

Richtlinien zur Mietzinsgestaltung der Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt

(Richtlinien Mietzinsgestaltung)

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. Grundsatz

§ 1

¹ Die Richtlinien zur Mietzinsgestaltung regeln, wie die Mietzinse von der Geschäftsstelle oder der Verwaltung festgelegt und angewandt werden.

2. Wohnungen

§ 2 *Mieten bei neu erworbenen Liegenschaften*

¹ Bei neu erworbenen Liegenschaften werden die bestehenden Mietzinse unverändert übernommen.

² Begründeten Herabsetzungsbegehren seitens der Mieterschaft kann entsprochen werden, sofern eine kostendeckende Rendite auf der Gesamtliegenschaft gegeben ist.

§ 3 *Mieten bei Wiedervermietung*

¹ Bei der Wiedervermietung wird grundsätzlich der bisherige Mietzins beibehalten, es sei denn, dieser ist nicht kostendeckend.

§ 4 *Mieten bei Erstvermietung*

¹ Bei Erstvermietungen werden die Mieten gemäss Kostenmiete (§ 9) festgelegt.

§ 5 *Mietzinsanpassungen*

¹ Die Mietzinse können bei sich verändernden Kostenständen, wertvermehrenden Investitionen sowie bei Nichteinhaltung der Vermietungskriterien und weiteren Gründen nach den Bestimmungen des Mietrechts 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⁾ angepasst werden. Dabei wird eine Plausibilisierung über die Kostenmiete durchgeführt.

3. Gewerberäume

§ 6

¹ §§ 2 – 5 gelten sinngemäss für Gewerberäume.

² Geschäftsmietverträge werden in der Regel auf fünf Jahre befristet. Unechte Optionen und Indexmieten sind möglich.

¹⁾ SG [861.600](#)

²⁾ SR [220](#)

³⁾ SR [221.213.11](#)

³ Bei Verkaufsgeschäften, Restaurants etc. können Verträge mit einer Mindestmiete und einem zusätzlichen Umsatzanteil vereinbart werden.

⁴ Bei Vermietung an ein nicht ertragsschwaches Gewerbe sowie bei Mietobjekten an attraktiven Lagen können marktübliche Mieten vereinbart werden.

4. Nebenobjekte

§ 7

¹ Mieten von Nebenobjekten bei neu erworbenen Liegenschaften werden sinngemäss nach § 2 bemessen.

² Mieten von Nebenobjekten bei Wiedervermietung und Erstvermietung werden nach der Nachfrage festgelegt.

³ Zu Nebenobjekten zählen insbesondere Lagerräume, Fahrzeugabstellplätze, Plakatflächen und Mobilfunkantennen.

5. Nebenkosten

§ 8

¹ Die Nebenkosten werden nach den Bestimmungen des Mietrechts verrechnet.

² Die gesetzlich erlaubten Nebenkosten zu Lasten der Mieterschaft zulasten der Mieterschaft werden separat ausgewiesen.

³ Anpassungen bei der Belastung von Nebenkosten werden so früh wie möglich angezeigt.

6. Kostenmiete

§ 9

¹ Die Stiftung plausibilisiert ihre Mieten mit dem Zürcher Kostenmietmodell:
(Anlagewert x Referenzzinssatz gemäss Art. 12a VMWG) + (Gebäudeversicherungswert x Betriebsquote) + allfälliger Baurechtszins = zu vergleichender Jahresmietzins.

² Eine Veränderung der Betriebsquote bedarf eines Stiftungsratsbeschlusses.

Basel, 27. August 2025

Schlussbestimmung

Diese Richtlinie ist zu publizieren; sie 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