

## «Mietzinsmodell GBB» für die Vermietung von Wohnungen an einkommensschwächere Personen und Familien

---

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Bern (GBB) bietet in der Stadt und deren Agglomeration einfachen, zeitgemässen und günstigen Wohnraum an.

Die GBB verzichtet dabei bewusst auf die Maximierung des Mietzinsertrages. Auf ausgewählten Wohnungen gewährt sie darüber hinaus nachweislich einkommensschwächeren Personen und Familien einen zusätzlichen Mietzinsrabatt. Das vorliegende Mietzinsmodell GBB regelt die Vermietungskriterien für einen solchen Rabatt.

Die Wohnungen der GBB werden, sofern sie dafür geeignet sind, primär an Personen und Familien vermietet, die auf günstige Mieten angewiesen sind. Erst wenn keine Mietinteressenten die Vermietungsrichtlinien erfüllen, werden diese Wohnungen anderweitig und zum ordentlichen Mietzins vermietet.

---

### I. Wer hat Anspruch auf eine Wohnung mit einer zusätzlichen Vergünstigung (Rabatt)?

Anspruchsberechtigte Personen oder Familien müssen alternativ

- in der Gemeinde angemeldet und steuerpflichtig sein (Niederlassungsbewilligung),
- als Ausländerinnen und Ausländer einen Ausweis C, B oder F (für längerfristig oder rechtmässig anwesende Personen) besitzen,
- als Flüchtlinge eine Registrierung mit Schutzstatus S vorweisen.

### II. Wie lauten die Vermietungskriterien für eine Wohnung mit einer zusätzlichen Vergünstigung?

Die nachfolgenden Vermietungskriterien gelten für alle in der Wohnung lebenden Personen bei Mietbeginn und während der ganzen Mietdauer.

#### Belegungsbestimmungen:

- Maximal 1 Zimmer mehr als dauernd anwesende Personen.
  - Personen, welche zusätzlich ein oder mehrere zusätzliche Zimmer beanspruchen wollen, müssen den Grund dafür nachweisen (Trennungs- oder Scheidungsvereinbarung, Sorgerechts- oder Obhutsbescheinigung, Alimentenregelung, Bestätigung Elternteile oder KESB, usw.).
-

### Einkommensbestimmungen:

Die Zahlungsfähigkeit und der Anspruch auf einen Mietzinsrabatt werden aufgrund folgender Faktoren bewertet:

- Der Mietzins sollte im Bereich von 25 - 30% der gesamten Einkünfte aller im Haushalt bzw. der Wohnung lebenden Personen liegen. Die Genehmigung von Ausnahmen bei Härtefällen obliegt der Verwaltung.
- Es werden sämtliche Einkünfte einer Person bzw. der Personen berücksichtigt, welche die Wohnung bewohnen, so unter anderem:
  - Nettoeinkünfte aus selbständiger und unselbständiger Erwerbstätigkeit, wobei das Erwerbseinkommen bei Teilzeitarbeit auf ein Vollzeitpensum umgerechnet wird.
  - Renten, Pensionen, Waisenrenten (inkl. Renten für minderjährige Kinder).
  - Einkünfte aus Erwerbsausfallentschädigungen (Arbeitslosentaggeld, Unfall- oder Krankheitstaggeld, usw.)
  - Unterhaltsbeiträge/Alimente, Ergänzungsleistungen und Hilflosenentschädigungen, usw.
  - Alle übrigen steuerbaren und nicht steuerbaren Einkünfte gemäss der Wegleitung der Steuerverwaltung des Kantons Bern zum Ausfüllen der Steuererklärung für natürliche Personen.
- Genügende Zahlungsfähigkeit (Betreibungsregisterauszug)
- Regelmässige Bezahlung der Miete (Auskunft beim letzten Vermieter)

### Vermögensbestimmungen:

- Der Anspruch auf einen Mietzinsrabatt verfällt bei alleinstehenden Personen ab einem Vermögen von CHF 70'000.
- Der Anspruch auf einen Mietzinsrabatt verfällt bei mehreren Personen ab einem Gesamtvermögen von CHF 100'000.

### Berechnungsgrundlagen:

Die Einkommens- und Vermögenslimiten gelten jeweils gemäss definitiver Steuerveranlagung des Vorjahres (in Ausnahmefällen maximal 2 Jahre zurückliegend). Bei wesentlich veränderten Verhältnissen kann die Verwaltung für ihre Beurteilung auf aktuellen Verhältnissen basieren.

Die Vermögenslimite wird aufgrund des steuerbaren Vermögens nach Abzug der ausgewiesenen Schulden gemäss definitiver Steuerveranlagung geprüft. Dabei wird das steuerbare Vermögen aller im gleichen Haushalt bzw. der Wohnung lebenden Personen zusammengezählt.

Keinen Anspruch auf einen Mietzinsrabatt hat, wer einer Ermessenstaxation unterliegt oder wer die Überprüfung der Vermietungsrichtlinien durch die GBB behindert.

Besonderen finanziellen Umständen wird bei der Berechnung unter Vorweisung entsprechender Nachweise bzw. schriftlicher Belege Rechnung getragen, so namentlich

- bei stipendienberechtigten Aus- und Weiterbildungen,
- bei Sorgerechtsanteilen bzw. alleinerziehenden Elternteilen,
- bei finanzieller Unterstützung von bedürftigen Familienmitgliedern,
- bei nicht selbstverschuldeter finanzieller Notlage,
- bei Berufen mit stark schwankendem Einkommen (KünstlerInnen, MusikerInnen etc.).  
Hier kann der Durchschnitt der letzten 4 Jahre der definitiven Steuerveranlagungen für die Berechnung berücksichtigt werden.

### III. Wieviel Rabatt wird auf dem ursprünglich definierten Mietzins gewährt?

Die GBB gewährt auf ausgewählten Wohnungen einen **Mietzinsrabatt von 20 - 25%**, wenn die Mieterschaft bei Mietantritt alle Vermietungskriterien erfüllt.

Fallen einzelne Vermietungskriterien im Laufe der Vertragsdauer weg, so besteht kein Anspruch mehr auf den Rabatt und die ordentliche Miete ist geschuldet.

### IV. Wie wird die Anspruchsberechtigung überprüft?

Die Unterstützung der GBB steht dem Mieter bzw. den Mietern persönlich zu. Im Gegenzug hat der Mieter bzw. haben die Mieter gegenüber der GBB eine Meldepflicht. Jede Änderung der persönlichen und finanziellen Verhältnisse der begünstigten Personen (Veränderung der Belegung, höheres Einkommen oder Vermögen, Untermiete, usw.) die den Anspruch auf den Mietzinsrabatt beeinflussen kann, ist unverzüglich der Verwaltung zu melden.

Um ihren Zweck richtig zu erfüllen, muss die GBB die Einhaltung der Vermietungskriterien überprüfen können. Die Mieterschaft bevollmächtigt die GBB bzw. Verwaltung jährlich zur Einholung der dafür relevanten Angaben und Unterlagen (Einwohnerkontrolle, Steuerverwaltung, Arbeitgeber, usw.). Die Vermieterin kann auch das Vorlegen von zweckdienlichen Unterlagen verlangen.

Wird bei der Überprüfung festgestellt, dass die Kriterien für den Rabatt nicht mehr erfüllt werden, sind die zu Unrecht bezogenen Rabatte zuzüglich eines Verzugszinses von 5% zurückzuerstatten. Ebenfalls behält sich die GBB vor, das Mietverhältnis zu kündigen.

### Inkraftsetzung

Das «Mietzinsmodell GBB» für die Vermietung von Wohnungen an einkommensschwächere Personen und Familien wurde anlässlich der Verwaltungssitzung vom 11. November 2024 genehmigt und tritt per 1. Januar 2025 in Kraft.