

Mietreglement der Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt (Mietreglement, MR)

Vom 27. August 2025 (Stand 2. Oktober 2025)

Der Stiftungsrat der Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt,

gestützt auf § 5 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt (Wohnstiftungsgesetz, WSG) vom 13. Januar 2021 ¹⁾,

beschliesst:

1. Allgemeines

§ 1 *Geltungsbereich*

¹ Das Mietreglement gilt für alle Liegenschaften der Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt, nachfolgend Stiftung genannt, oder von ihr beherrschten Immobilienfirmen.

² Alle Regelungen dieses Mietreglements gelten sowohl für die Vermietung als auch für die Verpachtung.

³ Ausgenommen sind bestehende Mietverhältnisse bei von der Stiftung erworbenen Liegenschaften, oder von ihr beherrschten Immobilienfirmen.

§ 2 *Gesetzliche Grundlagen*

¹ Die Vermietung und Verpachtung richtet sich nach den Bestimmungen des Miet- und Pachtrechts des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) vom 30. März 1911 ²⁾ und der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) vom 9. Mai 1990 ³⁾.

² Vorbehalten bleiben die Richtlinien zur Mietzinsgestaltung der Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt, übergeordnetes Recht und die Regelung in speziellen Erlassen, insbesondere für Wohnungen, die durch Kanton oder Bund subventioniert sind.

§ 3 *Mietendenauswahl und Vertragsgenehmigung*

¹ Die Auswahl der Mieterschaft, die Vermietung und die Verwaltung erfolgen durch die Geschäftsstelle oder eine von der Stiftung beauftragten Verwaltung nach den Vorgaben des Wohnstiftungsgesetzes und dieses Mietreglements.

² Vom Stiftungsrat sind zu genehmigen:

- a) Miet- und Pachtverträge mit einer Bindung inklusive unechten Optionen von über fünf Jahren;
- b) Miet- und Pachtverträge mit Miet- beziehungsweise Pachtzinsen (netto) von mehr als Fr. 100'000 pro Jahr.

§ 4 *Vergabeverfahren*

¹ Die Stiftung vermietet und verpachtet ihre Wohn- und Gewerberäume direkt an Personen oder Betriebe und Institutionen.

² Freie Objekte werden in der Regel ausgeschrieben.

¹⁾ SG [861.600](#)

²⁾ SR [220](#)

³⁾ SR [221.213.11](#)

2. Vermietungskriterien

§ 5 *Vergabekriterien*

¹ Für die Vergabe von Mietwohnungen sind die Kriterien a – d zu berücksichtigen. Die Reihenfolge stellt keine Gewichtung dar.

- a) Belegung (§ 6);
- b) wirtschaftliche Verhältnisse (§ 7);
- c) formale Kriterien (§ 8);
- d) Dringlichkeit (§ 9).

² Für die Vergabe von Gewerberäumen gelten folgende Kriterien:

- a) Quartiersversorgung (§ 10);
- b) finanzielle Tragbarkeit (§ 11).

§ 6 *Belegung*

¹ Als Minimalbelegung pro Wohnung mit mehr als einem Zimmer gilt: Die Mindestanzahl Personen muss gleich gross oder grösser sein als die Anzahl der Zimmer minus 1. Halbe Zimmer werden nicht angerechnet.

² Als Maximalbelegung pro Wohnung mit mehr als einem Zimmer gilt: Die Maximalanzahl Personen muss gleich oder kleiner sein als das Doppelte der Anzahl Zimmer minus 1. Halbe Zimmer werden nicht angerechnet.

Zimmerwohnung	Minimalbelegung	Maximalbelegung
1 – 1.5	1	2
2 – 2.5	1	3
3 – 3.5	2	5
4 – 4.5	3	7
5 – 5.5	4	9

³ Von den Grundsätzen gemäss Abs. 1 und 2 kann in Einzelfällen für die gesamte Mietdauer abgewichen werden. Gründe dafür können sein:

- a) ungünstige Grundrisse;
- b) Lage;
- c) erschwerte Vermietbarkeit;
- d) objektbedingt höhere Belegung.

⁴ Bei Haushalten mit minderjährigen Kindern bewirkt der Auszug oder Tod einer Betreuungsperson keine Unterbelegung. Die verbleibende Betreuungsperson wird doppelt gezählt, solange die durch diesen Auszug bedingte Unterbelegung andauert, längstens jedoch bis zur Volljährigkeit sämtlicher Kinder oder bis zur Vollendung des 25. Altersjahres bei andauernder Erstausbildung.

⁵ Minderjährige Kinder, die sich aufgrund von Obhuts-, Sorge- und Besuchsrechtsregelungen regelmässig zu Wohnzwecken in der Wohnung aufhalten, werden je als eine Person gezählt, auch wenn sich ihr zivil- und steuerrechtlicher Wohnsitz andernorts befindet.

§ 7 *Wirtschaftliche Verhältnisse*

¹ Der Mietzins und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Mieterschaft müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen. Bei der Auswahl der Mieterschaft wird darauf geachtet, dass geeignete Mietinteressierte in knappen finanziellen Verhältnissen gegenüber Mietinteressierten in besseren finanziellen Verhältnissen bevorzugt werden. Von nachfolgenden Einkommens- und Vermögensgrenzen darf nur in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden.

² Das Gesamteinkommen aller im Haushalt lebenden Personen darf das Siebenfache des Bruttojahresmietzinses einschliesslich Nebenkosten nicht überschreiten.

³ Ein Zehntel des steuerbaren Haushaltsvermögens, das Fr. 200'000 übersteigt, wird dabei dem Einkommen zugerechnet.

⁴ Als Grundlage der Berechnung dienen grundsätzlich die letzten Steuerveranlagungen aller im Haushalt lebenden Personen. Die Einkommen bemessen sich dabei vor Abzügen. Abweichungen der finanziellen Verhältnisse in Höhe von mehr als 20 % gegenüber diesen Steuerveranlagungen sind mitzuteilen.

⁵ Die Steuerveranlagungen sind der Verwaltung vor Vertragsabschluss einzureichen. Liegen diese nicht vor, kann der Einkommensnachweis ausnahmsweise anhand von Arbeitsverträgen, Lohnabrechnungen, Rentenbescheinigungen oder ähnlichem erfolgen sowie der Vermögensnachweis anhand von Bankauszügen.

§ 8 *Formale Kriterien*

¹ Die Mietenden müssen ihren steuerrechtlichen Wohnsitz im Kanton Basel-Stadt einnehmen. Die Wohnsitzpflicht gilt für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses.

² Zweitwohnsitze (ausser bei in Ausbildung stehenden Personen) werden nicht erlaubt.

³ Wohnungsmietverträge werden nur mit natürlichen Personen eingegangen. Bei der Vermietung an soziale Institutionen kann von diesem Grundsatz abgewichen werden.

⁴ Juristische Personen als Mietende von Gewerberäumlichkeiten müssen ihren Firmensitz oder eine Zweigniederlassung im Kanton Basel-Stadt haben.

§ 9 *Dringlichkeit*

¹ Notsituationen von Mietinteressierten sind gebührend zu berücksichtigen.

§ 10 *Quartiersversorgung*

¹ Gewerberäumlichkeiten werden bevorzugt an Kleinbetriebe vermietet, welche die Räumlichkeiten optimal ausnützen. Die Quartiersversorgung und die Interessen der Bewohnenden des Quartiers sind dabei zu berücksichtigen.

§ 11 *Finanzielle Tragbarkeit*

¹ Bei der Vermietung von Gewerberäumlichkeiten ist darauf zu achten, dass ertragsschwache Branchen bevorzugt behandelt werden.

² Bei der Vermietung an juristische Personen sind nach Möglichkeit die Firmeninhabenden als Solidarhaftende in den Mietvertrag aufzunehmen.

3. Stiftungsinterne Wohnungswechsel

§ 12

¹ Interne Wohnungswechsel werden von der Geschäftsstelle oder der externen Verwaltung auf Antrag im Einzelfall geprüft.

² Voraussetzung ist, dass ein gesundheitsbedingter oder anderweitiger sozialer Grund vorliegt, wie zum Beispiel eine Beeinträchtigung oder die Verkleinerung oder Vergrösserung einer Familie.

4. Untermiete

§ 13

¹ Die Vorgaben des Wohnstiftungsgesetzes und dieses Mietreglements gelten auch für allfällige Untermietverhältnisse.

² Für die Untermietverhältnisse gelten die gleichen Regeln wie für das Hauptmietverhältnis.

³ Die Untervermietung ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet und in der Regel auf längstens ein Jahr befristet.

⁴ Die Vermieterin kann die Zustimmung insbesondere verweigern, wenn:

- a) die Mieterschaft sich weigert, der Vermieterin die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben;
- b) die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind und dieses Mietreglement verletzen;
- c) der Vermieterin aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

⁵ Untervermietungen über Buchungsplattformen werden nicht bewilligt.

5. Laufende Mietverhältnisse

§ 14 *Einhaltung Vermietungskriterien*

¹ Die Mieterschaft ist verpflichtet, die Geschäftsstelle oder die Verwaltung über Änderungen zur Belegung und zum steuerrechtlichen Wohnsitz innert drei Monaten zu informieren. Änderungen der wirtschaftlichen Verhältnisse sind ebenfalls innert drei Monaten zu melden, sofern die Einkommens- und Vermögensgrenzen gemäss § 7 überschritten werden.

² Die Geschäftsstelle oder Verwaltung kann von der Mieterschaft periodisch den Nachweis verlangen, dass die im Mietreglement festgelegten Kriterien eingehalten sind. Insbesondere ist der Geschäftsstelle über die Einkommens- und Vermögenssituation auf Verlangen Auskunft zu erteilen und sind die nötigen Unterlagen einzureichen.

³ Bei Verletzung der Auskunftspflicht oder Täuschung kann die Stiftung das Mietverhältnis auf den nächsten zulässigen Termin kündigen und Nachzahlungen gemäss Abs. 4 lit. a in Verbindung mit § 15 fordern.

⁴ Wird die Einhaltung der Vermietungskriterien über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr nicht nachgewiesen, kann die Stiftung:

- a) den Mietzins gemäss § 15 erhöhen;
- b) nach Möglichkeit angemessene Ersatzwohnungen anbieten;
- c) nach drei Jahren seit Nichteinhaltung der Vermietungskriterien das Mietverhältnis auf den frühestmöglichen Termin ordentlich kündigen.

⁵ Bei Todesfällen gilt eine Pietätsfrist von zwei Jahren.

§ 15 *Vorbehalt der Mietzinserhöhungen bei Nichteinhaltung der Vermietungskriterien*

¹ Bei Nichteinhaltung der Vermietungskriterien beziehungsweise fehlender Nachweise der Einhaltung der Vermietungskriterien über einen dauerhaften Zeitraum von mindestens einem Jahr wird eine Mietzinserhöhung von 20 % des Nettomietzinses auf den nächstmöglichen Kündigungsstermin erhoben.

² Die Stiftung teilt der Mieterschaft die Mietzinserhöhung schriftlich mit.

§ 16 *Renovations- und Erneuerungsarbeiten*

¹ Bei anstehenden Renovations- und Erneuerungsarbeiten informiert die Stiftung die Mieterschaft frühzeitig.

² Ist ein Verbleib in der Wohnung nicht möglich, wird die Mieterschaft bei der Bewerbung für andere stiftungseigene Wohnungen bevorzugt.

6. Kündigung

§ 17

¹ Bestehende Mietverhältnisse können gekündigt werden, wenn die Mieterschaft trotz schriftlicher Mahnung gegen dieses Mietreglement oder Gesetz verstösst oder ihren vertraglichen oder gesetzlichen Pflichten nicht nachkommt.

² Insbesondere werden Mietverhältnisse bei Verletzung der vorgenannten Bestimmungen betreffend Untermiete (§ 13) und Zweitwohnungssitze (§ 8 Abs. 2) gekündigt.

³ Vorbehalten bleiben weitere Kündigungsbestimmungen in diesem Mietreglement.

7. Sicherheiten durch die Mieterschaft (Mietzinskaution)

§ 18

¹ Die durch die Mieterschaft zu erbringenden Sicherheiten sind:

- a) bei der Miete von Wohnräumen drei Monatsmietzinse; der Betrag ist auf ein auf die Mieterschaft lautendes Sparkonto einzuzahlen oder es ist eine Mietzinskautionsversicherung oder -bürgschaft zu leisten;
- b) bei der Miete von Gewerberäumen mindestens sechs Monatsmietzinse; der Betrag ist auf ein auf die Mieterschaft lautendes Sparkonto einzuzahlen oder es ist eine Mietzinskautionsversicherung oder eine Bankgarantie zu leisten.

² Bankgarantien müssen von einer schweizerischen Bank oder Versicherung geleistet werden.

8. Ermässigungen

§ 19

¹ Sind Mietinteressierte oder Mietende aus nachvollziehbaren Gründen vorübergehend nicht in der Lage, den vollen Mietzins zu bezahlen, kann auf Antrag eine zeitlich beschränkte Ermässigung gewährt werden. Bedürftige oder in Not geratene Personen können unter Offenlegung der finanziellen Verhältnisse einen Antrag stellen. Zuständig ist der Stiftungsrat.

9. Bauliche Veränderungen und Erneuerungen durch die Mieterschaft

§ 20

¹ Die Preisgünstigkeit der Wohnungen und Gewerberäumlichkeiten soll durch einen einfachen Ausbau- und Komfortstandard gesichert werden.

² Mieterausbauten bedürfen der vorgängigen schriftlichen Zustimmung und werden zurückhaltend und unter folgenden Auflagen schriftlich bewilligt:

- a) Beim Auszug wird der frühere Zustand auf Verlangen zu Lasten der Mieterschaft wiederhergestellt.
- b) Die Veränderung widerspricht nicht dem einfachen Ausbau- und Komfortstandard.
- c) Die Veränderung tangiert nicht die künftige Sanierungsplanung.
- d) Die Mietendenausbauten werden fachgerecht geplant und umgesetzt und die Bauvorschriften eingehalten.
- e) Die erforderlichen Sicherheiten zur Verhinderung von Handwerkerpfandrechten werden geleistet.

³ Verzichtet die Geschäftsstelle oder die Verwaltung auf den Rückbau des von der Mieterschaft getätigten Ausbaus, kann keine Forderung auf den getätigten Mehrwert geltend machen.

Basel, 27. August 2025

Schlussbestimmung

Dieses Reglement ist zu publizieren; es bedarf der Genehmigung durch den Regierungsrat und tritt am fünften Tag nach der Publikation in Kraft ⁴⁾

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt genehmigt am 23. September 2025.

⁴⁾ In Kraft seit 2. Oktober 2025

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	Fundstelle
27.08.2025	02.10.2025	Erlass	Erstfassung	KB 27.09.2025

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	Fundstelle
Erlass	27.08.2025	02.10.2025	Erstfassung	KB 27.09.2025