

# Gesetz über die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt (Wohnstiftungsgesetz, WSG)

Vom 13. Januar 2021 (Stand 1. Dezember 2021)

*Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt,*

gestützt auf § 11 Abs. 2 lit. c der Verfassung des Kantons Basel-Stadt vom 23. März 2005 <sup>1)</sup> und nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [20.0183.01](#) vom 17. März 2020 sowie in den Bericht der Bau- und Raumplanungskommission vom 11. Dezember 2020,

*beschliesst:*

## I. Allgemeine Bestimmungen

### § 1 *Rechtsnatur und Haftung*

<sup>1</sup> Die «Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt» ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit und Sitz in Basel.

<sup>2</sup> Die Stiftung ist im Handelsregister eingetragen.

<sup>3</sup> Für die Verbindlichkeiten der Stiftung haftet ausschliesslich das Stiftungsvermögen.

### § 2 *Zweck*

<sup>1</sup> Die Stiftung bezweckt im Kanton Basel-Stadt in bestehenden und allenfalls in neu zu erstellenden Bauten preisgünstigen Mietwohnraum und preisgünstige Räumlichkeiten für Kleinbetriebe zu erhalten bzw. zu schaffen und bereitzustellen.

<sup>2</sup> Zur Erfüllung ihres Zweckes erwirbt, hält und veräussert die Stiftung:

- a) Liegenschaften;
- b) Baurechte als Baurechtsnehmerin und Baurechtsnehmer oder als Baurechtsgeberin und Baurechtsgeber;
- c) Gesellschaften mit entsprechenden Liegenschaften.

<sup>3</sup> Die Stiftung kann Anteile oder andere Formen von Beteiligungen oder Darlehen mit Kautionscharakter an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu Gunsten von Antragstellerinnen und Antragstellern, welche die Mittel zum Erwerb solcher nicht aufbringen können, erwerben oder finanzieren.

<sup>4</sup> Die Stiftung ist gemeinnützig und verfolgt keine Gewinnabsichten.

<sup>5</sup> Der Stiftung steht es offen, Schenkungen und Legate anzunehmen, welche ausserkantonale Liegenschaften oder Vermögen beinhalten.

### § 3 *Liegenschaften*

<sup>1</sup> Die Liegenschaften der Stiftung dürfen ihrem Zweck gemäss § 2 nicht entfremdet werden.

<sup>2</sup> Bei der Veräusserung von Liegenschaften sollen diese primär im Baurecht und an andere gemeinnützige Wohnungsbauträger, wie Genossenschaften oder Stiftungen, abgegeben werden.

<sup>3</sup> Dem Kanton Basel-Stadt steht hinsichtlich der Liegenschaften der Stiftung ein unbefristetes, limitiertes und übertragbares Vorkaufsrecht zu. Der Vorkaufspreis entspricht den Anlagekosten. Das Vorkaufsrecht ist im Grundbuch zulasten jeder einzelnen Liegenschaft der Stiftung anzumerken.

<sup>1)</sup> SG [111.100](#)

## II. Organisation und Aufsicht

### § 4 *Stiftungsorgane*

<sup>1</sup> Die Organe der Stiftung sind:

- a) der Stiftungsrat;
- b) die Geschäftsstelle;
- c) die Revisionsstelle.

### § 5 *Stiftungsrat*

<sup>1</sup> Der Stiftungsrat besteht aus fünf Mitgliedern und ist das oberste leitende Organ der Stiftung. Er nimmt alle Aufgaben wahr, die keinem anderen Organ zugewiesen sind, insbesondere:

- a) Erlass der ausführenden und ergänzenden Bestimmungen zu diesem Gesetz, insbesondere des Organisations-, Finanz-, Miet- und Fondsreglements sowie der Richtlinien zur Mietzinsgestaltung;
- b) Genehmigung der Geschäftsplanung und des Budgets einschliesslich Investitionen;
- c) Genehmigung des Geschäftsberichts und der Jahresrechnung;
- d) Wahl und Anstellung der Geschäftsführerin bzw. des Geschäftsführers;
- e) Festsetzung der Anstellungsbedingungen für das Personal der Geschäftsstelle;
- f) Regelung der Zeichnungsberechtigung und der Vertretung der Stiftung nach aussen;
- g) Aufsicht über die Geschäftsstelle;
- h) Genehmigung von Immobilien-Transaktionen.

<sup>2</sup> Die Mitglieder des Stiftungsrats werden vom Regierungsrat für eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt, wobei maximal drei Wiederwahlen möglich sind. Der Stiftungsrat ist ausgewogen zusammensetzen, so dass er in seiner Gesamtheit alle für die Stiftung wesentlichen Kompetenzen abdeckt. Die Mitglieder des Stiftungsrats müssen für ihre Tätigkeit bei der Stiftung qualifiziert und in der Lage sein, die Aktivitäten der Stiftung selbständig zu beurteilen.

<sup>3</sup> In den Stiftungsrat nicht wählbar sind Mitglieder des Regierungsrates, des Grossen Rates sowie die Staatsschreiberin bzw. der Staatsschreiber und die Generalsekretärinnen bzw. -sekretäre der Departemente.

<sup>4</sup> Kein Mitglied des Stiftungsrates darf der Geschäftsleitung angehören oder in anderer Funktion (insbesondere Aufträge, Mandate, Anstellungen) für die Stiftung tätig sein. Personen, die miteinander verheiratet sind, in eingetragener Partnerschaft oder in einem gefestigten Konkubinat leben, im ersten oder zweiten Grad verwandt oder verschwägert sind, dürfen nicht gleichzeitig den Stiftungsorganen angehören.

<sup>5</sup> Der Regierungsrat bezeichnet die Präsidentin oder den Präsidenten. Im Übrigen konstituiert sich der Stiftungsrat selbst.

<sup>6</sup> Die Abberufung eines Stiftungsratsmitglieds aus dem Stiftungsrat durch den Regierungsrat aus wichtigen Gründen ist jederzeit möglich. Wichtige Gründe sind insbesondere gegeben, wenn das betreffende Mitglied die ihm obliegenden Verpflichtungen gegenüber der Stiftung verletzt oder zur ordnungsgemässen Ausübung seines Amtes nicht mehr in der Lage ist.

<sup>7</sup> Der Regierungsrat genehmigt die Entschädigung der Mitglieder des Stiftungsrats.

### § 6 *Geschäftsstelle*

<sup>1</sup> Die Geschäftsstelle vollzieht die Beschlüsse des Stiftungsrats und sorgt für den ordnungsgemässen Betrieb der Stiftung. Sie steht unter der Leitung einer Geschäftsführerin oder eines Geschäftsführers.

<sup>2</sup> Die Kompetenzen und Aufgaben der Geschäftsstelle sind im Organisationsreglement festgelegt.

**§ 7** *Revisionsstelle*

<sup>1</sup> Der Regierungsrat bestimmt zur Überwachung des Finanz- und Rechnungswesens eine Revisionsstelle.

<sup>2</sup> Die Revisionsstelle prüft die Buchführung und die Jahresrechnung und erstattet dem Stiftungsrat schriftlich über das Ergebnis ihrer Prüfung Bericht.

**§ 8** *Aufsicht*

<sup>1</sup> Die Stiftung untersteht der Aufsicht des Regierungsrats. Dieser überprüft insbesondere die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die zweckmässige Verwendung des Stiftungsvermögens.

<sup>2</sup> Der Regierungsrat nimmt Kenntnis vom Budget sowie vom Bericht der Revisionsstelle.

<sup>3</sup> Der Regierungsrat genehmigt den Geschäftsbericht und die Jahresrechnung und leitet diese zur Kenntnisnahme dem Grossen Rat weiter.

<sup>4</sup> Der Regierungsrat genehmigt die Entschädigungen des Stiftungsrates sowie die vom Stiftungsrat gemäss § 5 Abs. 1 lit. a erlassenen Ausführungsreglemente.

<sup>5</sup> Der Regierungsrat hat alle für die Aufsicht notwendigen Einsichts- und Informationsrechte, einschliesslich betreffend allfälliger Personendaten.

**§ 9** *Oberaufsicht*

<sup>1</sup> Dem Grossen Rat obliegt die Oberaufsicht.

<sup>2</sup> Der Grosse Rat nimmt Kenntnis vom Geschäftsbericht sowie der Jahresrechnung.

<sup>3</sup> Die zuständigen Oberaufsichtskommissionen haben alle für die Oberaufsicht notwendigen Einsichts- und Informationsrechte, sofern diesen nicht schwerwiegende private oder öffentliche Interessen entgegenstehen.

**III. Finanzen****§ 10** *Vermögen und Fremdkapital*

<sup>1</sup> Die Stiftung finanziert sich vorab aus Einlagen des Kantons in das Stiftungsvermögen, Mietzinseinkünften, Kapitalerträgen, allfälligen weiteren Beiträgen des Kantons und Zuwendungen Dritter.

<sup>2</sup> Die Einlagen des Kantons in das Stiftungsvermögen sind nicht zu verzinsen. Der Grosse Rat beschliesst über die Einlagen des Kantons in das Stiftungsvermögen auf Antrag des Regierungsrates.

<sup>3</sup> Die Freigabe der Tranchen erfolgt durch den Regierungsrat, wobei der Wert allfälliger Sacheinlagen in Form von Liegenschaften oder Baurechten von einem unabhängigen Schätzer ermittelt wird. Die Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem Anlage- und Ertragswert wird zu Lasten des Verwaltungsvermögens zugunsten des Finanzvermögens verbucht.

<sup>4</sup> Im Umfang der Einlagen des Kantons ist der Bestand des Stiftungsvermögens zu wahren. Solange die Stiftung keinen Vermögenszuwachs verzeichnen kann, darf das Stiftungsvermögen in Unterschreitung der Einlagen verwendet werden. In jedem Fall müssen die Einlagen zur Hälfte erhalten bleiben.

<sup>5</sup> Die Stiftung kann Fremdkapital aufnehmen. Sie achtet auf ein angemessenes Verhältnis des Fremdkapitals zum Stiftungsvermögen.

<sup>6</sup> Die Stiftung bildet einen Fonds zum Erwerb bzw. zur Finanzierung von Anteilen oder anderen Formen von Beteiligungen oder Darlehen mit Kautionscharakter an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu Gunsten von Antragstellerinnen und Antragstellern, welche die Mittel zum Erwerb solcher nicht aufbringen können. Der Grosse Rat beschliesst dazu ein Darlehen an die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt. Der Stiftungsrat kann eine geeignete Institution mit der operativen Tätigkeit, insbesondere die Gewährung von Darlehen für Genossenschaftsanteile sowie die Vermittlung zwischen den Antragstellerinnen und Antragstellern und den Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus betrauen.

**§ 11** *Bewirtschaftung*

<sup>1</sup> Die Stiftung ist kostendeckend zu führen.

<sup>2</sup> Die Mietzinse sind so zu bemessen, dass sie langfristig die Fremd- und Eigenkapitalzinsen, die Unterhalts-, Instandsetzungs- und Verwaltungskosten, die weiteren notwendigen Aufwendungen, eine angemessene Einlage in den Erneuerungsfonds sowie die Amortisation des Fremdkapitals decken.

<sup>3</sup> Beim Erlass der Richtlinien über die Mietzinsgestaltung (§ 5 Abs. 1 lit. a) orientiert sich der Stiftungsrat an der Kostenmiete.

**IV. Vermietungsvorschriften****§ 12** *Vermietung*

<sup>1</sup> Die Wohnungen werden vor allem an Personen mit kleinen und mittleren Einkommen und Vermögen vermietet. Es ist zudem auf ein angemessenes Verhältnis zwischen ihren wirtschaftlichen Verhältnissen und dem Mietzins zu achten.

<sup>2</sup> Bei der Vermietung ist auf eine sozial vielseitig zusammengesetzte Mieterschaft zu achten. Die Auswahl der Mieterinnen und Mieter erfolgt diskriminierungsfrei.

<sup>3</sup> Für die Vermietung von Gewerberaum werden in erster Linie kleine Unternehmen berücksichtigt.

<sup>4</sup> Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Mieterinnen und Mieter werden jährlich überprüft. Die Mieterinnen und Mieter haben zum Zeitpunkt der Gesuchseinreichung ihren steuerrechtlichen Wohnsitz im Kanton Basel-Stadt zu nehmen.

<sup>5</sup> Die Stiftung gewährleistet der Bestandmieterschaft beim Erwerb einer Liegenschaft soweit als möglich den Verbleib in den bisherigen Räumlichkeiten.

**§ 13** *Belegung*

<sup>1</sup> Die Wohnungsgrösse und die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

<sup>2</sup> Die Zahl der Zimmer einer Wohnung darf die Zahl der darin wohnenden Personen in der Regel um höchstens 1 überschreiten.

<sup>3</sup> Massgebend sind jene Personen, welche die Wohnung als ihren einzigen Wohnsitz dauerhaft benutzen und dort dementsprechend ihren zivilrechtlichen Wohnsitz haben.

**§ 14** *Mietreglement*

<sup>1</sup> Das vom Stiftungsrat zu erlassende Mietreglement bestimmt das Nähere zu den vorstehenden Vermietungs- und Belegungsgrundsätzen. Es unterliegt der Genehmigung durch den Regierungsrat.

<sup>2</sup> Die Bestimmungen des Mietreglements sind Bestandteil der Mietverhältnisse.

<sup>3</sup> Die Mieterinnen und Mieter haben den Nachweis jährlich zu erbringen, dass sie die festgelegten Kriterien erfüllen. Wird der Nachweis nicht erbracht oder erfüllt, werden geeignete Massnahmen ergriffen.

**§ 15** *Fondsreglement*

<sup>1</sup> Das vom Stiftungsrat zu erlassende Fondsreglement bestimmt das Nähere zum Fonds gemäss § 10 Abs. 6 und regelt insbesondere die Grundsätze und Voraussetzungen für den Erwerb von Anteilscheinen bzw. die Gewährung der Finanzierung an die Antragstellerinnen und Antragsteller. Es unterliegt der Genehmigung durch den Regierungsrat.

**V. Schlussbestimmungen****§ 16** *Errichtung*

<sup>1</sup> Die Stiftung erlangt mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eigene Rechtspersönlichkeit.

<sup>2</sup> Der Kanton widmet mit Beschluss des Grossen Rates für die Errichtung eine Ersteinlage in der Höhe von 35 Millionen Franken.

### § 17 *Auflösung*

<sup>1</sup> Im Falle einer Auflösung der Stiftung fällt das Stiftungsvermögen der Einwohnergemeinde der Stadt Basel zu. Es ist zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu verwenden. Die Mietverhältnisse bleiben nach Möglichkeit unverändert bestehen.

### *Schlussbestimmung*

Dieses Gesetz ist zu publizieren; es unterliegt dem Referendum und der Regierungsrat bestimmt das Datum des Inkrafttretens. <sup>2)</sup>

<sup>2)</sup> In Kraft seit 1. 12. 2021.