

## Verordnung über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsverordnung, WRFV)

Vom 17. Juni 2014 (Stand 28. Mai 2022)

*Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt,*

gestützt auf das Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz; WRFG) vom 5. Juni 2013 <sup>1)</sup>,

*beschliesst:*

### A. Förderung des gemeinnützigen Wohnraumangebots

#### § 1 *Preisgünstige Wohnungen*

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

#### I. Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus

#### § 2 *Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus*

<sup>1</sup> Eine Organisation gilt als gemeinnützig, wenn sie nach ihren Statuten:

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

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

#### § 3 *Dachorganisationen*

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

#### § 4 *Geschäftsbericht und Rechnungslegung*

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

<sup>2</sup> Bei der Leistungsgewährung können zusätzliche Anforderungen an die Rechnungslegung gestellt werden.

<sup>1)</sup> SG [861.500](#).

**§ 5** *Revisionspflicht*

<sup>1</sup> Die Revisionspflicht richtet sich nach dem OR.

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

**§ 6** *Übertragung von Aufgaben*

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

## II. Fördermassnahmen

**§ 7** *Darlehen für Projektentwicklungen*

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

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

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

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

**§ 8** *Bürgschaften*

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

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

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

**§ 9** *Abgabe von Grundstücken im Baurecht*

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

<sup>2</sup> Die abgeschlossenen Baurechtsverträge werden nach Genehmigung durch den Regierungsrat wirksam.

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

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

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

- a) Sie sind nach wirtschaftlichen Grundsätzen, in städtebaulich und architektonisch guter Qualität und in einem energetisch zeitgemässen Standard zu realisieren;

- b) die Summe der Nutzflächen des darin enthaltenen Wohnraums darf die Summe der Nutzflächen nicht übersteigen, die das Objekt hätte, wenn seine Wohnungen in Abhängigkeit der Zimmerzahl die folgenden Grössen aufwiesen:
1. 1-Zimmer-Whg. 37 m<sup>2</sup>
  2. 2-Zimmer-Whg. 61 m<sup>2</sup>
  3. 3-Zimmer-Whg. 83 m<sup>2</sup>
  4. 4-Zimmer-Whg. 110 m<sup>2</sup>
  5. 5-Zimmer-Whg. 142 m<sup>2</sup>.

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

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

- a) <sup>2)</sup> die Vermietung des geförderten Wohnraums während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses im Hinblick auf eine gute soziale Durchmischung erfolgt, dabei wird insbesondere auf eine angemessene Berücksichtigung von Mietenden mit geringen Einkommen und Vermögen geachtet; die zuständige Stelle konkretisiert diese Auflage im Einzelfall gegenüber den Leistungsempfängerinnen und -empfängern;
- b) <sup>3)</sup> die Vermietung des geförderten Wohnraums während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses diskriminierungsfrei, das heisst insbesondere unabhängig von Alter, Geschlecht, Nationalität, Behinderung, ethnische oder religiöse Zugehörigkeit erfolgt;
- c) <sup>4)</sup> sichergestellt ist, dass die Mietenden dieser Wohnungen während der Mietdauer dort ihren zivilrechtlichen Wohnsitz haben;
- d) <sup>5)</sup> die Wohnungen höchstens ein Zimmer mehr als Bewohnerinnen und Bewohner aufweisen und von dieser Belegungsvorschrift während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses nur in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden darf.

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

## § 11 *Auskunftspflicht*

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

## B. Weitere Fördermassnahmen

### III. Bereitstellung von günstigem Mietwohnraum für besonders benachteiligte Personen

## § 12 *Zuständigkeiten*

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

<sup>2)</sup> Fassung vom 17. März 2020, in Kraft seit 1. April 2020 (KB 25.03.2020)

<sup>3)</sup> Fassung vom 17. März 2020, in Kraft seit 1. April 2020 (KB 25.03.2020)

<sup>4)</sup> Fassung vom 17. März 2020, in Kraft seit 1. April 2020 (KB 25.03.2020)

<sup>5)</sup> Eingefügt am 17. März 2020, in Kraft seit 1. April 2020 (KB 25.03.2020)

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

### § 13 *Lage des Wohnraums*

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

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

### § 14 *Art des Wohnraums*

<sup>1</sup> Der bereitzustellende Wohnraum soll kostengünstig sein.

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

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

<sup>4</sup> Die Mehrzahl der bereitzustellenden Wohnungen eignet sich für Familien.

### § 15 *Mieterkreis*

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

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

### § 16 *Vermietung*

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

<sup>2</sup> Vorbehältlich anderslautender Bestimmungen gelten die mietrechtlichen Bestimmungen des OR. Die Mietzinsen sind in jedem Fall durch die Mieterschaft geschuldet.

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

### § 17 *Untervermietung*

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

### § 18 *Belegung*

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

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

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

**§ 19** *Kündigung*

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

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

<sup>3</sup> Weitere mögliche Kündigungsgründe ergeben sich aus dem OR.

**§ 20** *Ersatzangebot*

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

## IV. Massnahmen im Hinblick auf private Investitionen

**§ 21** *Information und Beratung*

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

V. Beiträge für die Miete einer rollstuhlgängigen Wohnung <sup>6)</sup>**§ 22** <sup>7)</sup> *Bedarf nach einer rollstuhlgängigen Wohnung*

<sup>1</sup> Ein Beitrag an den Mietzins gemäss § 16b des Gesetzes über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG) vom 5. Juni 2013 kann beantragt werden, wenn mindestens eine im Haushalt wohnende Person auf eine rollstuhlgängige Wohnung angewiesen ist. <sup>8)</sup>

<sup>2</sup> Eine Person ist dann auf den Rollstuhl angewiesen, wenn sie die Voraussetzungen für den Erhalt eines Rollstuhls seitens der AHV oder der IV erfüllt.

**§ 23** <sup>9)</sup> *Wohnsitzdauer*

<sup>1</sup> Die Ausrichtung eines Beitrags an den Mietzins einer rollstuhlgängigen Wohnung setzt voraus, dass die auf einen Rollstuhl angewiesene erwachsene Person oder mindestens ein Elternteil eines auf einen Rollstuhl angewiesenen Kindes den zivilrechtlichen Wohnsitz und gewöhnlichen Aufenthalt seit mindestens zwei Jahren ununterbrochen im Kanton Basel-Stadt hat.

**§ 24** <sup>10)</sup> *Wohnungsbelegung*

<sup>1</sup> Für einen Anspruch auf einen Beitrag an den Mietzins einer rollstuhlgängigen Wohnung darf die Zahl der Zimmer die Zahl der im Haushalt wohnenden Personen um höchstens ein Zimmer übersteigen.

<sup>2</sup> Massgebend sind jene Personen, welche in der fraglichen Wohnung ihren zivilrechtlichen Wohnsitz haben.

<sup>3</sup> Übersteigt während der Beitragsdauer die Zahl der Zimmer die Zahl der im Haushalt wohnenden Personen um mehr als ein Zimmer, besteht noch während einem halben Jahr Anspruch auf den Beitrag an den Mietzins.

<sup>6)</sup> Eingefügt am 23. Juni 2020, in Kraft seit 1. Januar 2021 (KB 27.06.2020)

<sup>7)</sup> Eingefügt am 23. Juni 2020, in Kraft seit 1. Januar 2021 (KB 27.06.2020)

<sup>8)</sup> Fassung vom 26. April 2022, in Kraft seit 28. Mai 2022 (KB 30.04.2022)

<sup>9)</sup> Eingefügt am 23. Juni 2020, in Kraft seit 1. Januar 2021 (KB 27.06.2020)

<sup>10)</sup> Eingefügt am 23. Juni 2020, in Kraft seit 1. Januar 2021 (KB 27.06.2020)

**§ 25**<sup>11)</sup> *Berücksichtigung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse*

<sup>1</sup> Die Höhe der Beiträge für die Miete einer rollstuhlgängigen Wohnung richtet sich nach dem Anspruch auf Prämienverbilligung der auf einen Rollstuhl angewiesenen Person und wird nach den für die individuelle Prämienverbilligung (IPV) geltenden Prämienverbilligungsstufen gemäss Verordnung über die Krankenversicherung im Kanton Basel-Stadt (KVO) vom 25. November 2008 abgestuft:

Prämiengruppe 1 - 6:	Prämiengruppe 7 - 12:	Prämiengruppe 13 - 17:	Prämiengruppe 18 - 22:
Fr. 6'000 pro Jahr	Fr. 4'500 pro Jahr	Fr. 3'000 pro Jahr	Fr. 1'500 pro Jahr

<sup>2</sup> Die Beiträge nach Abs. 1 werden monatlich ausbezahlt.

<sup>3</sup> Liegt der vertraglich festgelegte Jahresmietzins (exkl. Nebenkosten) der Wohnung unterhalb der Höhe des nach Abs. 1 bemessenen Beitragsanspruchs, entspricht der Beitrag höchstens dem Betrag des tatsächlich geschuldeten Jahresmietzinses.

<sup>4</sup> Wohnen mehrere Personen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, gemeinsam in einer Wohnung, wird für diese Wohnung insgesamt höchstens der maximale Beitrag von Fr. 6'000 pro Jahr ausgerichtet. Dieser Betrag wird auf die Berechtigten im Verhältnis ihrer Ansprüche aufgeteilt.

**§ 26**<sup>12)</sup> *Verhältnis zu Ergänzungsleistungen und Sozialhilfe*

<sup>1</sup> An Personen, die Ergänzungsleistungen zur AHV/IV oder Leistungen der Sozialhilfe beziehen, werden keine Beiträge nach § 16b BRG und dieser Verordnung ausgerichtet.

**§ 27**<sup>13)</sup> *Antragstellung, Anspruchsbeginn und Meldepflicht*

<sup>1</sup> Der Antrag auf einen Beitrag an den Mietzins einer rollstuhlgängigen Wohnung ist mit ausgefülltem und unterzeichnetem Antragsformular und den notwendigen Unterlagen beim Amt für Sozialbeiträge einzureichen.

<sup>2</sup> Fehlende Unterlagen werden nachgefordert und sind innerhalb von zwei Monaten ab Zugang des Nachforderungsschreibens einzureichen. Bleibt diese Frist ungenutzt, ist ein neuer Antrag zu stellen.

<sup>3</sup> Der Beitragsanspruch entsteht ab dem ersten Tag des Folgemonats nach Einreichung des schriftlichen Antrags.

<sup>4</sup> Jede wesentliche Änderung in den für den Beitragsanspruch massgebenden Verhältnissen ist von den Bezügerinnen und Bezügerern oder ihren Angehörigen dem Amt für Sozialbeiträge zu melden.

**§ 28**<sup>14)</sup> *Vollzug*

<sup>1</sup> Das Departement für Wirtschaft, Soziales und Umwelt (Amt für Sozialbeiträge) wird mit dem Vollzug der Aufgaben gemäss § 16b BRG beauftragt.

**§ 29**<sup>15)</sup> *Rechtsmittelverfahren*

<sup>1</sup> Gegen Verfügungen betreffend Beiträge an den Mietzins einer rollstuhlgängigen Wohnung gemäss § 16b BRG kann beim Departement für Wirtschaft, Soziales und Umwelt Rekurs erhoben werden.

<sup>2</sup> Der weitere Rechtsmittelweg richtet sich nach den Bestimmungen des Gesetzes betreffend die Organisation des Regierungsrates und der Verwaltung des Kantons Basel-Stadt (Organisationsgesetz) vom 22. April 1976.

*Schlussbestimmung*

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

<sup>11)</sup> Eingefügt am 23. Juni 2020, in Kraft seit 1. Januar 2021 (KB 27.06.2020)

<sup>12)</sup> Eingefügt am 23. Juni 2020, in Kraft seit 1. Januar 2021 (KB 27.06.2020)

<sup>13)</sup> Eingefügt am 23. Juni 2020, in Kraft seit 1. Januar 2021 (KB 27.06.2020)

<sup>14)</sup> Eingefügt am 23. Juni 2020, in Kraft seit 1. Januar 2021 (KB 27.06.2020)

<sup>15)</sup> Eingefügt am 23. Juni 2020, in Kraft seit 1. Januar 2021 (KB 27.06.2020)

## **Änderung anderer Erlasse**

*Mit der Verordnung über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsverordnung, WRFV) vom 17. Juni 2014 wurde folgende Änderung anderer Erlasse beschlossen:*

Im Anhang 2 der Verordnung über die Durchführung des polizeilichen Ermittlungsverfahrens bei Vergehen und Übertretungen vom 21. Dezember 2010 <sup>1)</sup> wird der Eintrag «Gesetz über Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnhäusern (SG 861.500)» wie folgt ersetzt:

Erlass

Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG; SG 861.500)

Artikel / § 20

Zuständige Behörde FD/WSU

<sup>1)</sup> SG 257.110