



Vermietungsreglement für Wohnungen

1. Geltungsbereich

Dieses Vermietungsreglement gilt für die Vermietung von Wohnräumen (auch: «Mietobjekt») durch Immobilien Basel-Stadt.

2. Ziele

Bei der Vermietung wird die Vergabe der Wohnung 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

Alle verfügbaren Mietobjekte werden öffentlich (im Internet) ausgeschrieben. Aus Gründen der Gleichbehandlung werden keine Wartelisten geführt.

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.

Für einzelne Mietobjekte können zudem spezielle Vermietungsaktionen (Homepage, Tag der offenen Tür etc.) durchgeführt werden.

4. Mietanfragen

Mietanfragen für freie und ausgeschriebene Mietobjekte werden grundsätzlich innert drei Arbeitstagen beantwortet.

Allgemeine Mietanfragen, die sich nicht auf ein konkretes Mietobjekt beziehen, können nicht entgegengenommen werden. Dies wird den Anfragenden mitgeteilt.

5. Vermietungskriterien

Für den Vergabeentscheid werden die untenstehenden Kriterien geprüft.

Jede Wohnungsvergabe 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.

5.1 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)

5.2 Wohnungsbezogene Kriterien

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

5.3 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 (Betreibungen, Pfändungen, Verlustscheine)
- Regelmässige Zahlung des Mietzinses: Referenzauskunft bei der bisherigen Vermietung (bei Bedarf und Stichproben, sowie nur mit Einwilligung der Mietinteressierten)

5.4 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 Mietinteressierten werden grundsätzlich innert 3 Arbeitstagen nach dem Vermietungsentscheid benachrichtigt. Es besteht kein Anspruch auf Vermietung einer Wohnung.

7. Mietzins

Im Auftrag der Mandatsgebenden wird eine faire Mietzinspolitik verfolgt.

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 Vertretenden 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 der 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 durch Meldung einer geeigneten und solventen Nachmieter-schaft 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. 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



Barbara Rentsch
Geschäftsleiterin