

Vermietungsrichtlinien der EBG Bern

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

Vom 22.6.2020

Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Zweck	2
Art. 2	Grundlagen	2
Art. 3	Zuständigkeiten	2
Art. 4	Kriterien für die Vermietung von Wohnobjekten.....	2
Art. 4.1	Belegungsvorschriften.....	2
Art. 4.2	Grundsätze zur Vermietung.....	2
Art. 4.3	Wohnungszuteilung.....	3
Art. 4.4	Befristete Mietverhältnisse	3
Art. 4.5	Abklärungen vor der Vermietung und Kautions.....	3
Art. 5	Untermiete.....	4
Art. 6	Wohnungsanteile.....	4
Art. 7	Mietzinsausgleichsfonds	4
Art. 7.1	Einleitung.....	4
Art. 7.2	Anspruch	4
Art. 7.2.1	Voraussetzung	4
Art. 7.2.2	Nachweis	4
Art. 7.3	Finanzielle Unterstützung	4
Art. 7.4	Zuständigkeit	5
Art. 7.5	Stillschweigen.....	5
Art. 8	Weitere Mietobjekte	5
Art. 8.1	Nebenobjekte (Jokerzimmer, Parkplätze, Bastelräume usw).....	5
Art. 8.2	Geschäftslokale.....	5
Art. 9	Schlussbestimmungen	5

Art. 1 Zweck

Die vorliegenden Vermietungsrichtlinien regeln die Vermietung von Wohnobjekten (Art 4 bis Art 7 dieser Richtlinien) und von Nebenobjekten und Geschäftslokalen (Art 8 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.

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 den 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	Kinder erwünscht
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

Ausnahmen sind durch den Vorstand zu bewilligen.

Als Familie gelten Paare (Ehe, eingetragene Partnerschaft, Konkubinat) 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.

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

Art. 4.2 Grundsätze zur Vermietung

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

Bei Neuvermietungen werden die Wohnobjekte in erster Linie an aktive und pensionierte Mitarbeitende der Konzerne SBB, Post und Swisscom, der EBG Bern sowie der öffentlichen Verwaltungen und des öffentlichen Verkehrs vermietet (Beschäftigungsgrad mind. 50%).

Sowohl bei Interessenten gem. Art. 4.2 wie auch bei Dritten erfolgt der Erwerb der Mitgliedschaft erst ab dem Zeitpunkt der Wohnungsvermietung.

Art. 4.3 Wohnungszuteilung

Die Vermietung erfolgt anhand der Warteliste. Die Warteliste wird von der Geschäftsstelle geführt. Wenn auf der Warteliste keine valablen Interessenten mehr enthalten sind, wird das Wohnobjekt zur Vermietung an Dritte angeboten. Über die Warteliste wird keine Korrespondenz geführt.

Bei der **Vermietung an neue Mietparteien** gilt grundsätzlich folgende Reihenfolge:

1. Erfüllung der Mindestbelegung gemäss Art 4.1
2. Interessenten gem. Art. 4.2 (1. Priorität) vs. Dritte (2. Priorität)
3. Anzahl Kinder (wo gemäss Art. 4.1 relevant)
4. Anmeldedatum (Warteliste)

Bei **Internen Wechseln von bestehenden Mietparteien** gilt grundsätzlich folgende Reihenfolge:

1. Erfüllung der Mindestbelegung gemäss Art 4.1
2. Anzahl Kinder (wo gemäss Art. 4.1 relevant)
3. Anmelddatum des Wechselwunsches

Ergänzend kommen folgende Bestimmungen zur Anwendung, welche die vorstehend definierte Reihenfolge beeinflussen können:

- Bei der Vermietung wird auf eine gute soziale und demografische Durchmischung in der betreffenden Siedlung geachtet.
- Die Mietpartei ist verpflichtet, auch steuerrechtlich den Wohnsitz in der betreffenden Gemeinde zu nehmen. Die Vermietung von Wohnungen als Zweitwohnsitz oder an Wochen-aufenthalter/innen ist ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Personen in Ausbildung.
- Bisherige Mieter/innen, welche von einem Wohnobjekt der EBG in ein anderes Wohnobjekt der EBG wechseln, insbesondere bei einem Wechsel in ein kleines oder grösseres Wohnobjekt bei Veränderung der Haushaltsgrösse oder im Zusammenhang mit Bauvorhaben, können bevorzugt werden.
- Wird bei Neu- oder Wiedervermietungen mehrmals ein zumutbares Angebot in der gewünschten Siedlung ausgeschlagen, fällt der/die Genossenschafter/in der Warteliste zurück.
- Bei der Vermietung von hindernisfreien Wohnobjekten sind mobilitätseingeschränkte Personen und Pensionierte zu bevorzugen.

Art. 4.4 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 für befristete Mietverhältnisse liegt im Ermessen der Geschäftsstelle. Befristete Mieter/innen werden nicht als Genossenschafter/innen aufgenommen. Sie entrichten eine von der Geschäftsstelle entsprechende festgelegte Mietzinskaution. Bei befristeten Mietverträgen ist Unterbelegung, jedoch keine Überbelegung zulässig.

Art. 4.5 Abklärungen vor der Vermietung und Kautio

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 einzuladen.

Wenn die Wohnungsanteile mit Mitteln der beruflichen Vorsorge finanziert werden (Art 16 Statuten), müssen Mieter von Wohnobjekten eine Kautio 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 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 (Internet-Sharing-Plattformen) Wohnungsvermittlungsdienstleistungen. Die dabei entstehenden Gebühren dürfen nicht auf die Untermieter/in überwältzt werden.

Art. 6 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. 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 geäufnet 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 (Jokerzimmer, Parkplätze, Bastelräume usw)

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

Art. 8.2 Geschäftslokale

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

Art. 9 Schlussbestimmungen

Die vorliegende Fassung der Vermietungsrichtlinien wurde am 22.6.2020 vom Vorstand genehmigt und gelten ab sofort.

Für den Vorstand

Präsident: Rudolf Wachter	Vizepräsidentin: Marijana Schweingruber
------------------------------	--

Bern, 22.6.2020