

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	VI
Executive Summary.....	VII
1. Einleitung	1
1.1 Ausgangslage und Problemstellung.....	1
1.2 Zielsetzung.....	1
1.3 Vorgehen.....	2
1.4 Abgrenzung.....	2
2. Rechtliche Rahmenbedingungen	3
2.1 Rechtliche Grundlagen auf Stufe Bund	3
2.1.1 Bundesverfassung.....	3
2.1.2 Gesetzesstufe	3
2.2 Rechtliche Grundlagen auf Stufe Kanton Basel-Stadt.....	3
2.2.1 Wohnraumförderungsgesetz.....	3
3. Entwicklung des Schweizer Mietrechts ab 1911	5
3.1 Obligationenrecht und Mietnotrecht ab 1911	5
3.1.1 Mietnotrecht von 1914 – 1926	5
3.1.2 Mietnotrecht während des 2. Weltkrieges (1939 bis 1945).....	8
3.1.3 Mietpreiskontrolle und Mietzinsüberwachung von 1946 bis 1970	9
3.1.4 Erlass befristeter BMM 10. Juli 1972.....	10
3.1.5 Das neue Mietrecht vom 1. Juli 1990.....	12
3.1.6 Revisionsbestrebungen von 1990 bis 2009	13
3.1.7 Das Mietrecht ab 2010 bis heute	14
3.2 Aktueller Stand Mietrecht 30. Juni 2020	16
3.2.1 Bundesebene.....	16
3.2.2 Kanton Basel-Stadt.....	17
4. Grundlagen	24
4.1 Initiative „JA zum ECHTEN Wohnschutz!“ (Wohnschutzinitiative III)	24

4.2	Mietrecht	27
4.2.1	Missbräuchlichkeit von Mietzinsen.....	27
4.2.2	Mietzinsanpassungen infolge wertvermehrenden Investitionen.....	27
4.3	Herleitungen.....	28
4.3.1	Baubeschrieb umfassende Sanierungsmassnahmen	28
4.3.2	Barwertmethode resp. Diskontierungssatz	29
4.4	Daten, Zahlen und Fakten.....	31
4.4.1	Mietwohnungsbestand Kanton Basel-Stadt.....	31
4.4.2	Leerstand	33
4.4.3	Flächen der Mietwohnungen	34
4.4.4	Sanierungszyklus von Immobilien	35
4.4.5	Kosten für umfassende Sanierungsmassnahmen.....	35
4.4.6	Überwälzungssatz von wertvermehrenden Investitionen nach geltendem Mietrecht.....	37
4.4.7	Überwälzung von wertvermehrenden Investitionen nach Wohnschutzinitiative III.....	39
4.4.8	Diskontierungssatz für die Region Basel.....	39
5.	Ergebnisse.....	41
5.1	Voraussetzung Leerstand.....	41
5.2	Sanierungskosten	41
5.2.1	Wertvermehrender Anteil der Sanierungskosten.....	41
5.3	Mietzinsanpassung.....	41
5.3.1	Mietzinsanpassung pro Wohnungstyp nach geltendem Mietrecht	42
5.3.2	Mietzinsanpassung nach Wohnschutzinitiative III.....	42
5.4	Minderertrag gegenüber Mietrecht	43
5.5	Barwerte der Mindererträge pro Wohnungstyp	43
5.6	Barwertverlust des Mietwohnungs-Bestandes Basel-Stadt	44
6.	Schlussbetrachtung	45

6.1	Fazit	45
6.2	Diskussion.....	46
6.3	Ausblick	47
	Literaturverzeichnis	49
	Anhang	53

Abkürzungsverzeichnis

aOR	Obligationenrecht alt
BfS	Bundesamt für Statistik
BBl	Bundesblatt
BMM	Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen
BRK	Bau- und Raumplanungskommission des Grossen Rates Basel-Stadt
BV	Bundesverfassung
EKW	Kommission für Wohnungswesen
EVD	Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung u. Forschung
OR	Obligationenrecht
SNB	Schweizerische Nationalbank
VMM	Verordnung über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen
VMWG	Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen
WAK	Wirtschafts- und Abgabekommission des Grossen Rates Basel-Stadt
WRFG	Wohnraumförderungsgesetz
ZPO	Schweizerische Zivilprozessordnung

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Zinssätze von 1907 – 2006 (Schweizerische Nationalbank (SNB), Historische Zeitreihen; Zinssätze und Renditen , November 2007).....	7
Abbildung 2: Kapitalisierungssatz (Formelsammlung MAS Real Estate, Finanzmathematik (Wilding))	29
Abbildung 3: Vereinfachte Herleitung des Bruttozinssatzes (Quelle: (Canonica, 2009)	30
Abbildung 4: Bewohnertypus (Daten: (Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt, 2020))	31
Abbildung 5: Mietrechtlich relevanter Wohnungsbestand Basel-Stadt (Daten: (Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt, 2020))	32
Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Bestand (Daten: (Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt, 2020)).....	32
Abbildung 7: Wohnungen, Leerstände und Wohnbevölkerung im Kanton Basel-Stadt (Daten: (Präsidialdepartement Kanton Basel-Stadt, 2019))	33
Abbildung 8: vermietbare Wohnfläche Basel-Stadt (Daten: (Statistisches Amt des Kanton Basel-Stadt, 2020))	35
Abbildung 9: Anzahl Wohngebäude (Daten: (Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt, 2020))	36
Abbildung 10: Modell-Liegenschaft mit Anzahl Wohnungen.....	36
Abbildung 11: Zusammenfassung des Halter-Kostenrechners für Modell-Liegenschaft (exkl. MWST) (Daten: (Halter AG, 2020)	37
Abbildung 12: Wohnrenditen in den Schweizer Top-9 Städten (PwC, 2020).....	40

Executive Summary

Die Schweiz ist seit je her ein Volk von Mietern. Rund 62 Prozent der Schweizer Bevölkerung lebt nicht in den eigenen vier Wänden. Aufgrund dieser Tatsache hat der Mieterschutz eine grosse Bedeutung und damit einhergehend eine lange Geschichte. Der Mangel an genügend bezahlbaren Wohnungen, bedingt durch wenig Bautätigkeit in und zwischen dem Ersten und Zweiten Weltkrieg, sowie ein mehrheitlich konstant positiver Geburtenüberschuss und Wanderungssaldo in den vergangenen Jahrzehnten, veranlassten insbesondere den Bund und seit jüngerer Vergangenheit auch die Kantone, immer wieder dazu, Mietregulationen durchzusetzen.

Das heute schon 30jährige Mietrecht wurde seit seinem Inkrafttreten am 1. Juli 1990 nur noch in wenigen Artikeln geändert. Dies nicht aus Gründen heraus, dass alle Beteiligten mit dem Mietrecht zufrieden waren, sondern darum, dass sich die gegenüberstehenden Interessenverbände und -gruppen nichts schenken. Wenn dann doch einmal ein Konsens möglich gewesen schien, wurde er wieder von der Politik oder dem Volk vereitelt.

Was auf Bundesebene nicht gelang, erreichten in der Vergangenheit vereinzelte kantonale Interessenverbände an der Urne. So kennen insbesondere die Kantone der französischen Schweiz bei der Mietzinsgestaltung teils sehr restriktive Mietregulationen.

Durch die Annahme der Wohnschutzinitiative I in Basel-Stadt, dem aktuellen Referendum gegen die konkreten Umsetzungsvorschläge der Regierung zu dieser Wohnschutzinitiative I und durch die im Winter 2020/2021 bevorstehende Abstimmung über die Wohnschutzinitiative III, können den Wohnungsvermietern in Basel-Stadt nach der Überwälzung von umfassenden Sanierungsmassnahmen beträchtliche Ertragseinbussen widerfahren. Die Einbussen entstehen unter anderem bei der eingeschränkten Überwälzung von wertvermehrenden Sanierungsarbeiten. In dieser Arbeit wird der damit verbundene Barwertverlust ermittelt und beläuft sich auf beinahe 1.2 Milliarden Schweizer Franken.

Diesen kantonalen Regulierungen des Mietrechts sollte auf Bundesebene durch ein geschlossenes Auftreten der unterschiedlichen Interessengruppen und der Politik entgegengewirkt werden. Sowohl die teilweise extrem idealistisch operierenden Mietschützer, als auch die teilweise nur Rendite getriebenen Vermieter müssen bereit sein, in Zukunft von ihren verhärteten Standpunkten abzuweichen. Nur so kann es letztendlich der Politik gelingen, eine umfassende Revision des Mietrechts aus dem Jahr 1990 herbeizuführen.

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage und Problemstellung

Der Wohnungsmarkt muss eine Vielzahl von Ansprüchen erfüllen. So ist denn auch die Geschichte der staatlichen Interventionen in die Immobilienmärkte, und vor allem in die Mietwohnungsmärkte, alt. In episodischen Abständen greift das Schweizer Gemeinwesen auf unterschiedlichen Regulationsebenen (Bund, Kantone und Gemeinden) und in geographisch unterschiedlichen Räumen in das Marktgeschehen der Wohnungsmärkte ein.

„...Das Mietrecht gilt als einer der empfindlichsten Bereiche der Wohnungspolitik. Es regelt nicht nur die Nutzungs- und Verfügungsgewalt für ein lebenswichtiges Gut, zu dem in der Regel starke emotionale Bindungen bestehen. Der Eingriff mit rechtlichen Regelungen in die Gestaltung der Mietverhältnisse wirkt sich auch auf die Wohnungsproduktion, die Boden-, Bau- und Kapitalmärkte sowie auf die gesamte Volkswirtschaft aus...“ (Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/mietrecht--politik.html>, 2020)

Mit der Annahme der Wohnschutzinitiative I zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetz im Kanton Basel-Stadt im Jahr 2018 wurde auf kantonaler Ebene ein Eingriff in den Mietwohnungsmarkt lanciert, dessen Umsetzung im Gange ist und durch eine weitere, im Juni 2020 lancierte, kantonale Initiative „JA zum ECHTEN Wohnschutz!“, eine zusätzliche Tragweite erlangte. Die Forschungsarbeit soll mögliche ökonomische Auswirkungen auf den Immobilienmarkt des Kanton Basel-Stadt aufzeigen.

1.2 Zielsetzung

Die Zielsetzungen dieser Arbeit sind, einen Abriss der Entwicklung des Mietrechts seit Anfang des 20. Jahrhunderts zu geben und im Forschungsteil die mögliche ökonomische Auswirkung der kantonalen Initiative „Ja zum echten Wohnschutz!“ des Mieterverbandes Basel (fortfolgend Wohnschutzinitiative III genannt) zu beleuchten. Dabei wird konkret auf den Teilaspekt eingegangen, wonach für Mietzinsanpassungen nach umfassenden Sanierungsmassnahmen nur noch maximale, sich nach Zimmerzahl unterscheidende, Pauschalbeträge verwendet werden dürfen. Diese Regulation gilt jeweils für mindestens 5 Jahre und verursacht Mindererträge gegenüber dem Berechnungsansätzen nach

aktuellem Mietrecht. Diese Mindererträge werden ermittelt und daraus ableitend deren Barwert errechnet.

1.3 Vorgehen

Im ersten Teil dieser Arbeit geht es um eine Zusammenfassung der historischen Entwicklung der staatlichen Eingriffe in das Mietrecht seit 1911 bis heute auf Bundesebene und unter Miteinbezug der Bevölkerungs- und Zins-Entwicklung in der Schweiz. Weiter wird als Einstimmung und Basis für den Forschungsteil der aktuelle politische Stand des Mieterschutzes im Kanton Basel-Stadt beschrieben.

1.4 Abgrenzung

Die Wohnschutzinitiative III des Mieterverbandes Basel beinhaltet verschiedene regulatorische Eingriffe in den Immobilienmarkt Basel-Stadt. So sind bei beabsichtigten umfassenden Sanierungsarbeiten unterschiedliche Baueingabeverfahren zu durchlaufen, die durch eine neu zu bildende Wohnschutzkommission beurteilt werden müssen. Es wird ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren vorgeschlagen, sofern es einen monatlichen Mietzinsaufschlag zur Folge hat, der sich in einer vorgegebenen Bandbreite bewegt. Die Bandbreite wird in genauen Franken-Beträgen gesetzlich festgelegt. Weiter werden der Kanton und Investoren verpflichtet, ältere Menschen und Langzeitmieter besonders zu begleiten und Ersatzlösungen aus den eigenen Immobilienbeständen anzubieten. Zudem sind Ersatzneubauten nur unter bestimmten Voraussetzungen bewilligungsfähig. Wenn ein Ersatzneubau bewilligt wird, werden beim Ersatzneubau pro Wohnung nach Zimmerzahl maximale Netto-Mietzinse festgelegt, welche sich an preisgünstigen Neubauwohnungen orientieren müssen und gewährleisten, dass sie den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entsprechen und den aktuellen Wohnbestand bewahren.

Die Abgrenzung erfolgt in der Forschungsarbeit darin, dass nicht die ganzen ökonomischen Auswirkungen der Wohnschutzinitiative III aufgezeigt werden können, sondern einzig der Teilaspekt, wonach sich Mietzinsanpassungen nach umfassenden und wertvermehrenden Sanierungsmassnahmen während 5 Jahren nur noch in einer festgelegten Bandbreite bewegen dürfen.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Rechtliche Grundlagen auf Stufe Bund

2.1.1 Bundesverfassung

Die Wohnungspolitik des Bundes basiert auf einem Verfassungsauftrag (Art. 108 BV), dessen Wortlaut im Anhang 1 nachgelesen werden kann.

Artikel 109 der Bundesverfassung beauftragt zudem den Bund, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen zu erlassen.

2.1.2 Gesetzesstufe

Als Ausführungsgesetze dienen Art. 253 ff des Obligationenrechts (Mietrecht) vom 15. Dezember 1989 sowie die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) vom 9. Mai 1990. Am 1. Januar 2011 trat zusätzlich die Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO) in Kraft, die verfahrensrechtliche Bestimmungen des Mietrechts aufhoben.

2.2 Rechtliche Grundlagen auf Stufe Kanton Basel-Stadt

2.2.1 Wohnraumförderungsgesetz

Das Wohnraumförderungsgesetz ist in der Kantonsverfassung aus dem Jahr 2005 im Paragraphen 34 verankert. Dieser Paragraph wurde letztmals nach den vom Basler Volk angenommenen Wohnschutzinitiativen vom 10. Juni 2018 angepasst und lautet:

„...§ 34 Raumplanung, Wohnschutz und Wohnumfeld

¹Der 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.

²Er 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.

³In Zeiten von Wohnungsnot sorgt er, entsprechend den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung, dafür, dass diese vor Verdrängung durch Kündigungen und

Mietzins erhöhungen wirksam geschützt wird. Dies gilt insbesondere für die älteren und langjährigen Mietparteien.

⁴Um 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.

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

⁶Wohnungsnot besteht bei einem Leerwohnungsbestand von 1,5 Prozent oder weniger. ...“ (Kanton Basel-Stadt, Systematische Gesetzessammlung, 2020)

3. Entwicklung des Schweizer Mietrechts ab 1911

3.1 Obligationenrecht und Mietnotrecht ab 1911

1911 wurden die obligationenrechtlichen Bestimmungen über den Mietvertrag im Wesentlichen unverändert aus dem OR von 1881 übernommen. Das Mietrecht regelte Definition und Form des Mietvertrages, die Pflichten der Vertragsparteien, die Beendigung des Mietvertrages sowie ein Rücktrittsrecht der Mieterschaft bei gesundheitsgefährdenden Mängeln. Preisschutzvorschriften und Bestimmungen betreffend Kündigungsschutz fehlten.

Eine Revision des OR aus dem Jahr 1911 erfolgte erst 1970, als Vorschriften über die Erstreckung des Mietverhältnisses aufgenommen wurden. In dieser Zeitspanne wurden, mit Ausnahme von 1912 bis 1914 und von 1926 bis 1936, die privatrechtlichen Bestimmungen des Mietrechts immer wieder durch einschränkende notrechtliche öffentlich-rechtliche Vorschriften ergänzt. In den übrigen Jahren gelangte Mietnotrecht mit Mietpreiskontrollen oder Mietpreisüberwachung zur Anwendung, die mittels Erlassen des Bundes mit Kriegsvollmachten und später mit Verfassungszusätzen durchgesetzt wurden. (Rohrbach, 2014, S. 4)

3.1.1 Mietnotrecht von 1914 – 1926

Die Zeit von 1914 bis 1926 war geprägt durch den 1. Weltkrieg von 1914 bis 1918 und dessen Folgen. Nach den boomenden Jahren der Einwohnerentwicklung zwischen 1888 und 1910 mit über 10 % Wachstum pro Jahr, stagnierten die Werte mit Beginn des ersten Weltkrieges (Rey, 2003, S. 45).

Die Situation 1910 markierte einen doppelten demographischen Wendepunkt: Der Ausländeranteil befand sich mit 15% der Gesamtbevölkerung auf einem Höhepunkt und der Wert bei den jüngeren Erwerbstätigengeneration der 20-40jährigen lag gar bei 19%. (Rey, 2003, S. 48). Die Bautätigkeit insbesondere während der Kriegsjahre ging stark zurück, was zu einer Wohnungsnot führte und die Mietpreise ansteigen liess (Rohrbach, 2014, S. 4).

In den Geschäftsberichten der Schweizerischen Nationalbank (SNB) während der Kriegsjahre 1914 bis 1918 wurden die Situationen um das Baugewerbe jeweils wie folgt zusammengefasst und in der Abbildung 1 auch als historische Zeitreihe überblickbar:

[1914] „...Die Rückwirkung des Krieges auf die schweizerische Volkswirtschaft als Ganzes lässt sich zurzeit kaum übersehen. Durch das Aufgebot der Armee sind der

Landwirtschaft, der Industrie, dem Gewerbe und Handel Arbeitskräfte und Hilfsmittel aller Art auf Monate hinaus entzogen worden...“

Der durchschnittliche Diskontsatz betrug 4.34% und der Lombardzinsfuß 5.13% (Schweizerische Nationalbank (SNB), 1915, S. 10+11). Der Zinssatz für Hypothekarkredite betrug im Jahr 1914 rund 4.680% (Schweizerische Nationalbank (SNB), 2007, S. 44).

[1915] „...Das Bild, welches der Beschäftigungsgrad der verschiedenen Industrien bietet, ist kein einheitliches. Während einige genügende, ja mitunter reichliche Bestellungen für ihre bisherigen Artikel erhielten und andere Arbeit und Erwerb in einer neuen Orientierung ihres Betriebes fanden, leidet dagegen ein Teil schwer unter den gegenwärtigen Verhältnissen. Das Baugewerbe und die mit ihm zusammenhängenden Industrien und Gewerbe sind mit am schwersten getroffen. Wo gebaut wird, handelt es sich in der Hauptsache um öffentliche Werke oder um Notstandsarbeiten...“.

Der durchschnittliche Diskontsatz lag bei 4.5% und der Lombardzinsfuß betrug bei 5% (Schweizerische Nationalbank (SNB), 1916, S. 9+10). Der Zinssatz für Hypothekarkredite belief sich im Jahr 1915 gegenüber dem Vorjahr rund 10 Basispunkte höher bei 4.780% (Schweizerische Nationalbank (SNB), 2007, S. 44).

[1916] „...Das Baugewerbe hat immer noch sehr schlimme Zeiten...“

Der durchschnittliche Diskontsatz betrug 4.5% und der Lombardzinsfuß 5% (Schweizerische Nationalbank (SNB), 1917, S. 7). Der Zinssatz für Hypothekarkredite stand im Jahr 1916 gegenüber dem Vorjahr rund 4 Basispunkte höher bei 4.820% (Schweizerische Nationalbank (SNB), 2007, S. 44).

[1917] „...Infolge der sich immer mehr verteuernenden Materialien, der steigenden Arbeitslöhne und des Mangels an Arbeitskräften kann von einer Besserung der immer noch unerfreulichen Lage des Baugewerbes kaum gesprochen werden...“

Der durchschnittliche Diskontsatz verblieb bei 4.5 % und der Lombardzinsfuß bei 5% (Schweizerische Nationalbank (SNB), 1918, S. 8). Der Zinssatz für Hypothekarkredite betrug im Jahr 1917 gegenüber dem Vorjahr unverändert 4.820% (Schweizerische Nationalbank (SNB), 2007, S. 44).

[1918] „...Im Baugewerbe kann ein Aufleben erst erwartet werden, wenn die Erstellungskosten dem Bauherren deren Verzinsung durch Ansetzung annehmbarer

Mietsbedingungen gestatten. Vorderhand stehen dieser Anforderung noch die teuren Zinsbedingungen für Hypotheken, sowie die ausserordentlich hohen und sich noch immer in Bewegung befindlichen Arbeitslöhne entgegen....“

Der durchschnittliche Diskontsatz lag gegenüber dem Vorjahr mit einem Plus von 25 Basispunkten bei 4.75% und auch der Lombardzinsfuß erhöhte sich um 37 Basispunkte auf 5.37% (Schweizerische Nationalbank (SNB), 1919, S. 9). Auch im Jahr 1918 blieb der Zinssatz für Hypothekarkredite unverändert auf 4.820% (Schweizerische Nationalbank (SNB), Historische Zeitreihen, Zinssätze und Renditen, 2007, S. 44).

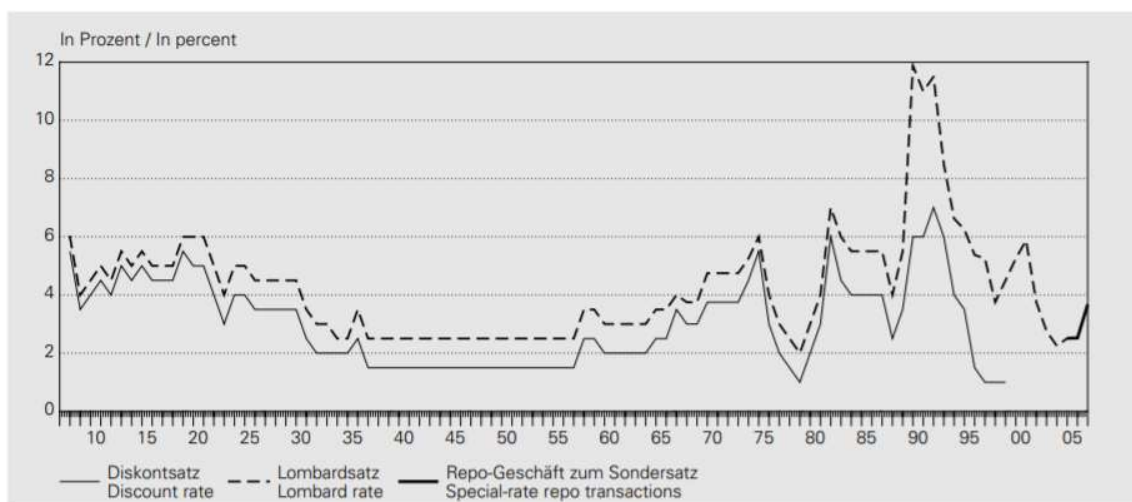


Abbildung 1: Zinssätze von 1907 – 2006 (Schweizerische Nationalbank (SNB), Historische Zeitreihen; Zinssätze und Renditen , November 2007)

Verschiedene Bundesratsbeschlüsse in den Jahren 1917 und 1918 ermächtigten die Kantone, zum Schutze der Mietenden Bestimmungen zu erlassen. Diese Bestimmungen umfassten zum Beispiel Fristerstreckung für Kündigungen an Mieter, die durch den Militärdienst nicht mehr rechtzeitig die Miete bezahlen konnten. Weiter wurden die Kantone ermächtigt, Schutzbestimmungen zu erlassen, die den Mieter vor Mietzinserhöhungen und Kündigungen schützten. Im 4. Quartal 1918 wurde die Niederlassungsfreiheit erheblich eingeschränkt, indem Kantone mit an Wohnungsnot leidenden Gegenden den Aufenthalt bestimmter Personen verweigern oder entziehen konnten.

Leerstehende Wohnungen konnten aufgrund eines weiteren Bundesratsbeschlusses im November 1918 durch die Gemeinden für bedürftige Familien in Anspruch genommen werden.

Da vorerst nur wenige Wohnungen gebaut wurden, konnte nach Kriegsende nicht auf das Notrecht verzichtet werden, doch wurde es durch den Bundesrat am 9. April 1920 zusammengefasst und revidiert. Diese Revision gilt als eine Art Vorläufer des späteren Bundesbeschlusses über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM). Unter anderem wurde festgelegt, welche Kosten auf die Mieter überwältzt werden durften. Behörden wurden ermächtigt, in gewissen Fällen Anfangsmietzinsen herabzusetzen. Mietende, die nach der Kündigung keine neue Wohnung gefunden hatten, konnten durch die Ermächtigung der Kantone vorläufig in der alten Wohnung bleiben.

1922 wurde durch Erlass des Bundesrates der ausgedehnte Mieterschutz aus dem Jahre 1920 in wesentlichen Teilen wieder eingeschränkt und gegen Ende des Jahres 1926 endete die erste Phase des Mietnotrechts, womit alleine das im OR formulierte Mietrecht zur Anwendung gelangte. (Rohrbach, 2014, S. 4+5)

3.1.2 Mietnotrecht während des 2. Weltkrieges (1939 bis 1945)

Wie schon im 1. Weltkrieg ging auch in der Zeit des 2. Weltkrieges die Bautätigkeit zurück, wodurch wiederum eine Wohnungsnot entstand und Massnahmen durch den Bundesrat erzwingen liessen. (Rohrbach, 2014, S. 5)

Aus den Geschäftsberichten der Schweizerischen Nationalbank während der Kriegsdauer kann bezüglich der Bauwirtschaft und dem Wohnungswesen folgendes herausgelesen werden:

[1940] „...Während im Jahr 1939 in den ersten acht Monaten vor Ausbruch des 2. Weltkrieges noch rund 38 % mehr Wohnung als im Vorjahr 1938 erstellt wurden, halbierte sich die Erstellung von neuen Wohnung im Jahr 1940. Immerhin war aber die Bautätigkeit noch reger als während des 1. Weltkrieges...“ (Schweizerische Nationalbank (SNB), 1941, S. 6).

[1941] „...Im zweiten Halbjahr 1941 wurde aufgrund der regeren Wohnbautätigkeit und nach den erteilten Baubewilligungen mit einer weiteren Zunahme gerechnet, sofern nicht die Steigerung der Baukosten und der Materialmangel als Bremse wirkten...“ (Schweizerische Nationalbank (SNB), 1942, S. 5).

[1942] „...Mit der Fortdauer des Krieges und dessen Ausdehnung auf alle Kontinente wurde die Weltwirtschaft – insoweit jetzt von einer solchen überhaupt gesprochen werden kann – noch mehr als in den Vorjahren eingeengt.[...] Obwohl die Verknappung an Rohmaterialien und Betriebsstoffen da und dort zu Betriebseinschränkungen führte, war

im allgemeinen – dank der vollzogenen Umstellungen und Anpassungen – die Industrie gut beschäftigt. Auch der Wohnungsbau und die industrielle Bautätigkeit waren trotz Materialverknappung und Kostensteigerung reger als im Vorjahr...“ (Schweizerische Nationalbank (SNB), 1943, S. 3+5)

[1943] „...Die Wohnbautätigkeit in den Städten verzeichnete eine gewisse Belebung, war aber im Verhältnis zur Wohnungsnachfrage durchaus ungenügend...“ (Schweizerische Nationalbank (SNB), 1944, S. 4+5)

[1944] „...Im Vergleich zu den Vorjahren herrschte eine lebhaftere Bautätigkeit, besonders in den unter der Wohnungsnot leidenden Städten... (Schweizerische Nationalbank (SNB), 1945, S. 5)“

[1945] „...Für die schweizerische Volkswirtschaft brachte das allgemein herbeigesehnte Kriegsende keine grundlegende Wandlung [...] Die Bautätigkeit wird durch das Fehlen von Bau- und Installationsmaterialien beeinträchtigt...“ (Schweizerische Nationalbank (SNB), 1946, S. 6).

Von 1936 bis 1945 blieben der Diskontsatz unverändert jeweils bei 1 1/2% und der Lombardsatz bei 2 1/2% (Schweizerische Nationalbank (SNB), 1946, S. 14).

Durch die erwarteten starken Preissteigerungen der Lebenshaltungskosten, zu denen auch der Mietzins zählte, wurde eine Mietpreiskontrolle eingeführt, um das Preisgefüge der lebensnotwendigen Bedarfsgüter auf möglichst gleichem Stand zu halten. Nur noch das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement durfte eine Mietzinserhöhung genehmigen.

Im Oktober 1941 erliess der Bundesrat die Ermächtigung zu Gunsten der Kantone, dass sie das Kündigungsrecht beschränken, unbenutzte Wohnräume beschlagnahmen und die Freizügigkeit einschränken konnten (Rohrbach, 2014, S. 5).

3.1.3 Mietpreiskontrolle und Mietzinsüberwachung von 1946 bis 1970

In diese Zeitperiode fällt in der Schweiz die Generation der Babyboomer, womit die Jahrgänge 1946 bis 1964 gemeint sind. Damit zusammenhängend konnten für das 20. Jahrhundert zwischen 1950 und 1970, mit jährlich durchschnittlich 1.4% Wachstumsrate, die höchsten Bevölkerungszunahmen registriert werden. Während das Wachstum der Bevölkerung von zwei Faktoren abhängig ist, vom Geburtenüberschuss (Geburten minus Todesfälle) und vom Wanderungssaldo (Einwanderungen minus Auswanderungen), war

der Geburtenüberschuss bis Ende der 1970er-Jahre der wichtigere Faktor (Bundesamt für Statistik (BfS), 2016, S. 1+2).

Mit dem Bundesbeschluss vom 8. Februar 1946 wurden die Erlasse vom Oktober 1941 aufgehoben, hingegen blieb aufgrund des immer noch herrschenden Wohnungsmangels die Mietzinskontrolle.

Im August 1950 wurden mittels Verfügung der eidgenössischen Preiskontrolle bestimmt, Mietzinsen bei Immobilien, die seit dem 31. Dezember 1943 keine Erhöhung erfahren hatten, um 10% anzuheben.

Die Verordnung über die Mietzinskontrolle und die Beschränkung des Kündigungsrechts erlässt im Dezember 1953 eine Bewilligungspflicht bei Mietzinserhöhungen.

Zwei Bundesratsbeschlüsse in den Jahren 1954 und 1957 erlaubten Mietzinsanpassungen von jeweils maximal 5 %.

Mit Verordnung vom Dezember 1956 über die Mietzinskontrolle durften Mietzinse nicht ohne Bewilligung der zuständigen Behörde über den am 31. Dezember 1956 höchstzulässigen Stand erhöht werden.

Auch mit dem Bundesbeschluss über Mietzinsen für Immobilien und die Preisausgleichskasse für Milch und Milchprodukte vom 21. Dezember 1960 wurden Mieter vor unangemessenen und ungerechtfertigten Kündigungen geschützt.

Im April 1961 wurde erneut verordnet, dass Mietzinse nicht ohne Bewilligung der zuständigen Behörde über den höchstzulässigen Stand vom 1. April 1961 erhöht werden dürfen. (Rohrbach, 2014, S. 5+6)

Der Mietpreiskontrolle folgt in den Sechzigerjahren schrittweise die Ablösung zur Mietzinsüberwachung (näheres in BBI 1972 I 1230f.), die dann aber auf den 18. Dezember 1970 wieder aufgehoben wurde. Es wurde die Ansicht vertreten, dass der freie Wohnungsmarkt wieder zum Tragen kommen solle. (Rohrbach, 2014, S. 6)

3.1.4 Erlass befristeter BMM 10. Juli 1972

Aufgrund dessen, dass die Kompetenzen des Bundes zum Erlass von Bestimmungen im Bereich des Mieterschutzes bisher zuerst auf Kriegsvollmachten und anschliessend auf verschiedenen Verfassungszusätzen beruhten, wurde unter dem Eindruck der sich verschärfenden Lage auf dem Wohnungsmarkt am 30. Juni 1972 der befristete

Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM) und 10 Tage später die dazugehörige Verordnung über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (VMM) erlassen. Diesem Erlass vorhergehend waren verschiedene Vorstösse und eine vom Volk mit deutlichem Mehr (1'057'400 Ja gegen 180'000 Nein) angenommenen Verfassungsänderung des neuen Artikel 34 septies Absatz 2 alt BV mit folgendem Wortlaut:

„Der Bund erlässt Bestimmungen zum Schutze der Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen Forderungen der Vermieter. Die Massnahmen sind nur anwendbar in Gemeinden, wo Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen besteht.“
Nach einer Volksabstimmung wurde 1987 der Geltungsbereich des BMM auf die ganze Schweiz ausgedehnt (Rohrbach, 2014, S. 7)

Während in der Zeit vor dem Erlass des BMM die Vermieter Mietzinserhöhungen behördlich genehmigen lassen mussten, entfiel mit dem Erlass diese Genehmigungspflicht. Gleichzeitig bekamen aber die Mieter das Recht, Mietzinserhöhungen bei der Schlichtungsstelle als missbräuchlich anzufechten.

Es wurden verschiedene Bestimmungen, die bis zu diesem Zeitpunkt als dispositive, also ergänzende, Normen im OR galten, als zwingend erklärt. Kernstück des BMM bildeten aber die Definition über die Missbräuchlichkeit.

Die Missbräuchlichkeit wurde in den Art. 14 und 15 BMM dahingehend umschrieben, dass ein Mietzins missbräuchlich sei, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus dem vermieteten Objekt erzielt wird oder wenn der Mietzins auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhte.

Mietzinsen galten als nicht missbräuchlich, wenn sie sich im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mietzinsen hielten, durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen der Vermieterschaft begründet waren oder auch nur der Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals dienten. Die Bestimmungen zum übersetzten Ertrag wurden im Gesetz nicht festgelegt und wurden entsprechend der Gerichtspraxis überlassen. (Rohrbach, 2014, S. 6)

Der vorerst für fünf Jahre befristete BMM wurde bis zum Inkrafttreten des neuen Mietrechts am 1. Juli 1990 dreimal verlängert. In dieser Zeit wurden verschiedene, meist erfolglose, Revisionsbestrebungen unternommen. (Rohrbach, 2014, S. 7)

3.1.5 Das neue Mietrecht vom 1. Juli 1990

Am 15. Dezember 1989 verabschiedete das Parlament die Überführung der Bestimmungen des BMM in das ordentliche Mietrecht, beginnend am 1. Juli 1990. Die Überführung in den Achten Titel des OR bedeutete die Aufhebung von zeitlichen und örtlichen Beschränkungen und wurde in vier Abschnitten gegliedert, wobei der 2. Abschnitt im Wesentlichen den Bestimmungen aus dem BMM folgten:

1. Abschnitt:

Allgemeine Bestimmungen. Definitionen, Abschluss, Wirkung und Beendigung des Mietvertrages

2. Abschnitt:

Bestimmungen über den Schutz von missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen der Vermieterschaft bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen

3. Abschnitt:

Bestimmungen über den Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen

4. Abschnitt:

Bestimmungen über die Behörden und das Verfahren

Neuerungen erfolgten u.a. im Kündigungsschutz, bei den Mängelrechten der Mietenden, in einer Ausweitung der Anfechtung des Anfangsmietzinses und bei der Neuregelung der Bedingungen für indexierte und gestaffelte Mietzinse. Neu war auch, dass der neuen Eigentümerschaft nur noch bei dringendem Eigenbedarf ein vorzeitiges Kündigungsrecht zustand und, dass das Retentionsrecht der Vermieterschaft nur noch für Geschäftsräumlichkeiten zählte. Weiter wurden die vorzeitige Rückgabe der Sache sowie Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt ausdrücklich geregelt. Eine automatische Auflösung des Mietvertrages ist bei Zahlungsverzug und nach Ablauf der Kündigungsfrist nicht mehr gegeben. Die Schlichtungsbehörden haben den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen und in bestimmten Fällen steht ihnen auch Entscheidungskompetenz zu. Die Strafbestimmungen des BMM werden ins Schweizerische Strafgesetzbuch integriert und die Vorbehaltspraxis des Bundesgerichtes mit Bezug auf die Mietzinsgestaltung wird in die Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen übernommen. (Rohrbach, 2014, S. 8+9)

3.1.6 Revisionsbestrebungen von 1990 bis 2009

Seit Inkrafttreten des neuen Mietrechts am 1. Juli 1990 gab es immer wieder Revisionsbestrebungen in Form von parlamentarischen Vorstössen bis hin zur Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ im Jahr 1997. Diese Initiative wurde 2003 von Volk und Ständen abgelehnt. Auch ein indirekter Gegenvorschlag, der im September 1998 vom Bundesrat in Auftrag gegeben wurde, scheiterte in einer Volksabstimmung im Jahr 2004. Unmittelbar nach dieser gescheiterten Volksabstimmung beauftragte das EVD das Bundesamt für Wohnungswesen mit der Ausarbeitung einer neuen Vorlage (Rohrbach, 2014, S. 10-12).

Zwischen den Jahren 2004 bis Ende 2007 ging die als „duales Modell“ bezeichnete Variante durch die Vernehmlassung. Sie beinhaltete als einen der Schwerpunkte die Wahlmöglichkeit der Parteien, bei Vertragsabschluss festzulegen, ob Mietzinsanpassungen sich nach der Indexmiete oder nach der Kostenmiete richten werden. Aufgrund der völlig unterschiedlichen Meinungen der involvierten Verbände erkannte der Bundesrat, dass dieses Projekt auf Gesetzesstufe nicht weiter verfolgbar ist.

So traten am 1. Januar 2008 zwei Änderungen in der VMWG in Kraft. Es waren dies die Bestimmungen für einen einheitlichen Referenzzinssatz für die Überwälzung von Hypothekarzinsänderungen auf die Mietzinse sowie eine neue Regelung für energetische Sanierungen. Der einheitliche Referenzzinssatz trat an die Stelle des in den einzelnen Kantonen bisher massgebenden Zinssatzes für variable Hypotheken und die energetischen Sanierungen an Wohn- und Geschäftsliegenschaften wurden in der Verordnung als möglicher Grund für wertvermehrende Mietzinsanpassungen aufgenommen (Rohrbach, 2014, S. 15). Der Referenzzinssatz stützt sich auf den volumengewichteten durchschnittlichen Zinssatz der auf Schweizer Franken lautenden inländischen Hypothekarforderungen der Banken in der Schweiz (Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), 2016, S. 2)

Am 13. November 2007 konnten Mieter- und Vermieterverbände im Zuge der Arbeiten zur Revision der VMWG einen bemerkenswerten Konsens finden. So beinhaltete der am 27. Februar 2008 in die Vernehmlassung geschickte Gesetzesentwurf folgende Grundsätze:

- Systemwechsel von Kostenmiete zu einer Indexierung der Miete und damit Entkoppelung vom Referenzzins
- Indexierung gilt von Gesetzes wegen

- Vergleichsmiete anstelle übersetzter Ertrag bei der Überprüfung der Missbräuchlichkeit
- Mietzinsüberprüfung nach absoluter Methode nur noch bei Anfangsmiete
- 1jährige Sperrfrist ab Mietbeginn für Anpassungen infolge wertvermehrender Verbesserungen
- Handänderung berechtigt nicht zu Mietzinserhöhung
- Unveränderter Kündigungsschutz

Als grösster Kritikpunkt im Ergebnis der Vernehmlassung vom 19. September 2008 nahm der Bundesrat die Uneinigkeit über die Form des Umfanges der Indexierung und die Wahl des massgebenden Indexes zur Kenntnis.

Die Botschaft des EVD hielt sich im Wesentlichen an die Vorschläge des Konsens der Mieter- und Vermieterverbände vom 13. November 2007. Bezüglich der Indexierung wurde im Gesetzesentwurf vorgeschlagen, zur Berechnung der Mietzinsanpassung den Landesindex der Konsumentenpreise unter Ausschluss der Wohn- und Energiekosten beizuziehen. Der Bundesrat hiess am 12. Dezember 2008 die Botschaft und den Entwurf zur Änderung des Obligationenrechts gut.

Die Vorlage scheiterte im Laufe der parlamentarischen Beratung, nachdem es der Nationalrat am 14. September 2010 zum zweiten Mal ablehnte, auf die Vorlage einzutreten. Die Meinungsdivergenzen bezüglich des Ausschlusses der Wohn- und Energiekosten bei der Indexierung und das hedonische System der Vergleichsmieten waren neben der Befürchtung eines Scheiterns in einer Volksabstimmung die Haupttreiber der Ablehnung, wenn auch denkbar knapp bei einem Stimmverhältnis von 88 nein, 86 ja und 10 Enthaltungen (Rohrbach, 2014, S. 16-18).

3.1.7 Das Mietrecht ab 2010 bis heute

Am 1. Januar 2011 trat die Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO) in Kraft wodurch die verfahrensrechtlichen Bestimmungen des Mietrechts im Obligationenrecht (insbesondere Art. 274 – 274g aOR) aufgehoben wurden. Während die wesentlichen Bestimmungen aus dem OR in die ZPO übernommen wurden, gab es in einigen Bereichen auch Neuerungen. Wesentlich dabei waren die Neuerungen, dass Parteien anstelle einer Schlichtungsverhandlung eine Mediation vereinbaren können und dass die Schlichtungsbehörde die Möglichkeit bekommen hat, den Parteien Urteilsvorschläge bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen zu unterbreiten, sofern die Hinterlegung von Miet- und Pachtzinsen, der Schutz vor missbräuchlichen

Miet- und Pachtzinsen, der Kündigungsschutz oder die Erstreckung des Miet- und Pachtverhältnisses betroffen sind. Neu geregelt wurde zudem die Entscheidungskompetenz der Schlichtungsbehörde indem sie bis zu einem Streitwert von CHF 2'000 entscheiden können.

Durch die bis hierhin gescheiterten Revisionsbestrebungen des Mietrechtes erlangte der seit September 2008 massgebende Referenzzinssatz eine verstärkte Bedeutung. Ein Methodenwechsel bewirkte mittels Änderung der VMWG per 1. Dezember 2011, dass die Festlegung des mietrechtlichen Referenzzinssatzes durch kaufmännische Rundung auf den nächsten Viertelprozentwert zu erfolgen hat. Ursprünglich wurde der Referenzzinssatz angepasst, sobald sich der volumengewichtete Durchschnittzinssatz für inländische Hypothekarforderungen gemessen am erstmals erhobenen Wert von 3.43 Prozent um 0.25 Prozentpunkte veränderte. Seit dem 3. März 2020 steht der Referenzzinssatz auf 1.25 %, nachdem der erstmals festgesetzte Referenzzinssatz im September 2008 noch 3.5 % betrug.

Um sicherzustellen, dass die Vermieterschaft Investitionskosten nicht doppelt amortisieren kann, indem sie die bereits teilweise durch die Förderbeiträge abgedeckte Mehrleistung in vollem Umfang auf den Mietzins überwälzt, trat mit Verordnungsänderung am 1. Juli 2014 in Kraft, dass Förderbeiträge, die für wertvermehrnde Verbesserungen gewährt werden, vom Betrag der Mehrleistung abzuziehen sind (Art. 14 Abs. 3bis VMWG) (Rohrbach, 2014, S. 18+19).

Mit Sitzung vom 20. Juni 2014 hat der Bundesrat die Allgemeinverbindlichkeit des Rahmenmietvertrags für die Westschweiz erneuert. Die seit dem 1. Juli 2008 geltenden Bestimmungen bleiben unverändert. „...Mit der Allgemeinverbindlichkeitserklärung von Rahmenmietverträgen wird bezweckt, die paritätische Verhandlungskultur im Mietwesen zu fördern. Die gesetzlichen Bestimmungen werden präzisiert, was dazu beiträgt, Streitigkeiten zwischen Vermietenden und Mietenden zu vermeiden. Gleichzeitig wird den besonderen regionalen Bedürfnissen Rechnung getragen.[...] In der Deutschschweiz und im Tessin gibt es bis anhin noch keinen allgemeinverbindlich erklärten Rahmenmietvertrag...“ (Eidg. Dep. für Wirtschaft, Bildung und Forschung, 2014)

Die Verordnungsänderung vom 1. Juli 2014 bezüglich der Verwendung der Förderbeiträge bleibt vorerst die letzte Anpassung auf Stufe der Bundesvorgaben. Seither wurden weitere Anstrengungen unternommen, Anpassungen an das nun schon 30jährige Mietrecht vorzunehmen.

Um die Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt zu erhöhen und um weitere Verbesserungen für die Mieter- und Vermieterseite einzubeziehen hat sich der Bundesrat am 15. Januar 2014 im Grundsatz für eine Revision des Mietrechts ausgesprochen.

Der Bundesrat hat am 28. Mai 2014 eine Gesetzesänderung in die Vernehmlassung gegeben, welche weitere Verbesserungen für Mieter und Vermieter einbezieht und damit der Ausgewogenheit der Interessen Rechnung trägt. Kernpunkt wäre gewesen, beim Abschluss eines neuen Mietvertrages künftig in der ganzen Schweiz den vorherigen Mietzins standardmässig mit einem Formular mitteilen und eine allfällige Mietzinserhöhung kurz begründen zu müssen. Ende 2016 lehnte das Parlament diese Bestrebungen ab.

Mit dem Ziel, die Regeln an die heutigen Gegebenheiten anzupassen, zu vereinfachen und damit eine Verbesserung für Mietende und für Vermietende zu ermöglichen, reichte im Jahr 2018 die Kommission für Rechtsfragen des Ständerates eine entsprechende Motion [18.4101] ein. Die Motion beauftragte den Bundesrat, die 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. Der Nationalrat lehnte jedoch die Motion im 2019 ab. Im Anhang 2 sind sämtliche parlamentarischen Vorstösse zum Mietrecht seit 2014 inklusive dem Ergebnis aufgelistet.

3.2 Aktueller Stand Mietrecht 30. Juni 2020

3.2.1 Bundesebene

„...Das Bundesamt für Wohnungswesen BWO beabsichtigte, mit einem sogenannten Open Space-Anlass am 31. März 2020 in Magglingen einen Austausch zwischen allen Interessengruppen anzuregen und in einem konstruktiven Rahmen darüber zu reflektieren, ob und inwiefern die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) verbessert werden kann. Hintergrund dieser Bestrebungen bildete das nun schon dreissigjährige Bestehen der VMWG, ihre bis heute lediglich geringfügige Anpassung und die in der Praxis teilweise komplizierte Wahrnehmung. Um die Praxiserfahrungen mit der VMWG am Anlass möglichst umfassend abzubilden, wurden nebst den einschlägigen Fachverbänden, besonders auch die Gerichte, Schlichtungsbehörden sowie die Anwaltschaft, Wissenschaft und Wirtschaft eingeladen...“ (Bundesamt für Wohnungswesen (BWO),

<https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/mietrecht--politik/open-space-vmwg.html>, 2020)

„...Es stellte sich aber immer mehr heraus, dass eine Durchführung der Open Space Veranstaltung zum aktuellen Zeitpunkt aus verschiedenen Gründen nicht sinnvoll ist. Deshalb hat Bundesrat Guy Parmelin, Vorsteher des Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF, zusammen mit dem BWO und dessen designiertem Direktor Martin Tschirren entschieden, den anvisierten Open Space-Anlass zu verschieben.

Das BWO und Bundesrat Guy Parmelin beabsichtigen nun vorerst im Gespräch mit den verschiedenen Akteuren auszuloten, wie der Prozess zur Verbesserung der VMWG neu lanciert werden kann. Denn die Verbesserung der mietrechtlichen Praxis bleibt ein berechtigtes Anliegen. Ein offenes Diskussionsforum wie das Open Space-Format ist ein grundsätzlich wertvoller Beitrag zu diesem Prozess und soll deshalb zu einem späteren Zeitpunkt [als der Verfassung dieser Arbeit, eigene Anmerkung] stattfinden...“ (Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/mietrecht--politik/open-space-vmwg.html>, 2020).

3.2.2 Kanton Basel-Stadt

Um die Entwicklung und den Stand des Mietrechtes im Kanton Basel-Stadt aufzuzeigen, beginnen wir im Jahr 2014, als das aktuelle Gesetz über die Wohnraumförderung (WRFG) wirksam wurde. Es trat damals im Sinne eines Gegenvorschlages zur formulierten kantonalen Volksinitiative «Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!» und nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates sowie dem Bericht der Wirtschafts- und Abgabekommission und dem Mitbericht der Bau- und Raumplanungskommission in Kraft.

Das WRFG regelt neben dem Abbruch und der Zweckentfremdung von Wohnraum insbesondere die Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebotes.

Am 10. Juni 2018 hat die Basler Stimmbevölkerung über weitere vier kantonale Mieterschutz-Initiativen [darunter auch die Wohnschutzinitiative I] abgestimmt und alle angenommen. (Kanton Basel-Stadt, <https://www.bs.ch/nm/2018-schlussresultat-der-eidg>, 2010):

- a. Initiative «Recht auf Wohnen» (Resultat: Ja 57.39 %; Nein 42.61 %)

Erläuterung aus den Abstimmungsunterlagen: „...Die kantonale Initiative will die Kantonsverfassung mit einer Bestimmung ergänzen, wonach der Kanton das Recht auf Wohnen anerkennt: Alle Personen, die im Kanton Basel-Stadt wohnen und angemeldet sind, sollen eine Wohnung finden, die ihrem Bedarf entspricht und die sie sich leisten können. Um dies sicherzustellen, muss der Kanton geeignete Massnahmen treffen. ...“ (Ackermann & Schüpbach-Guggenbühl, Abstimmungen vom 10. Juni 2018, 2018)

- b. Initiative «Wohnen ohne Angst vor Vertreibung. JA zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien (Wohnschutzinitiative I)» (Resultat: Ja 51.86 %; Nein 38.14 %)

Erläuterung aus den Abstimmungsunterlagen: „...Die kantonale Initiative möchte in der Kantonsverfassung festschreiben, dass der Staat den Erhalt von bestehendem bezahlbarem Wohnraum fördert. Wenn 1.5 Prozent oder weniger Wohnungen leer stehen, müsste der Kanton Massnahmen ergreifen, die bewirken sollen, dass die Mietparteien allenfalls vor Kündigungen geschützt werden. Konkret fordert die Initiative, dass eine Bewilligungspflicht mit anschliessender Mietzinskontrolle bei Renovation, Umbau und Abbruch von bezahlbaren Mietwohnungen eingeführt wird. ...“ (Ackermann & Schüpbach-Guggenbühl, Abstimmungen vom 10. Juni 2018, 2018)

- c. Initiative «Mieterschutz beim Einzug (Ja zu bezahlbaren Neumieten)» (Resultat: Ja 72.01; Nein 27.99 %)

Erläuterung aus den Abstimmungsunterlagen: „... Die kantonale Initiative verlangt die Einführung der so genannten «Formularpflicht» im Kanton Basel-Stadt. Damit müssten Vermieterinnen und Vermieter beim Abschluss eines Mietvertrages neu den vorherigen Mietzins bekannt geben und allfällige Erhöhungen begründen. ...“ (Ackermann & Schüpbach-Guggenbühl, Abstimmungen vom 10. Juni 2018, 2018)

- d. Initiative «Mieterschutz am Gericht (Ja zu bezahlbaren Mietgerichtsverfahren)» (Resultat: Ja 50.10 %; Nein 49.90 %)

Erläuterung aus den Abstimmungsunterlagen: « ...Die kantonale Initiative verlangt, dass Gerichte zukünftig bei Mietstreitigkeiten keine Parteientschädigungen mehr sprechen dürfen. Damit hätten die Parteien unabhängig vom Prozessausgang ihre Anwaltskosten grundsätzlich selbst zu tragen. Weiter sollen die Gerichtsgebühren beschränkt werden. ...» (Ackermann & Schüpbach-Guggenbühl, Abstimmungen vom 10. Juni 2018, 2018)

Durch die Annahme insbesondere der oben beschriebenen Initiativen a.) und b.) soll §34 „Raumplanung und Wohnumfeld“ der Kantonsverfassung des Kantons Basel-Stadt um den Aspekt „Wohnschutz“ ergänzt werden.

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 Mieterinnen und Mieter, vor Verdrängung durch Kündigung und Mietzinserhöhungen geschützt wird. So sollen Sanierungen nicht zur Vertreibung der Mietparteien führen. Auch soll niemand in überteuerte 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 wird die befristete Einführung einer Bewilligungspflicht bei Renovationen, Umbau und Abbruch von bezahlbaren Mietwohnungen mit einer Mietzinskontrolle verbunden. 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 (Ackermann & Schüpbach-Guggenbühl, 2018, S. 3+4).

Am 12. Juli 2018 hat der Mieterinnen- und Mieterverband Basel dem Kanton als Umsetzung der Wohnschutzinitiative I einen eigenen Vorschlag eines Gesetzesentwurfes übergeben [Gesetz „zum Erhalt und zur Förderung bezahlbaren Wohnraums].

Dieses „Schattengesetz“ enthält einige Elemente des Genfer Gesetzes vom 23. März 1996 [Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maison d’habitation, LDTR, L 5 20] insbesondere die Festlegung von Höchstmietzinsen nach Sanierungen bei baulichen Massnahmen im Bereich Wohnen. Der Kanton Genf richtet dabei seine Mietzinsbeschränkung an der Kaufkraft der Mieterinnen und Mieter aus, indem sich das Mietzinsniveau in einem medianen Verhältnis zum steuerbaren Bruttoeinkommen bewegt (Ackermann & Schüpbach-Guggenbühl, 2018, S. 7).

Umbau- und Sanierungsmassnahmen, sei es durch Anpassung von Grundrissen oder durch Verbesserung der Wohnqualität, sowie Ausbauten oder Ersatzneubau (Abbruch) von Wohnliegenschaften müssten bewilligungspflichtig sein. Im Zusammenhang mit der

Bewilligungserteilung würde 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 würden der Kontrolle des Staates unterstellt werden. Im Weiteren stammen aus dem Waadtländer, wie auch teilweise aus dem Genfer, Modell die Bestimmungen über das Vorkaufsrecht, sowie die Bestimmungen betreffend Umwandlung in Stockwerkeigentum und in Büroräumlichkeiten, die Ausnahmen von der Bewilligungspflicht, die Ausnahmen bei der Bewilligungserteilung und die Kontrollpflichten (Ackermann & Schüpbach-Guggenbühl, 2018, S. 7).

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt meint, dass das „Schattengesetz“ durchaus einen kurzfristigen Schutz für die bestehende Mieterschaft entfalten könnte. Die Plafonierung der Miete führt jedoch nach Ablauf der Kontrollfristen zu einer stärkeren Mietzinserhöhung, sodass das Ziel einer Dämpfung mittel- und langfristig nicht erreicht würde. Aus diesem Grund unterbreitet der Regierungsrat am 11. Dezember 2018 dem Grossen Rat ein eigenes, sich vom „Schattengesetz“ des Mieterverbandes Basel und den Regelungen in den Kantonen Genf und Waadt unterscheidendes Regelwerk. Der Regierungsrat erachtete es als sinnvoll, die Ausführungsbestimmungen nicht auf Gesetzes-, sondern auf Verordnungsstufe festzulegen. Dadurch würde die Anpassungsflexibilität erhöht. Es würde möglich werden, bei Bedarf zeitnah den Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und den Wirkungen der erlassenen Regelungen entgegenzuwirken (Ackermann & Schüpbach-Guggenbühl, 2018, S. 8).

Der Grosse Rat überwies den Ratschlag des Regierungsrates der Bau- und Rekurskommission (BRK) für den Bericht und der Wirtschafts- und Abgabekommission (WAK) zum Mitbericht des Berichtes der BRK.

Die jeweiligen Mitglieder der Kommissionsmehr- und -minderheiten haben den Ratschlag sehr konträr erwogen. So nahm die federführende BRK eine Vielzahl von Abweichungen gegenüber dem regierungsrätlichen Vorschlag vor [Verweis auf den Bericht vom 1. April 2020 zum Ratschlag betreffend Anpassung des WRFG, 18.1429.02, Seite 7-12, Anm. d. Verf.], obwohl die Kommissionsmehrheit der mitberichtenden WAK klar der Auffassung war, dass der von der Regierung erarbeitete Ratschlag den Gesetzgebungsauftrag aus Verfassung nur teilweise aufnehme und somit an sich schon ein Kompromissvorschlag möglicher politischer Differenzen darstelle. Insofern sei es für

die mitberichtende Kommission klar, dass keinerlei Abstriche an der regierungsrätlichen Vorlage vorgenommen werden dürften und gewisse Punkte im Sinne des Verfassungsauftrages noch verbessert werden müssten (Mattmüller & Haller, 2019, S. 5).

Anlässlich einer Regierungsratsklausur vom 27. Mai 2019 wurden Elemente des sogenannten „Basler Modells“, das der Regierungsrat bereits am 30. April 2019 zur Kenntnis genommen hat, zur Beschränkung von Mietzinsaufschlägen und Mietzinsen nach bewilligungspflichtigen baulichen Massnahmen präsentiert. Als Ausgangslage diente der Arbeitsgruppe, unter der Federführung des Präsidentsdepartementes Basel-Stadt, die Auflage gemäss der Teilrevision des WRFG mit dem zusätzlichen Schutz für die 50% günstigeren Wohnungen des Mietwohnungsbestandes und die Auflage, dass das „Basler Modell“ strenger wirken soll als die Mietrechtspraxis (Ott, Küng, Schuster, Müller, & Schläpfer, 2019).

Die maximalen Mietzinsaufschläge sollen durch ein mehrstufiges Verfahren hergeleitet werden. Mietzinse sollen – im Vergleich zur Verteilung der Mietzinse im Kanton Basel-Stadt – nach der Sanierung maximal in einem gewissen Umfang („Perzentilsprung“) teurer sein als vor der Sanierung. Aus den Berechnung, zu denen die Gebäudeversicherungswerte sowie die Annahme, dass Investitionssummen im Sinne des Verzichts auf nicht zwingend notwendige Investitionen um ca. 10 bis 15% zu reduzieren sind, hinzugezogen werden, wären folgende maximalen Mietzinsaufschläge pro Monat festzulegen (Ott, Küng, Schuster, Müller, & Schläpfer, 2019):

- 1-Zimmerwohnung CHF 130
- 2-Zimmerwohnung CHF 180
- 3-Zimmerwohnung CHF 225
- 4-Zimmerwohnung CHF 290
- 5-Zimmerwohnung CHF 330

Diese Mietzinsaufschläge müssten vom Regierungsrat in regelmässigen Abständen überprüft und bei Bedarf angepasst werden können (Ott, Küng, Schuster, Müller, & Schläpfer, 2019).

Am 27. September 2019 verkündet der Mieterverband Basel das Zustandekommen der Moratoriums-Initiative „Ja zur Rettung des Basler Wohnschutzes“ (Wohnschutzinitiative II), die am 12. Juni 2019 lanciert wurde.

Im Hauptanliegen geht es in dieser Initiative um folgendes:

„[...] I. Die Verfassung des Kantons Basel-Stadt vom 23.3.2005 erhält folgenden § 151: *Übergangsbestimmungen zu § 34 (Sistierung zum Schutz des Wohnschutzes)*

¹ Bis zum Inkrafttreten der Ausführungsgesetzgebung zu § 34 in der Fassung vom 5. Juli 2018, längstens jedoch für die Dauer von drei Jahren ab Inkrafttreten dieser Übergangsbestimmung, sind Bewilligungsverfahren für Bauvorhaben für Sanierung, Umbau, Abbruch und Zweckentfremdung (inklusive Umwandlung in Stockwerkeigentum) von Mehrfamilienhäusern zu sistieren. [...]...“ (Staatskanzlei des Kantons Basel-Stadt, 2019).

Mit Urteil vom 22. Juli 2020 erklärt das Verfassungsgericht die Wohnschutzinitiative II für unzulässig (Appellationsgericht des Kantons Basel-Stadt, 2020).

Am 23. April 2020 beschloss der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt das WRFG nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 18.1519.01 vom 11. Dezember 2018 sowie in den Bericht der Bau- und Rekurskommission Nr. 18.15.29.02 vom 1. April 2020, neben kleineren begrifflichen Anpassungen, insbesondere folgende wesentlichen Punkte:

- Im Rahmen der Wohnraumförderung sollen zusätzlich auch der Erhalt von bestehendem bezahlbarem Wohnraum gefördert werden (§ 2 Abs. 1 e WRFG)
- Der Regierungsrat setzt eine «Paritätische Kommission für Mietwohnraum» ein, die als Teil der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten, die ihr gemäss kantonalem Recht zugewiesenen Aufgaben zu erfüllen hat (§ 3a WRFG)
- Wohnungsnot besteht bei einem Leerwohnungsbestand von 1.5 Prozent oder weniger (§ 4 Abs. 4 WRFG)
- Der bestehende bezahlbare Mietwohnraum umfasst grundsätzlich jeweils die 50 Prozent günstigeren Wohnungen, gemessen an ihren Nettomietzinsen und differenziert nach Zimmerzahl (§ 4 Abs. 5 WRFG)
- In Zeiten der Wohnungsnot bedarf jeder baubewilligungspflichtige Umbau und jede baubewilligungspflichtige Sanierung von bezahlbarem Mietwohnraum einer Bewilligung (ausgenommen u.a. der Umbau oder die Sanierung im bewohnten Zustand oder es handelt sich um Einfamilienhäuser und Liegenschaften mit fünf oder weniger Wohnungen) (§ 8a Abs. 1 WRFG)
- Bestehender bezahlbarer Mietwohnraum unterliegt in Zeiten der Wohnungsnot bei Abbruch, Umbau und Sanierung grundsätzlich dem Bewilligungs- und Mietzinskontrollverfahren. Ausgenommen ist der gemeinnützige Wohnungsbau.

Die amtliche Beschränkung der Mietzinsaufschläge und die Mietzinskontrolle dauert 5 Jahre (§ 8a Abs. 2 WRFG)

Der Basler Mieterinnen- und Mieterverband lancierte daraufhin am 1. Juni 2020 ein kantonales Referendum «Nein zum NICHT-Wohnschutz». Bis am 13. Juli 2020 sollen mindestens 2'000 im Kanton Basel-Stadt stimmberechtigte Personen für eine Volksabstimmung unterzeichnen. Am 24. Juni 2020 wurde bereits das gültige Referendum verkündet (Mieterverband (MV Basel 1891), Kantonales Referendum, 2020).

Gleichzeitig mit dem Referendum lanciert der Mieterverband Basel die neue kantonale Wohnschutzinitiative III «JA zum ECHTEN Wohnschutz» (Mieterverband (MV Basel 1891), Kantonale Initiative, 2020). Diese Initiative kommt zustande, sofern innerhalb von 18 Monaten bis am 30. November 2021 mindestens 3'000 gültige Unterschriften beigebracht werden können. Bereits am 8. Juli 2020 verkündete der Mieterverband Basel das Zustandekommen der Wohnschutzinitiative III mit 3'267 gültigen Unterschriften (Mieterverband Basel, 2020).

„...Die Regierung muss nun im Herbst 2020 einen Bericht dazu vorlegen. Über das Referendum, welches das mieterfeindliche Nichtwohnschutzgesetz ad acta legen soll, dürfte am 29. November 2020 abgestimmt werden. Und die wichtige Initiative für faire und gerechte Basler Wohnverhältnisse [Wohnschutzinitiative III, Anm. d. Verf.] soll nach verbreitetem Willen noch im Winter 2020/2021 zur Abstimmung kommen...“ (Mieterverband Basel, 2020).

4. Grundlagen

4.1 Initiative „JA zum ECHTEN Wohnschutz!“ (Wohnschutzinitiative III)

Bei der am 8. Juli 2020 eingereichten Initiative handelt sich sinngemäss um die im Juli 2018 beim Regierungsrat vorgelegten Gesetzesvorlage, die vorgehend in Kapitel 3.2.2 auf Seite 19 als «Schattengesetz» erläutert wurde. Im Anhang 3 kann das detaillierte Initiativ-Formular nachgelesen werden.

Unter anderem sollen konkret folgende Ergänzungen und Änderungen [nicht abschliessend aufgezählt, Anm. d. Verf.] in das Wohnraumförderungsgesetz vom 5. Juni 2013 aufgenommen werden. Bei den Ergänzungen und Änderungen wurde auf dem Beschluss vom Grossen Rat am 23. April 2020 aufgebaut und gewisse Paragraphen noch einschneidender formuliert :

- „...In Zeiten von Wohnungsnot soll es gemäss den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung deren wirksamen Schutz bezwecken, insbesondere für die langjährigen und älteren Mietparteien, vor Verdrängung durch Kündigungen und Mietzinserhöhungen.
- Wohnraumförderung besteht gleichrangig in der Förderung des Wohnungsbaus wie in der Erhaltung und Sicherung von bestehendem bezahlbarem (leistbarem) sowie von preisgünstigem Wohnraum.
- Der Regierungsrat wählt eine Wohnschutzkommission, die sich paritätisch aus drei Mitgliedern der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten zusammensetzt.
- Wohnungsnot besteht bei einem Leerwohnungsbestand von 1.5 Prozent oder weniger.
- Als geschützter bezahlbarer Wohnraum gilt der ganze in Basel bestehende Mietwohnraum. Ausgenommen sind maximal 3 Monate gemietete Wohnräume sowie luxuriöse Wohnungen gemäss Art. 253b Absatz 2 OR sowie Fälle von nur ein bis drei Wohnungen.
- Abbruch wird bewilligt, wenn der Ersatzneubau mindestens 20 % mehr Wohnraum umfasst, sofern eine Aufstockung im Bestand technisch nicht möglich oder nach ökologischen Kriterien auch unter Berücksichtigung des Aspektes der grauen Energie nicht sinnvoll erscheint und der Ersatzneubau ökologischen Kriterien vollumfänglich entspricht. Weiter wird ein Abbruch bewilligt, wenn der

Ersatzneubau mindestens 40 % mehr Wohnraum umfasst, sofern die ökologischen Kriterien nicht erfüllt werden.

- Zweckentfremdung und Umwandlung in Stockwerkeigentum mit vier oder mehr Wohnungen ist in Zeiten der Wohnungsnot bewilligungspflichtig.
- Sämtliche Umbau- Renovations- und Sanierungsvorhaben, die über den einfachen ordentlichen Unterhalt hinausgehen, unterliegen in Zeiten der Wohnungsnot einer Bewilligungspflicht oder allenfalls nur einer Meldepflicht, wenn die Umbau, Renovations- oder Sanierungsarbeiten im bewohnten Zustand erfolgen. Eine Bewilligung wird in diesem Fall erteilt, wenn in der Folge den Mietparteien das Recht zur Rückkehr in die sanierte oder umgebaute Liegenschaft zusteht und die in separatem Paragraphen festgelegten Mietzinse eingehalten werden.
- Mietzinsen von Wohnraum, die bewilligt ersetzt, umgebaut oder saniert wurden, unterliegen während fünf Jahren von der definitiven Nutzungsfreigabe an einer amtlichen Beschränkung der Mietzinsaufschläge und einer Mietzinskontrolle.
- Für Umbau-, Renovations- und Sanierungsvorhaben in bewohntem Zustand, welche zu keinen Mietzinsanpassungen führen, besteht nur ein einfaches Meldeverfahren.
- Für Umbau- Renovations- und Sanierungsvorhaben in bewohntem Zustand besteht ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren, sofern die monatlichen Mietzinsaufschläge in der Bandbreite liegen von:
 - CHF 0 – 80 für Wohnungen mit 1- und 2-Zimmern
 - CHF 0 – 120 für Wohnungen mit 3-Zimmern
 - CHF 0 – 160 für Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern.

Die Pauschalen können nach oben oder unten angepasst werden, sofern sich unter Bezugnahme auf verlässliche Statistiken oder vergleichbare Dokumente ergibt, dass die überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung nicht oder nicht genügend wiedergeben werden. Der in Basel bekannte Mietpreistraster würde als verlässliche Statistik nicht genügen.

- Mit begründetem Antrag kann verlangt werden, dass Sanierungsvorhaben nicht nach dem einfachen Meldeverfahren oder mittels dem vereinfachten Bewilligungsverfahren beurteilt werden. Bei diesem umfassenden Bewilligungsverfahren kann eine Bewilligung erteilt werden, wenn die Wohnungen nach Abschluss des Vorhabens in derselben Kategorie verbleiben wie zuvor, den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entsprechen

und so den Charakter der Quartiere, den aktuellen Wohnbestand sowie die bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse schützen und bewahren. Das Vorhaben entspricht insbesondere dann den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung, wenn es nach Auffassung von Fachorganisationen...:

- a) ...notwendig ist, weil der Lebenszyklus einzelner Bauteile oder Einrichtungen abgelaufen ist,
 - b) ...standardisiert vorgenommen wird, indem bei Mehrfamilienhäusern von mindestens sechs Wohnungen die Arbeitsvorgänge nach einfachen fachlichen Kriterien durchgeführt werden
 - c) ...schonend vorgenommen wird, indem die bestehende Baustruktur sowie der bisherige Standard des Wohnraums belassen werden, und
 - d) ...nachweislich zu bedeutenden Energieeinsparungen insbesondere bezüglich grauer Energie führt.
- Bei Ersatzneubau werden pro Wohnung nach Zimmerzahl maximale Netto-Mietzinse festgelegt, welche sich an preisgünstigen Neubauwohnungen orientieren und gewährleisten, dass sie den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entsprechen und den aktuellen Wohnbestand bewahren.
 - Der Kanton verpflichtet Investoren, bei geplanten Vorhaben ergänzend zu den Vorgaben dieses Gesetzes in einer sehr frühen Planungsphase Massnahmen für unterschiedliche Zielgruppen von älteren und langjährigen Personen zu ergreifen. Hierzu gehören auch Wohnungsangebote aus dem Portfolio, Unterstützung bei der Wohnungssuche und Angebote für bezahlbare Wohnungen im bisherigen Wohnquartier.
 - Die kantonale Strategie zur Wohnraumentwicklung legt die Ziele der Wohnraumentwicklung und die entsprechenden Massnahmen fest und wird alle 4 Jahre vom Regierungsrat dem Grossen Rat zur Kenntnisnahme vorgelegt...“[vgl. Anhang 3 (Mieterverband (MV Basel 1891), Kantonale Initiative, 2020)

Die mittels Wohnschutzinitiative III geforderte Mietzins-Deckelung und Mietzinskontrolle nach Abbruch, Umbau, Renovation und Sanierung von Wohnungen vernichtet dem Wohnungsvermieter gegenüber der in der VMWG stipulierten Mietzinsanpassungsformel Barwert.

Eine Umgehung dieser Möglichkeit würde darin bestehen, die bewilligungspflichtige Sanierung im unbewohnten Zustand durchzuführen und den Mietzins anschliessend zum Marktpreis, gemessen an preisgünstigem Neubau, neu zu vermieten. Im Kanton

Basel-Stadt muss bei einem neuen Mietvertrag seit der Annahme der Initiative im 2018 der neue Mietzins mittels des offiziellen Mietvertragsänderungs-Formulars mitgeteilt werden. Um in einem solchen Fall mehr als nur die wertvermehrende Investition anpassen zu können, müsste dies unter dem Passus «Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit» nach Ablauf der 5jährigen Sperrfrist erfolgen. Als ungeschriebenes Gesetz wird zur Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit oft der vom statistischen Amt des Kantons Basel-Stadt herausgegebene «Mietpreistraster Basel-Stadt» (Präsidialdepartement d. Kantons Basel-Stadt, kein Datum) hinzugezogen, was aber durch die Initiativvorlage explizit verunmöglicht werden würde.

4.2 Mietrecht

4.2.1 Missbräuchlichkeit von Mietzinsen

Ein missbräuchlicher Mietzins liegt nach Art. 269 OR vor, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn er auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruht. Als Richtlinie wird der orts- oder quartierübliche Mietzins betrachtet.

Die Bestimmungen über den missbräuchlichen Mietzins (Art. 269 – 270e OR) gelten nur für die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen. Nicht aber für Luxuswohnungen und Einfamilienhäuser.

Art. 269a OR zählt Konstellationen auf, bei deren Vorliegen der Mietzins, bzw. die Mietzinserhöhung nicht missbräuchlich ist:

- Anpassung an Orts- und Quartierüblichkeit
- Kostensteigerungen für Unterhalt und Verwaltung
- Hypothekarzinserhöhungen
- Anpassung an die Teuerung

4.2.2 Mietzinsanpassungen infolge wertvermehrenden Investitionen

Die Definition der wertvermehrenden Investitionen lautet gemäss Art. 269a Buchstabe b OR resp. Art. 14 VMWG Mehrleistungen des Vermieters:

„...Als Mehrleistungen im Sinne von Art. 269a Buchstabe b OR gelten Investitionen für wertvermehrende Verbesserungen, [...]. Die Kosten umfassender Überholungen gelten in der Regel zu 50 – 70 Prozent als wertvermehrende Investitionen. [...] Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen und energetischer

Verbesserungen sind nicht missbräuchlich, wenn sie den angemessenen Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition nicht überschreiten...“

„...Zuweilen ist die Unterscheidung zwischen Mehrleistungen, die den Wert der Liegenschaft bzw. der Mietsache erhöhen und unter diesem Titel eine Mietzinserhöhung rechtfertigen, und den ordentlichen Unterhaltsarbeiten, welche lediglich den Wert der Liegenschaft erhalten und in der Regel keine Mietzinserhöhung rechtfertigen, schwierig vorzunehmen. Diesem Umstand trägt Art. 14 Abs. 1 VMWG (zweiter Satz) Rechnung, wonach bei umfassenden Überholungen der wertvermehrende Anteil in pauschalierter Form getrennt wird [...] Aufgeschobener Unterhalt rechtfertigt eine Mietzinserhöhung nur im Umfang gestiegener Unterhaltskosten [...] Weil es in der Praxis allerdings schwer fällt, den (aufgeschobenen) Unterhalt von einer umfassenden Überholung, welche ebenfalls einen Unterhaltsanteil umfasst, auszuscheiden, ist aufgeschobener Unterhalt bei der Festlegung des wertvermehrenden Anteils der umfassenden Überholung insofern zu gewichten, als eher der Minimalansatz [50%, Anm. d. Verf.] in Anschlag gebracht wird; allenfalls kann der Minimalansatz auch unterschritten werden...“ (Lachat/KapitelautorIn, 2010, S. 378 u. 380).

Die Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten Basel-Stadt hat in den vergangenen Jahren häufig wenigstens den unteren Wert von 50 % Wertvermehrungsanteil bestätigt, dies nicht zuletzt darum, weil der Vermieter in den wenigsten Fällen den glaubhaften Nachweis erbringen konnte, dass der Unterhalt nicht vernachlässigt wurde. Entsprechend wird für die Forschungsarbeit ein Mehrwert-Anteil von 50 % der Investitionskosten aus umfassender Sanierung verwendet.

4.3 Herleitungen

4.3.1 Baubeschrieb umfassende Sanierungsmassnahmen

Zur Ermittlung der massgebenden Zahlen für die Forschungsarbeit muss ein Standard-Baubeschrieb für die umfassenden Sanierungsmassnahmen definiert werden.

Ein Grossteil der Wohnliegenschaften wird frühestens nach 30 Jahren, eher aber bedeutend später, umfassend erneuert. Bis zu diesem Zeitpunkt werden nach Möglichkeit nur Unterhalt oder Ersatz von einzelnen Bauteilen vorgenommen. Nach Ablauf des Lebenszyklus der Mehrzahl der Bauteile kann ein für Liegenschaften üblicher umfassender Sanierungsumfang wie folgt aussehen, wobei davon ausgegangen wird, dass die Sanierung im bewohnten Zustand erfolgt.

Als Grundlage für Forschungsarbeit wird folgender, genereller Baubeschrieb verwendet:

- Innensanierung
 - Ersatz der Apparate, der Abdeckung und der Möbel in der Küche
 - Ersatz der Apparate und Erneuerung der Oberflächen im Badezimmer (ab 4-Zimmerwohnung mit zwei Badezimmer)
 - Komplettsanierung der Aufzugsanlage
 - Umstellung des Heizsystems auf nach Möglichkeit nicht fossile Energiegewinnung (z.B. Fernwärme, Erdwärme, Sonnenenergie)
 - Wasserverteilung ersetzen
 - neues Elektro-Haupttableau mit Hausverteilung und Medienverkabelung
- Aussensanierung
 - begrüntes Flachdach
 - neue, Energie einsparende Gebäudehülle
 - Ersatz Sonnenschutz
 - Ersatz Fenster
 - Erweiterung der Balkone

Die Bauausführung wurde aus den möglichen Qualitätsdefinitionen mit „standard“ definiert [die möglichen Baustandards sind definiert mit einfach, standard, gehoben oder luxuriös, Anm. d. Verf.]. Als Baujahr wird 1970 festgelegt, wobei ein früheres oder späteres Baujahr im angewendeten Kostenrechner, der im Kapitel 4.4.5 „Kosten für umfassende Sanierungsmassnahmen“ beschrieben wird, keine Auswirkung auf die Investitionssumme hat.

4.3.2 Barwertmethode resp. Diskontierungssatz

Um die durch die Mindererträge zu erwartenden Verluste zu ermitteln, wird mit dem Diskontierungssatz der Barwert der Verluste errechnet.

Multipliziert man den Wert einer Zahlung, die in n Jahren stattfindet, mit: $(1 / (1 + (\text{Zinssatz in \%}) / 100)^n)$, so erhält man ihren Barwert (gerechnet mit jährlicher Zinsperiode und Zinseszins). Diesen Vorgang nennt man Diskontieren oder auch Abzinsen.

Barwert / Present Value (PV)	$PV = \sum_{t=0}^T \frac{CF_t}{(1+k)^t}$	T = Zeithorizont in Jahren t = Zeitperiode t CF _t = Cash-Flow im Zeitpunkt t k = Kalkulationszinssatz
-------------------------------------	--	---

Abbildung 2: Kapitalisierungssatz (Formelsammlung MAS Real Estate, Finanzmathematik (Wilding))

„...Die Barwertmethode (genauer: die Rentenbarwertmethode) kommt bei Nutzobjekten zur Anwendung, deren nachhaltiger konstanter Ertrag nur während einer befristeten Dauer erzielt wird. Sie errechnet den heutigen Barwert aus dem Ertrag, der Ertragsdauer und dem Zinssatz. (Canonica, 2009, S. 64),,

„... Im schweizerischen Schätzungswesen wird häufig der Begriff „Kapitalisierungssatz“ verwendet.[...] Aus der Werttheorie weiss man, dass eigentlich nur der Nettoertrag wertbildend ist, weil die Ertragsanteile für die Kosten und Rückstellungen jährlich oder zyklisch immer wieder ausgegeben werden. Die Kapitalisierung des Nettoertrages mit dem Nettozinssatz ist „richtiger“ als die Bruttokapitalisierung, auch wenn die Ertragswerte aus Bruttokapitalisierung und Nettokapitalisierung betragsmässig identisch sind [...]. Der Bruttozinssatz gibt an, wie viel Prozent des Kapitals (= des Ertragswertes) für die Gesamtkosten einer Immobilie aufgewendet werden. Die Gesamtkosten umfassen die Kapitalkosten, die Nutzungskosten und die Rückstellungsraten pro Jahr [siehe auch Abbildung 3, Anm. d. Verf.]...“ (Canonica, 2009, S. 98)

„...Grundsätzlich gilt für alle Objekte einer Immobilie der gleiche Nettozinssatz [...] Der gleiche Nettozinssatz wird auch eingesetzt für das Diskontieren zukünftiger Erträge, Werte und Geldbeträge...“ (Canonica, 2009, S. 104)

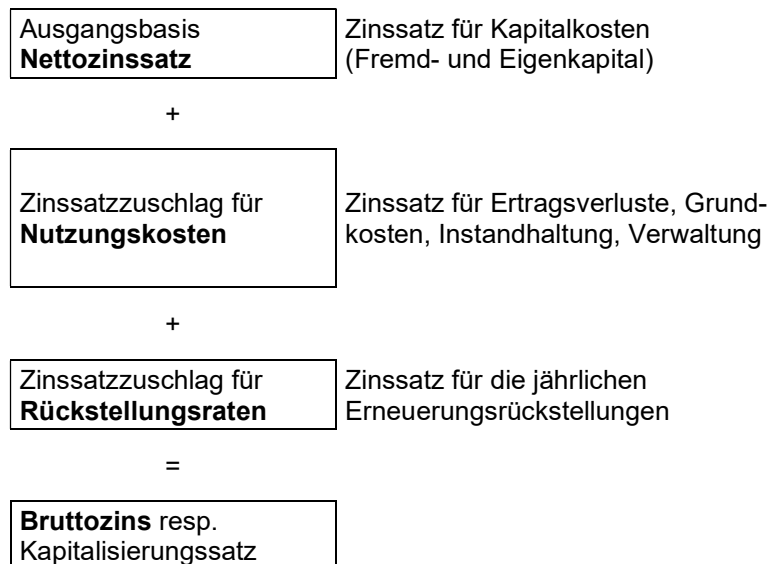


Abbildung 3: Vereinfachte Herleitung des Bruttozinssatzes (Quelle: (Canonica, 2009))

4.4 Daten, Zahlen und Fakten

4.4.1 Mietwohnungsbestand Kanton Basel-Stadt

Der Mietwohnungsbestand hat Einfluss auf den Leerwohnungsbestand und die massgebende Statistik, ob Wohnungsnot besteht oder nicht.

Ein Blick auf die Wohnbaustatistik zeigt, dass in den letzten zehn Jahren [2007 bis 2017, Anm. d. Verf.] im Kanton Basel-Stadt die Quote an zusätzlich erstellten Wohnungen unter dem Durchschnitt der Schweiz lag. Während dieser seit 2010 in der Schweiz bei jährlich rund 6 Wohnungen pro 1'000 Einwohner lag, wurden in Basel jeweils nur knapp 2 Wohnungen pro 1'000 Einwohner neu erstellt, mit Ausnahme im Jahr 2015, wo 4 Wohnungen pro Einwohner neu erstellt wurden. (Ackermann & Schüpbach-Guggenbühl, Abstimmungen vom 10. Juni 2018, 2018)

Im Kanton Basel-Stadt lebten gemäss Abbildung 4 per 31. Dezember 2018 193'908 Einwohner in 98'718 Wohneinheiten (Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt, 2020). Nicht alle dieser Wohneinheiten fallen in den Wirkungskreis der kantonalen Initiative. Betroffen sind einzig der Bewohnertypus „Mieter“ mit 72'005 Wohneinheiten. Genossenschaftswohnungen sind dabei ebenfalls ausgeschlossen.

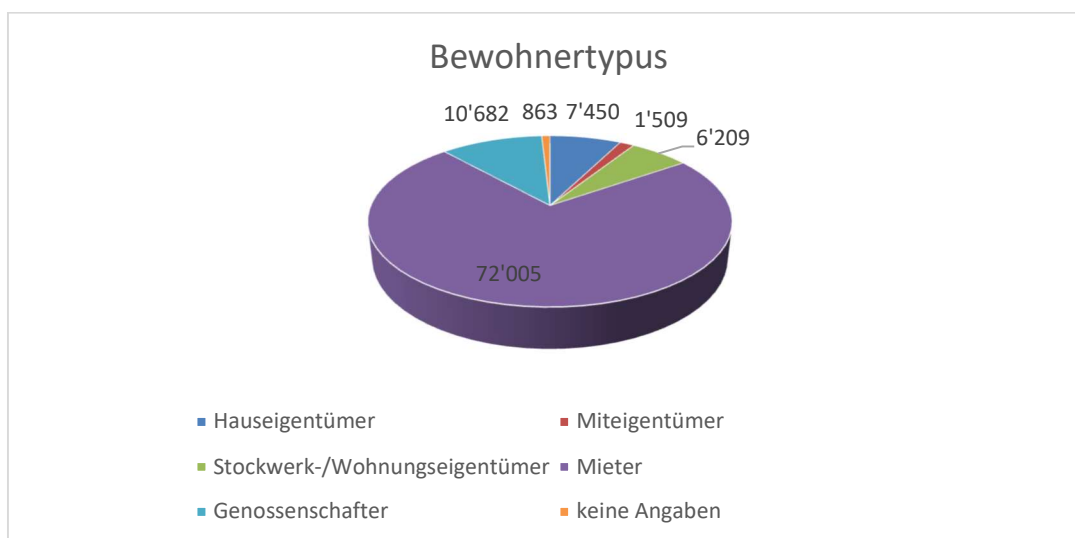


Abbildung 4: Bewohnertypus (Daten: (Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt, 2020))

Da das Mietrecht, aufgrund des unter Kapitel 4.2.1 „Missbräuchlichkeit von Mietzinsen“ beschriebenen Art. 253b Absatz 2 OR, Wohnungen und Einfamilienhäuser mit mehr als 6-Zimmern ausschliesst, reduziert sich der zu berücksichtigende Anteil, wie in der Abbildung 5 ersichtlich, um weitere 1'200 Wohneinheiten auf gesamthaft 70'805 Wohneinheiten (Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt, 2020, S. 128):

Wohnungs-Bestand dauernd bewohnt	1- Zimmer	2- Zimmer	3- Zimmer	4- Zimmer	5- Zimmer	6- u.mehr Zimmer	Wohnungs-Bestand Dauernd bewohnt Total
Mieter	8'588	19'684	27'885	11'721	2'927	1'200	72'005
<u>Ausschluss</u>							
Wohnungen mit 6 u. m. Zimmer						-1'200	..-1'200
Berücksichtigte Wohnungen	8'588	19'684	27'885	11'721	2'9270	70'805

Abbildung 5: Mietrechtlich relevanter Wohnungsbestand Basel-Stadt (Daten: (Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt, 2020))

Bei dieser Anzahl von 70'805 Wohneinheiten, die für die Forschungsarbeit als Basis festgelegt wird, besteht die Unschärfe, dass Fälle von Liegenschaften mit ein bis drei Wohneinheiten auch nicht unter die kantonale Initiative fallen würden. Aufgrund der vorhandenen statistischen Zahlen ist aber bei diesen Wohneinheiten nicht feststellbar, ob es sich um Mietwohnungen handelt oder um Formen von Genossenschaftswohnungen oder selbstbewohnten Eigentumswohnungen. Es geht dabei um rund 3'698 Wohneinheiten, die in der Forschungsarbeit vollständig dem Bewohnerotypus „Mieter“ zugeordnet bleiben. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

1'026 Wohnungen in Gebäuden mit nur einer Wohnung (10'296 Wohnungen in
1 Wohnung/Gebäude abzüglich 9'270 Einfamilienhäuser)

1'148 Wohnungen in Gebäuden mit 2 Wohnungen

1'524 Wohnungen in Gebäuden mit 3 Wohnungen

3'698 Wohnungen in Gebäuden mit 1 – 3 Wohnungen

Der für die Forschungsarbeit berücksichtigte Wohnungsbestand von 70'805 Einheiten gliedert sich gemäss Abbildung 6 in folgende Wohnungseinheiten:

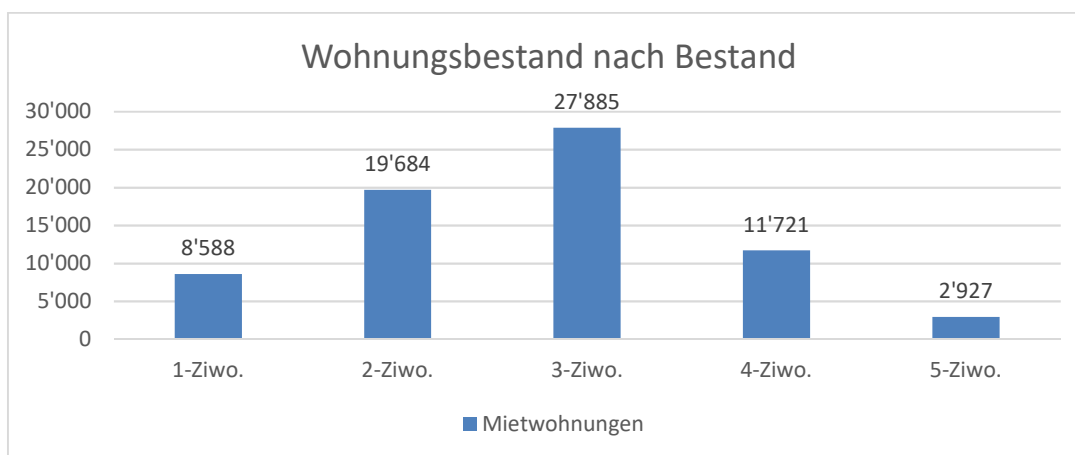


Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Bestand (Daten: (Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt,

2020))

4.4.2 Leerstand

Die Leerstandsquote, oder Leerwohnungsziffer, bezeichnet den prozentualen Anteil der Leerwohnungen am gesamten Wohnungsbestand. Eine Wohnung gilt als leer, wenn sie am Stichtag (1. Juni) bezogen werden könnte und zur Dauermiete (mindestens drei Monate) oder zum Verkauf angeboten wird (Statistisches Amt des Kanton Basel-Stadt, 2020).

Die Initiative sieht vor, bei einem Leerwohnungsbestand von 1.5 Prozent oder weniger, alle Mietwohnungen im Kanton Basel-Stadt als geschützten und bezahlbaren Mietwohnraum zu definieren. Ausgenommen sind für höchstens drei Monate gemietete Wohnungen, luxuriöse Wohnungen gemäss Art. 253b Absatz 2 OR sowie Fälle von nur ein bis drei Wohnungen.

«...Die Leerstandsquote im Stadtkanton liegt per Juni 2019 bei 1.0%, in der gleichen Vorjahrsperiode bei 0.7%. Die Bevölkerungszahl steigt im Stadtkanton innert Jahresfrist um rund 300 Personen. Bei einer durchschnittlichen Belegung von zwei Personen pro Wohnung entspricht dies rechnerisch dem Bedarf von 150 zusätzlichen Wohnungen. In derselben Zeitperiode hat der Wohnungsbestand netto um gut 900 Wohnungen zugenommen. Das Bevölkerungswachstum konnte dadurch mehr als nur aufgefangen werden und der Leerwohnungsbestand stieg entsprechend deutlich an, liegt aber im gesamtschweizerischen Vergleich nach wie vor im unteren Bereich...» (Präsidialdepartement Kanton Basel-Stadt, 2019)

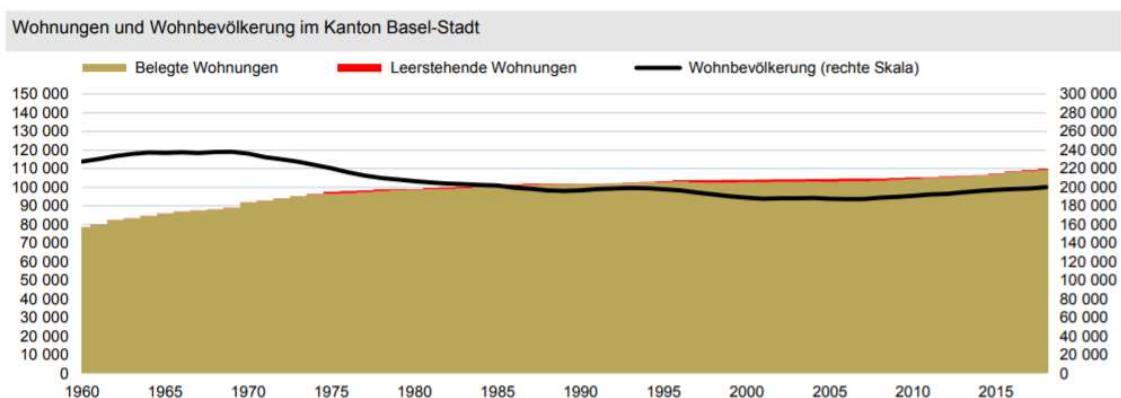


Abbildung 7: Wohnungen, Leerstände und Wohnbevölkerung im Kanton Basel-Stadt (Daten: (Präsidialdepartement Kanton Basel-Stadt, 2019))

Abbildung 7 zeigt die Entwicklung seit 1960 bezüglich der belegten und leerstehenden Wohnungen sowie der Wohnbevölkerung auf. „...Leerwohnungsquoten von mehr 1%

ergaben sich mit rückläufiger Bevölkerungszahl Mitte der 1970er- und 1980er Jahre (1.1% bis 1.3%) sowie von 1997 bis 2008 (1.2 % bis 1.5%) [ohne Unterscheidung ob Miet-, Genossenschafts- oder Eigentumswohnung, Anm. d. Verf.] (Präsidialdepartement Kanton Basel-Stadt, 2019).

Die offiziell publizierte Leerstandsquote, die auch als Gradmesser des dem Mieterschutz zu unterstellenden Leerwohnungsbestandes gilt, weist die Unschärfe aus, dass auch Wohnungen, die zum Verkauf ausgeschrieben werden, in der Quote enthalten sind. Im Jahr 2019 standen 1'124 Wohneinheiten leer, davon sind 1'097 Mietwohnungen. Werden nun diese 1'097 leerstehenden Mietwohnungen nur im Verhältnis des Wohnungsbestandes des Bewohnertypus «Mieter» mit 72'005 Wohneinheiten verglichen, beträgt die vom Mietrecht betroffene Leerstandsquote 1.52%, womit eigentlich die Schutzklausel aufgehoben wäre[Anm. d. Verf.].

4.4.3 Flächen der Mietwohnungen

Die Wohnfläche in Quadratmeter wird bei der Errechnung der Mietzinsanpassung infolge wertvermehrender Investitionen eine Rolle spielen. Da keine bestätigten Zahlen über durchschnittliche Flächen von vermieteten Wohnflächen vorliegen, werden der Forschungsarbeit die durchschnittlichen Wohnflächen-Angaben aus dem statistischen Jahrbuch des Kanton Basel-Stadt 2019 zugrunde gelegt:

- 1-Zimmerwohnung 34m²
- 2-Zimmerwohnung 55m²
- 3-Zimmerwohnung 75m²
- 4-Zimmerwohnung 100m²
- 5-Zimmerwohnung 130m²

(Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt, 2020, S. 127)

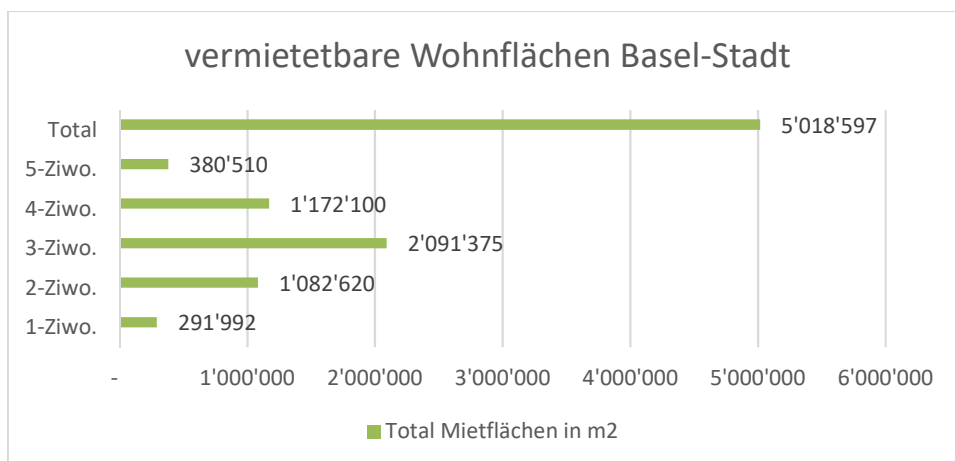


Abbildung 8: vermietbare Wohnfläche Basel-Stadt (Daten: (Statistisches Amt des Kanton Basel-Stadt, 2020))

Durch die unter Kapitel 4.4.1 «Mietwohnungsbestand Kanton Basel-Stadt» festgelegte Anzahl betroffener Wohnungen und den durchschnittlichen Wohnungsgrössen errechnen sich gemäss Abbildung 8 rund 5 Mio. vermietbare Wohnfläche in Basel-Stadt.

4.4.4 Sanierungszyklus von Immobilien

Der Sanierungszyklus beeinflusst den Zinssatz bei der Festlegung der Verzinsung der wertvermehrenden Investitionen.

Institutionelle Investoren haben im aktuellen Tiefzinsumfeld einen Anlagedruck, der zu Investitionen im Immobilienbereich führt. Je weniger Möglichkeiten sie zum Kauf oder Neubau von Liegenschaften haben, desto höher ist ihr Anreiz, die Anlagegelder in den Unterhalt der bestehenden Liegenschaften zu investieren, was teilweise zu Sanierungen vor dem natürlichen Sanierungszyklus führen kann. In der Forschungsarbeit ist der Sanierungszyklus bei 40 Jahren festgelegt. Dies bedeutet, dass rund 2.5% des Wohnungsbestandes pro Jahr in den Sanierungszyklus fallen.

4.4.5 Kosten für umfassende Sanierungsmassnahmen

Die Kosten für umfassende Sanierungsmassnahmen bilden die Berechnungsbasis für die Ermittlung der massgebenden Mietzinsanpassungen.

Für die Festlegung der durchschnittlichen Investitionskosten aus umfassenden Sanierungsmassnahmen wird ein im Internet einsehbarer Kostenrechner der Firma Halter AG verwendet. Dazu definieren wir zum einen die Durchschnitts-Liegenschaft im Kanton Basel-Stadt bezüglich Wohnungsanzahl und Wohnungstypologie und zum anderen werden der Umfang und die Art einer umfassenden Sanierung festgelegt [siehe dazu Kapitel 4.3.1 „Baubeschrieb umfassende Sanierungsmassnahmen“, Anm. d. Verf.]

In Basel-Stadt gibt es gemäss Abbildung 9 in der Gebäudeart „Wohnen“, nach Ausschluss von 9'270 Einfamilienhäusern, rund 13'512 Gebäude-Einheiten.

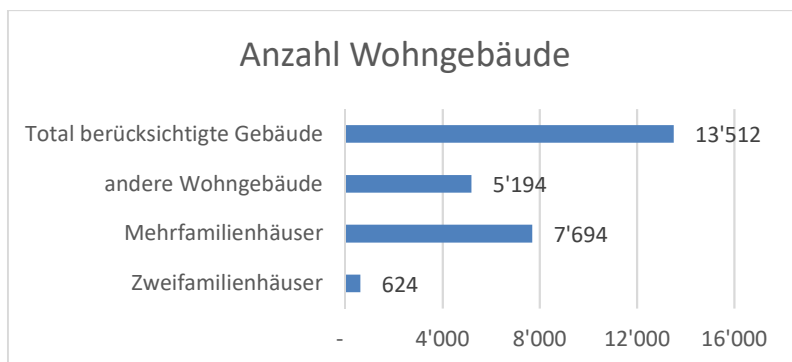


Abbildung 9: Anzahl Wohngebäude (Daten: (Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt, 2020))

Um den Berechnungen eine dem Durchschnitt nähere Liegenschaft zu Grunde zu legen, wird für diesen Schritt auch der Bewohnertypus «Genossenschaftler» hinzugezogen, wodurch 2019 rund 81'435 Wohneinheiten mit einer maximalen Zimmerzahl von 5 Zimmern gezählt wurden (Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt, 2020).

Aufgrund dessen, dass nun jeder Wohnungstyp gleichmässig in die 13'512 Gebäudeeinheiten verteilt wird, ergibt sich daraus eine Gebäudegrösse mit durchschnittlich 8 Wohneinheiten, wobei jede Zahl auf die nächste ganze Zahl gerundet wurde. Diese Wohneinheiten weisen, bei den nach Statistischem Amt durchschnittlichen Wohnungsgrössen, eine Gesamtwohnfläche von 599m² auf. Die für die Forschungsarbeit verwendete Modell-Liegenschaft umfasst gemäss Abbildung 10 somit folgende Typologie und Wohnfläche:

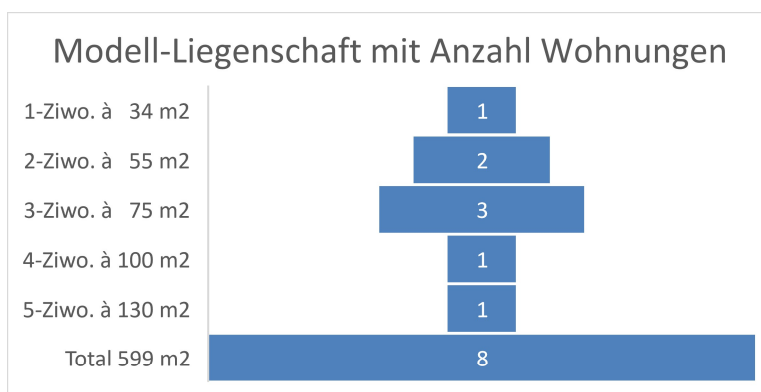


Abbildung 10: Modell-Liegenschaft mit Anzahl Wohnungen

Mit dem in Kapitel 4.3.1 „Baubeschrieb umfassende Sanierungsmassnahmen“ festgelegten Baubeschrieb ergeben sich laut Abbildung 11 für die Modell-Liegenschaft Investitionskosten zwischen CHF 1.494 Mio. und 1.826 Mio. exkl. Mehrwertsteuer. Der Durchschnitt, und massgebend für die Forschungsarbeit, liegt dabei bei CHF 1.660 Mio.

und zuzüglich 7.7% Mehrwertsteuer, bei CHF 1.787 Mio.. Die detaillierte Kostenaufstellung ist im Anhang 4 nachlesbar [Anm. d. Verf.].

Total Innensanierung in CHF zwischen*		
900'000.–	und	1'100'000.–
Total Aussensanierung in CHF zwischen*		
594'000.–	und	726'000.–
<hr/>		
Total in CHF zwischen*		
1'494'000.–	und	1'826'000.–
* Ein genauer Preis wird erst durch eine Kontaktaufnahme evaluiert		

Abbildung 11: Zusammenfassung des Halter-Kostenrechners für Modell-Liegenschaft (exkl. MWST)
(Daten: (Halter AG, 2020))

Der für die Forschungsarbeit berücksichtigte wertvermehrende Anteil von 50 Prozent fixiert den tieferen Wert der in der Verordnung unter Art. 14 VMWG definierten Bandbreite von 50 bis 70 Prozent. Dieser Wert trägt dabei auch der Praxis der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten Basel-Stadt Rechnung, die im Grossen und Ganzen den Wert von 50 Prozent Mehrwert stützen.

4.4.6 Überwälzungssatz von wertvermehrenden Investitionen nach geltendem Mietrecht

Mittels des Überwälzungssatzes kann der Zins, respektive die rechnerische Mietzinsanpassung aufgrund der wertvermehrenden Investitionen festgelegt werden.

„...Gemäss Art. 14 Abs. 4 VMWG kann der Vermieter bei wertvermehrenden Investitionen eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals, die Amortisation sowie die neuen Unterhaltskosten auf den Mietzins überwälzen.

Verzinsung des investierten Kapitals: Zu verzinsen ist der tatsächlich für die wertvermehrenden Leistungen getätigte Aufwand (investiertes Kapital); als angemessen betrachtet die Rechtsprechung einen Zinssatz, der einen halben Prozentpunkt über dem Referenzzinssatz für Hypotheken liegt. Von der Summe aus Zinssatz und zusätzlichem halben Prozentpunkt wird effektiv die Hälfte als Verzinsungssatz berücksichtigt, weil wegen der jährlichen Amortisation das zu verzinsende Kapital abnimmt, indem nach Ablauf der angenommenen Lebensdauer das investierte Kapital durch den Mietzins bezahlt ist. [...].

[Der aktuelle Referenzzinssatz am 1. Juli 2020 beträgt 1.25% (Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/referenzzinssatz.html>, 2020), Anm. d. Verf.]

Amortisation: Die Amortisation ist die in Raten erfolgende sukzessive Tilgung des investierten Kapitals über einen gewissen Zeitraum. Dieser Zeitraum ergibt sich aus der mutmasslichen Lebenserwartung der neuen Einrichtungen. Die Lebenserwartung kann wiederum entweder aufgrund von Tabellen ermittelt werden oder aber in konkreter Weise in Anlehnung an die Lebensdauer der gleichen früheren Einrichtungen oder aufgrund von Angaben der Hersteller- bzw. Installationsfirma, errechnet werden.

Neue Unterhaltskosten: Für den künftigen Unterhalt der neuen Einrichtungen wird in der Regel ein Satz von 1% der Gesamtinvestition oder von 10% des Totals von der Verzinsung des investierten Kapitals und der Amortisation in Anschlag gebracht, soweit dies gerechtfertigt erscheint...“ (Lachat/KapitelautorIn, 2010, S. 383-384)

Im Falle einer umfassenden Sanierung wird die Amortisationsdauer in der Regel auf zwischen 25 bis 35 Jahre festgelegt, obwohl in den häufigsten Fällen eine umfassende Sanierung erst nach dem 40. Lebensjahr und später erfolgt. Gerechtfertigt ist diese Massnahme mit dem Umstand, dass durch den frühzeitigen teilweisen Ersatz von Geräten und Installationen das effektive Alter einer Liegenschaft trotz laufender Alterung „verjüngt“ wird. Die Praxis der Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten Basel-Stadt hat in der Vergangenheit 30 Jahre als Amortisationsdauer mehrheitlich bestätigt.

Aus den vorangegangenen Erläuterungen ergibt sich für die Forschungsarbeit ein angemessener Verzinsungssatz für die wertvermehrenden Investitionen von 4.629%:

Hypothekarischer Referenzzinssatz (Stand Juli 2020)	1.25%	
Risiko-Zuschlag	<u>0.50%</u>	
Zwischentotal I (davon die Hälfte)	1.75%	0.875%
Amortisationsdauer 30 Jahre (100 / 30 Jahre)		<u>3.333%</u>
Zwischentotal II		4.208%
Unterhalt der Investition (10% des Zwischentotal II)		<u>0.421%</u>
Angemessener Verzinsungssatz		<u><u>4.629%</u></u>

4.4.7 Überwälzung von wertvermehrenden Investitionen nach Wohnschutzinitiative III

Bei einer Annahme der Wohnschutzinitiative III „JA zum ECHTEN Wohnschutz!“ werden die Mietzinsanpassungen infolge wertvermehrender Investitionen gegenüber dem geltenden Mietrecht eingeschränkt. Die Initiative sieht folgende pauschalen Maximal-Anpassungen pro Wohnungstyp vor (Mieterverband (MV Basel 1891), Kantonale Initiative, 2020):

- CHF 0 – 80.00/Mt. bei 1- und 2-Zimmerwohnungen
- CHF 0 – 120.00/Mt. bei 3-Zimmerwohnungen
- CHF 0 – 160.00/Mt. bei 4- und mehr Zimmerwohnungen

Diese pauschalen Anpassungen werden bereits mit der Baueingabe definiert und sind innerhalb der ersten 5 Jahre geschützt und nicht veränderbar.

4.4.8 Diskontierungssatz für die Region Basel

Mit dem Diskontierungssatz aufgrund der konkreten Regulation für die Region Basel werden die Barwerte der nicht erzielbaren Erträge ermittelt.

Für die Forschungsarbeit wird als Diskontierungssatz für Basel der Mittelwert von netto 3.00 % aus der Abbildung 12 übernommen (PwC, 2020).

„...Die Anfangsnettorendite resultiert aus der Analyse der Angaben von Ankaufsmanagern von den meisten grossen Schweizer institutionellen Investoren. Es steckt keine Herleitung dahinter, die Investoren geben aber an, welche Kostenpositionen sie in der Rendite berücksichtigen...“ [Antwort von M. Seiler, PwC, auf Mail-Anfrage vom 30. August 2020, Anm. d. Verf.].

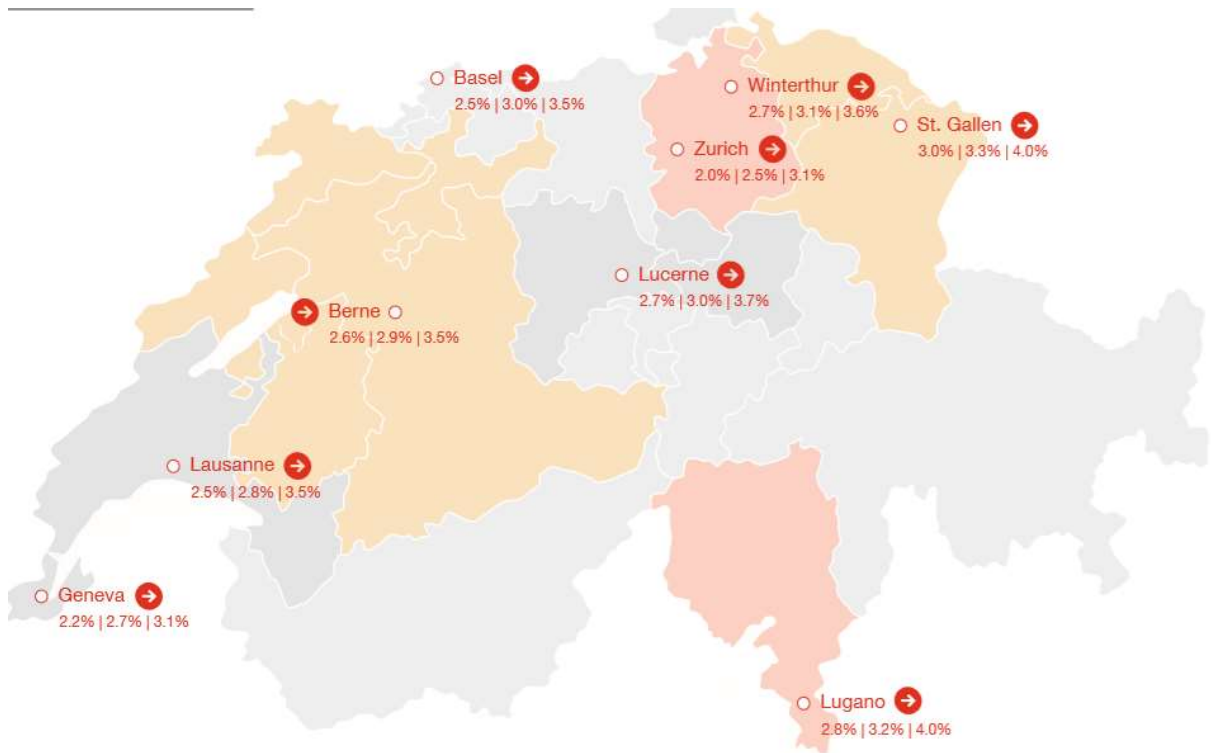


Abbildung 12: Wohnrenditen in den Schweizer Top-9 Städten (PwC, 2020)

5. Ergebnisse

5.1 Voraussetzung Leerstand

Aufgrund der aktuellen Leerstandsquote vom Juni 2019 mit 1.0 %, siehe auch Kapitel 4.4.2 „Leerstand“, kommen die verschärfenden Regulationen der Wohnschutzinitiative III „Ja zum ECHTEN Wohnschutz!“ grundsätzlich zum Tragen.

5.2 Sanierungskosten

Gemäss Kapitel 4.4.5 «Kosten für umfassende Sanierungsmassnahmen» betragen die durchschnittlichen Kosten einer umfassenden Sanierung für eine Liegenschaft mit 8 Wohnungen CHF 1'787'820 inkl. Mehrwertsteuer.

5.2.1 Wertvermehrender Anteil der Sanierungskosten

Nach den Erläuterungen in Kapitel 4.2.2 „Mietzinsanpassungen infolge wertvermehrenden Investitionen“ wird der wertvermehrende Anteil bei 50% der Gesamtinvestition von CHF 1'787'820 festgelegt. Somit werden als wertvermehrender Anteil der Sanierungskosten CHF 893'910 berücksichtigt.

$$\text{Wertvermehrender Anteil} = \text{CHF } 893'910 = \frac{(\text{Gesamtinvestition}) \text{ CHF } 1'787'820 \times 50}{100}$$

5.3 Mietzinsanpassung

Beim Überwälzungssatz von 4.629% (Kapitel 4.4.7 „Überwälzungssatz von wertvermehrenden Investitionen nach geltendem Mietrecht“) beträgt, beim zu verzinsenden wertvermehrenden Anteil über CHF 893'910, die mögliche Mietzinsanpassung CHF 41'360.11 pro Jahr.

$$\text{Mietzinsanpassung} = \text{CHF } 41'360.11 = \frac{(\text{wv. Ant.}) \cdot \text{CHF } 893'910 \times (\text{Überw. Satz}) 4.629}{100}$$

5.3.1 Mietzinsanpassung pro Wohnungstyp nach geltendem Mietrecht

Die Liegenschaft umfasst durchschnittlich 599 m² Mietfläche (Kap. 4.4.5 „Kosten für umfassende Sanierungsmassnahmen“, was bei der errechneten Mietzinsanpassung über CHF 41'360.11 eine Erhöhung von CHF 69.08 pro m² und Jahr ergibt.

$$\text{Mietzinsanpassung pro m}^2 = \text{CHF } 69.08 = \frac{(\text{Mietzinsanpassung}) \text{ CHF } 41'360.11}{(\text{Mietfläch})e \text{ } 599\text{m}^2}$$

Aufgrund der möglichen Mietzinsanpassung von CHF 69.08 pro m² und Jahr beträgt somit die Mietzinsanpassung pro Wohnungstyp nach geltendem Mietrecht:

• 1-Zimmerwohnung	34m ² zu CHF 69.08	= CHF 2'348.72 pro Jahr
• 2-Zimmerwohnung	55m ² zu CHF 69.08	= CHF 3'799.40 pro Jahr
• 3-Zimmerwohnung	75m ² zu CHF 69.08	= CHF 5'181.00 pro Jahr
• 4-Zimmerwohnung	100m ² zu CHF 69.08	= CHF 6'908.00 pro Jahr
• 5-Zimmerwohnung	130m ² zu CHF 69.08	= CHF 8'980.40 pro Jahr

5.3.2 Mietzinsanpassung nach Wohnschutzinitiative III

Laut Text der Wohnschutzinitiative III beträgt im Normalfall die maximal mögliche Mietzinsanpassung pro Wohnungstyp (Kapitel 4.4.7 „Überwälzung von wertvermehrenden Investitionen nach Wohnschutzinitiative III“):

• 1-Zimmerwohnung	CHF 80.00/Monat	= CHF 960.00 pro Jahr
• 2-Zimmerwohnung	CHF 80.00/Monat	= CHF 960.00 pro Jahr
• 3-Zimmerwohnung	CHF 120.00/Monat	= CHF 1'440.00 pro Jahr
• 4-Zimmerwohnung	CHF 160.00/Monat	= CHF 1'920.00 pro Jahr
• 5-Zimmerwohnung	CHF 160.00/Monat	= CHF 1'920.00 pro Jahr

5.4 Minderertrag gegenüber Mietrecht

Der nicht realisierbare Ertrag zwischen der Berechnung nach geltendem Mietrecht und dem Ertrag nach dem Willen der Initiative ergibt pro Wohnungstyp und Jahr:

Wohnungstyp	Ertrag nach geltendem Mietrecht	Mietzinsanpassung nach Wohnschutzinitiative III	Minderertrag gegenüber Mietrecht
1-Zimmerwohnung	CHF 2'348.81	CHF 960.00	CHF 1'388.81
2-Zimmerwohnung	CHF 3'799.55	CHF 960.00	CHF 2'839.55
3-Zimmerwohnung	CHF 5'181.21	CHF 1'440.00	CHF 3'741.21
4-Zimmerwohnung	CHF 6'908.28	CHF 1'920.00	CHF 4'988.28
5-Zimmerwohnung	CHF 8'980.76	CHF 1'920.00	CHF 7'060.76

5.5 Barwerte der Mindererträge pro Wohnungstyp

Laut dem durch die Wohnschutzinitiative III geforderten neuen Paragraphen 8b des Wohnraumförderungsgesetzes unterliegen die Mietzinsen für Wohnraum, der ersetzt, umgebaut oder saniert wird, für die ersten 5 Jahre ab definitiver Nutzungsfreigabe einer amtlichen Beschränkung der Mietzinsaufschläge und einer Mietzinskontrolle. Entsprechend dieser Vorgabe sind die Ertragsverluste von mindestens 5 Jahre aufzurechnen.

Die Barwerte dieser zu erwartenden Mindererträge, ergeben bei einem verwendeten Kapitalisierungssatz von aktuell 3.00% (abgeleitet aus Kapitel 4.4.8 „Diskontierungssatz für die Region Basel“) und jährlich vorschüssig berücksichtigten Mindererträgen gegenüber Mietrecht (siehe Formel gem. Kapitel 4.3.2 „Barwertmethode resp. Diskontierungssatz“):

PV	$PV = \sum_{t=0}^T \frac{CF_t}{(1+k)^t}$	T	Regulationszeitraum in Jahren = 5
=		t	Zeitperiode vorschüssig = 0
Barwert der		CF _t	Minderertrag pro Jahr
Mindererträge		k	Diskont.-Satz Region Basel = 3.00%

Wohnungstyp	Minderertrag gegenüber Mietrecht pro Jahr	Barwerte der Mindererträge pro Wohnungstyp (vorschüssig; Kap.-Satz 3.0%)
1-Zimmerwohnung	CHF 1'388.81	CHF 6'551.17
2-Zimmerwohnung	CHF 2'839.55	CHF 13'394.45
3-Zimmerwohnung	CHF 3'741.21	CHF 17'647.65
4-Zimmerwohnung	CHF 4'988.28	CHF 23'530.20
5-Zimmerwohnung	CHF 7'060.76	CHF 33'306.30

5.6 Barwertverlust des Mietwohnungs-Bestandes Basel-Stadt

Der aufsummierte Barwertverlust für den gesamten Mietwohnungs-Bestand in Basel-Stadt beträgt somit nach erfolgter Sanierung und mindestens für den regulierten Zeitraum von 5 Jahren rund 1.185 Milliarden Schweizer Franken :

Wohnungstyp	Gesamtbestand per 31.12.2018	Barwert des Minderertrages pro Jahr vorschüssig Kap.-Satz 3.0%	Barwertverlust des Mietwohnungs-Bestandes Basel-Stadt
1-Zimmerwohnung	8'588	CHF 6'551.17	CHF 56'261'485.41
2-Zimmerwohnung	19'684	CHF 13'394.45	CHF 263'656'350.11
3-Zimmerwohnung	27'885	CHF 17'647.65	CHF 492'104'658.11
4-Zimmerwohnung	11'721	CHF 23'530.20	CHF 275'797'439.38
5-Zimmerwohnung	2'927	CHF 33'306.30	CHF 97'487'554.20
Total	70'805		CHF 1'185'307'487.21

6. Schlussbetrachtung

6.1 Fazit

Die Kosten umfassender Sanierungsmassnahmen können nach im Mietrecht umschriebenen Faktoren als wertvermehrnde Investitionen auf den Mietzins abgewälzt werden. Der Spielraum der einzelnen Faktoren, die die mögliche Mietzinsanpassung bestimmen, wie nur zum Beispiel schon der prozentuale Anteil der für die Mietzinsanpassung erlaubten Wertvermehrung oder die zeitliche Dauer der Amortisation, bergen ein nicht unwesentliches Konfliktrisiko in einem Mietverhältnis.

In den häufigsten Fällen von Mietzins-Überwälzungen nach wertvermehrenden Sanierungsmassnahmen werden die Schlichtungsbehörden angerufen, die dann abschliessend über die Art und Berechnung der Mietzinsänderung befinden müssen.

Nicht selten versucht die Vermieterschaft diesen Umstand zu umgehen, indem sie die Liegenschaft vor einer geplanten umfassenden Sanierung leerkündet. In diesem Fall gehen sie oft zur Abfederung von Härtefällen in der Mieterschaft, längere Kündigungsfristen, als die mietrechtlichen Minimalfristen von drei Monaten für Wohnraum, ein und riskieren Leerstände über mehrere Monate, bis die letzte Mietpartei die Liegenschaft verlassen hat. Neben diesem finanziellen Risiko ist auch der Reputationsverlust, den Eigentümerschaften mit diesen unpopulären Massnahmen eingehen, schwierig messbar. Wer diese Risiken eingeht, kann dafür im Anschluss an eine solche Kündigungs-Sanierung die Liegenschaft in den Bauabläufen ungehinderter sanieren und die Mietzinsen können anlässlich der Neuvermietung näher an die gerade herrschenden Marktgegebenheiten angepasst werden.

Die Bestrebungen des Mieterverbandes Basel mit der Wohnschutzinitiative III zielen nun einschneidend auf beide vorgängig beschriebenen Vorgehensweisen der Vermieterschaft ab. Während Leerkündigungen als solches schon immer ein schwieriges Unterfangen waren, werden diese für die Zukunft noch schwieriger, weil eine neue generelle Bewilligungspflicht für Sanierungsmassnahmen herrschen soll und unter anderem ein neuer, explizit für ältere und langjährige Mietparteien zu schaffender Paragraph im Wohnraumförderungsgesetz festlegen wird, dass der Kanton und die Investoren verpflichtet werden, die individuellen Bedürfnisse dieser besonders betroffenen Bevölkerungsgruppen zu berücksichtigen.

Ein etwas einfacheres Bewilligungsverfahren könnte von sanierungswilligen Eigentümern gewählt werden, wenn die Mietzinsanpassungen sich nach der Sanierung nur in einer vorgegebenen Bandbreite bewegen würden. Wie die Forschungsarbeit nun ergeben hat, werden die anzupassenden Mieterträge bei Liegenschaften, die im bewohnten Zustand umfassend saniert werden, gegenüber der aktuellen Mietrechtspraxis bedeutend unterschritten.

Für die Eigentümer der rund 70'000 Mietwohnungen in Basel-Stadt beträgt der daraus entstehende Barwertverlust rund CHF 1.185 Milliarden.

6.2 Diskussion

Die finanzwirtschaftliche Bedeutung dieser Regulation verdeutlicht sich bei der Überlegung, wonach die über 5 Mio. Quadratmeter Mietwohnfläche bei einem Ansatz von rund CHF 4'200 pro Quadratmeter ein Neubauvolumen von CHF 21 Mia. ergeben. Im Verhältnis zu diesem geschätzten Neubauwert des Mietwohnungsbestandes in Basel-Stadt entspricht der prozentuale Anteil des Barwertverlustes von CHF 1.185 Mia. rund 5.6% des errechneten Neubauvolumens.

Der Forschungsarbeit liegt zu Grunde, dass nach Ende der 5jährigen Sperrfrist die Mieterträge der betroffenen Wohneinheiten ohne Probleme wieder an das Marktniveau angepasst werden können. Wenn dies nicht möglich sein wird, erhöht sich der Minderertrag und damit der ursprünglich errechnete Barwertverlust wesentlich. Eine etwas einfachere Möglichkeit zur Anpassung der Mietzinsen an das Marktniveau besteht allenfalls noch bei einem Mieterwechsel. In welchem Zeitabstand dies geschieht, hängt von der jeweiligen individuellen Fluktuation ab [eine solche liegt im Durchschnitt von ungefähr +/- 8 Jahre, Anm. d. Verf.].

Der gesamte Inhalt der kantonalen Wohnschutzinitiative III, aus der in dieser Forschungsarbeit nur der Teilaspekt der Mietzinsanpassung nach umfassenden Sanierungsmassnahmen untersucht wurde, lässt die Vermutung aufkommen, dass das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter sehr angespannt zu sein scheint. In Tat und Wahrheit sind es aber jeweils nur einzelne Ereignisse, in denen Eigentümer ihre vermeintliche Machtposition als Vermieter gegenüber Wohnungsmietenden übermässig ausnützen. Diese Beispiele veranlassen die Interessenvertretungen der Mietenden dezidiert dazu, Regulationen in der Gesetzgebung einzubringen, die die Eigentumsfreiheit aller Wohnungsvermietenden stark strapazieren. Dem entgegenzuwirken ist nicht ganz einfach, zumal immer noch der grosse Teil der

Bevölkerung, Ende 2017 waren es 56.5% der Bevölkerung (Bundesamt für Statistik (BFS), Mietwohnungen, 2020), Wohnraum mietet. Entscheidende Mehrheiten dieser mietenden Bevölkerungsgruppe bei Mietrechts-Themen an die Urnen zu bringen, gestaltet sich demnach einfacher.

Die Eigentumsstruktur von Mietwohnungen in der Schweiz zeigt, dass 2017 rund 57.3% der Mietwohnungen Privatpersonen gehörten und rund 23.0% an Versicherungen, Personalvorsorgeeinrichtungen und anderen Gesellschaften sowie Genossenschaften (Bundesamt für Statistik (BFS), Gebäude und Wohnungsstatistik, 2018). Politische Massnahmen in die Einschränkung der Handlungsfreiheit dieser Interessengruppen haben teilweise weitreichende Konsequenzen. Während es dem Viertel der Eigentümerschaften aus dem Bereich Versicherungen, Personalvorsorgeeinrichtungen und anderen Gesellschaften durch einschneidende Regulationen, insbesondere in der Mietzinsgestaltung, immer schwieriger wird, die von ihnen erwarteten Renditen zu erbringen, wird es für die grösste Eigentümergruppe, die der Privatpersonen, ebenso schwierig, während des Lebenszyklus einer Liegenschaft genügend Rückstellungen aus den Mieterträgen zu generieren, um diese in einen nachhaltigen Fortbestand ihrer Liegenschaften zu reinvestieren.

Weiter kann sich auch die Frage aufdrängen, in wie weit es zielführend ist, dass Kantone das geltende Schweizer Mietrecht durch kantonale Regulationen weiter akzentuieren sollen. Diese Regulationen können einen Kanton nachhaltig stark prägen und entscheiden bei Immobilienanlegern über die weitere Investitionsbereitschaft in eine Region, was weitreichende Einflüsse in die regionalen Volkswirtschaften haben kann.

6.3 Ausblick

Die Geschichte des Mieterschutzes in der Schweiz ist lang und trotz der Einigkeit der einschlägigen Fachverbände, der Gerichte, Schlichtungsbehörden sowie der Anwaltschaft, Wissenschaft und Wirtschaft, dass dem seit rund 30 Jahren geltenden Mietrecht in gewissen Punkten wesentliche Anpassungen gut tun würden, ist es aufgrund der unterschiedlichen Auffassungen über diese Änderungen in der Vergangenheit fast unmöglich gewesen, etwas zu ändern.

Auf Bundesebene ist zu hoffen, dass sich an der bis anhin verschobenen Open Space Veranstaltung des Bundesrates sowie des Bundesamtes für Wohnungswesen Lösungen

zwischen den Parteien eröffnen, die die Revision des aktuellen Mietrechtes nachhaltig vorantreiben können.

Für Basel-Stadt würden die ökonomischen Auswirkungen unabhängig ob Wohnschutzinitiative I oder Wohnschutzinitiative III, gegenüber der aktuellen Mietrechtspraxis sehr bedeutend sein.

Sie könnten vorerst abgewendet werden, wenn am 29. November 2020 das Referendum zur Wohnschutzinitiative I an der Urne angenommen wird und damit der Beschluss des Grossen Rates Basel-Stadt zur Teilrevision des Art. 34 WRFG vom 23. April 2020 aufgehoben würde.

Anschliessend wird für Basel-Stadt die Abstimmung über die Wohnschutzinitiative III, ein nochmals sehr wichtiger Wegweiser werden, wie sich der zukünftige Mietwohnungsmarkt, und damit auch der ganze Immobilienmarkt im Stadtkanton entwickeln könnte.

Aufgrund der in Rekordzeit eingesammelten Unterschriften für die Wohnschutzinitiative III könnte die Abstimmung bereits im Winter 2020/2021 erfolgen.

Unabhängig davon, welche der beiden Wohnschutzinitiativen letztendlich angenommen würde, werden die Basler Regierung und Behörden, insbesondere die neu zu konstituierende Wohnschutzkommission, stark gefordert sein, um die teilweise von Natur aus unterschiedlichen Interessen zwischen Vermieter- und Mieter-Vertreter in den neu festgelegten Bandbreiten gut abzuwägen.

Sollten durch die Urnengänge beide Wohnschutzinitiativen in Basel abgelehnt werden, könnte wie auf Bundesebene eine Art Open Space Anlass, die teilweise sehr leidenschaftlich und idealistisch vertretenen Individualziele der Fachverbände gegeneinander abgewogen werden, um dann auf diesem Weg vielleicht ganz neue Ansätze zur zukünftigen Festlegung von Mietzinsen zu finden. Wenn daraus eine Signalwirkung aus einem Kanton entsteht, könnte dies aus einer „Bottom-up“-Sicht auch auf Bundesebene eine positive Wirkung entfachen.

Literaturverzeichnis

- Ackermann, E., & Schüpbach-Guggenbühl, B. (2018). *Abstimmungen vom 10. Juni 2018*. Basel: Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt.
- Ackermann, E., & Schüpbach-Guggenbühl, B. (2018). *Ratschlag betreffend Anpassung des Gesetzes über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG) 18.1529.01*. Basel: Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt.
- Appellationsgericht des Kantons Basel-Stadt. (2020). *Kantonsblatt BS*. Von <https://kantonsblatt.ch/#!/search/publications/detail/50343fd7-bcc0-417e-81a2-3b736dc64c1e>. abgerufen
- Brigger, R., & Bau- und Raumplanungskommission des Kantons BS. (2020). *Bericht der BRK zum Ratschlag betreffend Anpassung des Gesetzes über die Wohnraumförderung vom 1. April 2020 (18.1529.02)*. Grosser Rat des Kantons Basel-Stadt.
- Bundesamt für Statistik (BFS). (2016). *Bevölkerung Panorama*.
- Bundesamt für Statistik (BFS). (2018). *Gebäude und Wohnungsstatistik*.
- Bundesamt für Statistik (BFS). (2020). *Mietwohnungen*. Von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bauwohnungswesen/wohnungen/mietwohnungen.html> abgerufen
- Bundesamt für Wohnungswesen (BWO). (2016). *Merkblatt zum hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen*.
- Bundesamt für Wohnungswesen (BWO). (06. 06 2020). <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/>.
- Bundesamt für Wohnungswesen (BWO). (2020). <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/mietrecht--politik.html>.
- Bundesamt für Wohnungswesen (BWO). (2020). <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/mietrecht--politik/open-space-vmwg.html>.

- Bundesamt für Wohnungswesen (BWO). (3. Juni 2020). <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/referenz-zinssatz.html>. Von Hypothekarischer Referenzzinssatz. abgerufen
- Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), & 30.06.2020, 1. B. (2020). *Parlamentarische Vorstösse zum Mietrecht*. Von <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnungspolitik/wohnungspolitik-bund/parlamentarische-vorstoesse/parlamentarische-vorstoesse--mietrecht.html> abgerufen
- Canonica, F. (2009). *Die Immobilienbewertung*. Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband SIV.
- Der Bundesrat. (1990 (Stand 1. Juni 2020)). www.admin.ch / SR 221.213.11. Von Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen. abgerufen
- Eidg. Dep. für Wirtschaft, Bildung und Forschung. (2014). *Medienmitteilung: Allgemeinverbindlichkeit des Rahmenmietvertrags für die Westschweiz erneuert*.
- Halter AG. (2020). <https://www.halter.ch/de/leistungen/renovationen/sanierungsrechner>.
- Kanton Basel-Stadt. (10. 06 2010). <https://www.bs.ch/nm/2018-schlussresultat-der-eidg>.
- Kanton Basel-Stadt. (2020). *Systematische Gesetzessammlung*. Von https://www.gesetzessammlung.bs.ch/app/de/texts_of_law/111.100. abgerufen
- Lachat/KapitelautorIn. (2010). *Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage*.
- Lüthi, S. (31. Juli 2006). Masterthesis zur Erlangung des Master von Science in Real Estate (CUREM). *Analyse des Schweizer Immobilienmarktes hinsichtlich des Einsatzes von hochverzinslichen Anlagegefässen*. Winterthur.
- Mattmüller, G., & Haller, C. (2019). *Mitbericht der WAK zum Ratschlag betreffend Anpassung des WRFG vom 19. August 2019*. Grosser Rat des Kantons Basel-Stadt.
- Mieterverband (MV Basel 1891). (2020). Kantonale Initiative. *JA zum ECHTEN Wohnschutz!*

- Mieterverband (MV Basel 1891). (2020). Kantonales Referendum. *NEIN zum NICHT-Wohnschutz!*
- Mieterverband Basel, (. (2020). *Medienmitteilungen*. Von <https://www.mieterverband.ch/mv-bs/news/2020/Ruf-nach-echtem-Wohnschutz-bricht-alle-Rekorde.html>. abgerufen
- Ott, L., Küng, R., Schuster, C., Müller, N., & Schläpfer, J. (2019). *Begründung der Höhe der maximalen Mietzinsaufschläge*.
- Präsidialdepartement d. Kantons Basel-Stadt, S. (kein Datum). www.statistik.bs.ch/Analysen_und_Berichte/Mietpreisraster.
- Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt, S. (2020). *Statistisches Jahrbuch 2019 Basel-Stadt / Kapitel 09*.
- Präsidialdepartement Kanton Basel-Stadt. (2019). *Leerstandserhebung 2019*.
- PwC. (2020). *PwC Real Estate Investor Survey 03.2020*. Von Yields and letting parameters for selected. abgerufen
- Rey, U. (2003). Abhandlung zur Erlangung der Doktorwürde der Philosophischen Fakultät I der Universität Zürich. *Demographische Strukturveränderungen und Binnenwanderung in der Schweiz 1850 - 1950*. Freienwil.
- Rohrbach, H. (2014). *Die Entwicklung des schweizerischen Mietrechts von 1911 bis zur Gegenwart*. Grenchen: Bundesamt für Wohnungswesen BWO.
- Schweizerische Nationalbank (SNB). (1915). *Siebenter Geschäftsbericht der Schweizerischen Nationalbank 1. Januar bis 31. Dezember 1914*.
- Schweizerische Nationalbank (SNB). (1916). *Achter Geschäftsbericht der Schweizerischen Nationalbank 1. Januar bis 31. Dezember 1915*.
- Schweizerische Nationalbank (SNB). (1917). *Neunter Geschäftsbericht der Schweizerischen Nationalbank 1. Januar bis 31. Dezember 1916*.
- Schweizerische Nationalbank (SNB). (1918). *Zehnter Geschäftsbericht der Schweizer Nationalbank 1. Januar bis 31. Dezember 1917*.

Schweizerische Nationalbank (SNB). (1919). *Elfter Geschäftsbericht der Schweizerischen Nationalbank 1. Januar bis 31. Dezember 1918.*

Schweizerische Nationalbank (SNB). (1941). *Dreiunddreissigster Geschäftsbericht der Schweizerischen Nationalbank 1940.*

Schweizerische Nationalbank (SNB). (1942). *Vierunddreissigster Geschäftsbericht der Schweizerischen Nationalbank 1941.*

Schweizerische Nationalbank (SNB). (1943). *Fünfunddreissigster Geschäftsbericht der Schweizerischen Nationalbank 1942.*

Schweizerische Nationalbank (SNB). (1944). *36. Geschäftsbericht der Schweizerischen Nationalbank 1943.*

Schweizerische Nationalbank (SNB). (1945). *37. Geschäftsbericht der Schweizerischen Nationalbank 1944.*

Schweizerische Nationalbank (SNB). (1946). *38. Geschäftsbericht der Schweizerischen Nationalbank 1945.*

Schweizerische Nationalbank (SNB). (2007). *Historische Zeitreihen, Zinssätze und Renditen.*

Schweizerische Nationalbank (SNB). (November 2007). *Historische Zeitreihen; Zinssätze und Renditen .*

Staatskanzlei des Kantons Basel-Stadt. (2019). *Kantonsblatt BS.* Von <https://www.kantonsblatt.ch/#!/search/publications/detail/760fae7f-7fce-4271-8a47-9ea4560651b9>. abgerufen

Statistisches Amt des Kanton Basel-Stadt. (2020). <https://www.statistik.bs.ch/haeufig-gefragt/wohnen/zentrale-begriffe-wohnen.html>. Von Zentrale Begriffe. abgerufen

Anhang

Anhang 1

Ausschnitt aus der Bundesverfassung vom 18.04.1999 (Stand 12.02.2018)

„...Art. 108 Wohnbau- und Wohneigentumsförderung

1 Der Bund fördert den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

2 Er fördert insbesondere die Beschaffung und Erschliessung von Land für den Wohnungsbau, die Rationalisierung und die Verbilligung des Wohnungsbaus sowie die Verbilligung der Wohnkosten.

3 Er kann Vorschriften erlassen über die Erschliessung von Land für den Wohnungsbau und die Baurationalisierung.

4 Er berücksichtigt dabei namentlich die Interessen von Familien, Betagten, Bedürftigen und Behinderten.

Art. 109 Mietwesen

1 Der Bund erlässt Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen, namentlich gegen missbräuchliche Mietzinse, sowie über die Anfechtbarkeit missbräuchlicher Kündigungen und die befristete Erstreckung von Mietverhältnissen. Bundesverfassung 34 101

2 Er kann Vorschriften über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen erlassen. Solche dürfen nur allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn sie begründeten Minderheitsinteressen sowie regionalen Verschiedenheiten angemessen Rechnung tragen und die Rechtsgleichheit nicht beeinträchtigen....“

Anhang 2

Parlamentarische Vorstösse zum Mietrecht seit 2014

Motion

Mit einer Motion erhält der Bundesrat den Auftrag, einen Entwurf zu einem Erlass der Bundesversammlung vorzulegen oder eine Massnahme zu treffen. Motionen können von der Mehrheit einer Kommission und während der Session von einer Fraktion oder einem Ratsmitglied eingereicht werden. Einer Motion müssen beide Räte zustimmen.

Postulat

Ein Postulat beauftragt den Bundesrat zu prüfen und zu berichten, ob ein Entwurf zu einem Erlass der Bundesversammlung vorzulegen oder eine Massnahme zu treffen ist. Ein Postulat kann von der Mehrheit einer Kommission, von einer Fraktion oder einem Ratsmitglied eingereicht werden. Das Postulat ist angenommen, wenn ihm ein Rat zustimmt.

Interpellation

Mit einer Interpellation verlangt ein Ratsmitglied, eine Mehrheit der Kommission oder eine Fraktion vom Bundesrat Auskunft über wichtige innen- und aussenpolitische Ereignisse und Angelegenheiten des Bundes. Der Bundesrat antwortet in der Regel bis zur nächsten Session. Der Urheber oder die Urheberin einer Interpellation kann erklären, ob er oder sie von der Antwort ganz, teilweise oder nicht befriedigt ist, und er oder sie kann eine Diskussion über die Antwort des Bundesrates verlangen. Eine solche Diskussion findet in der Praxis nur noch im Ständerat statt; der Nationalrat diskutiert nur noch über dringlich erklärte Interpellationen.

Parlamentarische Initiative

Mit einer parlamentarischen Initiative kann ein Ratsmitglied, eine Fraktion oder eine Kommission den Entwurf zu einem Erlass oder die Grundzüge eines solchen Erlasses vorschlagen. Die Leitung der Gesetzgebungsarbeiten erfolgt durch eine Kommission des National- oder Ständerates. Bevor eine Kommission mit der Ausarbeitung des Erlassentwurfes beginnen kann, benötigt sie die Zustimmung der Kommission des anderen Rates oder die Zustimmung beider Räte.

Fragestunde

Die Montagsitzungen des Nationalrates der zweiten und dritten Sessionswoche beginnen mit der Fragestunde. Dabei behandelt der Rat aktuelle Fragen, die Ratsmitglieder bis Mittwochmittag der Vorwoche eingereicht haben. Diese werden von der zuständigen Departementsvorsteherin oder dem zuständigen Departementsvorsteher in kurzer Form beantwortet. Anschliessend kann der Fragesteller oder die Fragestellerin eine kurze sachbezogene Zusatzfrage stellen. Die Fragestunde dauert höchstens 90 Minuten.

Eine Fragestunde kennt nur der Nationalrat.

Geschäft	Eingabe (Partei)	Thema	Ergebnis
14.403	Parlamentarische Initiative (FDP)	Entkoppelung des zulässigen Ertrages vom Referenzzinssatz	21.09.2015 NR keine Folge
14.3887	Interpellation (CVP)	Mieten an den Hypothekarzins binden	30.09.2016 abgeschrieben, weil im Rat nicht behandelt
14.4246	Interpellation (FDP)	Keine Berücksichtigung des hypothekarischen Referenzzinssatzes mehr für die Berechnung der zulässigen Rendite	16.12.2016 abgeschrieben, weil im Rat nicht behandelt
15.3110	Interpellation (SP)	Kostenmiete statt überrissene Rendite	17.03.2017 abgeschrieben, weil im Rat nicht behandelt
15.3584	Interpellation (SP)	Wirtschaftsmodell zur Berechnung der Mietschwankung in Abhängigkeit von Schwankungen des Referenzzinssatzes. Korrektur der VMWG?	16.06.2017 abgeschrieben, weil im Rat nicht behandelt
15.3617	Motion (SP)	Transparenz in der Berechnung von Mietzinssenkungen und -erhöhungen	15.06.2017 Ablehnung im NR
15.3669	Motion (SP)	Mieten. Verbesserung des Kündigungsschutzes für ältere Personen, Familien usw.	15.06.2017 Ablehnung im NR
15.3744	Postulat (Grüne)	Bericht zu den volkswirtschaftlichen Auswirkungen der nicht weitergegebenen Referenzzinssatzsenkungen	16.06.2017 abgeschrieben, weil im Rat nicht behandelt
15.3752	Interpellation (FDP)	Missbräuchliche Mietzins erhöhungen nach energetischen oder grösseren Sanierungsmassnahmen	25.09.2015 erledigt
15.3772	Postulat (SP)	Die Senkung des Referenzzinssatzes muss den Mieterinnen und Mietern zugutekommen!	16.06.2017 abgeschrieben im Rat, weil nicht behandelt
15.440	Parlamentarische Initiative (FDP)	Mietrecht. Folgen durch den Tod der Mieterin oder des Mieters	02.06.2016 zurückgezogen
15.455	Parlamentarische Initiative (SVP)	Missbräuchliche Untermiete vermeiden	22.03.2019 Fristverlängerung bis Frühjahrssession 2021
16.451	Parlamentarische Initiative (SVP)	Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters	07.11.2018 ausgesetzt gem. Medienmitteilung SR

Geschäft	Eingabe (Partei)	Thema	Ergebnis
16.458	Parlamentarische Initiative (CVP)	Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen	von den Kommissionen Folge gegeben und zugestimmt, im Rat aber noch nicht behandelt
16.459	Parlamentarische Initiative (FDP)	Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären	von den Kommissionen Folge gegeben und zugestimmt, im Rat aber noch nicht behandelt
16.3134	Postulat (FDP)	Präzisierungen in der VMWG im Zusammenhang mit energetischen oder umfassenderen Sanierungsmassnahmen	28.02.2018 Ablehnung im NR
16.5292	Frage (SP)	Mietrecht. Wohnungsnot im Sinne des Obligationenrechtes	08.06.2016 erledigt
17.3328	Motion (SP)	Einsichtnahme in Nebenkostenbelege an die heutigen Gegebenheiten anpassen	28.02.2018 Ablehnung im NR
17.459	Parlamentarische Initiative (SP)	Für einen Anfangsmietzins ohne übersetzten Ertrag	11.09.2018 keine Folge gegeben im NR
17.491	Parlamentarische Initiative (FDP)	Zeitgemässe Berechnung der zulässigen Rendite im Mietrecht	20.06.2019 Vorprüfung behandelt im NR
17.492	Parlamentarische Initiative (Mitte-Fraktion)	Gleichwertigkeit der gesetzlichen Mietzinsregeln stärken	04.07.2018 zurückgezogen
17.493	Parlamentarische Initiative (SVP)	Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen	06.11.2018 Folge gegeben durch Kommissionen Rechtsfragen SR und NR
17.502	Parlamentarische Initiative (SP)	Schutz der älteren Menschen in der Schweiz vor missbräuchlichen Mietkündigungen	20.09.2018 keine Folge gegeben im NR
17.511	Parlamentarische Initiative (SP)	Missbräuchliche Mieten sollen verstärkt bekämpft werden können	20.03.2019 zurückgezogen
17.514	PI (FDP)	Missbräuchlicher Mietertrag. Artikel 269 OR soll auf Zeiten von Wohnungsmangel beschränkt werden	20.06.2019 Vorprüfung behandelt im NR
17.515	Parlamentarische Initiative (FDP)	Missbräuchlicher Mietertrag. Artikel 270 OR soll auf Zeiten von Wohnungsmangel beschränkt werden	20.06.2019 Vorprüfung behandelt im NR

Geschäft	Eingabe (Partei)	Thema	Ergebnis
18.3598	Motion (CVP)	Online-Plattform für Beherbergungsdienstleistungen (Airbnb). Ratgeber zuhanden der Gemeinden	05.12.2019 Abgeschrieben, infolge Austritt aus NR
18.4101	Motion (Kommission f. Rechtsfragen SR)	Revision der Regeln der Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen	20.06.2019 Ablehnung im NR
18.475	Parlamentarische Initiative (FDP)	Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen	Im Rat noch nicht behandelt
19.3832	Postulat (SP)	Die zusätzlichen Energiekosten bei Gebäuden, die bis 2035 noch nicht saniert worden sind, sollen nicht zulasten der Mieterinnen und Mieter gehen	Im Rat noch nicht behandelt
19.3835	Interpellation (SP)	Wohnen. Der Diskriminierung von Ausländerinnen und Ausländern entgegenzutreten	Im Rat noch nicht behandelt
19.3924	Motion (FDP)	Bessere Nutzung des Sanierungspotenzials durch die Anpassung des Mietrechts	Im Rat noch nicht behandelt
19.3932	Motion (SP)	Spezielle Regelungen im Mietvertrag für mobilitätsbehinderte Menschen	Im Rat noch nicht behandelt
20.3142	Motion (Kommission f. Wirtschaft und Abgaben NR)	Miete im Gastgewerbe. Die Mieter sollen nur 30 Prozent der Miete schulden	04.06.2020 Ablehnung im NR
20.3158	Motion (Kommission f. Rechtsfragen NR)	Verlängerung der Verordnung über die Abfederung der Auswirkungen des Coronavirus im Miet- und Pachtwesen (Covid-19-Verordnung Miete und Pacht)	06.05.2020 Ablehnung im SR
20.3161	Motion (Kommission f. Wirtschaft und Abgaben NR)	Geschäftsmieten	05.05.2020 Ablehnung im NR
20.3386	Motion (Grüne)	Covid-19. Kündigungsschutz und Fristerstreckung im Geschäfts- Mietwesen	Im Rat noch nicht behandelt

Geschäft	Eingabe (Partei)	Thema	Ergebnis
20.3451	Motion (Kommission f. Wirtschaft und Abgaben NR)	Geschäftsmieten in der Gastronomie und bei anderen von der Schliessung betroffenen Betrieben. Die Mieter sollen nur 40 Prozent der Miete schulden	04.06.2020 Angenommen
20.3460	Motion (Kommission f. Wirtschaft und Abgaben SR)	Geschäftsmieten in der Gastronomie und bei anderen von der Schliessung betroffenen Betrieben. Die Mieter sollen nur 40 Prozent der Miete schulden	08.06.2020 angenommen

Quelle: (Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) & 30.06.2020, Parlamentarische Vorstösse zum Mietrecht, 2020)

Anhang 3 Wohnschutzinitiative III und Referendum zur Wohnschutzinitiative I

Stopp! Ausfüllen + noch heute retour!

Kantonale Initiative:

JA zum ECHTEN Wohnschutz!



JA zum guten, echten Wohnschutzgesetz – dank unserer neuen Initiative hier! Es unterstützt unsere Wohnschutz-Verfassung, die wir 2018 erhalten haben. Und es bringt Behörden und Grossinvestoren dazu, die Verdrängung durch ständig neue Teuersanierungen und Massenkündigungen endlich zu stoppen. Unsere

Initiative ist ein guteidgenössischer Kompromiss! Sie stützt die fairen Vermieter und berücksichtigt die überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung – von uns allen! Wohnen muss wieder für uns alle bezahlbar werden, gemessen an unseren Wohnverhältnissen. Daher jetzt bitte unterzeichnen!

Ganzen Bogen nicht trennen und nicht zerschneiden!

JA zum Gesetz pro Mittelstand.

JA zum Schutz von bezahlbarem Wohnraum für alle.

JA zum guten Gesetz für Ältere.

JA zum Gesetz, das indirekt bei Massenkündigungen wirkt.

JA zu korrektem Investieren.

JA zum Gesetz, das indirekt bei Aufschlägen wirkt.

Politische Gemeinde:	<input type="checkbox"/> Basel	<input type="checkbox"/> Riehen	<input type="checkbox"/> Bettingen	(Zutreffendes bitte ankreuzen)		
Name und Vorname (von Hand, möglichst lesbar)	Geburtsdatum Tag Monat Jahr			Wohnadresse (Strasse, Hausnummer)	Eigenhändige Unterschrift	leer lassen

Gestützt auf § 47 der Verfassung des Kantons Basel-Stadt vom 23. März 2005 und auf das Gesetz betreffend Initiative und Referendum vom 17. Januar 1991 reichen die unterzeichneten, im Kanton Basel-Stadt wohnhaften Stimmberechtigten folgende Initiative ein (**Initiativtext siehe unten und Rückseite**).

Wer das Ergebnis einer Unterschriftensammlung fälscht oder wer bei einer Unterschriftensammlung besticht oder bestechen lässt, macht sich nach Art. 281 bzw. 282 Strafgesetzbuch strafbar. Die Initiative kann von der Mehrheit der im Zeitpunkt der Rückzugserklärung stimmberechtigten Mitglieder des Initiativkomitees zurückgezogen werden (§ 12 Abs. 1 IRG). **Initiativkomitee:** Patrizia Bernasconi, Kathrin Bichsel, Diana Göllrich, Johan Göttli, Franziska Jenny, Beat Leuthardt, Ursula Metzger, Jürg Meyer, Heidi Mück, Barbara Rettenmund, Peter Steiner, Tonja Zürcher. Beatrice Alder, Max Gautschi, Gisela Konstantinidis, Roberto Mascetti, Ivo Balmer, Alexandra Dill, Pascal Pfister, Sarah Wyss, Benjamin Plüss, Freija Geniale. Die Initiative wird vom MV Basel 1891 getragen, gemeinsam mit dem «Verein 55+ Basler Seniorenkonferenz» und der Sozialdemokratischen Partei Basel-Stadt sowie mit BastA! und den Jusos Basel-Stadt.

Verantwortlich: Basler Mieterinnen- und Mieterverband (MV Basel 1891), Clarastr. 2, 4005 Basel (www.mybasel.ch)

Der Wortlaut des nachfolgenden Initiativtextes wurde am 30. Mai 2020 im Kantonsblatt des Kantons Basel-Stadt veröffentlicht.

INITIATIVTEXT

Das Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG) vom 5. Juni 2013 wird wie folgt geändert:

§1 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (neu)

1 Dieses Gesetz bezweckt den Erhalt und die Schaffung von vielfältigem, unterschiedlichen Ansprüchen genügendem, insbesondere familiengerechtem, bezahlbarem wie auch preisgünstigem Wohnraum.
2 In Zeiten von Wohnungsnot bezweckt es gemäss den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung zudem deren wirksamen Schutz, insbesondere für die langjährigen und älteren Mietparteien, vor Verdrängung durch Kündigungen und Mietzins erhöhungen.

§2 Abs. 1, 2 (geändert)

1 Wohnraumförderung besteht gleichrangig in der Förderung des Wohnungsbaus wie in der Erhaltung und Sicherung von bestehendem bezahlbarem (leistbarem) sowie von preisgünstigem Wohnraum.
2 Im Rahmen der Wohnraumförderung sollen insbesondere
a) der Erhalt von bestehendem bezahlbarem Wohnraum gefördert werden,
b) die Nachhaltigkeit in Bezug auf Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner und eine ausgewogene Gesellschaftsstruktur begünstigt werden,
c) das verdichtete Bauen unterstützt werden,
d) Ressourcen und Umwelt geschont werden, und
e) Flexibilität für mittelfristige Entwicklungen des Wohnraums bewahrt werden.

§ 3a (neu) Wohnschutzkommission

1 Die Wohnschutzkommission ist Teil der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten und untersteht administrativ und disziplinarisch der Aufsicht des zuständigen Departements. In ihrer Tätigkeit ist sie unabhängig. Ihre Entscheide sind für die Bewilligungsbehörden verbindlich. Sie erhält ausreichend Ressourcen zur Wahrung der Fristen gemäss Bau- und Planungsgesetz.

2 Sie setzt sich paritätisch aus drei Mitgliedern der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten zusammen. Den Vorsitz führt ein Mitglied, das Gewähr für eine unabhängige Behandlung der Verfahren bietet.

3 Der Regierungsrat wählt die Mitglieder und die notwendigen Ersatzmitglieder. Wählbar ist, wer den Wohnsitz in der Schweiz hat. Der Regierungsrat berücksichtigt bei der Wahl den Bezug zum Kanton Basel-Stadt. Die Amtsdauer beträgt vier Jahre.

4 Erwählt eine Person als Schreiberin oder Schreiber. Die a.o. Schreiberinnen und Schreiber werden mit Genehmigung des zuständigen Departements von der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten ernannt. Die Amtsdauer beträgt vier Jahre.

§ 4 Abs. 4-6 (neu)

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

5 Der geschützte bezahlbare Mietwohnraum umfasst allen bestehenden Mietwohnraum. Ausgenommen

Fortsetzung siehe Rückseite

Bitte sofort retour (auch nur teilweise voll) an: Mieterverband (MV Basel 1891), Clarastrasse 2, 4005 Basel.

Kantonale Initiative:

JA zum **ECHTEN** Wohnschutz!**Fortsetzung von Vorderseite**

sind für höchstens drei Monate gemietete Wohnungen, luxuriöse Wohnungen gemäss Art. 253b Absatz 2 OR sowie Fälle von nur ein bis drei Wohnungen.

6 Mit bezahlbar (leistbar) sind Mietzinse gemeint, die in Bezug auf die überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung geeignet sind, den Charakter der Quartiere, den aktuellen Wohnbestand sowie die bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse zu bewahren.

§ 7 Abs. 3-5 (geändert)

3 Vorbehältlich der Einhaltung der nutzungsplanerischen Vorschriften zum Wohnanteil kann die Abbruchbewilligung ausnahmsweise erteilt werden, wenn

- a) der Ersatzneubau mindestens 20% mehr Wohnraum umfasst, sofern eine Aufstockung im Bestand technisch nicht möglich oder nach ökologischen Kriterien auch unter Berücksichtigung des Aspekts der grauen Energie nicht sinnvoll erscheint und der Ersatzneubau ökologischen Kriterien vollumfänglich entspricht,
 - b) der Ersatzbau mindestens 40% mehr Wohnraum umfasst, sofern die ökologischen Kriterien nicht erfüllt werden,
 - c) und die gesicherte Finanzierung nachgewiesen ist.
- 4 In Zeiten der Wohnungsnot kann eine Ausnahmebewilligung gemäss Abs. 3 zudem nur erteilt werden, sofern die Kriterien von §§ 8a bis 8e erfüllt sind.
- 5 Die Abbruchbewilligung kann auch in Zeiten der Wohnungsnot erteilt werden, wenn
- a.) 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;
 - b.) 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.

§ 8 Titel (geändert), Abs. 5-7 (neu) Zweckentfremdung und Umwandlung in Stockwerkeigentum

5 Die Begründung von Stockwerkeigentum bei bereits gebauten Liegenschaften mit vier oder mehr Wohnungen ist in Zeiten der Wohnungsnot bewilligungspflichtig. Die Eigentümerschaft hat gegenüber der Wohnschutzkommission den Nachweis zu erbringen, dass die ganze Liegenschaft im Zeitpunkt der Stockwerkeigentumbegründung einen für Stockwerkeigentum angemessenen Standard aufweist.

6 Die Wohnschutzkommission prüft innerhalb von vier Monaten, ob eine Bewilligung im Sinne von Abs. 5 erteilt werden kann.

7 Bewilligungen können befristet, auf Widerruf, unter Bedingungen oder mit Auflagen erteilt werden. Befristungen und Widerrufsvorbehalte können im Grundbuch angemerkt werden.

§ 8a (neu) Sanierung, Renovation und Umbau in Zeiten der Wohnungsnot

1 Sämtliche Umbau-, Renovations- und Sanierungsvorhaben, die über den einfachen ordentlichen Unterhalt hinausgehen, unterliegen in Zeiten der Wohnungsnot einer Bewilligungspflicht gemäss §§ 8d und 8e. In den Fällen von § 8c genügt eine Meldepflicht. Dies gilt für das ordentliche, vereinfachte und generelle Baubewilligungsverfahren sowie für das Meldeverfahren und Kanalisationsbegehren.

2 Keiner Bewilligung gemäss Abs. 1 bedürfen Umbau, Renovation und Sanierung, die aufgrund einer rechtskräftigen behördlichen Verfügung oder im Interesse von öffentlichen Bauten und Anlagen oder des gemeinnützigen Wohnungsbaus erforderlich sind.

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 gemäss §§ 8b bis 8e festgelegten Mietzinse eingehalten werden.

§ 8b (neu) Überwiegende Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und Bewahrung des aktuellen Wohnbestands

1 Mietzinse für Wohnraum, der gestützt auf eine Bewilligung gemäss diesem Gesetz ersetzt, umgebaut oder saniert wurde, unterliegen während fünf Jahren von der definitiven Nutzungsfreigabe an einer amtlichen Beschränkung der Mietzinsaufschläge und einer Mietzinskontrolle. Diese ist im Grundbuch von der zuständigen Behörde anmerken zu lassen. Ausgenommen ist der im Rahmen eines Ersatzneubaus zusätzlich geschaffene Wohnraum.

2 Die Massnahmen, insbesondere jene in § 8e, haben zum Zweck, die Mietzinse so zu gestalten, dass sie den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entsprechen und so den Charakter der Quartiere, den aktuellen Wohnbestand sowie die bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse schützen und bewahren.

§ 8c (neu) Einfaches Prüfungsverfahren

1 Für Umbau-, Renovations- oder Sanierungsvorhaben in bewohntem Zustand, welche zu keinen Mietzinsanpassungen führen, besteht ein einfaches Meldeverfahren.

2 Die Wohnschutzkommission stellt der beantragenden Vermieterschaft nach einfacher Prüfung eine Verfügung zu, welche die Parteien, den vom Vorhaben betroffenen Wohnraum sowie die Feststellung enthält, dass keinerlei Mietzinsanpassung erfolgt. Eine vollständige Kopie geht an die Mieterschaften.

§ 8d (neu) Vereinfachtes Bewilligungsverfahren

1 Für ein Umbau-, Renovations- oder Sanierungsvorhaben in bewohntem Zustand besteht ein einfaches Bewilligungsverfahren, sofern es einen monatlichen Mietzinsaufschlag zur Folge hat, der sich in einer Bandbreite von zwischen 0 und 80 Franken für Wohnungen mit ein oder zwei Zimmern, von zwischen 0 und 120 Franken für Wohnungen mit drei Zimmern und von zwischen 0 und 160 Franken für Wohnungen mit vier und mehr Zimmern bewegt.

2 Diese Pauschalen können reduziert werden, wenn sich unter Bezugnahme auf verlässliche Statistiken oder vergleichbare Dokumente ergibt, dass sie die überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung nicht oder nicht genügend wiedergeben. Eine Erhöhung der Pauschale ist auf gleiche Art nachzuweisen. Eine Bezugnahme auf das Basler Mietpreistraster genügt hierbei nicht.

3 Die Wohnschutzkommission prüft anhand der eingereichten Unterlagen inklusive einer Kostenzusammenstellung, ob die Wohnungen nach Umbau, Renovation oder Sanierung in derselben Kategorie verbleiben wie zuvor und den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entsprechen. Sie stellt der beantragenden Vermieterschaft eine Verfügung zu. Diese hat die Parteien des Mietvertrags, das Vorhaben sowie das Ausmass des bewilligten Mietzinsaufschlags zu enthalten. Eine vollständige Kopie geht an die Mieterschaften.

§ 8e (neu) Umfassendes Bewilligungsverfahren

1 Mit begründetem Antrag kann verlangt werden, dass Sanierungsvorhaben nicht gemäss §§ 8c und 8d beurteilt werden. Die Wohnschutzkommission unterzieht die Unterlagen, wenn sie vollständig vorliegen, einer Vorprüfung. In der Regel findet ein Augenschein statt. In Abwägung aller Umstände und nach Anhörung der Parteien legt sie fest, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang ein Mietzinsaufschlag nach Abschluss des Vorhabens zulässig ist.

2 Gemäss diesem Verfahren kann sie eine Bewilligung erteilen, wenn die Wohnungen nach Abschluss des Vorhabens in derselben Kategorie verbleiben wie zuvor, den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entsprechen und so den Charakter der Quartiere, den aktuellen Wohnbestand sowie die bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse schützen und bewahren.

3 Das Vorhaben entspricht insbesondere dann den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung, wenn es auch nach Auffassung von Fachorganisationen

- a) notwendig ist, weil der Lebenszyklus einzelner Bauteile oder Einrichtungen abgelautet ist,
 - b) standardisiert vorgenommen wird, indem bei Mehrfamilienhäusern von mindestens sechs Wohnungen die Arbeitsvorgänge nach einfachen fachlichen Kriterien durchgeführt werden,
 - c) schonend vorgenommen wird, indem die bestehende Baustruktur sowie der bisherige Standard des Wohnraums belassen werden, und
 - d) nachweislich zu bedeutenden Energieeinsparungen insbesondere bezüglich grauer Energie führt.
- 4 Zur Festlegung der Mietzinse nach Umbau, Renovation oder Sanierung dürfen nur solche Investitionskosten berücksichtigt werden, welche direkt den Zielen nach Abs. 3 lit. a bis d dienen, die Wohnungen nach Abschluss des Vorhabens in derselben Kategorie belassen und den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entsprechen.

5 Soweit erschwerte bauliche Bedingungen vorliegen, welche trotz standardisiertem Vorgehen im Sinne des Abs. 3 Mehrkosten verursachen, können diese bei der Bewilligungserteilung mitberücksichtigt werden, soweit dies mit Bezug auf die überwiegenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung angemessen erscheint.

6 Dasselbe gilt für unvermeidliche Mehrkosten aufgrund besonders wertvoller ökologischer Sanierungsvorhaben, soweit sie nicht durch Ausschöpfung sämtlicher Förderbeiträge und entsprechender weiterer Kostenträger ohne Rückgriff auf die Mieterinnen und Mieter ausgeglichen werden können.

7 Vorbehalten bleiben besondere Nachweise im Rahmen des Bundesrechts, soweit die Bauherrschaft Antrag stellt und sie im Detail belegt.

8 Die Verordnung regelt die Einzelheiten.

§ 8f (neu) Ersatzneubau

1 Bei Ersatzneubau werden pro Wohnung nach Zimmerzahl maximale Netto-Mietzinse festgelegt, welche sich an preisgünstigen Neubawohnungen orientieren und gewährleisten, dass sie den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung entsprechen und den aktuellen Wohnbestand bewahren.

2 Dies ist im Grundbuch von der zuständigen Behörde anmerken zu lassen.

§ 8g (neu) Gebühren

1 Für die Prüfung von Gesuchen gemäss diesem Gesetz kann eine Gebühr bis Fr. 1000 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) Bedürfnisse von älteren und langjährigen Mietparteien

1 Der Kanton verpflichtet Investoren, bei geplanten Vorhaben ergänzend zu den Vorgaben dieses Gesetzes in einer sehr frühen Planungsphase Massnahmen für unterschiedliche Zielgruppen von älteren und langjährigen Personen zu ergreifen. Hierzu gehören auch Wohnungsangebote aus dem Portfolio, Unterstützung bei der Wohnungssuche und Angebote für bezahlbare Wohnungen im bisherigen Wohnquartier sowie darüber hinaus Massnahmen für finanzielle Härtesituationen.

2 Der Kanton kann benachteiligten Personen bei Bedarf Beratung und Unterstützung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum anbieten.

3 Der Regierungsrat kann geeignete Institutionen mit dieser Aufgabe 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.

§ 20 (geändert)

1 Mit Busse bis zu CHF 100'000 wird bestraft, wer vorsätzlich

- a) durch unwahre oder unvollständige Angaben oder in anderer Weise zu Unrecht eine Bewilligung bzw. staatliche Leistungen nach diesem Gesetz erwirkt oder
- b) Bedingungen oder Auflagen missachtet, die mit einer Bewilligung bzw. staatlichen Leistung verbunden sind oder
- c) als Eigentümerin ihre Mitwirkungspflichten verletzt.

§ 21 Titel (geändert), Abs. 1-4 (geändert) Besondere Bestimmungen

1 Für Abbruch, Umbau, Sanierung und Ersatzneubau sowie Zweckentfremdung, 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, Sanierung und Ersatzneubau sowie Zweckentfremdung von Wohnraum.

3 Zur Rekurshebung gegen Entscheide betreffend Abbruch, Umbau, Sanierung und Ersatzneubau sowie Zweckentfremdung von Wohnraum ist die betroffene Mieterschaft, unabhängig vom Fortbestand des Mietverhältnisses, befugt, wenn das Mietverhältnis beim Einreichen des Rekurses noch bestand.

4 Private kantonale Organisationen im Kanton, die seit mindestens zehn Jahren statuten gemäss die Interessen der Mieterschaft wahren, sind in jedem Verfahren betreffend Abbruch, Umbau, Renovation, Sanierung oder Zweckentfremdung rekursberechtigt. Die Wohnschutzkommission informiert sie über die eingehenden Gesuche und ermöglicht ihnen, ihr Rekursrecht im Bedarfsfall auszuüben.

§ 22a (neu) Übergangsbestimmung gemäss Grossratsbeschluss vom [Beschlussdatum eingeben]

1 Bei Inkrafttreten der neuen Vorschriften hängige Verfahren unterstehen bis zum Abschluss der jeweiligen Verfahrensstufe dem bisherigen Recht. Daran anschliessende Rechtsmittelverfahren unterstehen dem neuen Recht.

2 Das Gesetz tritt sechs Monate nach Annahme der Initiative in Kraft.

Stopp! Ausfüllen + noch heute retour!

Kantonales **Referendum:**

NEIN zum NICHT-Wohnschutz!



NEIN zur Verletzung unserer Wohnschutz-Verfassung!

Vor 2 Jahren haben Basel und Riehen mit überwältigenden 62% JA unserer neuen Wohnschutzverfassung zugestimmt, welche die Mieter/innen vor Vertreibung und Verdrängung durch Teuersanierungen und Massenkündigungen schützen soll. Laut Bundesgericht gilt dies für den ganzen Kanton. Doch es fehlt noch immer ein griffiges Wohnschutzgesetz. Ein unwirksames Gesetz, in zwei Punkten gar verfassungswidrig, wurde von der Rendite-Lobby im Grossen Rat mitten in der «Corona»-Krise mit Brachialgewalt durchgeboxt. Sein passender Name: «Nichtwohnschutz-Gesetz». Ein besseres Gesetz blieb auf der Strecke. (Wir greifen es jetzt mit unserer Initiative für echten Wohnschutz! wieder auf.)

NEIN zum Rendite-Gesetz

So bleibt ein gefährliches Rendite-Gesetz übrig, das der Verdrängung von älteren und langjährigen Mieter/innen noch zusätzlich Vorschub leisten würde. Und diese Folgen der Sanierungen und (Massen-) Kündigungen wären gar noch gesetzlich abgesichert.

So etwas Unsoziales muss verhindert werden.

JETZT sofort Referendum unterzeichnen (Rückseite!)

Dies zwingt Sie als direktbetroffene oder solidarische Basler Bürger/innen – und uns alle – zu raschem Vorgehen. Bereits haben Seniorenverbände, politische Parteien und wir vom Basler Mieterinnen- und Mieterverband die nötigen Vorkehren getroffen. Mit diesem Referendum verhindern wir, dass das Rendite-freundliche Gesetz in Kraft tritt. (Mit der Initiative machen wir vorwärts, damit wir endlich, endlich ein gutes, echtes Wohnschutzgesetz erhalten.) Die Frist für das Referendum beträgt nur 6 Wochen. Wir wollen bis Ende Juni möglichst viele gültige Unterschriften beisammen haben.

Renditemaximierung belohnen, Anständige bestrafen?

Ausgerechnet die fairen Vermieter/innen würden mit bürokratischen Massnahmen geplagt, wenn wir dieses Rendite-Gesetz nicht per Referendum verhindern. Noch schlimmer, die Rendite-getriebenen Vermieter/innen würden – ohne Referendum – durch die Maschen schlüpfen, soweit sie die Mieten im nicht-tiefen Segment angesetzt haben und daher von jeglicher Kontrolle befreit würden.

Ein so absurdes Rendite-Gesetz darf nicht durchkommen!

Gaanzen Bogen nicht trennen und nicht zerschneiden!



So gehen Sie korrekt vor:

Referendum + Initiative: Jeweils Vorderseite ausfüllen und unterzeichnen!

Ihre Doppelunterschrift je 1 x auf den 2 Vorderseiten: Wenn Sie in Basel, Riehen oder Bettingen stimmberechtigt sind, dann bitte füllen Sie vollständig aus: Je 1 x auf den 2 Vorderseiten (Referendum und Initiative), also im ganzen 2 x, und unterschreiben Sie ebenfalls je 1 x, also im ganzen 2 x.

Weitere Doppelunterschriften sammeln:

Fragen Sie rasch bei den Nachbar/innen im Haus und beim Einkauf herum. Alle (Doppel-) Unterschriften helfen, ob 2x2 oder 3x2 oder 4x2 oder 5x2!

Rasch retournieren:

Nicht herumliegen lassen – sofort an uns zum MV Basel am Claraplatz zurück, mit allen Original-Doppelunterschriften:

Per A-Post oder in unseren Briefkasten im MV Basel am Claraplatz, Clarastr. 2, Parterre (Haus «Claus & Carla»).

Bitte auch Initiative «JA zum echten Wohnschutz!» ausfüllen und unterzeichnen!

Stopp! Ausfüllen + noch heute retour!

Kantonales Referendum:

NEIN zum NICHT-Wohnschutz!



NEIN zu diesem gefährlichen Nichtwohnschutz-Gesetz! Es verletzt unsere Wohnschutz-Verfassung, auf deren Anwendung wir weiter vergeblich warten! Und dieses falsche Gesetz lässt ältere und langjährige Mietparteien ohne Schutz, obwohl gerade sie von Teuersanierungen oder gar von Massenkündigungen besonders

bedroht sind. NEIN sagt auch der faire Vermieter, denn ausgerechnet er wird abgestraft, während die grossen Investoren von Kontrolle befreit werden, weil sie ihre Mieten rechtzeitig hochgedrückt haben. Deshalb unser gemeinsames Referendum hier! Bitte jetzt unterzeichnen und rasch an uns zurück!

NEIN zum Gesetz gegen Ältere.

NEIN zu einem Gesetz, das den Mittelstand im Stich lässt.

NEIN zur Verdrängung.

NEIN zum unwirksamen Gesetz gegenüber Massenkündigungen.

NEIN zu Masslos-Renditen.

NEIN zum unwirksamen Gesetz gegenüber Mietzinserhöhungen.

Politische Gemeinde: Name und Vorname (von Hand, ingedruckt ansonst)	<input type="checkbox"/> Basel			<input type="checkbox"/> Riehen			<input type="checkbox"/> Bettingen <small>(Doppeltes Datum annehmen)</small>			Eigentliche Unterschrift	MIT GEGEN
	Geburtsdatum Tag	Monat	Jahr	Wohnadresse (Strasse, Hausnummer)							

Gestützt auf § 52 der Verfassung des Kantons Basel-Stadt vom 23. März 2005 und auf das Gesetz betreffend Initiative und Referendum vom 17. Januar 1991 reichen die unterzeichneten, im Kanton Basel-Stadt wohnhaften Stimmberechtigten folgendes Referendum ein, mit dem sie verlangen, dass der Grossratsbeschluss vom 23. April 2020 betreffend Änderung des Gesetzes über die Wohnraumbildung (Wohnraumbildungsgesetz, WRFG) der Volksabstimmung unterbreitet wird.

Wer das Ergebnis einer Unterschriftensammlung fälscht oder wer bei einer Unterschriftensammlung besticht oder bestechen lässt, macht sich nach Art. 281 bzw. 282 Strafgesetzbuch strafbar.

Referendumsfrist, Beginn: Montag, 1. Juni 2020; Ablauf: Montag, 13. Juli 2020

Referendumskomitee: Patricia Bernasconi, Kathrin Bichsel, Diana Göllich, Johan Göttli, Franziska Jenny, Beat Leuthardt, Ursula Metzger, Jürg Meyer, Heidi Mück, Barbara Rettenmund, Peter Steiner, Tonja Zürcher, Beatrice Alder, Max Gautschi, Gisela Konstantinidis, Roberto Mascetti, Ivó Balmer, Alexandra Dill, Pascal Pfister, Sarah Wyss, Benjamin Plüss, Freija Gentile.

Das Referendum wird vom MV Basel 1891 getragen, gemeinsam mit dem «Verein 55+ Basler Seniorenkonferenz» und der Sozialdemokratischen Partei Basel-Stadt sowie mit BastA und den Jusos Basel-Stadt.

**Verantwortlich: Basler Mieterinnen- und Mieterverband (MV Basel 1891),
Clarastr. 2, 4005 Basel (www.mvbasel.ch)**

**Bitte sofort retour (auch nur teilweise voll) an:
Mieterverband (MV Basel 1891),
Clarastrasse 2, 4005 Basel.**

Bitte auch Initiative «JA zum
echtem Wohnschutz»
ausfüllen und
unterzeichnen! →

Ganzen Bogen nicht trennen und nicht zerschneiden!

Anhang 4 Halter-Kostenrechner Umfassende Sanierungsmassnahmen

Sanierungsrechner - Halter

Page 1 of 3

 Halter

Halter-Kostenrechner – Treten Sie mit uns in Kontakt um einen genauen Preis zu erhalten.

Zusammenfassung

Ihr Sanierungsprofil

Die Vollständigkeit Ihrer Angaben kann nur durch eine Kontaktaufnahme abgeschlossen werden.

Total Innensanierung in CHF zwischen*

900'000.– und **1'100'000.–**

Total Aussensanierung in CHF zwischen*

594'000.– und **726'000.–**

Total in CHF zwischen*

1'494'000.– und **1'826'000.–**

* Ein genauer Preis wird erst durch eine Kontaktaufnahme evaluiert

Liegenschaft

Wohnungen A	Fläche	Zimmer	Nasszellen
1 Stück	34 m ²	1.5	1 Stück pro Wohnung
Wohnungen B	Fläche	Zimmer	Nasszellen
2 Stück	55 m ²	2.5	1 Stück pro Wohnung
Wohnungen C	Fläche	Zimmer	Nasszellen
3 Stück	75 m ²	3.5	1 Stück pro Wohnung

Wohnungen D	Fläche	Zimmer	Nasszellen
1 Stück	100 m ²	4.5	2 Stück pro Wohnung
Wohnungen E	Fläche	Zimmer	Nasszellen
1 Stück	130 m ²	5.5	2 Stück pro Wohnung
Total	599 m ²		10

Sanierungsangaben

Gewählte Optionen	Massnahmen	Art
Küche	8x Ersatz Elektroapparate	standard
	8x Neue Küchenabdeckung	standard
	8x Ersatz Küchenmöbel	standard
Nasszellen	10x Ersatz Apparate	standard
	10x Erneuerung Oberflächen	standard
Aufzug / Lift	1x Komplette Sanierung	standard
Heizung	8x Neues System	Fernwärme
Wasser	8x Verteilung ersetzen	standard
Elektro	8x Neues Haupttableau	standard
	8x Neue Hausverteilung	standard
	8x Neue Medienverkabelung	standard
Dach	8x Neue Dämmung und Deckung	Flachdach begrünt

Aussenfassade	8x	Neue Dämmung / Oberfläche	Aussendämmung
Fenster	8x	Komplette Fenster austauschen	standard
Sonnenschutz	8x	Kompletter Ersatz	standard
Balkone	8x	Neue vorgesetzte Balkone	standard

Disclaimer: Die ermittelten Kosten basieren auf durchschnittlichen Erfahrungswerten für die einzelnen Sanierungsmaßnahmen. Die effektiven Kosten für eine konkrete Sanierung können von diesen Durchschnittswerten zum Teil erheblich abweichen. Die ausgewiesenen Kosten stellen keine Offerte dar. Die ermittelte Kostenbandbreite soll dem Anwender einen Anhaltspunkt bieten, um mögliche Massnahmen strategisch beurteilen zu können. Halter AG lehnt jegliche Haftung betreffend des Halter-Kostenrechners ab.

© 2016 Halter AG

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Auslegeordnung der rechtlichen Entwicklung im Schweizer Mietrecht - Auswirkungen auf die Entwicklung des Immobilienmarktes Basel-Stadt bei Annahme der kantonalen Initiative „JA zum ECHTEN Wohnschutz!“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.

Alle Stellen die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Magden, den 08. September 2020

Daniel Grünenfelder