

**Motion betreffend Offenlegung von Mietzinsanpassungen bei Neuvermietungen  
(Formularpflicht bei erhöhten Anfangsmietzinsen)**

12.5186.01

Die Nachfrage nach Wohnungen nimmt in Basel-Stadt aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung, der Zunahme der Wohnbevölkerung und der tiefen Wohnungsproduktion stetig zu. Der Wohnraum wird in Basel-Stadt daher zunehmend knapper. Aktuell lag der Leerwohnungsbestand aller Wohnungen in Basel-Stadt im August 2011 bei 0,5% (vgl. Medienmitteilung vom 23.08.2011, Präsidiabdepartement). Alle Zeichen deuten daraufhin, dass diese Entwicklung weiterhin anhält.

Bei einem angespannten Wohnungsmarkt werden die Mieten bei einem Mieterwechsel oft massiv erhöht und damit das Prinzip der Kostenmiete verlassen. Dies primär durch unseriöse resp. spekulativ agierende Vermieterschaften. Das Mietrecht (Obligationenrecht Art. 270 Abs. 2) gibt daher den Kantonen bei Vorliegen eines solchen Wohnungsmangels die Möglichkeit, bei Neuvermietungen mit einer Mietzinserhöhung ein entsprechendes Mietzinserhöhungsformular für obligatorisch zu erklären. Dieses Formular entspricht dem Formular nach Art. 269 d OR, wie es bei Mietzinsänderungen üblich ist.

Die Offenlegung von Anpassungen bei der Anfangsmiete schafft für Neumieterrinnen und -mieter willkommene Transparenz, da sie die Höhe der Vormiete erfahren und auf ihr Recht aufmerksam gemacht werden, dass sie übersetzte Mieten anfechten können. Insbesondere für Zuzüger/-innen ist das eine willkommene Hilfe, da sie über die ortsüblichen Mieten wenig Kenntnis haben. Die Pflicht des Vermieters, die Vormieten offen zu legen, hat zugleich eine mietzinsdämpfende Wirkung.

Der Regierungsrat wird deshalb eingeladen, innert 18 Monaten eine Gesetzesänderung mit folgender Zielsetzung dem Grossen Rat zu unterbreiten:

1. Beträgt der Leerwohnungsbestand im Kanton Basel-Stadt höchstens 1.25%, sind Vermieterinnen und Vermieter von Wohnräumen verpflichtet, beim Abschluss eines Mietvertrages das in Art. 270 Abs. 2 OR vorgesehene Formular zu verwenden.
2. Das Statistische Amt Basel-Stadt ermittelt jeweils jährlich den Leerwohnungsbestand im Kanton. Liegt der Leerwohnungsbestand gegenüber dem Vorjahr neu unter dem Wert von 1.25% ordnet der Regierungsrat die Pflicht zur Verwendung des Formulars an. Liegt er neu über dem Wert von 1.25%, hebt der Regierungsrat diese Pflicht wieder auf.

Martin Lüchinger, Jörg Vitelli, Stephan Luethi-Brüderlin, Christine Keller, Franziska Reinhard, Beatriz Greuter, Greta Schindler, Brigitta Gerber, Urs Müller-Walz, Jürg Meyer, Maria Berger-Coenen, Thomas Grossenbacher, Patrizia Bernasconi, Mustafa Atici, Doris Gysin, Jürg Stöcklin, Christoph Wydler, Roland Engeler-Ohnemus