

Verabschiedet an der Generalversammlung vom 24.04.2023. (Ersetzt Version vom 30.04.2018.)

Einleitung und Zielsetzung

Das Vermietungsreglement konkretisiert die in den Leitideen, den Statuten, dem Organisationsreglement sowie die im Nutzungskonzept formulierten Werte und Prinzipien der Wohnbaugenossenschaft ACHT (wbg8) für die Vermietung und Wiedervermietung der Wohn-, Geschäfts- und Nebenräume.

Die Grundsätze der wbg8 umfassen insbesondere:

1. Die wbg8 steht allen Menschen offen, unabhängig von deren Alter, Geschlecht, Zivilstand, Religion, Herkunft und Nationalität.
2. Die wbg8 fördert eine sozial-, alters-, einkommens- und lebensformdurchmischte Zusammensetzung der Bewohnerschaft.
3. Die wbg8 ist ein lebendiger Ort der Mitwirkung, an welchem ein selbstbestimmtes und gemeinschaftsorientiertes Zusammenleben der Bewohnerschaft gefördert wird. Die Mieter:innen beteiligen sich an gemeinschaftliche Aktivitäten.
4. Die wbg8 ist verpflichtet, die Kriterien für die Zertifizierung «Minergie Eco» und «2000-Watt-Areal» zu erfüllen, baut und betreibt die Gebäude ressourcenschonend, fördert einen nachhaltigen Lebensstil sowie die nachhaltige Mobilität und nutzt den Wohnraum optimal.

1. Allgemeine Rahmenbedingungen und Anforderungen

Die Rahmenbedingungen des Vermietungsreglements stützen sich auf das Mietrecht (OR, Art. 253–274g) und erschliessen sich aus den Leitideen, den Statuten, dem Organisationsreglement und dem Nutzungskonzept der wbg8. Für die Mieter:innen sind auch die Beschlüsse der Generalversammlung und des Vorstandes verbindlich sowie jegliche weiteren Reglemente der wbg8. Die Reglemente sind auf www.wbgacht.ch ersichtlich. Die wbg8 gibt potentiellen Mieter:innen vor der Unterzeichnung des Mietvertrages alle für das Mietverhältnis massgebenden Dokumente ab.

2. Kriterien für die Vergabe der Wohnräume

2.1 Bei der Vergabe der Wohnräume müssen folgende formale Kriterien erfüllt sein

- a. Die Bewerber:innen sind Mitglied der wbg8.
- b. Die Genossenschaftswohnung wird zum Hauptwohnsitz der Bewerber/-innen.
- c. Der gewünschte Wohnungstyp entspricht der Belegungsregel (vgl. Artikel 2.3).
- d. Die Bewerber:innen sind in der finanziellen Lage, für den Mietzins und den wohnbaugenossenschaftlichen Pflichtanteilschein aufzukommen. (vgl. Reglement für die Zeichnung von Pflichtanteilscheinen)

2.2 Bei der Vergabe der Wohnräume werden zudem folgende Kriterien berücksichtigt:

- a. Die Mitgliedschaftsdauer der Bewerber:innen in der wbg8.
- b. Das bisherige Engagement der Bewerber:innen für und mit der wbg8.
- c. Die Verankerung der Bewerber:innen im Quartier.
- d. Die demographische Zusammensetzung und die soziale Durchmischung.
- e. Anstehende Wohnungswechsel der wbg8-Bewohnerschaft aufgrund von Unter-/Überbelegung, finanziellen, sozialen und/oder gesundheitlichen Gründen.

Der Vorstand legt die Ziele für die angestrebte Zusammensetzung der Bewohnerschaft fest. Zur Erreichung der Ziele gewichtet die Vermietungskommission die genannten Kriterien. Wenn die Kriterien kein klares Ergebnis zeigen, soll die Vergabe per Los erfolgen.

2.3 Für alle Wohnungen gelten Belegungsregeln.

- a. Die Grundregel ist: Mindestanzahl Bewohner:innen pro Wohneinheit plus 1.5 Zimmer. Beispiel: Mindestens 2 Bewohner:innen in einer 3.5-Zimmerwohnung, Mindestens 3 Bewohner:innen in einer 4.5-Zimmerwohnung etc.
- b. Eine voraussichtlich länger als 12 Monate andauernde Unterbelegung muss gemeldet werden.
- c. Ab dem 13. Monat der Unterbelegung kann ein Unterbelegungszuschlag von CHF 100.- bis 300.- pro unterbelegtem Zimmer gefordert werden.
- d. Ist die Unterbelegung unbefristet, ist ein Gesuch für einen Wohnungswechsel einzureichen. Zusammen mit der wbg8 werden Ersatzangebote und/oder andere geeignete Massnahmen zur Lösung der Unterbelegung gesucht.
- e. Bei getrenntlebenden Paaren mit einem oder mehreren Kindern kann der Person, bei welcher die Kinder nicht hauptsächlich wohnhaft sind, zusätzliche Zimmer pro Kind angerechnet werden, falls sich die Kinder an mindestens zwei vollen Tagen pro Woche bei ihm/ihr aufhalten.
- f. In Untermiete lebende Personen können an die Belegung angerechnet werden, sofern sie bei der Stadt Bern in der entsprechenden Wohnung angemeldet sind.
- g. Die Frist für die Behebung einer Unterbelegung beträgt maximal 5 Jahre. Die wbg8-Mieter:innen haben ein Vormietrecht in der Reihenfolge des Fristablaufes auf freiwerdende kleinere Wohnungen.
- h. Falls die wbg8 keine Ersatzangebote anbieten kann, kann die Frist für die Behebung der Unterbelegung verlängert sowie weitere spezifischen Konditionen festgelegt werden.
- i. Wird die Meldung der Unterbelegung unterlassen oder verzichtet die Mietpartei wiederholt auf ein Ersatzangebot, kann der Vorstand das Mietverhältnis auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin kündigen. Auf Antrag können begründete Ausnahmen gewährt werden.

2.4 Vermietung von Satellitenzimmern, Nebenräumen im UG und Gemeinschaftsräumen.

- a. Satellitenzimmer sind zu einer Wohnung hinzumietbare Zimmer und unterliegen der Belegungsregel.
- b. Die Satellitenzimmer werden für eine Dauer von mindestens 6 Monaten und maximal 4 Jahren vergeben. Die Miete kann nach Ablauf der Dauer erneuert werden.
- c. Die Nebenräume im UG können an eine oder mehrere Mietparteien für eine befristete Dauer vermietet werden, wenn kein Bedarf für die genossenschaftliche Nutzung besteht.
- d. Die Vermietung der Satellitenzimmer, Nebenräume im UG und Gemeinschaftsräume an Dritte erfolgt erst, wenn die wbg8 und deren Mieter:innen kein Interesse daran haben, resp. diese ungenutzt bleiben oder unterbelegt sind.

2.5 Vermietung von Einstellhallenplätzen

- a. Pro Wohnung kann maximal 1 Einstellhallenplatz hinzugemietet werden.
- b. Der Vorstand legt die Mietkonditionen fest
- c. Gemeinschaftlich benutzte Fahrzeuge (Autoteilet) werden bevorzugt behandelt
- d. Über die Vergabe entscheidet das Los.

2.6 Vermietung von Gewerberäumen

- a. Der Vorstand legt die Mietkonditionen fest.
- b. Der Vorstand entscheidet über die Vergabe.

3. Organisation

Für die Umsetzung und Einhaltung des Vermietungsreglements ist die Vermietungskommission zuständig. Wo dies nicht zutrifft, wird das zuständige Organ oder die zuständige Stelle explizit genannt.

3.1 Die Generalversammlung legt mit dem Vermietungsreglement die Rahmenbedingungen und die Vergabekriterien fest. Der Vorstand setzt für die Vermietung eine Vermietungskommission ein. Administrative Aufgaben können an Dritte übertragen werden.

3.2 Der Vorstand informiert die Mitglieder der Genossenschaft über die Arbeit der Vermietungskommission und schreibt die jeweils zu besetzenden Sitze aus. Gemäss Art. 4 der Statuten wählt der Vorstand nach Prüfung der Bewerbungen die Mitglieder der Vermietungskommission.

3.3 Durch das Vermietungsreglement gestaltet die Vermietungskommission den Vergabeprozess transparent und nachvollziehbar und orientiert sich am Grundsatz der Gleichbehandlung. Der Datenschutz von vertraulichen Informationen ist jederzeit gewährleistet. Die Vermietungskommission sorgt für die Vermeidung von Interessenskonflikten und -kollisionen.

3.4 Die Vermietungskommission prüft die Bewerbungen und entscheidet über die Wohnungsvergabe.

3.5 Wiedererwägung: Bewerber:innen können beim Vorstand innert 10 Tagen, nachdem Ihnen das Resultat der Prüfung der Bewerbung schriftlich mitgeteilt wurde, eine Wiedererwägung beantragen. Der Vorstand entscheidet nach Anhörung der rekurrierenden Partei sowie der Vorsitzenden der Vermietungskommission, ob die Prüfung der Bewerbung wiederholt wird oder ob der Entscheid endgültig ist.

3.6 Der Vorstand prüft in seiner Funktion als Kontrollorgan, ob die Vermietungskommission die Vorgaben des Reglements eingehalten hat.

3.7 Ab Zweitvermietung werden Wohnräume an folgende Adressatenkreise in folgender Reihenfolge ausgeschrieben;

- c. an aktuelle Mieter:innen/Bewohner:innen der wbg8
- d. an Mitglieder der wbg8
- e. an weitere Interessierte