

Gemeinnützige Baugenossenschaft Bern

c/o ARARIS Immobilien AG, Weltpoststrasse 5, 3015 Bern, T 031 326 00 80, office@araris-immobilien.ch

c/o GEWERBETREUHAND AG BERN, Neuengasse 20, 3011 Bern, T 031 306 11 17, immo@gewerbetreuhandag.ch

Vermietungsrichtlinien für Wohnungen

Die Wohnungen der „Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bern“ – vorwiegend in der Altstadt von Bern – werden zu bezahlbaren Mietkonditionen angeboten. Um eine faire Vermietung garantieren zu können, sollen die vorliegenden Vermietungsrichtlinien Transparenz bei der Vergabe von Wohnungen schaffen.

Die Rahmenbedingungen für diese Vermietungsrichtlinien sind mit dem Mietrecht, dem Genossenschaftsrecht sowie mit den Statuten der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bern gegeben. Bei der Vermietung wird eine ausgewogene Mieterschaft angestrebt, um das Zusammenleben aller Mieterinnen und Mieter zu optimieren.

Kriterien für die Vermietung von Wohnräumen

Für die Vergabe von Wohnungen werden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Bewerbungsgrundlagen
- Auskünfte über Mietinteressenten
- Wohnungsbelegung
- Einkommen
- Untermiete
- Umsiedlungen
- Haustiere
- Kündigungen / Nachmiete
- Meldepflichten
- Brandmeldeanlagen

Bewerbungsgrundlagen

Die von der Verwaltung abgegebenen Anmeldeformulare sind wahrheitsgetreu, vollständig ausgefüllt und unterzeichnet einzureichen. Der Wohnungsbewerbung ist eine Kopie der Niederlassungsbewilligung (CH) oder der Aufenthaltsbewilligung (Ausweis C, B, F oder S), ein Betriebsregisterauszug sowie die letzte Steuerbescheinigung beizulegen. Bei Aufforderung durch die Verwaltung haben sich die Mietinteressenten persönlich vorzustellen.

Auskünfte über Mietinteressenten

Die Verwaltung wird ermächtigt beim früheren Vermieter und wenn, unter Berücksichtigung der finanziellen Bedingungen nötig, beim Arbeitgeber Auskünfte einzuholen.

Wohnungsbelegung

Um die Mindestbelegung des genossenschaftlichen Wohnraumes zu gewährleisten, wird die Anzahl der wohnenden Personen für jede Wohnung bei deren Neuvermietung festgelegt.

Es gelten folgende Belegungsbestimmungen:

Maximal 1 Zimmer mehr als dauernd anwesende Personen.

Alleinstehende, welche ein oder mehrere zusätzliche Zimmer geltend machen, müssen eine entsprechende Bescheinigung, welche ein Sorgerecht, bzw. eine Obhutsberechtigung beinhaltet, vorlegen. Liegt keine amtliche Bescheinigung vor (Trennungs- oder Scheidungsvereinbarung, Alimentenverträge, Sorgerechtsanteile usw.), ist eine Vereinbarung mit den Unterschriften beider Elternteile vorzulegen. Liegt keine Wohnungsbewerbung vor, welche die Belegungsbestimmungen erfüllt, so bleibt der Verwaltung vorbehalten die Wohnung anderweitig zu vermieten.

Einkommen

Anhand nachstehender Indikatoren wird die Zahlungskompetenz bewertet:

- Einkommen im Verhältnis zum Mietzins (Steuerbescheinigung und Auskunft des Arbeitgebers). Der Mietzins sollte in der Regel im Bereich von 25 – 30% des steuerbaren Einkommens – bei 100% Pensum – liegen (Ausnahmen aufgrund von Härtefällen obliegen der Verwaltung).
- Genügende Solvenz (Betriebsregisterauszug)
- Regelmässige Bezahlung der Miete (Auskunft beim letzten Vermieter)

Untermiete

Die Untervermietung von Wohnraum ist nur unter Anwendung von OR Art. 262 möglich.

Die Bedingungen des Hauptmietvertrages müssen eingehalten werden. Vor Abschluss des Untermietvertrages sind die Mieter verpflichtet, die Bedingungen des Untermietverhältnisses der Verwaltung zur Genehmigung bekannt zu geben.

Befristete Untermiete: Bei einer längeren Abwesenheit des Hauptmieters ist eine Untermiete bis zu einem Jahr möglich. Nach Ablauf dieser Frist muss die Wohnung wieder vom Hauptmieter dauernd bewohnt oder sonst gekündigt werden. Unterlässt der Mieter die Kündigung, kann die Verwaltung das Mietverhältnis kündigen.

Untermieter einer gekündigten Wohnung können sich für diese Wohnung bewerben – ohne Anspruch auf eine Wohnungszusage.

Umsiedlungen

Interne Wohnungswechsel aufgrund von Unterbelegung werden prioritär behandelt.

Aus gesundheitlichen, finanziellen oder sozialen Gründen ist ein interner Wohnungswechsel zulässig, wenn dadurch keine Unterbelegung entsteht.

Bei Sanierungsarbeiten werden bestehende Mieter für die Belegung von leerstehenden Wohnungen prioritär behandelt.

Haustiere

Das Halten von Haustieren jeder Art bedarf einer schriftlichen Genehmigung durch die Verwaltung. Die Mieter sind vor deren Anschaffung verpflichtet eine entsprechende Genehmigung bei der Verwaltung einzuholen.

Kündigungen / Nachmiete

Jedes Mietverhältnis ist grundsätzlich unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündbar.

Kündigungen werden insbesondere ausgesprochen bei

- Zahlungsverzug
- Verletzung des Mietvertrages
- Verletzung der Regelung über die Untermiete
- aus ausserordentlichen Gründen
- notwendigen Sanierungsarbeiten

Meldepflichten

Veränderungen zu den vorgenannten Kriterien, beziehungsweise gegenüber dem letztmalig unterzeichneten Mietvertragsdokument „Vermietungsrichtlinien für Wohnungen“ sind der Vermieterin umgehend zu melden.

Inkraftsetzung

Diese Vermietungsrichtlinien sind ab 1. Januar 2025 gültig.

Der Interessent, die Interessentin:

Der Mieter, die Mieterin:

Ort, Datum _____

Unterschriften _____
