

Vermietungsreglement

Das Vermietungsreglement formuliert die Leitlinien der Wohnbaugenossenschaft Giebel für die Vermietung und Wiedervermietung der Wohn-, Geschäfts- und Nebenräume.

Als Grundsätze für die Vermietung gelten insbesondere:

1. Die WBG Giebel steht allen Menschen offen, unabhängig von deren Alter, Geschlecht, Zivilstand, Religion, Herkunft und Nationalität.
2. Die WBG Giebel fördert eine sozial-, alters-, einkommens- und lebensformdurchmischte Zusammensetzung der Bewohner:innen.
3. Die WBG Giebel ist ein lebendiger Ort der Mitwirkung, an welchem ein selbstbestimmtes und gemeinschaftsorientiertes Zusammenleben der Bewohner:innen gefördert wird. Die Bewohner:innen beteiligen sich an gemeinschaftlichen Aktivitäten.
4. Die WBG Giebel baut und betreibt ihre Gebäude ressourcenschonend, fördert einen nachhaltigen Lebensstil sowie 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 oben genannten Grundsätzen der WBG Giebel.

2. KRITERIEN FÜR DIE VERGABE DER WOHNUNGEN

2.1 Bei der Vergabe der Wohnungen müssen folgende formale Kriterien erfüllt sein:

- a. Die Bewerber:innen werden oder sind Mitglied der WBG Giebel.
- b. Die Genossenschaftswohnung wird zum Hauptwohnsitz.
- 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 Pflichtanteil aufzukommen.

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

- a. Das bisherige Engagement in der WBG Giebel, insbesondere das betreffende Haus.
- b. Die demographische Zusammensetzung, soziale Durchmischung und Berücksichtigung verschiedener Lebensformen.
- c. Anstehende Wohnungswechsel der WBG Giebel-Bewohner:innen aufgrund von Unter- oder Überbelegung, finanziellen, sozialen und/oder gesundheitlichen Gründen.
- d. Die Wünsche von allenfalls bereits im entsprechenden Haus lebenden Bewohner:innen. Diese werden frühzeitig über anstehende Wechsel informiert.

2.3 Für alle Wohnungen gelten Belegungsregeln

- a. Wir streben einen maximalen Flächenbedarf (Hauptnutzfläche) von durchschnittlich ca. 35m² pro Person und pro Haus an. Die Richtwerte für die Mindestbelegung sind:
bis 45m²: 1 Person
bis 80 m²: 2 Personen
bis 120 m²: 3 Personen
bis 160 m²: 4 Personen
bis 200 m²: 5 Personen, etc.
- b. Für die Mindestbelegung gelten nur jene Personen, die die Wohnung dauernd und als festen Wohnsitz bewohnen. Bei getrenntlebenden Paaren mit Kindern kann für die Belegung bei der Wohnung, bei welcher die Kinder nicht hauptsächlich wohnhaft sind, eine zusätzliche Person angerechnet werden, falls sich das Kind an mindestens zwei vollen Tagen pro Woche bei ihr aufhalten.
- c. Grundsätzlich gilt bei Unterbelegung eine Toleranzfrist von maximal einem Jahr.
- d. Unterbelegung infolge Härtefalls (Todesfall, Trennung, Scheidung) wird maximal zwei Jahre geduldet.
- e. Unterbelegung infolge Auszugs von Kindern wird maximal bis zur Beendigung der obligatorischen Schulzeit des jüngsten Kindes geduldet.

2.4 Vermietung von Gewerberäumen

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

3. ORGANISATION

3.1 Generalversammlung

Die Generalversammlung beschliesst das Vermietungsreglement.

3.2. Vorstand

Der Vorstand legt die Ziele und deren Gewichtung für die angestrebte Zusammensetzung der Bewohner:innen fest und wählt eine Vermietungsgruppe. Die Vermietungsgruppe soll eine möglichst sozial-, alters-, einkommens- und lebensformdurchmischte Zusammensetzung haben. Sie soll aus einer von jedem Haus der Genossenschaft gewählten Vertretung, einem Vorstandsmitglied und einer vom Vorstand gewählten externen Person bestehen. Eine Mehrheit der Kommission darf nicht an einem Einzug in die zu vergebenden Wohnungen interessiert sein.

3.3 Vermietungsgruppe

Für die Umsetzung des Vermietungsreglements ist die Vermietungsgruppe zuständig. Die Vermietungsgruppe prüft die Bewerbungen und entscheidet über die Wohnungsvergabe.

3.4 Transparenz, Gleichbehandlung und Datenschutz

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

3.5 Vorgehen

Wird eine Wohnung frei, dann klärt die Vermietungsgruppe im betreffenden Haus ab, ob es hausintern besetzt werden soll. Falls nicht, klärt die Vermietungsgruppe dasselbe in der Gesamtgenossenschaft. Auf Basis dieser Informationen entscheidet die Vermietungsgruppe, ob die Wohnung öffentlich ausgeschrieben wird, oder nicht. Gesammelt werden die Bewerbungen von der Vermietungsgruppe. Die Kommission trifft aufgrund der Vergabekriterien ggf. eine Vorauswahl. Diese Vorauswahl wird an einer Haussitzung des betr. Hauses vorgestellt und diskutiert. Die Wünsche und Anliegen des betr. Hauses werden eingeholt. Aufgrund der Vergabekriterien und aufgrund der eingeholten Anliegen des Hauses entscheidet schliesslich die Vermietungsgruppe über die Vergabe.

3.6 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 einem Mitglied der Vermietungsgruppe, ob die Prüfung der Bewerbung wiederholt wird oder ob der Entscheid endgültig ist.

Dieses Vermietungsreglement wurde an der Generalversammlung vom 30.4.2023 verabschiedet und in Kraft gesetzt.

Für zusätzliche Informationen steht die Verwaltung der Wohnbaugenossenschaft Giebel zur Verfügung:

Wohnbaugenossenschaft Giebel

Dammweg 43
3013 Bern
031 330 26 26
info@wbggiebel.ch
wbggiebel.ch