



Vermietungsreglement für Wohnungen

1. Geltungsbereich

Dieses Vermietungsreglement gilt für die Vermietung von Wohnungen und weiteren Räumen für private Nutzung (Parkplätze, Einzelräume, Nebenräume etc.) durch Immobilien Basel-Stadt.

2. Ziele

Bei der Vermietung wird eine ausgewogene Mieterschaft angestrebt, um das Zusammenleben aller Mieterinnen und Mieter zu optimieren und den Bewirtschaftungsaufwand tragbar zu gestalten. Es wird eine langfristige und nachhaltige Optik verfolgt und es werden geringe Leerstände angestrebt. Es können weitere Ziele der Mandatsgeber berücksichtigt werden.

3. Ausschreibung

Alle gekündigten Wohnungen werden grundsätzlich im Internet ausgeschrieben. Es werden keine Wartelisten geführt, damit die Vermietung transparent und effizient gestaltet werden kann.

In der Kundenzone stehen für Mietinteressentinnen und -interessenten während der Bürozeiten Internet-Stationen zur Selbstbedienung zur Verfügung. Der Schalter ist täglich während den Bürozeiten offen.

Monatlich wird ein Sammelinserat in einer Tageszeitung publiziert. Bei Bedarf werden für einzelne Wohnungen und andere Mietobjekte spezielle Vermietungsaktionen (Homepage, Tag der offenen Tür etc.) durchgeführt.

4. Mietanfragen

Mietanfragen für freie und ausgeschriebene Wohnungen werden grundsätzlich innert 3 Arbeitstagen beantwortet.

Allgemeine Mietanfragen, die sich nicht auf konkrete Wohnungen beziehen, werden grundsätzlich nicht entgegengenommen. Dies wird den Anfragenden mitgeteilt.

5. Vermietungskriterien

Für die Vergabe von Mietwohnungen werden folgende Kriterien berücksichtigt: Wohnkompetenz, Zahlungskompetenz, formale Voraussetzungen und allenfalls wohnungsbezogene Kriterien.

Wohnkompetenz:

Wohnkompetenz besteht aus der Fähigkeit und dem Willen der Mietinteressentinnen und -interessenten 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)

Zahlungskompetenz:

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

- Genügend Einkommen im Verhältnis zum Mietzins: Schriftlicher Einkommensnachweis (Lohnausweis, Einkommensnachweis, Bestätigung Arbeitgeber oder Finanzinstitut etc.)
- Genügende Solvenz: Auszug aus dem Betreibungsregister (Betreibungen, Pfändungen, Verlustscheine)
- Regelmässige Bezahlung Mietzins: Referenzauskunft der bisherigen Vermietung (bei Bedarf und Stichproben)

Formale Kriterien:

Formale Kriterien der Mietinteressentinnen und -interessenten werden anhand folgender Indikatoren geprüft:

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

Wohnungsbezogene Kriterien:

Wohnungsbezogene Kriterien können für konkrete Wohnungen und Liegenschaften definiert (z.B. Wohnung für Behinderte, Familien, etc.) und auf geeignete Weise überprüft werden.

6. Interne Wohnungswechsel

Interne Wohnungswechsel werden ebenfalls nach den Zielen und Vermietungskriterien gemäss Ziffer 2 und 5 beurteilt und geprüft. Es besteht kein Anspruch auf einen internen Wohnungswechsel.

7. Nachmiete

Die bisherige Mieterschaft kann sich durch Meldung einer geeigneten und solventen Nachmeterschaft gemäss den gesetzlichen Regelungen von ihren Verpflichtungen entlasten.

Gemeldete Nachmieterinnen und Nachmieter werden ebenfalls nach den Zielen und Vermietungskriterien gemäss Ziffer 2 und 5 beurteilt und geprüft. Sie haben keinen Anspruch auf Vermietung der entsprechenden Wohnung. Die Mietbedingungen werden wie bei jeder Vermietung neu festgelegt.

8. Vertragsübertragung

Bei Kündigung des Hauptmieters kann der bestehende Mietvertrag auf die bereits im selben Haushalt lebenden Mitbewohner, nach Überprüfung der Solvenz, übertragen werden. Der Mietzins bleibt dabei unverändert, wenn keine Instandstellungsarbeiten ausgeführt werden. Die Wohnung wird in diesem Fall nicht ausgeschrieben.

9. Aufnahme in einen bestehenden Mietvertrag

Bei einem Zuzug in denselben Haushalt können ausschliesslich Konkubinats-Partner/innen, Ehepartner/innen und eingetragene Partnerschaften in den bestehenden Hauptmietvertrag aufgenommen werden. Von dieser Regelung sind Wohngemeinschaften ausgenommen.

10. 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 Mietinteressentinnen oder Mietinteressenten die am besten geeignete Mieterschaft aus. Der Vermietungsentscheid wird abschliessend von der Leitung der Vermietung getroffen.

Nicht berücksichtigte Mietinteressentinnen und Mietinteressenten werden grundsätzlich innert 3 Arbeitstagen nach dem Vermietungsentscheid benachrichtigt. Es besteht kein Anspruch auf Vermietung einer Wohnung und die Entscheide bei der Vermietung werden nicht begründet.

11. Kündigungen

Bestehende Mietverhältnisse können gekündigt werden, wenn die Mieterin oder der Mieter die Vermietungskriterien gemäss Ziffer 5 nicht mehr erfüllt.

Im Inkassoverfahren und im Kündigungsverfahren werden die gesetzlichen Regelungen eingehalten. Sie werden aus Gründen der Rechtsgleichheit für alle Mieterinnen und Mieter gleich angewendet. Einmal ausgesprochene Kündigungen und Räumungsbegehren werden grundsätzlich nicht zurückgezogen.

Über ordentliche Kündigungen sowie 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 und Bewirtschaftung, entscheidet im Konsens. Bei Differenzen wird der Entscheid der Leitung des Geschäftsbereichs Facility Management & Bewirtschaftung vorgelegt.

12. Mietzins

Im Auftrag der Mandatsgeber wird eine faire Mietzinspolitik verfolgt.

Bei Neu- und Wiedervermietungen wird die Miete im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen neu festgelegt. Es werden grundsätzlich keine Preisreduktionen gewährt und ein Mietzinsdepot von 2 Monatsmietzinsen einverlangt.

Während der Mietdauer werden die Mieten bestehender Mietverhältnisse im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nach den Vorgaben der Mandatsgeber angepasst.

13. Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt auf den 1. Februar 2019 in Kraft. Die letzte Änderung datiert vom 1. Juli 2016.

Basel, 4. März 2019



Rolf Borner
Geschäftsleiter



Assunta Sonderegger
Leiterin Facility Management
& Bewirtschaftung