

Verordnung über den Schutz von Wohnraum (Wohnraumschutzverordnung, WRSchV)

Vom [Datum]

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt,

gestützt auf das Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz; WRFG) vom 5. Juni 2013¹⁾, unter Verweis auf seine Erläuterungen Nr. [P-Nr. eingeben],

beschliesst:

I.

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck und Gegenstand der Verordnung

¹ Diese Verordnung regelt und konkretisiert die den Wohnraumschutz betreffenden Bestimmungen des Gesetzes über die Wohnraumförderung.

² Der Wohnraumschutz gemäss dem Gesetz über die Wohnraumförderung umfasst namentlich folgende Bereiche:

- a) Bewilligungspflicht bei Abbruch sowie Zweckentfremdung von Wohnraum;
- b) Bewilligungspflicht sowie Mietzinskontrolle bei Abbruch, Sanierung und Umbau in Zeiten der Wohnungsnot.

§ 2 Vollzugs- und Bewilligungsbehörde

¹ Das Bau- und Gastgewerbeinspektorat vollzieht die Bestimmungen über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum. In Zeiten der Wohnungsnot vollzieht das Bau- und Gastgewerbeinspektorat zusätzlich die Bestimmungen über die Sanierung und den Umbau von bezahlbarem Mietwohnraum.

² Bei richt- und nutzplanerischen Fragen holt es die Stellungnahme der zuständigen Planungsbehörde ein.

³ Die Paritätische Kommission für Mietwohnraum vollzieht die Bestimmungen über:

- a) den bezahlbaren Mietwohnraum;
- b) die maximal zulässigen Mietzinsaufschläge sowie das Rückkehrrecht bei Sanierung und Umbau;
- c) die maximal zulässigen Nettomietzinse bei Abbruch und Ersatzneubau sowie
- d) die Mietzinskontrolle.

§ 3 Wohnungsnot

¹ Der Leerwohnungsbestand sowie das Vorliegen von Wohnungsnot im Kanton richtet sich nach § 4 Abs. 4 WRFG. Das kantonale Statistische Amt ermittelt jeweils per 1. Juni den Leerwohnungsbestand im Kanton. Bei einem Leerwohnungsbestand von 1.5 Prozent oder darunter ordnet der Regierungsrat die Bewilligungspflicht und Mietzinskontrolle gemäss dem Gesetz über die Wohnraumförderung an. Liegt der Wert über 1.5 Prozent, hebt der Regierungsrat diese Pflicht wieder auf.

¹⁾ SG 861.500

§ 4 Mitwirkungspflichten

¹ Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller sowie die Eigentümerin oder der Eigentümer sind zur umfassenden Mitwirkung am Bewilligungs- sowie Mietzinskontrollverfahren verpflichtet. Es bestehen namentlich folgende Mitwirkungspflichten:

- a) Wahrheitsgetreue Eingabe des Bewilligungsgesuchs inklusive sämtlicher notwendiger Unterlagen gemäss §§ 7 – 8a WRFG;
- b) Fristgerechte Eingabe der konkreten Baukosten nach Bauvollendung an die Paritätische Kommission für Mietwohnraum;
- c) Fristgerechte Eingabe der für die Kontrolle des Rückkehrrechts sowie des Nettomietzinses gemäss §§ 7 – 8b WRFG benötigten Formulare und Unterlagen an die Paritätische Kommission für Mietwohnraum;
- d) Fristgerechte Auskunftserteilung bei Auskunftsgesuchen der Mieterinnen und Mieter gemäss § 22 dieser Verordnung.

2. Bewilligung bei Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnraum

§ 5 Vorwiegender Wohnzweck

¹ Ein Gebäude dient vorwiegend Wohnzwecken, wenn mehr als die Hälfte seiner Geschosse zum Wohnen genutzt wird.

² Weisen Geschosse eine gemischte Nutzung auf, stellt die Behörde auf Geschossteile, Wohnungen oder Einzelräume ab.

§ 6 Gemeinnütziger Wohnungsbau

¹ Ein Abbruch ist aufgrund des gemeinnützigen Wohnungsbaus erforderlich, wenn er im Rahmen der statutarisch vorgesehenen Tätigkeit einer Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus gemäss § 2 der Verordnung über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsverordnung, WRFV) vom 17. Juni 2014 erfolgt.

§ 7 Gleich viel Wohnraum

¹ Mindestens gleich viel Wohnraum entsteht, wenn die Hauptnutzfläche des Neubaus gleich oder grösser ist als diejenige des abzureissenden Gebäudes.

§ 8 Gleichbleibender Anteil der Wohnnutzung

¹ Der Anteil der Wohnnutzung bleibt gleich, wenn der Neubau dasselbe Verhältnis zwischen Wohn- und Arbeitsflächen vorsieht wie das abzureissende Gebäude.

§ 9 Zeitgemässer Wohnstandard

¹ Wohnungen entsprechen einem zeitgemässen Wohnstandard, wenn sie insbesondere über eine Zentralheizung, sanitäre Einrichtungen in der jeweiligen Wohnungseinheit und die für einen Kochbereich notwendigen Anschlüsse für Energie, Wasser und Abwasser verfügen.

§ 10 Angemessener Aufwand

¹ Der Aufwand zum Erhalt eines bestehenden Gebäudes ist angemessen, wenn die Kosten für die Sanierung gleich oder kleiner sind als diejenigen für einen Abbruch und Neubau.

§ 11 Beurteilung der offensichtlichen Vernachlässigung des Gebäudeunterhaltes

¹ Von einer offensichtlichen Vernachlässigung des Gebäudeunterhaltes kann insbesondere ausgegangen werden, wenn:

- a) die Baute über eine mangelhafte Bauqualität bzw. Bauweise verfügt;
- b) schwere Sicherheitsmängel vorliegen;
- c) schwerwiegende Ausstattungsmängel vorhanden sind;
- d) der Nutzungszweck nicht mehr gegeben ist.

² Das Bau- und Gastgewerbeinspektorat entscheidet aufgrund der Gesuchsunterlagen und nach allfälliger Durchführung eines Augenscheins, ob eine offensichtliche Vernachlässigung des Gebäudeunterhalts vorliegt.

3. Bewilligung und Mietzinskontrolle bei Abbruch, Sanierung und Umbau von bezahlbarem Wohnraum in Zeiten der Wohnungsnot

3.1. Grundlagen, Organisation, Aufgaben und Kompetenzen der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum

§ 12 Grundlagen

¹ Die Bestimmungen des 3. Kapitels gelten in Zeiten der Wohnungsnot in Ergänzung zu den Bestimmungen der vorangegangenen Kapitel.

§ 13 Organisation der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum

¹ Die Paritätische Kommission für Mietwohnraum regelt im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften ihre Organisation, die Geschäftsverteilung, den Geschäftsgang, die Aufgaben der Schreiberinnen und Schreiber sowie des weiteren Personals in einem durch den Regierungsrat zu genehmigenden Reglement.

² Für die Kommissionsmitglieder sowie die Schreiberinnen und Schreiber gelten die allgemeinen Ausstandsregeln.

§ 14 Aufgaben und Kompetenzen der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum

¹ Die Paritätische Kommission für Mietwohnraum ist für die Behandlung sämtlicher ihr durch das Gesetz zugewiesenen Aufgaben zuständig.

² Ihr Aufgaben- und Kompetenzbereich umfasst namentlich:

- a) den Entscheid über das Bestehen bezahlbaren Mietwohnraums;
- b) die Abfassung von Stellungnahmen im Mitberichtsverfahren und den eigenständigen Erlass von Verfügungen;
- c) die Festlegung von Auflagen gemäss § 18 Abs. 2 dieser Verordnung für die Bewilligung;
- d) den Entscheid über die maximal zulässigen Nettomietzinse bei Ersatzneubau zu Gesuchen betreffend Bewilligung bei Abbruch gemäss § 7 WRFG;
- e) den Entscheid über die maximal zulässigen Mietzinsaufschläge sowie das Rückkehrrecht zu Gesuchen betreffend Bewilligung bei Sanierung und Umbau gemäss § 8a WRFG;
- f) die regelmässige Kontrolle und Prüfung der Einhaltung der Auflagen gemäss der Bewilligung;
- g) die Erstattung einer Anzeige bei der zuständigen Strafverfolgungsbehörde bei Verdacht oder Feststellung von Verstössen gegen § 20 WRFG.

§ 15 Allgemeine Verfahrensbestimmungen und Rechtsmittel

¹ Die Verfahren vor der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum erfolgen schriftlich.

² Im Bewilligungsverfahren durch die Paritätische Kommission für Mietwohnraum ergangene Auflagen können zusammen mit dem Bauentscheid nach den allgemeinen Bestimmungen und Fristen gemäss §§ 92 ff. des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999 bei der Baurekurskommission angefochten werden.

³ Verfügungen der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum können nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsrechtspflege (VRPG) vom 14. Juni 1928 beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

3.2. Bewilligungsverfahren bei Abbruch, Sanierung und Umbau

§ 16 Bestehender bezahlbarer Mietwohnraum

¹ Für die Beurteilung des Mietwohnraums als bestehender bezahlbarer Mietwohnraum ist der letzte, vor der Gesuchseingabe vereinbarte oder effektiv zu zahlende Nettomietzins massgebend.

² Die Paritätische Kommission für Mietwohnraum kann bei der Beurteilung gemäss Abs. 1 auch die weiteren Kriterien gemäss § 4 Abs. 5 WRFG berücksichtigen.

³ Der jeweils massgebende Mediannettomietzins der 50 Prozent günstigeren Wohnungen differenziert nach Zimmeranzahl wird jährlich in Anhang 1 durch das Präsidialdepartement ermittelt und veröffentlicht.

§ 17 Rückkehrrecht

¹ Die Gesuchstellerin bzw. der Gesuchsteller hat durch ein unterzeichnetes amtlich genehmigtes Formular nachzuweisen, dass das Rückkehrrecht der Mieterin oder des Mieters gemäss § 8a Abs. 3 lit. a WRFG gewährt wird. Die Gesuchstellerin bzw. der Gesuchsteller hat der Mieterin oder dem Mieter eine Kopie des unterzeichneten Formulars zuzustellen.

² Das Rückkehrrecht der Mieterin oder des Mieters darf nicht von weiteren Voraussetzungen oder Bedingungen als den im amtlichen Formular aufgeführten abhängig gemacht werden und hat sich bei Sanierung auf denselben Mietwohnraum, bei Umbau auf denselben Mietwohnraum oder eine nach Lage, Grösse, Zimmerzahl und Ausstattung vergleichbaren Mietwohnraum in der umgebauten Liegenschaft zu beziehen. Im Zeitpunkt der Gesuchseingabe auf unbefristete Zeit abgeschlossene Mietverträge dürfen nicht durch auf befristete Zeit abgeschlossene Mietverträge ersetzt werden.

³ Die Gesuchstellerin bzw. der Gesuchsteller hat mit der erstmaligen Mietzinskontrolle gemäss § 8b WRFG nachzuweisen, dass der betroffenen Mieterin oder dem betroffenen Mieter die gemäss Abs. 1 vereinbarte Rückkehr gehörig angeboten bzw. gewährt wurde.

§ 18 Verfahren

¹ Das Bau- und Gastgewerbeinspektorat führt eine Vorprüfung durch. Sind die Gesuchsunterlagen vollständig und ist keine Ausnahme von der Bewilligungspflicht gemäss dem Gesetz über die Wohnraumförderung einschlägig, überweist es das Baubegehren an die Paritätische Kommission für Mietwohnraum zur Stellungnahme.

² Die Paritätische Kommission für Mietwohnraum prüft die eingereichten Unterlagen. Sie weist unvollständige oder nicht bewilligungsfähige Eingaben zur Ergänzung oder Abweisung an das Bau- und Gastgewerbeinspektorat zurück oder hält zu Handen des Bau- und Gastgewerbeinspektorats in ihrer Stellungnahme die, in die Bewilligung zu integrierenden, verbindlichen Auflagen fest. Diese umfassen die Auflage der jeweiligen Eigentümerin oder des jeweiligen Eigentümers zur Mietzinskontrolle gemäss § 8b WRFG sowie weitere Auflagen wie folgt:

- a) Bei einem Gesuch um Abbruch und Erstellung eines Ersatzneubaus gemäss § 7 WRFG: Der zu ersetzende bezahlbare Mietwohnraum und der maximal zulässige Nettomietzins gemäss § 19 dieser Verordnung.
- b) Bei einem Gesuch um Sanierung oder Umbau: Die Verpflichtung zur Eingabe der konkreten Baukosten im Zeitpunkt der Bauvollendung, das Rückkehrrecht gemäss § 17 und die maximal zulässigen Mietzinsaufschläge gemäss § 20 zusammen mit einem Anpassungsvorbehalt gemäss Abs. 4.

³ Die Gesuchstellerin bzw. der Gesuchsteller ist bei Gesuchen um Sanierung oder Umbau verpflichtet, der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum bei Bauvollendung die konkreten Baukosten, aufgeschlüsselt nach Art des Aufwandes und auf die jeweils betroffenen Wohnungen, auf dem vorgesehenen Formular mitzuteilen und auf entsprechende Nachfrage hin nachzuweisen.

⁴ Weichen die konkreten Baukosten von den im Baubegehren angegebenen Baukosten ab, erlässt die Paritätische Kommission für Mietwohnraum eine Verfügung mit den neu berechneten maximalen Mietzinsaufschlägen. Diese Aufschläge ersetzen die in der Bewilligung festgelegten maximalen Mietzinsaufschläge und sind verbindlich.

⁵ Die Verfügung gemäss Abs. 4 ist der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller sowie den im vorangegangenen Baubewilligungsverfahren beteiligten Mieterinnen oder Mietern bzw. den privaten Organisationen im Kanton, die seit mindestens zehn Jahren die Interessen der Mieterinnen oder Mieter wahren, zuzustellen. Die Verfügung ist gemäss § 15 Abs. 3 anfechtbar.

⁶ Das Bau- und Gastgewerbeinspektorat stellt der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum eine Kopie der Nutzungsfreigabe zu.

§ 19 Maximaler Nettomietzins bei Abbruch und Ersatzneubau

¹ Die Gesuchstellerin bzw. der Gesuchsteller hat mit dem Gesuch um Abbruch zusätzlich nachzuweisen, welcher bezahlbare Mietwohnraum, differenziert nach Wohnung und Anzahl Zimmer, betroffen ist und in welcher Form dieser ersetzt werden soll.

² Der maximal zulässige Nettomietzins des neu geschaffenen bezahlbaren Mietwohnraums bestimmt sich anhand der Zimmeranzahl sowie den maximal zulässigen Nettomietzinsen gemäss Anhang 5. Er ist der Mietzinskontrolle durch die Paritätische Kommission für Mietwohnraum gemäss § 8b WRFG unterstellt.

³ Überschreiten die Investitionskosten wegen ungünstiger Bauverhältnisse oder der energetischen Ertüchtigung dienenden überobligatorischen Massnahmen die Richtwerte gemäss Art. 3 der Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte vom 27. Januar 2004, prüft die Paritätische Kommission für Mietwohnraum auf begründetes Gesuch hin eine Erhöhung der maximal zulässigen Nettomietzinse gemäss Anhang 5.

⁴ Die jeweils massgebenden Nettomietzinse werden jährlich durch das Präsidialdepartement ermittelt und in Anhang 5 veröffentlicht.

§ 20 Maximal zulässige Mietzinsaufschläge bei Sanierung und Umbau

¹ Bei Sanierung und Umbau bis zur Höhe des Investitionskostenrichtwerts gemäss Anhang 2 richtet sich der maximal zulässige Mietzinsaufschlag nach den Werten gemäss Anhang 2, bei Wohnungen, deren Wohnungsgrösse den Wohnungsgrössenrichtwert gemäss Anhang 3 überschreiten, nach den Werten in Anhang 3.

² Bis zur Höhe der Investitionskostenrichtwerte gemäss Anhang 2 bzw. 3 bestimmt sich der maximal zulässige Mietzinsaufschlag wie folgt:

Maximal zulässiger Mietzinsaufschlag = auf maximal 50% beschränkter wertvermehrender Anteil der Investitionskosten x reduzierte Bruttorendite gemäss Anhang 4.

Ist nach den Grundsätzen des Mietrechts nur ein tieferer wertvermehrender Anteil zu berücksichtigen, ist dieser für die Berechnung massgebend.

³ Überschreiten die Investitionskosten den Investitionskostenrichtwert gemäss Anhang 2 bzw. 3, ist der in diesen Anhängen festgesetzte maximale Mietzinsaufschlag massgebend.

⁴ Werden Massnahmen der Hindernisfreiheit, der Erdbebentüchtigkeit, der Denkmalpflege oder eine Kombination dieser ausgeführt, überschreiten die Investitionskosten den Investitionskostenrichtwert gemäss Anhang 2 bzw. 3 um mindestens 20% und liegen die Investitionskosten für die vorstehend genannten Massnahmen mindestens in der Höhe der Überschreitung, bestimmt sich der maximal zulässige Mietzinsaufschlag wie folgt:

Maximal zulässiger Mietzinsaufschlag = auf maximal 50% beschränkter wertvermehrender Anteil der Summe des Investitionskostenrichtwerts und der Investitionskosten für die Massnahmen x reduzierte Bruttorendite gemäss Anhang 4.

Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller hat die Investitionskosten aufgeschlüsselt und nachvollziehbar nachzuweisen.

⁵ Massnahmen, die der energetischen Ertüchtigung dienen und über das gesetzlich erforderliche Mass hinausgehen, sind gemäss den Grundsätzen des Mietrechts auf den Nettomietzins überwälzbar.

⁶ Wird im Rahmen von Sanierung und Umbau eine Grundrissanpassung vorgenommen, welche zu einer Veränderung der Zimmerzahl wie auch der Wohnungsgrösse führt, bestimmt sich der neue Nettomietzins wie folgt:

(Bisheriger Nettomietzins + Maximaler Mietzinsaufschlag gemäss § 20 Abs. 1 + Mietzinsaufschlag gemäss § 20 Abs. 2 der Kosten der Grundrissanpassung + allfälliger Mietzinsaufschlag gemäss § 20 Abs. 4) / Anzahl Wohnungen neu

⁷ Betreffen Sanierung und Umbau einen Dachstockausbau, bestimmt sich der maximal zulässige Nettomietzins gemäss Abs. 1 unter Verwendung eines wertvermehrenden Anteils der Investitionskosten der Grundrissanpassung von maximal 70%.

⁸ Förderbeiträge sind von den massgebenden Investitionskosten abzuziehen. Förderbeiträge, die für wertvermehrnde Verbesserungen gewährt werden, sind hingegen vom Betrag der Mehrleistungen abzuziehen.

⁹ Die jeweils massgebenden maximal zulässigen Mietzinsaufschläge sowie die reduzierte Bruttorendite werden jährlich durch das Präsidialdepartement ermittelt und in den Anhängen 2, 3 und 4 veröffentlicht. Die jeweils massgebenden Investitionskosten- und Wohnungsgrössenrichtwerte werden spätestens alle vier Jahre ermittelt und in den Anhängen 2 und 3 veröffentlicht.

3.3. Mietzinskontrollverfahren

§ 21 Verfahren

¹ Die Eigentümerin oder der Eigentümer hat der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum fristgerecht das dafür vorgesehene Formular sowie sämtliche geeigneten Unterlagen, insbesondere einen unterschrieben bestätigten aktuellen Mieterspiegel, zur Kontrolle der Einhaltung der mit der Bewilligung nach §§ 7 – 8a WRFG einhergehenden Auflagen der Bewilligung einzureichen.

² Die fünfjährige Mietzinskontrolldauer beginnt in der Regel mit der Nutzungsfreigabe durch das Bau- und Gastgewerbeinspektorat.

³ Die Kontrolle erfolgt einmal jährlich. In Einzelfällen kann der Termin zur Einreichung des Formulars sowie der Unterlagen auf schriftlich begründetes Gesuch hin oder durch die Paritätische Kommission für Mietwohnraum geändert werden.

⁴ Die Paritätische Kommission für Mietwohnraum hält in einer Verfügung fest:

- a) die Einhaltung oder Überschreitung der maximalen Nettomietzinsen gemäss § 18 Abs. 2 lit. a;
- b) die Einhaltung oder Überschreitung der zulässigen Mietzinsaufschläge gemäss § 18 Abs. 2 lit. b;
- c) den nächsten verbindlichen Kontrolltermin;
- d) die Entlassung aus der Mietzinskontrolle nach Ablauf der fünfjährigen Kontrollfrist.

⁵ Stellt die Paritätische Kommission für Mietwohnraum einen Verstoss gegen § 20 WRFG fest, kann sie Anzeige bei der zuständigen Strafverfolgungsbehörde erstatten.

§ 22 Auskunftsrecht der Mieterin oder des Mieters

¹ Die Eigentümerin oder der Eigentümer hat die Mieterin oder den Mieter auf deren schriftliches Gesuch hin innert 30 Tagen schriftlich über den maximal zulässigen Mietzinsaufschlag bzw. Nettomietzins zu informieren und ihr die massgeblichen Unterlagen in Auszügen zuzustellen.

§ 23 Änderungen der maximalen Mietzinsaufschläge oder Nettomietzinse und Ende der Wohnungsnot während der Kontrollfrist

¹ Werden während bestehender Kontrollfrist die maximal zulässigen Mietzinsaufschläge gemäss Anhang 2 bzw. 3, die maximalen Nettomietzinsen bei Ersatzneubau gemäss Anhang 4 oder die reduzierte Bruttorendite gemäss Anhang 5 angepasst, bleibt der bisherige maximale Mietzinsaufschlag bzw. der Nettomietzins gemäss der Verfügung der Paritätischen Kommission für Mietwohnraum unverändert massgebend. Es besteht kein Anspruch der Eigentümerin oder des Eigentümers zur Anpassung der Verfügung.

² Endet während noch bestehender Kontrollfrist die Wohnungsnot gemäss § 3, endet auch die Mietzinskontrolle.

§ 24 Gebühren

¹ Für die Prüfung der Einhaltung des Rückkehrrechts, der maximal zulässigen Mietzinsaufschläge oder der maximal zulässigen Nettomietzinse bei Ersatzneubau kann eine Gebühr zwischen Fr. 150 und Fr. 1'000 erhoben werden.

4. Weitere Bestimmungen

§ 25 Wirkungsevaluation des Modells

¹ Das Präsidialdepartement evaluiert im Rahmen der Prüfung der Strategie zur Wohnraumentwicklung die Auswirkungen der Bestimmungen dieser Verordnung, hält einen allfälligen Anpassungsbedarf fest und erstattet dem Regierungsrat Bericht.

II. Änderung anderer Erlasse

1.

Bau- und Planungsverordnung (BPV) vom 19. Dezember 2000 ²⁾ (Stand 10. Dezember 2020) wird wie folgt geändert:

§ 26 Abs. 2

² Unter die Bewilligungspflicht fallen ferner:

- d) **(neu)** Umbau und Sanierungen in Zeiten der Wohnungsnot, welche eine Bewilligung gemäss § 8a des Gesetzes über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG) vom 5. Juni 2013 benötigen.

2.

Verordnung über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsverordnung, WRFV) vom 17. Juni 2014 ³⁾ (Stand 1. Januar 2021) wird wie folgt geändert:

§ 21a (neu)

Massnahmen zugunsten älterer Personen sowie Mieterinnen und Mietern mit Behinderung

¹ Der Kanton kann bei Bedarf mit Investorinnen und Investoren zusätzliche Unterstützungsmassnahmen zugunsten von Mieterinnen und Mietern, welche das 65. Altersjahr vollendet haben, sowie zugunsten Mieterinnen und Mietern mit Behinderung vereinbaren. Hierzu gehören namentlich eine Verlängerung der Kündigungsfrist seitens Eigentümerin oder Eigentümers, eine Priorität der Betroffenen bei Bewerbungen auf andere Mietwohnungen der Eigentümerin oder des Eigentümers sowie die Vermittlung von mindestens drei geeigneten Mietwohnungen im selben Quartier, deren Mietzins vergleichbar ist und die der Haushaltsgrösse angemessen sind, zu Handen der betroffenen Mieterin oder des betroffenen Mieters.

III. Aufhebung anderer Erlasse

Verordnung über den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnraum (VAZW) vom 17. Juni 2014 ⁴⁾ (Stand 8. März 2018) wird aufgehoben.

IV. Schlussbestimmung

Diese Verordnung ist zu publizieren; sie tritt am 1. Januar 2022 in Kraft.

²⁾ [SG 730.110](#)

³⁾ [SG 861.520](#)

⁴⁾ [SG 730.400](#)

Im Namen des Regierungsrates
 Der Präsident: Beat Jans
 Die Staatsschreiberin: Barbara Schüpbach-Guggenbühl

Anhang 1

Median Nettomietzinse bezahlbarer Wohnraum nach Zimmeranzahl

Zimmeranzahl	1 / 1.5	2 / 2.5	3 / 3.5	4 / 4.5	5 / 5.5	6 / mehr
Median Nettomietzins (Fr.)	700	1'026	1'261	1'645	2'169	2'636

Anhang 2

Mietzinsaufschläge sowie Richtwerte Investitionssummen bei Wohnungen, deren Wohnfläche dem Median entspricht oder kleiner ist

Zimmeranzahl	1 / 1.5	2 / 2.5	3 / 3.5	4 / 4.5	5 / mehr
Wohnungsgrössenrichtwert (m ²)	33	55	73	95	120
Mietzinsaufschlag pro Monat (Fr.)	0 - 109	0 - 153	0 - 191	0 - 246	0 - 279
Investitionskostenrichtwert (Fr.)	63'000	88'000	110'000	142'000	161'000

Anhang 3

Mietzinsaufschläge sowie Richtwerte Investitionssummen bei Wohnungen, deren Wohnfläche mindestens 20 Prozent grösser ist als der Median

Zimmeranzahl	1 / 1.5	2 / 2.5	3 / 3.5	4 / 4.5	5 / mehr
Ab Wohnungsgrössenrichtwert (m ²)	40	66	88	114	144
Mietzinsaufschlag pro Monat (Fr.)	0 - 120	0 - 168	0 - 210	0 - 271	0 - 307
Investitionskostenrichtwert (Fr.)	69'300	96'800	121'000	156'200	177'100

Anhang 4

Reduzierte Bruttorendite

Aktueller Referenzzinssatz	Reduzierte Bruttorendite
1.25	4.16

Anhang 5

Nettomietzinse bei Ersatzneubau

Zimmeranzahl	1 / 1.5	2 / 2.5	3 / 3.5	4 / 4.5	5 / 5.5 und mehr
Nettomietzinse (Fr. / Monat)	923	1'290	1'671	2'187	2'500

