



Vermietungsreglement für Wohnungen mit «Mietvertrag Plus»

1. Geltungsbereich

Dieses Vermietungsreglement gilt für die Vermietung von Wohnungen gemäss «Reglement betreffend Mietvertrag Plus (Basler Mietmodell)» vom 7. September 2022. Immobilien Basel-Stadt bestimmt, welche Wohnungen dem Mietmodell «Mietvertrag Plus» unterstellt werden. Aus dem Wohnungsinserat ist jeweils ersichtlich, wenn die betreffende Wohnung dem Mietmodell «Mietvertrag Plus» untersteht.

Der Mietvertrag Plus ist insbesondere für die folgenden Mietobjekte nicht anwendbar (Aufzählung nicht abschliessend):

- a) nicht ausschliesslich zu Wohnzwecken bestimmte Mietobjekte;
- b) Räume für gewerbliche Nutzung;
- c) Nebenräume;
- d) Luxuswohnungen;
- e) Autoparkplätze.

2. Ziele

Bei der Vermietung wird die Wohnungsvergabe an eine diverse Mieterschaft angestrebt, um das Zusammenleben aller Mietenden durch eine ausgewogene Mieterschaft zu optimieren. Es wird eine langfristige und nachhaltige Optik verfolgt und es werden geringe Leerstände angestrebt. Es können weitere Ziele der Mandatsgebenden berücksichtigt werden.

3. Ausschreibung

Die Wohnungen, welche in den Anwendungsbereich des Mietvertrags Plus fallen, werden sowohl bei der Erstvermietung als auch bei der Wiedervermietung öffentlich zur Vermietung ausgeschrieben. Die Ausschreibung erfolgt im Internet. Interessierte können sich online oder telefonisch für die Besichtigung anmelden.

Im Empfangsbereich von Immobilien Basel-Stadt stehen für Mietinteressierte während der Bürozeiten Internet-Stationen zur Selbstbedienung zur Verfügung. Der Schalter ist täglich während den Bürozeiten offen.

4. Mietanfragen

Mietanfragen für ausgeschriebene Wohnungen werden grundsätzlich innert drei Arbeitstagen beantwortet. Allgemeine Mietanfragen, die sich nicht auf eine konkrete Wohnung beziehen, können nicht entgegengenommen werden. Dies wird den Anfragenden mitgeteilt.

Der (allfällige) Antrag für einen Mietvertrag Plus ist zusammen mit der letzten rechtskräftigen Steueranmeldung online über das entsprechende Tool einzureichen. Die eingegangenen Anträge werden auf deren Vollständigkeit geprüft und nach den internen Vermietungskriterien gemäss Ziffer 5 priorisiert sowie grundsätzlich innert vier Wochen bearbeitet.

In laufenden Mietverhältnissen, bei welchen die Voraussetzungen zum Mietvertrag Plus (nachträglich) nicht (mehr) erfüllt sind und die Nettomarktmiete geschuldet ist, kann die Mietpartei einen (erneuten) Antrag auf Mietvertrag Plus stellen, sobald die Voraussetzungen (wieder) erfüllt sind.

5. Vermietungskriterien

Für den Vergabeentscheid von Wohnungen mit Mietvertrag Plus sind die untenstehenden besonderen Vermietungskriterien massgebend. Zusätzlich werden bei einer Vergabe die allgemeinen Vermietungskriterien beachtet.

Jede Vergabe von Mietwohnungen erfolgt frei von jeglicher Diskriminierung beispielsweise aufgrund der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der sexuellen Identität, des Alters, der Sprache, der sozialen Stellung, der Lebensform, der religiösen, weltanschaulichen oder politischen Überzeugung oder einer körperlichen, geistigen oder psychischen Behinderung. Vorbehalten bleibt die Vermietung von Wohnungen, die auf eine bestimmte Gruppe von Nutzenden (z.B. Studierende, Senior/innen etc.) zugeschnitten sind.

Besondere Vermietungskriterien Mietvertrag Plus

5.1 Wohnsitz

Die Mietinteressierten müssen ihren Wohnsitz seit mindestens zwei Jahren im Kanton Basel-Stadt haben.

5.2 Wohnungsbelegung

Die Wohnung darf höchstens ein Zimmer mehr als alle im Haushalt lebenden Personen aufweisen. Halbe Zimmer sind abzurunden.

Bei Haushalten mit minderjährigen Kindern bewirkt der Auszug eines Elternteils keine Unterbelegung. Der verbleibende Elternteil wird doppelt gezählt bis zur Volljährigkeit des jüngsten Kindes oder bis zum 25. Altersjahr des letzten, sich in Erstausbildung befindlichen Kindes.

5.3 Einkommensgrenze

Das Gesamtjahreseinkommen (vor Abzügen) aller im Haushalt angemeldeten Personen darf das Vierfache des Bruttojahresmarktmietzinses (einschliesslich Nebenkosten) nicht übersteigen. Das Jahreseinkommen bemisst sich an der rechtskräftigen Steueranmeldung bzw. der Steueranmeldung des Vorjahres.

5.4 Vermögensgrenze

Das Vermögen einer im Haushalt angemeldeten Person darf CHF 30'000 nicht übersteigen. Bei zwei oder mehr gemeldeten Personen pro Haushalt liegt die Vermögensgrenze bei CHF 50'000. Das Vermögen bemisst sich an der rechtskräftigen Steueranmeldung des Vorjahres.

5.5 Überprüfung

Die jeweilige Mietpartei hat die Erfüllung der Voraussetzungen des Mietvertrags Plus jährlich per 20. November und unaufgefordert schriftlich zu bestätigen und zusammen mit der oder den relevanten rechtskräftigen Steuerveranlagungen elektronisch (falls nicht möglich, per Post oder am Schalter) einzureichen.

Ausnahmen

In begründeten Fällen können auf Antrag vorübergehende Ausnahmen zu den oben genannten Voraussetzungen gewährt werden.

Allgemeine Vermietungskriterien

5.6 Formale Kriterien

Zur Identifikation und Verifizierung der angegebenen Personalien können die Mietinteressierten verpflichtet werden, folgende Dokumente einzureichen oder vorzulegen:

- Identitätsnachweis: Vorzeigen eines amtlichen Ausweises (Pass, Identitätskarte)
- Gültige Aufenthaltsbewilligung: Amtliche Aufenthaltsbewilligung bzw. entsprechende amtliche Zusage (bei Bedarf)

5.7 Wohnungsbezogene Kriterien

Wohnungsbezogene Kriterien können für konkrete Wohnungen und Liegenschaften definiert (z.B. Wohnung für Personen mit körperlichen Beeinträchtigungen, Familien, etc.) und bei der Vergabe berücksichtigt werden. Allfällige für die bestimmte Wohnung geltende Kriterien werden bei der Ausschreibung genannt. Die Einhaltung der Kriterien durch die Mietinteressierten wird in geeigneter Weise (Einreichung von Nachweisen) überprüft.

5.8 Zahlungskompetenz

Zahlungskompetenz besteht aus der Fähigkeit und dem Willen der Mietinteressierten zur rechtzeitigen Zahlung der Mietkosten. Sie wird anhand folgender Indikatoren geprüft:

- Genügend Einkommen im Verhältnis zum Mietzins: Schriftlicher Einkommensnachweis (z.B. Lohnausweis, Einkommensnachweis, Bestätigung Arbeitgeber oder Finanzinstitut etc.)
- Genügende Solvenz: Auszug aus dem Betreibungsregister (z.B. Beteiligungen, Pfändungen, Verlustscheine)
- Regelmässige Zahlung des Mietzinses: Referenzauskunft bei der bisherigen Vermietung (bei Bedarf und Stichproben, sowie nur mit Einwilligung der Mietinteressierten)

5.9 Wohnkompetenz

Wohnkompetenz besteht aus der Fähigkeit und dem Willen der Mietinteressierten zum nachbarschaftlichen Zusammenleben. Dazu gehören Integrationsfähigkeit, Achtung der Regelungen und der Hausordnung sowie Offenheit und gegenseitiger Respekt. Die Wohnkompetenz wird anhand folgender Indikatoren geprüft:

- Persönlicher Eindruck: Beurteilung durch Vermietung anlässlich Wohnungsbesichtigung, Referenzauskunft der bisherigen Vermietung (bei Bedarf und Stichproben)
- Einhalten der Hausordnung: Referenzauskunft der bisherigen Vermietung (bei Bedarf und Stichproben)
- Wahrung des Hausfriedens: Referenzauskunft der bisherigen Vermietung (bei Bedarf und Stichproben)

Die Mietinteressierten haben der Vermietung vorgängig ihre Einwilligung zur Nachfrage bei den Vorvermieterschaften zu erteilen.

6. Vermietungsentscheid

Die Vermietung erfolgt aufgrund eines ganzheitlichen Entscheids, im Einzelfall unter Berücksichtigung der Ziele und Vermietungskriterien gemäss Ziffer 2 und 5 und unter Würdigung der konkreten Situation.

Die Vermietung entscheidet nach bestem Wissen und Gewissen und wählt bei mehreren geeigneten Mietinteressierten die am besten geeignete Mietpartei aus. Hierbei wird auch auf die persönliche Situation der Mietinteressierten Rücksicht genommen (Dringlichkeiten, Chancen auf dem Wohnungsmarkt etc.).

Nicht berücksichtigte Mietinteressierte werden grundsätzlich innert 3 Arbeitstagen nach dem Vermietungsentscheid benachrichtigt. Es besteht kein Anspruch auf Vermietung einer Wohnung

7. Mietzins

Die Miete nach Mietvertrag Plus umfasst eine Vergünstigung von 20% zur Nettomarktmiete. Der Nettomarktmietzins bemisst sich nach branchenüblichen Methoden und wird von Immobilien Basel-Stadt festgelegt. Bei der Vermietung von Wohnungen nach Mietvertrag Plus sind im Mietvertrag a) die Nettomarktmiete, b) die Vergünstigung und c) die Miete nach Mietvertrag Plus separat aufzuführen. Bei Anpassung der Nettomarktmiete wird ebenfalls die Nettomiete nach Mietvertrag Plus angepasst.

Das Mietzinsdepot wird gemäss den Regelungen im Mietvertrag verlangt. Massgebend ist die Nettomarktmiete.

Beim Neuabschluss eines Mietvertrags Plus wird die Vergünstigung ab Mietbeginn gemäss Mietvertrag gewährt. Bei laufenden Mietverhältnissen, welche die Voraussetzungen für den Mietvertrag Plus (neu) erfüllen, werden die neuen Konditionen ab dem Folgemonat der schriftlichen Zusage angewendet.

Sind die Voraussetzungen betreffend Mietvertrag Plus nicht mehr erfüllt oder erfolgt der Nachweis gemäss Ziffer 5 durch die Mietpartei nicht bis zum 20. November, so verfällt die Vergünstigung per Ende Jahr. Das Mietverhältnis bleibt jedoch mit allen Rechten und Pflichten für beide Parteien bestehen. Die Mietpartei schuldet ab dem darauffolgenden Kalenderjahr den gemäss Mietvertrag vereinbarten Nettomarktmietzins.

Die Umstellung auf den Nettomarktmietzins stellt keine formularpflichtige Mietzinsänderung dar.

Immobilien Basel-Stadt teilt der Mietpartei den Verfall der Vergünstigung mit. Die Kommunikation erfolgt elektronisch. Wird das Mietverhältnis durch die Mietpartei innerhalb von 30 Tagen nach dieser Mitteilung ordentlich gekündigt, so gilt die Miete nach Mietvertrag Plus auch während der Kündigungsfrist.

Zu Unrecht bezogene Mietzinsvergünstigungen werden zurück- bzw. nachgefordert.

Die Untervermietung einer Wohnung mit Mietvertrag Plus hat den Wegfall der Vergünstigung des Mietzinses zur Folge und ist nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung gestattet.

Bei Neu- und Wiedervermietungen wird die Miete im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen neu festgelegt. Es können keine Preisreduktionen gewährt werden. Es wird jeweils ein Mietzinsdepot gemäss Regelung im Mietvertrag verlangt.

Während der Mietdauer können die Mieten bestehender Mietverhältnisse im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen (z.B. Veränderungen Referenzzinssatz; Sanierungen) angepasst werden.

8. Interne Wohnungswechsel

Wohnungswechsel innerhalb des Immobilienportfolios der Vermieterschaft werden ebenfalls nach den Zielen und Vermietungskriterien gemäss Ziffer 2 und 5 beurteilt und geprüft. Es besteht kein Anspruch auf einen internen Wohnungswechsel.

9. Kündigungen

Für allfällige Kündigungen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Über ordentliche Kündigungen sowie über den Rückzug von Kündigungen und Räumungsbegehren in Ausnahmefällen entscheidet das interne Entscheidungsgremium Kündigungen (EGK) nach sorgfältiger Prüfung und Würdigung der konkreten Situation. Das EGK, bestehend aus Vertretern der Bereiche Debitoren, Vermietung, Bewirtschaftung sowie Rechtsdienst & Baurechte, beschliesst einstimmig. Bei Differenzen wird der Entscheid der Leitung des Geschäftsbereichs Immobilienbewirtschaftung vorgelegt.

10. Vertragsübertragung

Bei Kündigung durch die Hauptmieterschaft kann der bestehende Mietvertrag, nach Überprüfung der Vermietungskriterien (insb. (alleinige) Zahlungskompetenz), auf die bereits im selben Haushalt lebenden Personen übertragen werden. Die Wohnung wird in diesem Fall nicht ausgeschrieben.

11. Nachmiete

Die bisherige Mietpartei kann sich auch durch Meldung einer geeigneten und solventen Nachmieterschaft gemäss den gesetzlichen Regelungen von ihren Verpflichtungen entlasten.

Gemeldete potenzielle Nachmietende werden ebenfalls nach den Zielen und Vermietungskriterien gemäss Ziffer 2 und 5 beurteilt und geprüft. Dies kann dazu führen, dass die Nachmietenden die vertraglich vereinbarte Nettomarktmiete schulden und nicht vom vergünstigten Mietzins profitieren können. Die Nachmietinteressierten haben keinen Anspruch auf Vermietung der entsprechenden Wohnung.

12. Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt auf den 1. Mai 2025 in Kraft.

Basel, 17. April 2025

A handwritten signature in blue ink, reading "B. Rentsch".

Barbara Rentsch
Geschäftsleiterin