

Eisenbahner - Baugenossenschaft Bern



Vermietungsrichtlinien EBG Bern

Gestützt auf Artikel 4, 11, 15, 16 und 22 der Statuten EBG Bern

Ausgabe vom 7. Juli 2008

Inhaltsverzeichnis

ART. 1	ZWECK	3
ART. 2	GRUNDLAGEN	3
ART. 3	ZUSTÄNDIGKEITEN	3
ART. 4	KRITERIEN FÜR DIE VERMIETUNG VON WOHNOBJEKTEN	3
ART 4.1	BELEGUNGSVORSCHRIFTEN.....	3
ART 4.2	PRIORITÄTEN AUFGRUND DES ARBEITGEBERS	4
ART 4.3	MITGLIEDSCHAFT, UND WOHNUNGSZUTEILUNG	4
ART 4.4	BEFRISTETE MIETVERHÄLTNISSE	5
ART 4.5	ABKLÄRUNGEN VOR DER VERMIETUNG UND KAUTION.....	5
ART. 5	UNTERMIETE	5
ART. 6	WOHNUNGSANTEILE	6
ART. 7	MIETZINSAUSGLEICHSFONDS	6
ART. 8	WEITERE MIETOBJEKTE	7
ART 8.1	NEBENOBJEKTE (PARKPLÄTZE, BASTELRÄUME USW)	7
ART 8.2	GESCHÄFTSLOKALE.....	7
ART. 9	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	8

Art. 1 Zweck

Die vorliegenden Vermietungsrichtlinien regeln die Vermietung von Wohnobjekten (Art 4 bis Art 8 dieser Richtlinien) und von Nebenobjekten und Geschäftslokalen (Art 9 dieser Richtlinien).

Art. 2 Grundlagen

Grundlagen dieser Vermietungsrichtlinien sind die Art. 4, 11, 15, 16 und 22 der Statuten vom 1. Januar 2008 sowie das Leitbild der EBG Bern. Gemäss den SBB Richtlinien soll der Wohnungsmix eine altersmässige und soziale Durchmischung der Bewohnerschaft sicherstellen und bei Veränderungen im Lebenszyklus den Umzug innerhalb der Siedlung erleichtern.

Art. 3 Zuständigkeiten

Für die Vermietung ist die Geschäftsstelle der EBG Bern zuständig. Sie vermietet die Mietobjekte im Sinne dieser Vermietungsrichtlinien. Der Vorstand kann in Einzelfällen Ausnahmen bewilligen. Änderungen in den Vermietungsrichtlinien liegen in der Kompetenz des Vorstandes.

Art. 4 Kriterien für die Vermietung von Wohnobjekten

Art 4.1 Belegungsvorschriften

Die Belegung richtet sich nach den im Wohnobjekt dauernd wohnhaften Personen. Kinder werden für die Wohnungsgrösse berücksichtigt, sofern sie mindestens zu 50 % im betreffenden Wohnobjekt leben. EFH werden bei Neuvermietungen nur an Familien mit Kindern (i.d.R. Vorschulalter) vermietet.

Bei der Neuvermietungen gelten folgende Richtwerte als Mindestbelegung:

Wohnungstyp	Anzahl Personen	Bemerkungen
1- Zimmerwohnung	1	
2 / 2 ½ -Zimmerwohnung	1	
3 / 3 ½ -Zimmerwohnung	1	
4 / 4 ½ -Zimmerwohnung	2	
5-Zimmerwohnung (Fellergut)	2	
5 ½ -Zimmerwohnungen (Holligen)	Familie 1)	Kinder erwünscht
EFH Typ I (3 Zimmer, Wohnküche)	Familie 1)	1 Kind
EFH Typ Ia (4 Zimmer, Wohnküche)	Familie 1)	2 Kinder
EFH Typ II (4 ½ Zimmer)	Familie 1)	2 Kinder
EFH Typ III (5 Zimmer)	Familie 1)	3 Kinder
EFH Typ IV (7 - 8 Zimmer)	Familie 1)	4 Kinder

Ausnahmen sind durch den Vorstand zu bewilligen.

1) als Familie gelten Ehe- und Konkubinatspaare, sowie Alleinerziehende mit Kindern. EFH werden nur an Familien mit mindestens einem Kind vermietet. Sind keine Bewerber vorhanden, welche die geforderte Anzahl Kinder haben, ist die Geschäftsstelle ermächtigt, das EFH an eine Familie mit weniger Kindern zu vermieten.

EFH im Weissenstein werden nur an Mitarbeiter mit Arbeitgeber gemäss Art 4.3 1, 2 und 4 vermietet.

Bei der Vermietung der EFH Weissenstein ist die Anzahl Kinder massgebend.

Art 4.2 Prioritäten aufgrund des Arbeitgebers

Im Sinne der Statuten, Art 4, Absatz 1 der Statuten der EBG Bern, werden die Wohnobjekte gemäss den folgenden Prioritäten vermietet:

1. an aktive Mitarbeiter/innen der SBB / EBG (Beschäftigungsgrad min. 50 %);
2. an aktive Mitarbeiter/innen von Tochtergesellschaften der SBB, sofern die Beteiligung der SBB an diesen Gesellschaften mindestens 50 % beträgt (Beschäftigungsgrad mindestens 50 %);
3. an pensionierte Mitarbeiter/innen gemäss Buchstaben a und b;
4. an aktive Mitarbeiter/innen von Post, Swisscom und der allgemeinen Bundesverwaltung;
5. an pensionierte Mitarbeiter/innen gemäss Buchstaben d;
6. an aktive Mitarbeiter/innen des öffentlichen Verkehrs;
7. an die übrigen Bewerber/innen.

Innerhalb dieser Gruppe gilt folgende Reihenfolge:

7.1 Kinder von GenossenschaftlerInnen

7.2 Interessenten mit Arbeitgeber Kanton und Gemeinden

7.3 übrige Interessenten

Die MieterInnen sind verpflichtet, Arbeitgeberwechsel der Geschäftsstelle zu melden.

Art 4.3 Mitgliedschaft, und Wohnungszuteilung

Grundsätzlich erfolgt die Vermietung anhand der Warteliste. Wenn auf der Warteliste (Kategorien 1 - 5) keine valablen Interessenten mehr enthalten sind, ist, sofern es der Vermietungstermin (Nachmieterschaft/Leerstände) erlaubt, vor der Vermietung an Dritte das Wohnobjekt an Arbeitnehmer Kategorie 1, 2 und 4 anzubieten zB durch einen gezielten Aushang in den entsprechenden Verwaltungsgebäuden.

Interessenten mit Arbeitgeber 1 bis 5 werden bei der Anmeldung als Genossenschaftler aufgenommen. Die Geschäftsstelle führt eine Warteliste aller interessierten Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler.

Interessenten mit Arbeitgeber 6 und 7 (sogenannte Drittmietler) werden erst im Zeitpunkt der Wohnungsvermietung als GenossenschaftlerIn aufgenommen. Die Geschäftsstelle führt eine Warteliste der interessierten Drittmietler, auf der die Interessenten während eines Jahres figurieren.

Bei der **Neuvermietung** gilt folgende Reihenfolge:

1. Erfüllung der Mindestbelegung gemäss Art 4.2
2. Arbeitgeber gem Art 4.3
3. Anzahl Kinder
4. Aufnahmedatum als GenossenschafterIn

Bei **Internen Wechseln** gilt folgende Reihenfolge:

1. Erfüllung der Mindestbelegung gemäss Art 4.2
2. Arbeitgeber gemäss Art 4.3. Bei Wechseln ist der Arbeitgeber sekundär, in erster Priorität werden die bisherigen Mieter berücksichtigt (Ausnahme siehe Art 4.2).
3. Anzahl Kinder
4. Datum: Für die Vermietung ist das Anmeldedatum relevant.

Bisherige Mieter/innen, welche von einem Wohnobjekt der EBG in ein anderes Wohnobjekt der EBG wechseln, insbesondere bei einem Wechsel in ein kleineres Wohnobjekt oder im Zusammenhang mit Bauvorhaben, können bevorzugt werden. Bei Vermietung von Wohnobjekten die ein altersgerechtes Wohnen erleichtern (zB Huberstrasse, Wohnungen im Weissenstein) sind Pensionierte zu bevorzugen.

Art 4.4 Befristete Mietverhältnisse

Grundsätzlich werden alle EBG-Wohnobjekte unbefristet vermietet. Ausnahmsweise, vor allem im Zusammenhang mit Sanierungen, sind befristete Vermietungen möglich. Der Vorstand bestimmt, in welchen Liegenschaften allenfalls befristet Wohnobjekte vermietet werden sollen. Die Auswahl der Mieter für befristete Mietverhältnisse liegt im Ermessen der Geschäftsstelle. Befristete MieterInnen werden nicht als GenossenschafterInnen aufgenommen. Sie entrichten eine Mietzinskaution in der Höhe von maximal drei Bruttomietzinsen. Bei befristeten Mietverträgen ist Unterbelegung, jedoch keine Überbelegung zulässig.

Art 4.5 Abklärungen vor der Vermietung und Kautions

Vor der Vermietung klärt die Geschäftsstelle folgende Punkte ab:

Bonität (Betreibungsauszug), Arbeitgebersituation, Einkommensverhältnisse, Zivilstand inkl Anzahl Kinder. Sie holt Referenzen bei Vorvermietern ein. Die Geschäftsstelle hat auch die Möglichkeit Interessenten zu einem Gespräch vorzulaufen.

Wenn die Wohnungsanteile mit Mitteln der beruflichen Vorsorge finanziert werden (Art 16 Statuten) müssen Mieter von Wohnobjekten eine Kautions in der Höhe einer Monatsmiete hinterlegen.

Art. 5 Untermiete

In den Statuten, Art 4.4 ist die Untermiete geregelt. Ganze EFH können grundsätzlich nicht untervermietet werden, Ausnahmen sind durch den Vorstand zu genehmigen. Die Geschäftsstelle kann die Untermiete von Wohnungen bis zu einer Dauer von einem Jahr bewilligen. Längere Untermieten von Wohnungen sind durch den

Vorstand zu entscheiden. Die Untermiete von einzelnen Zimmern liegt in der Kompetenz der Geschäftsstelle.

Bei allen Untermieten ist ein Gesuch (inklusive ausgefüllter Mustermietvertrag gemäss EBG) einzureichen, mit genauen Angaben über die UntermieterIn und die Höhe des Mietzinses. Ganze Wohnobjekte sind maximal zu den gemäss Mietvertrag gültigen Mietzinsen unterzuvermieten. Bei der Festsetzung der Untermiete gilt grundsätzlich die Regelung Gesamtmiete geteilt durch Anzahl Schlafzimmer-Zimmer (Mitbenutzung der übrigen Räume). Bei der Untermiete sind die Belegungsvorschriften sinngemäss anzuwenden.

Art. 6 Wohnungsanteile

(Gemäss Art. 15 Abs. 4 und Art 16 der Statuten sind Einzelheiten zu beschreiben. Diese Formulierung folgt später)

Art. 7 Mietzinsausgleichsfonds

Aufgrund von Artikel 22, Abs. 1 der Statuten erlässt der Vorstand folgende Regelungen über den Mietzinsausgleichsfonds:

Art 7.1 Einleitung

Gemäss Statuten, Artikel 22 wird ein Mietzinsausgleichsfonds (MZAF) gebildet, welcher durch die von der Generalversammlung festgesetzten Jahresbeiträge der Mieter/innen sowie durch Zuweisungen der Generalversammlung aus dem Reingewinn geüfnet werden kann. Der MZAF dient dem Ausgleich der Mietzinsbelastung bedürftiger Mieter/innen, insbesondere nach Renovationen und bei Neubauten.

Art 7.2 Anspruch

Art 7.2.1 Voraussetzung

Es werden nur Mieter/innen mit einer Leistung aus dem MZAF bedacht, welche in der EBG Bern wohnen, grundsätzlich die statutarischen und vertraglichen Verpflichtungen erfüllen und wenn ihr Einkommen und Vermögen dies rechtfertigen.

Der Anspruch auf Unterstützung besteht frühestens ab einer 3-jährigen Laufzeit des Mietverhältnisses und insbesondere nach durch bauliche Massnahmen (Renovationen) ausgelösten Mietzinserhöhungen sowie bei Neubauten.

Art 7.2.2 Nachweis

Grundbedingung ist die Offenlegung der persönlichen finanziellen Situation des Gesuchstellers/der Gesuchstellerin sowie der Nachweis, dass die ihm/ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten eines Anspruches an öffentliche Sozialinstitutionen erfolglos ausgeschöpft wurden. Bei Bedarf ist eine aktuelle Veranlagung der Steuerverwaltung beizubringen.

Art 7.3 Finanzielle Unterstützung

Eine Unterstützung aus dem MZAF geschieht im Wesentlichen in Form von Mietzinsreduktionen oder in einer Ausnahmesituation allfällig anderen/ähnlichen Leistung. Über die Höhe und Dauer der finanziellen Unterstützung entscheidet die Verwaltungskommission auf Antrag der Geschäftsstelle.

Art 7.4 Zuständigkeit

Zuständig für die Ausrichtung von Leistungen aus dem MZAF ist die Verwaltungskommission der Genossenschaft.

Der/die Gesuchsteller/in kann an die Geschäftsstelle oder direkt an die Verwaltungskommission der Genossenschaft gelangen. Die Anlaufstelle in erster Linie ist die Geschäftsstelle, (in der Regel vertreten durch den Geschäftsführer), welche von derartigen Fällen Kenntnis nimmt und diese mit einem entsprechenden Antrag an die Verwaltungskommission weiterleitet. Dem Gesuch sind die genauen Angaben über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse beizufügen.

Art 7.5 Stillschweigen

Sowohl Mitarbeiter/innen der Geschäftsstelle wie auch die Mitglieder der Verwaltungskommission der Genossenschaft sind zur Verschwiegenheit verpflichtet.

Art. 8 weitere Mietobjekte

Art 8.1 Nebenobjekte (Parkplätze, Bastelräume usw)

Nebenobjekte werden durch die Siedlungsverwalter vermietet, die eine separate Warteliste führen und die Mietverträge gemäss Vorgaben der Geschäftsstelle abschliessen. MieterInnen bzw GenossenschafterInnen von Wohnobjekten haben den Vorrang gegenüber Dritten. Drittmietter von Nebenobjekten werden nicht als Genossenschafter aufgenommen.

Art 8.2 Geschäftslokale

Die MieterInnen von Geschäftslokalen werden nicht als GenossenschafterInnen aufgenommen. Sie entrichten eine Mietzinskaution in der Höhe von maximal sechs Bruttomietzinsen.

Art. 9 Schlussbestimmungen

Die Vermietungsrichtlinien wurden am 7. Juli 2008 vom Vorstand genehmigt und treten am 8. Juli 2008 in Kraft.

Artikel 7 ist vom Vorstand am 19. September 2011 ergänzt und genehmigt worden.

Für den Vorstand

Der Präsident:
Rolf Zurflüh

Der Vizepräsident:
Peter Sigg

Bern, den 19. September 2011