gesuche, die Abbruch betreffen, sowie 70 Gesuche für Zweckentfremdung von Wohnraum. Neu hinzukommen werden rund 50 bis 60 Gesuche pro Jahr, die baubewilligungspflichtige Sanierungen oder Umbauten betreffen. Dafür ist eine Aufstockung der Prüfstelle um 30 Stellenprozente notwendig, was zu Mehrkosten in der Höhe von 60'000 Franken führt. Die PKM wird mit Sitzungsgeldern gemäss der Weisung betreffend Ausrichtung von Sitzungsgeldern (SG 153.115) entschädigt. Bei ca. 50 halbtägigen Sitzungen pro Jahr dürften je nach Besetzung bis zu 70'000 Franken pro Jahr fällig werden. Für die Organisation und Instruktion der Fachkommission, die Vorbereitung von Entscheidungen und Verfügungen, die Auskunftserteilung, die Bearbeitung von Rekursen (Vertretung vor Rekursinstanz) sowie die Kontrolle der festgelegten Mietzinse müssen zusätzliche Stellen geschaffen werden. Es wird davon ausgegangen, dass ein bis zwei Vollzeitstellen reichen, aufgeteilt in juristische Mitarbeit und Sekretariatsarbeiten. Diese Stellen wären bei der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten im Präsidiatdepartement angegliedert und würden zu Mehrkosten in der Höhe von 135'000 bis 270'000 Franken führen.

Der durch die zusätzliche Bewilligungspflicht entstehende finanzielle Aufwand für den Kanton ist nur schwierig abschätzbar, da es sich um ein neues Verfahren handelt, welches auf keine Erfahrungswerte abgestützt werden kann. Zudem werden weitere Details erst im Rahmen der Verordnung und der Ausführungsbestimmungen geklärt. Momentan wird davon ausgegangen, dass die durch die zusätzliche Bewilligungspflicht und die Mietzinskontrolle bei Wohnungsnot erforderlichen Stellen beim Bau- und Gastgewerbeinspektorat (BVD) und der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten (PD) zu einem zusätzlichen Personalaufwand von insgesamt bis zu 330'000 Franken führen. Diese Mehrkosten sowie die Kosten für die Sitzungsgelder der Kommission für das Jahr 2019 hat der Regierungsrat als Budgetnachtrag bei der Finanzkommission beantragt. Über die Mehrkosten und die Erhöhung des Headcounts für das Jahr 2020 wird im Rahmen des Budgetprozesses 2020 entschieden. Da § 34 Abs. 5 der Kantonsverfassung festhält, dass die Massnahmen für den Schutz von bestehendem bezahlbarem Wohnraum „die befristete Einführung einer Bewilligungspflicht verbunden mit einer Mietzinskontrolle bei Renovation und Umbau sowie Abbruch von bezahlbarem Mietwohnraum“ umfassen und damit die Kantonsverfassung diese Massnahmen vorschreibt, sind die Ausgaben für diese Massnahmen als gebunden zu qualifizieren. Im neuen § 8c WRFG ist festgehalten, dass der Kanton für die Prüfung der Gesuche eine Gebühr bis 1'000 Franken erheben kann. In der Praxis dürften die effektiv erhobenen Gebühren tiefer liegen, gemäss Erfahrung der WRFG-Prüfstelle in der Regel bei 100 bis 200 Franken. Durch die Zunahme der Anzahl Gesuche, welche durch die WRFG-Prüfstelle im Bau- und Gastgewerbeinspektorat geprüft werden, ergeben sich Mehreinnahmen in der Höhe von max. 9'000 Franken (50-60 zusätzliche Gesuche à 150 Franken). Weitere Gebühreneinnahmen, deren Höhe zurzeit nicht abgeschätzt werden kann, ergeben sich allenfalls durch die Tätigkeiten der PKM.

Bei einer Bürgschaft handelt es sich für den Kanton um eine Eventualverpflichtung, welche zunächst keine finanzielle Auswirkung hat. Nur im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Bauträgers hat der Kanton einen finanziellen Beitrag zu leisten. Die Gesuche für eine Bürgschaft werden durch den Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger (wbg nordwestschweiz) geprüft. Diese Prüfung beinhaltet auch eine Bonitätsprüfung, um eine allfällige spätere Beanspruchung der Bürgschaft möglichst zu vermeiden. Der Entscheid über die Gewährung einer Bürgschaft obliegt jedoch letztlich dem Regierungsrat. Seit dem Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes im Jahr 2014 ist

noch kein Bürgschaftsgesuch beim Kanton eingegangen. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch nach der Zweckerweiterung die Zahl der jährlich an den Kanton weitergeleiteten Bürgschaftsgesuche gering bleibt. Da diese mit den bestehenden personellen Mitteln bearbeitet werden können und die Wahrscheinlichkeit einer Beanspruchung einer Bürgschaft als äusserst gering eingeschätzt werden kann, sind durch die Ausdehnung der Bürgschaften keine finanziellen Auswirkungen zu erwarten.

Für die Beratung und Unterstützung älterer Menschen bei der Suche nach geeignetem Wohnraum werden Mehrkosten in der Höhe von 70'000 Franken jährlich veranschlagt. Dies würde bei einem maximalen Aufwand von 1'000 Franken pro Fall eine Abdeckung von 70 Fällen jährlich ermöglichen. Das Angebot steht älteren Menschen, die Ergänzungsleistungen beziehen und bei der Wohnungssuche auf Hilfe angewiesen sind, offen. Gemäss § 16 des neuen WRFG *kann* der Kanton für ältere Personen bei Bedarf Beratung und Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum anbieten. Die Ausgaben im Zusammenhang mit dieser Massnahme sind als neu zu qualifizieren und werden im Rahmen des Budgetprozesses 2020 beantragt.

9. Formelle Prüfungen und Regulierungsfolgenabschätzung

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss § 8 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltgesetz) vom 14. März 2012 überprüft. Des Weiteren hat das Justiz- und Sicherheitsdepartement die Aufnahme der vorliegenden Gesetzesanpassung in die kantonale Gesetzessammlung geprüft.

Die Regulierungsfolgenabschätzung zeigte, dass die zusätzlichen Regulierungen bei Abbruch, Sanierung und Umbau von Mietwohnungen für die Immobilienwirtschaft sowie die privaten Eigentümer von Wohnliegenschaften zu zusätzlichen administrativen Belastungen und Mindereinnahmen führen. Auf der anderen Seite profitiert die Gesellschaft, indem die Wohnbevölkerung besser vor übermässigen Mietzinssteigerungen bei Sanierung und Umbau von Wohnungen oder Abbrüchen von Wohnliegenschaften geschützt wird. Der Erhalt von preisgünstigem Wohnraum trägt zudem zur sozialen Durchmischung bei und wirkt der Verdrängung einkommensschwacher Haushalte entgegen. Zudem ist auch zu erwarten, dass der eine oder andere einkommensschwächere oder -schwache Haushalt nicht oder erst später von Familienmietzinsbeiträgen oder gar der Sozialhilfe abhängig wird. Der Umfang eines solchen Effekts kann jedoch zurzeit nicht abgeschätzt werden. Gleichzeitig dürften bei einem temporär gedämpften Anstieg der Mietzinse teilweise auch Gewinn- und Einkommenssteuereinnahmen geringer ausfallen.

10. Antrag

1. Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlusentwurfes.
2. Aufgrund des Berichts beantragen wir, die folgenden Motionen als erledigt abzuschreiben:
 - Tonja Zürcher und Konsorten betreffend Bürgschaften für den Kauf bestehender Liegenschaften durch gemeinnützige Wohnbauträger
 - Harald Friedl und Konsorten betreffend Stärkung der Wohnbaustrategie des Kantons Basel-Stadt

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Regulierungsfolgenabschätzung (RFA), Teil A
- Regulierungsfolgenabschätzung (RFA), Teil B
- K+C Stempel

Grossratsbeschluss

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und nach dem Bericht der [Kommission eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

I.

Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG) vom 5. Juni 2013 ⁷⁾ (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 preisgünstigem 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 preisgünstigem Wohnraum gefördert werden.

§ 3a (neu)

«Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)»

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

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 der «Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten» 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. 4 (neu), Abs. 5 (neu), Abs. 6 (neu)

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

⁷⁾ SG 861.500

⁵ Der bestehende preisgünstige 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 preisgünstiger Mietwohnraum vorliegt, auf weitere, insbesondere folgende Kriterien abstützen:

- a) Lage;
- b) Wohnqualität bzw. -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 preisgünstigen 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 eine geringe Anzahl Wohnungen aufweisen.

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

- b) **(geändert)** 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 preisgünstigem 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 preisgünstigem Mietwohnraum einer Bewilligung.

² Keiner Bewilligung gemäss Abs. 1 hiervor bedarf der Umbau oder die Sanierung, der bzw. die aufgrund einer rechtskräftigen behördlichen Verfügung oder im Interesse von öffentlichen Bauten und Anlagen oder des gemeinnützigen Wohnungsbaus erforderlich ist.

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 eine geringe Anzahl Wohnungen aufweisen.

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

§ 8b (neu)

Mietzinskontrolle in Zeiten der Wohnungsnot

¹ Bestehender preisgünstiger 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 Mietzinskontrolle. Ausgenommen sind der im Rahmen eines Ersatzneubaus zusätzlich geschaffene Wohnraum sowie diejenigen Fälle, die nur eine geringe Anzahl Wohnungen aufweisen.

³ Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» prüft im Einzelfall die zulässigen Mietzinsaufschläge gemäss Abs. 2.

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.

§ 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 bei Bedarf Beratung und Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum anbieten. Der Regierungsrat kann eine geeignete Institution mit den entsprechenden Aufgaben 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.

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

¹ Für Abbrüche, Umbauten und Sanierungen sowie Zweckentfremdungen, 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 Mieterin bzw. der betroffene Mieter, unabhängig vom Fortbestand des Mietverhältnisses, befugt, wenn das Mietverhältnis beim Einreichen des Rekurses noch bestand.

§ 22a (neu)

Übergangsbestimmung zu den Änderungen und Ergänzungen gemäss Grossratsbeschluss vom [Beschlussdatum eingeben]

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.

[Behörde]

[Funktion 1]

[NAME 1]

[Funktion 2]

[NAME 2]



Regulierungsfolgenabschätzung (RFA)

Teil A:

Klärung der Betroffenheit („Vortest“)

Titel des Geschäfts: *[Hier Text einfügen]*

P-Nr.: *[Hier Text einfügen]*

Erlassform: Gesetz Verordnung

Federführendes Departement: PD BVD ED FD GD JSD WSU

Ist folgende Frage mit „Ja“ zu beantworten, liegt eine Betroffenheit der Wirtschaft vor, d.h. die Regulierungsfolgenabschätzung (Teil B) ist durchzuführen.

1. Können Unternehmen vom Vorhaben direkt oder indirekt negativ betroffen sein? (direkt: z.B. in Form von Kosten, Berichtspflichten, Auflagen; indirekt: z.B. Verschlechterung der Standortattraktivität)

Ja Nein

Der Vortest zur Betroffenheit ist obligatorischer Bestandteil des Berichtes an den Regierungsrat bzw. des Ratschlags an den Grossen Rat. Liegt keine Betroffenheit der Wirtschaft vor, ist dies in einem separaten Abschnitt („Regulierungsfolgenabschätzung“) im Bericht bzw. Ratschlag kurz zu begründen. Ist eine Betroffenheit festgestellt worden, ist Teil B des Fragenkatalogs auszufüllen.

Empfehlung:

Der Regierungsrat empfiehlt, den Fragebogen bereits bei der Ausarbeitung des Erlasses bzw. dessen Revision zu berücksichtigen und nach dessen Finalisierung auszufüllen.



Regulierungsfolgenabschätzung (RFA)

Teil B:

Fragenkatalog zur Durchführung einer Regulierungsfolgenabschätzung (RFA)

Titel des Geschäfts: *[Hier Text einfügen]*

P-Nr.: *[Hier Text einfügen]*

Erlassform: Gesetz Verordnung

Federführendes Departement: PD BVD ED FD GD JSD WSU

I. Notwendigkeit staatlichen Handelns

1. Warum ist die staatliche Intervention gerechtfertigt? Welche Gründe sprechen für oder gegen staatliches Handeln?

- Nachvollzug von Bundesrecht: *(Hier bitte genauere Angaben einfügen)*
- Nachvollzug von kantonalem Verfassungsrecht: *Ergänzter § 34 aufgrund der Annahme der kantonalen Initiative "Wohnen ohne Angst vor Vertreibung. JA zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien (Wohnschutzinitiative)" (Volksabstimmung vom 10. Juni 2018)*
- Verordnung zu einem bereits verabschiedeten Gesetz: *(Hier bitte genauere Angaben einfügen)*
- Weitere Gründe: *(Hier bitte genauere Angaben einfügen)*

2. Inwiefern können die Volkswirtschaft oder die Gesellschaft vom Vorhaben profitieren?

In Bezug auf die Gesellschaft profitieren Mieterinnen und Mieter, indem bei der Wohnraumförderung ein stärkerer Fokus auf den Erhalt von preisgünstigen Mietwohnraum gelegt wird. Indem baubewilligungspflichtige Umbauten, Sanierungen und Abbrüche preisgünstiger Wohnungen zukünftig einer zusätzlichen Bewilligungspflicht sowie in der Regel einer Mietpreiskontrolle unterliegen, wird die Wohnbevölkerung direkt oder indirekt besser vor damit verbundenen übermässigen Mietpreiserhöhungen und Kündigungen geschützt. Insbesondere einkommensschwache Haushalte, welche bereits einen hohen Anteil des Haushaltsbudgets fürs Wohnen ausgeben, werden weniger aus dem Kanton verdrängt und die soziale Durchmischung der Bevölkerung kann eher beibehalten werden.

II. Auswirkungen auf einzelne gesellschaftliche Gruppen

- 3. Hauptsächlich Betroffene des Vorhabens:** Unternehmen Arbeitnehmende
 Andere (bitte präzisieren): *Private Eigentümer von Wohnliegenschaften*

4. **Löst das Vorhaben bei Unternehmen (Mehr-)Belastungen aus?** Ja Nein

Falls ja, welcher Art?

Finanziell: *Geringere Mietzinseinnahmen nach baulichen Massnahmen als heute möglich. Zudem werden für die Prüfung der Gesuche Gebühren fällig.*

Administrativ: *Bei Abbrüchen und bewilligungspflichtigen Baugesuchen: Aufwändigere Baugesuche und Nachweis der beschränkten Mietzinsaufschläge während der Dauer der Auflagen.*

Weitere:

5. **Können baselstädtische Unternehmen durch das Vorhaben Vor- oder Nachteile gegenüber Konkurrenten an anderen Standorten entstehen? Hat das Vorhaben z.B. negative Auswirkungen auf die Wettbewerbsfähigkeit sowie Forschung und Entwicklung?**

Vorteile: Ja Nein

Nachteile: Ja Nein

Worin bestehen die Vor- resp. Nachteile? *Die Nachteile können darin bestehen, dass 1. Baugesuche aufwändiger sind und länger geprüft werden müssen, 2. dass weniger Rendite erwirtschaftet werden kann.*

6. **Reichweite der Betroffenheit:** *(Mehrfachnennung möglich)*

- Alle Unternehmen
 Überwiegend grosse Unternehmen
 Überwiegend kleine und mittlere Unternehmen (KMU)
 Branchenübergreifend
 Nur eine Branche

Nähere Ausführungen zur Reichweite der Betroffenheit: *Immobilienwirtschaft inkl. private Eigentümer von Wohnliegenschaften*

7. **Können durch das Vorhaben Arbeitsplätze gefährdet werden?** Ja Nein

Falls ja, in welchem Ausmass? *(Hier bitte genauere Angaben einfügen)*

8. **Kann das Vorhaben zum Erhalt oder zur Schaffung von Arbeitsplätzen im Kanton Basel-Stadt beitragen?**

Erhalt: Ja Nein

Schaffung: Ja Nein

Anmerkung: *[Hier Text einfügen]*

III. Zweckmässigkeit und Effizienz im Vollzug

9. **Inwiefern wird das Vorhaben benutzerfreundlich umgesetzt?** *(Leichte Verständlichkeit, Vermeidung von Doppelspurigkeiten, Koordination mit anderen Verfahren, E-Government, frühzeitige Information der Betroffenen, ausreichende Vorlaufzeit bis zur Umsetzung etc.)*

Es wird grossen Wert auf die Verständlichkeit und Einfachheit des Modelles zur Beschränkung von Mietzinsaufschlägen und zur Mietzinskontrolle gelegt. Die Bewilligungserteilung erfolgt im Rahmen des ordentlichen Baugesuches.

IV. Alternative Regelungen

10. Gäbe es für die Durchsetzung des Vorhabens alternativen Regelungen? (anstatt eines Gesetzes oder einer Verordnung)

(Diese Frage entfällt bei Nachvollzug von Bundesrecht oder kantonalem Verfassungsrecht)

Ja Nein

Welche Optionen wurden geprüft? Weshalb haben diese keine Anwendung gefunden?
[Hier Text einfügen]

Die Regulierungsfolgenabschätzung (Teil B) ist, sofern eine Betroffenheit der Wirtschaft vorliegt, obligatorischer Bestandteil des Berichtes an den Regierungsrat bzw. des Ratschlags an den Grossen Rat. Zudem fasst ein separater Abschnitt im Bericht bzw. Ratschlag („Regulierungsfolgenabschätzung“) das Ergebnis der RFA kurz zusammen.

Empfehlung.

Um Auswirkungen eines Erlasses auf die baselstädtische Wirtschaft besser beurteilen zu können, empfiehlt der Regierungsrat – wo sinnvoll – die Konsultation Externer Sachverständiger. Zudem kann im Zusammenhang mit der Beurteilung der volkswirtschaftlichen Auswirkungen das Amt für Wirtschaft und Arbeit konsultiert werden.

Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG)

Änderung vom [Datum]

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt,

nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates [hier Nummer eingeben] vom [hier Datum eingeben] sowie in den Bericht der [hier Kommission eingeben] [hier Nummer eingeben] vom [hier Datum eingeben],

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 preisgünstigem 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 preisgünstigem Wohnraum gefördert werden.

§ 3a (neu)

«Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)»

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

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 der «Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten» 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. 4 (neu), Abs. 5 (neu), Abs. 6 (neu)

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

⁵ Der bestehende preisgünstige 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 preisgünstiger Mietwohnraum vorliegt, auf weitere, insbesondere folgende Kriterien abstützen:

- a) Lage;
- b) Wohnqualität bzw. -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.

¹⁾ SG 861.500

§ 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 preisgünstigen 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 eine geringe Anzahl Wohnungen aufweisen.

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

b) **(geändert)** 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 preisgünstigem 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 preisgünstigem Mietwohnraum einer Bewilligung.

² Keiner Bewilligung gemäss Abs. 1 hiervor bedarf der Umbau oder die Sanierung, der bzw. die aufgrund einer rechtskräftigen behördlichen Verfügung oder im Interesse von öffentlichen Bauten und Anlagen oder des gemeinnützigen Wohnungsbaus erforderlich ist.

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 eine geringe Anzahl Wohnungen aufweisen.

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

§ 8b (neu)

Mietzinskontrolle in Zeiten der Wohnungsnot

¹ Bestehender preisgünstiger 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 der im Rahmen eines Ersatzneubaus zusätzlich geschaffene Wohnraum sowie diejenigen Fälle, die nur eine geringe Anzahl Wohnungen aufweisen.

³ Die «Paritätische Kommission für Mietwohnraum (PKM)» prüft im Einzelfall die zulässigen Mietzinsaufschläge gemäss Abs. 2.

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.

§ 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 bei Bedarf Beratung und Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum anbieten. Der Regierungsrat kann eine geeignete Institution mit den entsprechenden Aufgaben 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.

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

¹ Für Abbrüche, Umbauten und Sanierungen sowie Zweckentfremdungen, 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 Mieterin bzw. der betroffene Mieter, unabhängig vom Fortbestand des Mietverhältnisses, befugt, wenn das Mietverhältnis beim Einreichen des Rekurses noch bestand.

§ 22a (neu)

Übergangsbestimmung zu den Änderungen und Ergänzungen gemäss Grossratsbeschluss vom [Beschlussdatum eingeben]

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.

[Behörde]

[Funktion 1]

[NAME 1]

[Funktion 2]

[NAME 2]

