Vermietungsrichtlinien der EBG Bern

Vom 23. April 2026

Inhalt

Art. 1 Zielsetzung 2
Art. 2 Grundlagen 2
Art. 3 Zuständigkeiten 3
Art. 4 Grundsätze für die Vermietung von Wohnobjekten 3
Art. 4.1 Vermietungsgrundsätze 3
Art. 4.2 Belegungsvorschriften 3
Art. 5 Wohnungszuteilung 4
Art. 5.1 Vergabe an erstmalige Mietparteien 4
Art. 5.2 Vergabe an bestehende Mietparteien 4
Art. 6 Befristete Mietverhältnisse 5
Art. 7 Abklärungen vor der Vermietung und Kaution 5
Art. 8 Untermiete 5
Art. 9 Wohnungsanteile 5
Art. 10 Mietzinsausgleichsfonds 5
Art. 10.1 Einleitung 6
Art. 10.2 Anspruch 6
Art. 10.2.1 Voraussetzung 6
Art. 10.2.2 Nachweis 6
Art. 10.3 Finanzielle Unterstützung 6
Art. 10.4 Zuständigkeit 6
Art. 10.5 Stillschweigen 6
Art. 11 Weitere Mietobjekte 6
Art. 11.1 Nebenobjekte (Jokerzimmer, Parkplätze, Bastelräume usw) 6
Art. 11.2 Geschäftslokale 6
Art. 12 Ausnahmen und Härtefälle 7
Art. 13 Übergangsbestimmung 7
Art. 14 Schlussbestimmungen 7

Art. 1 Zielsetzung

Die Vermietungsrichtlinien sollen verlässliche, faire und transparente Regelungen für alle Mitglieder und Wohnungssuchende schaffen. Sie dienen als Entscheidungsgrundlage für die operative Umsetzung bei der Vergabe von Wohnobjekten, Nebenobjekten und Geschäftslokalen sowohl bei der Erstvermietung wie auch bei der Wiedervermietung.

Art. 2 Grundlagen

Die Vermietungsrichtlinien basieren auf den Statuten und dem Leitbild der EBG. Sie orientieren sich

insbesondere:

a. am Zweck der Genossenschaft: Die EBG verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Räume für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere auch für Alleinstehende, Familien, Menschen mit besonderen Bedürfnissen und Betagte. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität (Art. 3 Statuten-EBG).

b. an der optimalen Nutzung des Wohnraums: Wohnungsgrösse und Zahl der Bewohner*innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen.

c. an einer hohen Wohnsicherheit: Bestehende Mieter*innen haben bei Wohnungswechseln Vorrang.

d. an der Offenheit für alle: Die EBG steht grundsätzlich allen Menschen offen.

e. an der sozialen Vielfalt: In den Siedlungen der EBG leben Menschen mit unterschiedlichen Lebensentwürfen und sozialen Möglichkeiten zusammen.

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 (siehe Art. 12). Änderungen in den Vermietungsrichtlinien liegen in der Kompetenz des Vorstandes.
Die Siedlungskommissionen sind dabei vorgängig einzubeziehen.

Art. 4 Grundsätze für die Vermietung von Wohnobjekten

Art. 4.1 Vermietungsgrundsätze

Bei der Vermietung einer Wohnung orientiert sich die EBG an folgenden Kriterien, welche grundsätzlicher Art sind und deren Reihenfolge keine Priorisierung darstellen:

a. optimale Nutzung des Wohnraums. Als Regel gilt: Anzahl Zimmer minus 1 gleich Mindestanzahl Personen, die eine Wohnung belegen müssen. Beispiel: In einer Dreizimmerwohnung müssen zum Zeitpunkt des Einzugs mindestens zwei Personen leben (vgl. Art. 4.2).

b. Förderung der Wohnmobilität: Bisherige Mieter*innen, die aufgrund einer Veränderung ihrer Haushaltsgrösse von einem Wohnobjekt der EBG in ein anderes Wohnobjekt der EBG wechseln möchten, werden bevorzugt. Dies gilt insbesondere bei einem Wechsel von einem grösseren in ein kleineres Wohnobjekt.

c. Bei der Vermietung von hindernisfreien Wohnobjekten sind mobilitätseingeschränkte Personen zu bevorzugen.

d. Förderung einer ausgewogenen sozialen und demografischen Durchmischung.

e. Integration in die Genossenschaft und die Nachbarschaft: Interesse am gemeinschaftlichen Zusammenleben; Identifikation mit der Genossenschaftsidee; Bereitschaft, sich für die Genossenschaft zu engagieren.

f. finanzielle und soziale Verhältnisse der Interessent*innen: Das Einkommen der Mietpartei sollte in einem angemessenen Verhältnis zum Mietzins sein.

g. Berücksichtigung von Härtefällen: Dringende Wohnungswechsel aus gesundheitlichen, finanziellen oder sozialen Gründen können bevorzugt werden.

Die EBG ist bestrebt, einen Anteil ihrer Wohnungen an Personen zu vermieten, die auf dem Wohnungsmarkt besondere Schwierigkeiten haben. Dies können Menschen in belastenden Lebens-situationen, zum Beispiel geflüchtete Personen, sein.

Art. 4.2 Belegungsvorschriften

Für die Berechnung der Mindestbelegung zählen diejenigen Personen, die die Wohnung dauernd und als festen Wohnsitz bewohnen und behördlich angemeldet sind. Die Vermietung von Wohnungen als

Zweitwohnsitz oder an Wochenaufenthalter*innen ist ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Personen in Ausbildung. Minderjährige Kinder, die sich aufgrund von Obhuts- oder Besuchsrechtsregelungen zu mindestens 40 % in der Wohnung aufhalten, können bei der Belegung mitgezählt werden, auch wenn sich ihr zivilrechtlicher Wohnsitz andernorts befindet.

EFH werden bei Neuvermietungen nur an Familien mit Kindern (i.d.R. Vorschulalter) vermietet. Als Familie gelten Paare (Ehe, eingetragene Partnerschaft, Konkubinat) sowie Alleinerziehende mit Kindern. Sind keine Bewerber*innen vorhanden, welche die geforderte Anzahl Kinder haben, ist die Geschäftsstelle ermächtigt, das EFH an eine Familie mit weniger Kindern zu vermieten. Bei der Vermietung der EFH Weissenstein ist die Anzahl Kinder massgebend.

Zur optimalen Nutzung des Wohnraums wird bei der Neu- und Wiedervermietung folgende Mindestbelegung festgelegt.

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

In begründeten Fällen sind Abweichungen von der Mindestbelegung möglich. Diese müssen vom Vorstand bewilligt werden.

Art. 5 Wohnungszuteilung

Art. 5.1 Vergabe an erstmalige Mietparteien

Für die Vermietung an neue Mietparteien wird ein elektronisch geführter Interessiertenpool geführt. Die Aufnahme in diesen Pool begründet keinen Anspruch auf die Vermietung einer Wohnung.

Wohnungssuchende melden sich über das Online-Formular im elektronischen System an. Die Registrierung auf der Liste ist unverbindlich. Der Pool wird jährlich aktualisiert. Die eingetragenen Personen werden mittels automatisierter E-Mail zur Bestätigung oder Aktualisierung ihrer Angaben aufgefordert. Erfolgt keine Rückmeldung, werden die Einträge nach einem Jahr gelöscht.

Sobald eine Wohnung verfügbar ist, werden passende Personen aus dem Interessiertenpool ermittelt. Eine softwarebasierte Zufallsauswahl bestimmt eine Gruppe von Interessierten, die zur Wohnungsbesichtigung eingeladen werden. Im Anschluss daran können sich diese Personen für die Wohnung bewerben.

Aus den eingegangenen Bewerbungen wählt die Geschäftsstelle jene*n Interessent*in aus, welche*r die Vermietungskriterien gemäss Artikel 4.1 am besten erfüllt.

Art. 5.2 Vergabe an bestehende Mietparteien

Genossenschafter*innen mit internem Wohnbedarf werden gegenüber neuen Mietparteien bevorzugt behandelt. Sie können ihren Bedarf bei der Geschäftsstelle anmelden. Wird eine passende Wohnung frei, erhalten sie den Vorzug gegenüber externen Interessierten. Für diese Vergabe wird kein Interessiertenpool beigezogen.

Aus den eingegangenen internen Bewerbungen nimmt die Geschäftsstelle die Vergabe anhand der Grundsätze nach Art. 4.1 vor. Bei gleichwertigen Bewerbungen entscheidet das Datum der Bedarfsmeldung.

Art. 6 Befristete Mietverhältnisse

Grundsätzlich werden alle EBG-Wohnobjekte unbefristet vermietet. Ausnahmsweise, vor allem im Zusammenhang mit Sanierungen oder zeitlich befristetem und begründetem zusätzlichem Flächenbedarf von bestehenden Mieter*innen, sind befristete Vermietungen möglich. Der Vorstand bestimmt, in welchen Liegenschaften allenfalls befristet Wohnobjekte vermietet werden sollen.

Die Auswahl der Mieter*innen für befristete Mietverhältnisse liegt im Ermessen der Geschäftsstelle. Befristete Mieter*innen werden nicht als Genossenschafter*innen aufgenommen. Sie entrichten eine von der Geschäftsstelle entsprechend festgelegte Mietzinskaution. Bei befristeten Mietverträgen ist Unterbelegung, jedoch keine Überbelegung zulässig.

Art. 7 Abklärungen vor der Vermietung und Kaution

Vor der Vermietung klärt die Geschäftsstelle folgende Punkte ab:

Bonität (Betreibungsauszug), Arbeitgebersituation, Einkommensverhältnisse, Zivilstand inkl. Anzahl Kinder. Sie holt Referenzen bei Vorvermieter*innen ein. Die Geschäftsstelle hat auch die Möglichkeit, Interessent*innen zu einem Gespräch einzuladen.

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

Art. 8 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*den Untermieter*in 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.

Die vorstehenden Regelungen gelten sinngemäss auch bei Nutzung von konventionellen oder digitalen Wohnungsvermittlungsdienstleistungen (Internet-Sharing-Plattformen). Die dabei entstehenden Gebühren dürfen nicht auf die Untermieter*in überwälzt werden.

Art. 9 Wohnungsanteile

Bei wertvermehrenden Investitionen in bestehenden Bauten, bei Neubauten oder bei Erwerb von Liegenschaften legt der Vorstand, unter Berücksichtigung des Art. 15 Abs. 4 der Statuten, die Wohnungsanteile neu fest.

Art. 10 Mietzinsausgleichsfonds

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

Art. 10.1 Einleitung

Gemäss Statuten, Art. 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 geäufnet werden kann. Der MZAF dient dem Ausgleich der Mietzinsbelastung bedürftiger Mieter*innen, insbesondere nach Renovationen und bei Neubauten.

Art. 10.2 Anspruch

Art. 10.2.1 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. 10.2.2 Nachweis

Grundbedingung ist die Offenlegung der persönlichen finanziellen Situation des*r Gesuchsteller*in 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. 10.3 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. 10.4 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. 10.5 Stillschweigen

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

Art. 11 Weitere Mietobjekte

Art. 11.1 Nebenobjekte (Jokerzimmer, Parkplätze, Bastelräume usw.)

Mieter*innen bzw. Genossenschafter*innen von Wohnobjekten haben den Vorrang gegenüber Dritten. Drittmieter*innen von Nebenobjekten werden nicht als Genossenschafter*innen aufgenommen.

Art. 11.2 Geschäftslokale

Die Mieter*innen von Geschäftslokalen werden nicht als Genossenschafter*innen aufgenommen und hinterlegen eine von der Geschäftsstelle entsprechend festgelegte Mietzinskaution.

Art. 12 Ausnahmen und Härtefälle

In Fällen, die durch diese Richtlinien nicht erfasst werden, und in Härtefällen entscheidet der Vorstand. Diese Fälle sind schriftlich zu dokumentieren.

Art. 13 Übergangsbestimmung

Genossenschafter*innen, die bereits vor Inkrafttreten dieser Vermietungsrichtlinien auf der Warteliste eingetragen waren, werden im Sinne der Besitzstandwahrung gegenüber Personen bevorzugt, deren Vergabeverfahren sich nach Ziffer 5.1 richtet. Sie müssen sich nicht über das elektronische System registrieren und behalten ihren bisherigen Anspruch auf bevorzugte Berücksichtigung.

Art. 14 Schlussbestimmungen

Die vorliegende Fassung der Vermietungsrichtlinien wurde am 23. April 2026 vom Vorstand genehmigt und gilt ab sofort.

Für den Vorstand

Präsident:	Vizepräsident:
Orvil Häusler	Rita Haas

Bern, 23. April 2026