

Fondsreglement

Gestützt auf das Gesetz über die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt (Wohnstiftungsgesetz, WSG, SG 861.600) erlässt der Stiftungsrat der Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt (nachfolgend «Wohnraum Basel») folgendes Fondsreglement:

I. Allgemeines

§ 1 Gegenstand

¹ Dieses Reglement regelt die Unterstützung von Personen in finanzschwachen Haushalten mittels Erleichterung des Zugangs zu Wohnungen von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus (nachfolgend «die Genossenschaften») durch Wohnraum Basel, zu Lasten des Fonds gemäss § 10 Abs. 6 Wohnstiftungsgesetz (nachfolgend «Fonds»).

§ 2 Finanzierung des Fonds

¹ Zur Finanzierung der Leistungen des Fonds hat der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt ein Darlehen an Wohnraum Basel beschlossen.

² Im Übrigen werden die Leistungen des Fonds finanziert durch:

- a. Die Rückzahlung von geleisteten Darlehen;
- b. Die Gewährung weiterer Darlehen und anderweitiger Beiträge seitens des Kantons;
- c. Zuwendungen oder Darlehen von Privaten.

§ 3 Unterstützungsleistungen

¹ Wohnraum Basel kann auf Gesuch hin folgende Unterstützungsleistungen auf Rechnung des Fonds gewähren:

- a. Die Darlehensvergabe an Personen in finanzschwachen Haushalten zwecks Erwerb von Anteilscheinen an Genossenschaften oder zwecks ähnlicher Leistungen (§§ 5 bis 10).
- b. Den direkten Erwerb von Anteilscheinen durch Wohnraum Basel selbst (§§ 11 bis 12).

² Es besteht kein Anspruch auf Unterstützungsleistungen. Leistungen können nur im Rahmen der verfügbaren Mittel ausgerichtet werden.

§ 4 Gesuchsprüfung

¹ Gesuche um Unterstützung gemäss § 3 Abs. 1 können Personen einreichen, die ein neues Mietverhältnis mit einer Genossenschaft eingehen.

² Die Gesuchstellenden müssen nachweisen, dass sie Prämienverbilligungen gemäss dem Bundesgesetz über die Krankenversicherung (KVG, SR 832.10) oder Sozialhilfe beziehen.

³ In begründeten Fällen kann Wohnraum Basel Gesuche ausnahmsweise auch bei Nichterfüllung der Voraussetzung gemäss Abs. 2 gutheissen. Hierbei ist insbesondere die gesundheitliche, wirtschaftliche, persönliche und familiäre Lage der Gesuchstellenden zu berücksichtigen.

⁴ Gesuchstellende, die Sozialhilfe beziehen, müssen eine Bestätigung der zuständigen Behörde einreichen, dass die Mietkosten übernommen werden.

⁵ Ein offensichtliches Missverhältnis zwischen Einkommen und Mietkosten kann zu einer Ablehnung des Gesuchs führen.

II. Gewährung von Darlehen

1. Allgemein

§ 5 Voraussetzung, Umfang und Form

¹ Wohnraum Basel kann zweckbestimmte Darlehen gewähren für:

- a. Den Erwerb von Anteilscheinen an Genossenschaften;
- b. Ähnliche Leistungen, die den Vertragspartnerinnen und/oder Vertragspartnern die Nutzung einer Wohnung bei einer Genossenschaft ermöglichen.

² Die Gewährung von Darlehen setzt voraus, dass zwischen Wohnraum Basel und der betroffenen Genossenschaft eine Vereinbarung gemäss § 13 geschlossen wurde.

³ Für den Erwerb von Anteilscheinen können auch nur Teilbeträge als Darlehen gewährt werden. Sofern die Gesuchstellenden keine Kautionsbürgschaft oder -versicherung abschliessen, müssen sie insbesondere den Anteil der Sicherheitsleistung zur Deckung von Schäden am Mietobjekt oder von Mietzinsausständen des Anteilscheinkapitals selbst bezahlen (siehe dazu § 10).

⁴ Das maximal gewährte Darlehen pro Gesuchstellende und Wohnung darf CHF 50'000 nicht übersteigen. Wohnraum Basel kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.

⁵ Der Betrag wird direkt an die Genossenschaften ausbezahlt.

2. Inhalt des Darlehensvertrages

§ 6 Sicherstellung

¹ Die Darlehensnehmenden haben alle finanziellen Ansprüche gegenüber der Genossenschaft an Wohnraum Basel abzutreten, insbesondere:

- a. Anspruch auf Verzinsung;
- b. Anspruch auf Rückzahlung.

² Die Darlehensnehmenden haben darüber hinaus ihre Anteilscheine an der Genossenschaft an Wohnraum Basel zu verpfänden. Das Stimmrecht innerhalb der Genossenschaft verbleibt bei den Darlehensnehmenden.

³ Wohnraum Basel orientiert die Genossenschaft über die Abtretung und die Verpfändung, so dass die abgetretenen Ansprüche mit befreiender Wirkung nur direkt an Wohnraum Basel zu Händen des Fonds bezahlt werden können.

§ 7 Verzinsung

¹ Das Darlehen ist durch die Darlehensnehmenden zu verzinsen.

² Der Zinssatz entspricht dem jeweiligen Referenzzinssatz am 30. November des Vorjahres.

³ Solange ein Sozialhilfebezug besteht, wird die Zinszahlungspflicht ausgesetzt. Die Zinszahlungspflicht beginnt nach dem Ende des Sozialhilfebezuges neu zu laufen.

§ 8 Rückzahlung des Darlehens

¹ Mit Beendigung des Mietverhältnisses ist der gesamte Darlehensbetrag ohne Kündigung direkt an Wohnraum Basel zurückzubezahlen.

² Die Darlehensnehmenden können das Darlehen jederzeit freiwillig ganz oder teilweise zurückzahlen.

³ Erhalten Darlehensnehmende keine Prämienverbilligung gemäss KVG mehr, haben sie regelmässige Amortisationen an das Darlehen von Wohnraum Basel zu leisten. Die Rückzahlungsmodalitäten werden im Darlehensvertrag geregelt.

⁴ Ändern sich die wirtschaftlichen Verhältnisse der Darlehensnehmenden, so ist Wohnraum Basel berechtigt, die Rückzahlung neu festzulegen.

⁵ Im Falle eines amtlich bestätigten Konkurses der Genossenschaft entfällt die Rückzahlung.

§ 9 Auskunfts- und Mitwirkungspflichten

¹ Die Darlehensnehmenden müssen Wohnraum Basel jährlich unaufgefordert Unterlagen einreichen, die den Bezug der Sozialhilfe resp. der Prämienverbilligung bestätigen. Sie sind verpflichtet wahrheitsgetreu alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

² Auf Verlangen von Wohnraum Basel sind die Darlehensnehmenden zudem verpflichtet, weitere sachbezügliche Unterlagen (beispielsweise Steuererklärung, Einkommens- und Vermögensausweise, Wohnsitzbestätigung) einzureichen.

³ Die vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr in der Wohnung lebender Darlehensnehmer gelten unverändert weiter, solange sie nicht durch einen Nachtrag zum Darlehensvertrag aus diesen entlassen werden.

⁴ Verletzen die Darlehensnehmenden ihre Mitwirkungspflicht, mahnt Wohnraum Basel sie ab. Verletzen sie die Mitwirkungspflicht weiterhin, so berechtigt dies zur Kündigung des Darlehens gemäss Darlehensvertrag. Nach Ablauf einer Frist hat die Rückzahlung der gesamten Leistung zu erfolgen.

⁵ Machen Darlehensnehmende gegenüber Wohnraum Basel direkt oder indirekt falsche oder unvollständige Angaben oder verschweigen sie massgebendes Einkommen und Vermögen, so berechtigt dies zu einer fristlosen Kündigung des Darlehens. Die Rückzahlung der gesamten Leistung hat sofort zu erfolgen.

§ 10 Sicherheitsleistungen

¹ Die Darlehensnehmenden sind verpflichtet, eine Sicherheitsleistung zur Deckung von Schäden am Mietobjekt oder von Mietzinsausständen bei der Genossenschaft zu hinterlegen. Dies geschieht wie folgt:

- a. Wenn die Mittel der Darlehensnehmenden dies zulassen, sind diese verpflichtet, den Preis der Anteilscheine bis zur Höhe der geforderten Sicherheitsleistung (gemäss Mietrecht maximal drei Monatszinse) selbst zu begleichen. In diesem Fall dienen der Genossenschaft die Anteilscheine bis zu dieser Höhe als Sicherheitsleistung.
- b. Alle anderen Darlehensnehmenden sind verpflichtet, eine Kautionsbürgschaft oder -versicherung abzuschliessen.
- c. Beziehen die Darlehensnehmenden Sozialhilfe, so kann die Sozialhilfe die Kautionsbürgschaft oder -versicherung finanzieren.

² Der Nachweis über den Abschluss der Kautionsbürgschaft oder -versicherung muss bei Abschluss des Darlehensvertrags vorliegen.

³ Die durch ein Darlehen von Wohnraum Basel erworbenen Anteilscheine dürfen nicht als Sicherheitsleistung verwendet werden und der gesamte Betrag des Darlehens fliesst spätestens nach Beendigung des Mietverhältnisses an Wohnraum Basel zurück.

III. Erwerb von Anteilscheinen

1. Allgemeines

§ 11 Voraussetzungen und Form

¹ Wohnraum Basel kann zu Gunsten der Gesuchstellenden Anteilscheine von Genossenschaften erwerben, sofern ein direkter Erwerb durch die Gesuchstellenden selbst nicht möglich ist.

² Der Erwerb des Anteilscheins durch Wohnraum Basel erfolgt unter der Voraussetzung, dass die Genossenschaft die betroffene Wohnung direkt an die Gesuchstellenden vermietet.

³ Wohnraum Basel schliesst Vereinbarungen mit der betroffenen Genossenschaft (§ 13) und Gesuchstellenden ab.

2. Vereinbarung mit den Gesuchstellenden

§ 12 Inhalt

¹ Die Gesuchstellenden haben eine jährlich wiederkehrende Gebühr an Wohnraum Basel zu bezahlen, die der Verzinsung des Erwerbspreises der Anteilscheine gemäss § 7 entspricht.

² Die Gesuchstellenden haben analog zu § 8 hiervor den Erwerbspreis der Anteilscheine gegenüber Wohnraum Basel zu erstatten.

³ Ist der direkte Erwerb der Anteilscheine durch die Gesuchstellenden später möglich, sind diese verpflichtet, Wohnraum Basel davon in Kenntnis zu setzen. In diesem Fall werden die Anteilscheine an die Gesuchstellenden abgetreten, verbunden mit der Gewährung eines Darlehens. Massgebend sind die Bestimmungen gemäss §§ 5-10 des Fondsreglements.

⁴ § 9 und § 10 sind analog anwendbar.

IV. Vereinbarung mit den Genossenschaften

§ 13 Inhalt

¹ Voraussetzung für die Zusammenarbeit von Wohnraum Basel mit einer Genossenschaft ist der Abschluss einer schriftlichen Vereinbarung. Leistungen werden erst nach Abschluss dieser Vereinbarung an die Genossenschaft ausbezahlt.

² Die Vereinbarung regelt insbesondere folgende Punkte:

- a. Verpflichtung der Genossenschaft, dauerhaft die Anerkennung als gemeinnützig zu erfüllen;
- b. Anerkennung der Abtretung aller finanziellen Ansprüche und Verpfändung gemäss § 6 des Fondsreglements;
- c. Verpflichtung der Genossenschaft, einen Mietvertrag mit den Darlehensnehmenden abzuschliessen, die ein Darlehen gemäss § 5 ff. erhalten haben;
- d. Oder: Verpflichtung der Genossenschaft, einen Mietvertrag abzuschliessen für die Wohnung, für die von Wohnraum Basel Anteilscheine gemäss § 11 erworben wurden.

V. Verfahren

§ 14 Gesuch, Prüfung und Entscheid

¹ Gesuche sind vollständig ausgefüllt mit allen nötigen Belegen bei Wohnraum Basel einzureichen.

² Wohnraum Basel prüft das Gesuch und verlangt nötigenfalls fehlende Angaben und Unterlagen nach.

³ Die Gesuche um Leistungen werden grundsätzlich in der Reihenfolge des Eingangs behandelt.

⁴ Der Entscheid mit allfälligem Vertragsschluss erfolgt nach Vorliegen aller Angaben und Unterlagen. Auf Ersuchen der Betroffenen wird eine anfechtbare Verfügung ausgestellt.

⁵ Die Verfügung bedarf einer Kollektivunterschrift zu zweien.

⁶ Die Anfechtbarkeit der Verfügung sowie das Verfahren richten sich nach §§ 41 ff. des Gesetzes betreffend die Organisation des Regierungsrates und der Verwaltung des Kantons Basel-Stadt (Organisationsgesetz, OG, SG 153.100).

VI. Zuständigkeit

§ 15 Stiftungsrat

¹ Aufgaben in der Zuständigkeit von Wohnraum Basel werden vom Stiftungsrat wahrgenommen.

² Der Stiftungsrat ist berechtigt, seine Aufgaben ganz oder teilweise an einzelne Mitglieder des Stiftungsrates und / oder die Geschäftsleiterin oder den Geschäftsleiter zu delegieren und dabei die Einzelheiten der Delegation zu bestimmen, d.h. insbesondere einen Maximalbetrag festzulegen. Davon ausgenommen ist die Bewilligung von Ausnahmen gemäss § 4 Abs. 3 und § 5 Abs. 4.

§ 16 Delegation an Dritte

¹ Der Stiftungsrat von Wohnraum Basel ist berechtigt, Aufgaben von Wohnraum Basel einer geeigneten Institution zu übertragen. Davon ausgenommen ist die Kompetenz zum Erlass von Verfügungen gemäss § 14 Abs. 4 sowie zur Bewilligung von Ausnahmen gemäss § 4 Abs. 3 und § 5 Abs. 4.

² Die Einzelheiten der Delegation sind in einem Mandatsvertrag zwischen Wohnraum Basel und der beauftragten Institution zu regeln.

VII. Fondsrechnung

§ 17 Getrennte Vermögensverwaltung

Das Vermögen des Fonds ist getrennt vom übrigen Vermögen von Wohnraum Basel zu verwalten.

§ 18 Jahresabschluss

¹ Dem Fonds sind alle Ausgaben zu belasten, die den Fonds betreffen. Andererseits sind ihm alle Einnahmen gutzuschreiben, die den Fonds betreffen.

² Die Fondsrechnung wird jährlich auf den 31. Dezember eines Jahres abgeschlossen, erstmals auf den 31. Dezember 2024.

VIII. Inkrafttreten und Änderungen

§ 19 Inkrafttreten

Dieses Fondsreglement wurde vom Stiftungsrat am 13. Februar 2024 beschlossen. Es tritt fünf Tage nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.