



Huebergass

# **Reglement für Vermietung und Mietzinsgestaltung**

**Reglement über Vermietungskriterien, Mietzinse, Nebenkosten  
und Genossenschaftsbeiträge**

Bern, November 2020



## Inhalt

---

Inhalt .....	2
<b>1 Allgemeine Bestimmungen .....</b>	<b>4</b>
1.1 Regelungsgegenstand .....	4
1.2 Grundsatz Definition Vorstand / Verwaltung .....	4
1.3 Grundsätze zur Vermietung .....	4
1.4 Grundsätze zu den Mieten .....	5
1.5 Grundsätze zu den Nebenkosten .....	5
<b>2 Einkommens- und Vermögensgrenze .....</b>	<b>5</b>
2.1 Einkommensgrenze .....	5
2.2 Vermögensgrenze .....	5
<b>3 Belegungsvorschriften .....</b>	<b>7</b>
<b>4 Änderung der Mietparteien .....</b>	<b>8</b>
4.1 Tod eines Mitglieds .....	8
4.2 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung .....	8
4.3 Wohngemeinschaft .....	9
<b>5 Garten- und Aussenraum .....</b>	<b>9</b>
5.1 Grundsätze zur Aussenraumgestaltung .....	9
5.2 Mieterfranken-Fonds Garten .....	10
<b>6 Mieterfranken – Fonds Mobilität .....</b>	<b>10</b>
<b>7 Grundsätze zur Mietzinsberechnung .....</b>	<b>11</b>
7.1 Kapitalkosten .....	11
7.2 Baurechtszinsen .....	11
7.3 Liegenschafts- und allgemeine Genossenschaftskosten .....	11
<b>8 Nebenkosten .....</b>	<b>12</b>
<b>9 Mietzinsanpassung .....</b>	<b>12</b>
9.1 Generelle Anpassung der Mietzinse .....	12
9.2 Mitteilung von Mietzinserhöhungen .....	12
<b>10 Genossenschaftsbeiträge .....</b>	<b>12</b>
10.1 Genossenschaftsanteile (Mitgliedschaftsanteile) .....	12
10.2 Wohnungsanteile .....	13
10.3 Rückzahlung von Genossenschaftsbeiträgen .....	13



## Huebergass

11	Wegfall der Berechtigung auf Wohnraum in der Siedlung Huebergass .....	14
12	Schlussbestimmungen .....	15
12.1.	Inkraftsetzung .....	15
12.2.	Einsichtsrecht Mieterin/Mieter .....	15



# 1 Allgemeine Bestimmungen

---

## 1.1 Regelungsgegenstand

Dieses Reglement stützt sich auf Art. 4 der Statuten der Wohnbaugenossenschaft Huebergass. Es legt die Kriterien der Vermietung fest, namentlich die Belegungsvorschriften und Einkommens- und Vermögensgrenzen, erläutert die Grundsätze der Mietzinse und setzt die Grundsätze des Mobilitäts- und Gartenbeitrags fest. Das Reglement regelt des Weiteren das Verfahren der Vermietung.

## 1.2 Grundsatz Definition Vorstand / Verwaltung

Der Vorstand wird von der Generalversammlung als Verwaltung im Sinne von Art. 894 ff. OR gewählt und führt die Entscheide der Generalversammlung aus. In den Statuten ist der Vorstand als Verwaltung bezeichnet. In diesem Reglement wird er analog zum Organisationsreglement als Vorstand bezeichnet.

## 1.3 Grundsätze zur Vermietung

Der Vorstand entscheidet endgültig über den Abschluss von Mietverträgen und die gleichzeitige Aufnahme der Mieter als Mitglied der Genossenschaft. Mietverträge werden nur mit Genossenschaftern geschlossen.

- Die Vermietung der Wohnungen richtet sich nachfolgenden Grundsätzen: In der Überbauung ist eine gute soziale und demographische Durchmischung anzustreben.
- Der Wohnraum wird ausschliesslich an die Genossenschafter der Wohnbaugenossenschaft Huebergass vermietet.
- Pro Wohnung ist der Erwerb der entsprechenden Anzahl Genossenschaftsanteile (pro Person über 16 Jahren ein Anteil) von je CHF 1'000.00 und eines Wohnanteils entsprechend der Wohnungsgrösse Voraussetzung.
- Die Wohnungen werden nur an Personen mit Hauptwohnsitz und Steuerdomizil Bern abgegeben.
- Es gelten die in diesem Reglement festgesetzten Belegungsvorschriften und Einkommens- und Vermögensgrenzen.
- Die vergünstigten 5.5-Zimmer-Wohnungen werden ausschliesslich an Familien mit drei und mehr Kindern vermietet.
- Bei Vermietung der Autoeinstellhallenplätze werden Personen mit Handicap, kinderreiche Familien und Personen, die beruflich auf einen PKW angewiesen sind, bevorzugt. Bei geringer Nachfrage durch die Mieterschaft können die Autoeinstellhallenparkplätze auch an Dritte vermietet werden.
- Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstands zulässig.



## 1.4 Grundsätze zu den Mieten

Die Mietzinse von geförderten Wohnungen richten sich nach den Vorgaben des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern und der Subventionsgeber.

Die Genossenschaft berechnet die Mietzinse nach dem Grundsatz der genossenschaftlichen Kostenmiete.

## 1.5 Grundsätze zu den Nebenkosten

In allen Mietobjekten werden die rechtlich zulässigen Nebenkosten abgerechnet.

Um den ökologischen Umgang mit den Ressourcen zu fördern, werden verbrauchsabhängige Nebenkosten nach dem Verursacherprinzip wo möglich und sinnvoll abgerechnet.

# 2 Einkommens- und Vermögensgrenze

---

## 2.1. Einkommensgrenze

Die Genossenschaft wendet für die Festlegung der Einkommensgrenze die Grundsätze der Wohnraumförderungsverordnung des Bundes (WFV, SR 842.1), insbesondere deren Artikel 17 an.

Das steuerbare Einkommen nach dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG, SR 642.11) darf pro volljährige Person CHF 50'000.00 nicht übersteigen.

Bei Haushalten mit mehr als zwei volljährigen Personen erhöht sich die Einkommensgrenze um CHF 20'000.00 pro zusätzliche volljährige Person.

Für jedes minderjährige Kind erhöht sich die Einkommensgrenze um CHF 2'500.00.

Die Einkommensgrenze kann bei Betreuung für Personen, welche dauerhaft auf die Hilfe Dritter angewiesen sind dauerhaft um 25% erhöht werden.

Das Einkommen minderjähriger Personen wird nicht angerechnet.

Das WBF (Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung) kann die Einkommensgrenze der Wirtschaftslage und der allgemeinen Einkommensentwicklung anpassen. Es gelten für die Wohnbaugenossenschaft Huebergass die jeweils gültigen Beträge gemäss WFV.

## 2.2. Vermögensgrenze

Die Genossenschaft wendet für die Festlegung der Vermögensgrenze die Grundsätze der Wohnraumförderungsverordnung des Bundes (WFV, SR 842.1), insbesondere deren Artikel 18 an.

Das steuerbare Vermögen darf bei einer oder zwei volljährigen Personen abzüglich ausgewiesener Schulden insgesamt CHF 144'000.00 nicht übersteigen.



Bei Haushalten mit mehr als zwei volljährigen Personen erhöht sich die Vermögensgrenze um CHF 40'000.00 pro zusätzliche volljährige Person.

Für jedes minderjährige Kind erhöht sich die Grenze um CHF 16'000.00.

Die Vermögensgrenze erhöht sich um 25%:

- bei Personen, die Anspruch auf eine Altersrente der AHV haben
- bei Personen, die Anspruch auf mindestens eine halbe IV-Rente haben
- bei Personen, die für ihre Pflege dauernd auf die Hilfe Dritter angewiesen sind

Das WBF (Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung) kann die Vermögensgrenze der Wirtschaftslage und der allgemeinen Einkommensentwicklung anpassen. Es gelten für die Wohnbaugenossenschaft Huebergass die jeweils gültigen Beträge gemäss WBF.

Wer die Vermögensgrenze überschreitet, ist dann als Mieter zugelassen, wenn er zusätzliche Anteile wie folgt zeichnet und einzahlt.

### a) Zeichnung von Wohnungsanteilen für andere Mieter:

Sollte ein Mieter nicht in der Lage sein, den Betrag für seinen Wohnungsanteil aufzubringen, kann eine andere Mietpartei, die insbesondere die Vermögensgrenze überschreitet, den Anteil für diese zeichnen und einzahlen.

Bei einer Überschreitung der Vermögensgrenze, sind zusätzliche Wohnungsanteile wie folgt zu zeichnen und einzuzahlen:

- Überschreitung der Grenze bis zum Zweifachen: Ein zusätzlicher Wohnungsanteil;
- Überschreitung der Grenze bis zum Dreifachen: Zwei zusätzliche Wohnungsanteile ;
- Überschreitung der Grenze bis zum Vierfachen: Drei zusätzliche Wohnungsanteile;
- usw.

Die Höhe der zusätzlich zu zeichnenden Wohnungsanteile richtet sich nach dem Bedarf, d.h. nach der Grösse der Wohnung, desjenigen, der das Bedürfnis hat, dass eine Drittperson das Kapital zur Verfügung stellt.

### b) Zeichnung von freien Anteilen:

Es können freie Anteile gemäss Art. 17 der Statuten nach Massgabe eines Verwaltungsbeschlusses gezeichnet und einbezahlt werden.

Bei einer Überschreitung der Vermögensgrenze sind freie Anteile wie folgt zu zeichnen und einzubezahlen:

- Überschreitung der Grenze bis zum Zweifachen: Ein freier Anteil
- Überschreitung der Grenze bis zum Dreifachen: Zwei freie Anteile;
- Überschreitung der Grenze bis zum Vierfachen: Drei frei Anteile;
- usw.



Die Höhe eines freien Anteils entspricht in diesen Fällen der Höhe des Wohnungsanteils der entsprechenden Wohnung der zeichnenden Partei.

Ein freier Anteil kann mit Zustimmung der beteiligten Genossenschafter und der Verwaltung in einen Wohnanteil einer Mietpartei umgewandelt werden (Ziffer 2.2. lit. a).

### 2.3. Überschreitung der Einkommens- und Vermögensgrenze

Die vorstehenden Einkommens- und Vermögensgrenze werden bei Bezug überprüft. Während dem Mietverhältnis sind die Mieter verpflichtet, an der Überprüfung mitzuwirken, d.h. auf Verlangen ihre Steuererklärungen offen zu legen. Die Einkommensgrenze darf nach dem Bezug einer Wohnung während maximal vier Jahren um höchstens 30% überschritten werden.

Die Überschreitung der Vermögensgrenze gilt als unschädlich, sofern die nach Massgabe von Ziffer 2.2. hievor zusätzlichen Wohnungsanteile oder freie Anteile gezeichnet sind. Ist der Betreffende nicht bereit, die zusätzlichen Anteile zu zeichnen, wenn er während der Mietdauer die Vermögensgrenze überschreitet, so gilt die entsprechende Regelung über die Einkommensgrenze (Überschreitung von 30% während max. vier Jahren).

Wird das höchst zulässige Einkommen und/oder Vermögen gemäss Ziffer 2.1. und 2.2. während mehr als vier Jahren in Folge überschritten, wird das Mietverhältnis unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Mieter und gestützt auf die Bedürfnisse der Genossenschaft mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr auf einen vertraglichen Kündigungstermin hin aufgelöst.

## 3 Belegungsvorschriften

---

### 3.1. Grundsatz

Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen.

Es gilt der Grundsatz Anzahl Zimmer = +/- eine Person. Die Anzahl Personen, welche eine Wohnung belegen, kann die Zimmerzahl um eins über- oder unterschreiten.

Dies bedeutet im Einzelnen:

2.5-Zimmerwohnung: 1 bis 3 Personen

3.5-Zimmerwohnung: 2 bis 4 Personen

4.5-Zimmerwohnung: 3 bis 5 Personen

5.5-Zimmerwohnung: 4 bis 6 Personen

Die stark vergünstigten 5.5-Zimmerwohnungen werden nur an Familien mit drei und mehr Kindern vermietet. Bei diesen Wohnungen gilt eine erhöhte Belegungsmöglichkeit, wobei bei mehr als 6 Personen, mindestens vier minderjährige Kinder oder Jugendliche bis 25 Jahren in



Ausbildung sein müssen. Folgende Wohnungen zählen zu den stark vergünstigten 5.5-Zimmerwohnungen: D1.1.1, D1.2.1, D1.3.1, E2.1.6, E2.2.6, E2.3.6.

Bei Eltern, welche getrennt leben und ihre Kinder alternierend betreuen, dürfen die Kinder in die Belegung eingerechnet werden, sofern sie mindestens 50% der Zeit beim betreffenden Elternteil leben.

### 3.2. Unter- oder Überbelegung

Die Belegungsvorschriften müssen zum Zeitpunkt der Vermietung eingehalten sein. Spätere Änderungen, welche die Belegungsvorschriften verletzen, müssen der Genossenschaft unverzüglich mitgeteilt werden.

Bei Verletzung der Belegungsvorschriften wird auf den nächsten Kündigungstermin für die Dauer der Unter-, bzw. Überbelegung ein Zuschlag auf die Miete erhoben, deren Höhe durch den Vorstand festgesetzt wird und maximal die Höhe des Mietzinses geteilt durch die Zimmerzahl plus 1 betragen darf. Dieser Beitrag wird dem Genossenschaftsfonds (Art. 24 lit a. der Statuten) gutgeschrieben.

Die Mieter sind zudem verpflichtet, in eine Wohnung der Genossenschaft umzuziehen, welche ihrer Belegung entspricht.

Kann innerhalb eines Jahres seit Eintritt der Unter- oder Überbelegung keine Wohnung entsprechend der Belegungsvorschrift angeboten werden oder verweigert der Mieter den Umzug, wird das Mietverhältnis unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Mieter und gestützt auf die Bedürfnisse der Genossenschaft mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr auf einen vertraglichen Kündigungstermin hin aufgelöst.

## 4 Änderung der Mietparteien

---

### 4.1. Tod eines Mitglieds

Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe-, eingetragene bzw. Lebenspartner/in - soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen. Der/die Lebenspartner/in muss nachweisen, dass er/sie Erbe des/der Verstorbenen ist und alle Vorgaben der Genossenschaft erfüllt.

Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung der Verwaltung Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

### 4.2. Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehe- bzw. eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann die Verwaltung





mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den/die andere/n Ehe- bzw. eingetragene/n Partner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Mitgliedschaft oder deren Erwerb durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme sämtlicher Wohnungsanteile (Art. 15 Abs. 2) voraus. Die Verwaltung kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern sie ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

Weist das Gericht im Scheidungs- bzw. Auflösungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehe- bzw. eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann die Verwaltung, wenn sie dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehe- bzw. eingetragene Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft sein oder werden und sämtliche Wohnungsanteile übernehmen.

Die Einhaltung der Vermietungsrichtlinien bleiben vorbehalten.

Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach entsprechendem Gerichtsentscheid bzw. nach der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehe- bzw. eingetragene Partner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

#### **4.3. Wohngemeinschaft**

Besteht ein Mietverhältnis zu mehreren erwachsenen Personen, welche weder durch ein familienrechtliches Verhältnis noch durch Konkubinat verbunden sind (reine Wohngemeinschaft), so ist bei Auszug eines oder mehrerer Mitglieder der/die Verbleibenden berechtigt, die Genossenschaft um Übernahme des Mietverhältnisses zu ersuchen. Die Verwaltung genehmigt dies in der Regel, sofern die Verbleibenden selber Mitglied der Genossenschaft sind, die Bedingungen der Genossenschaft erfüllen und die Wohnungsanteile der Ausscheidenden übernehmen.

## **5 Garten- und Aussenraum**

---

### **5.1. Grundsätze zur Aussenraumgestaltung**

Die Mieterinnen und Mieter der Siedlung sind eingeladen, sich bei der Weiterentwicklung und Pflege ihres Aussenraumes einzubringen. Die Gartenfibel «Huebergass» ist Bestandteil jedes Mietvertrags.

Die Mieterinnen und Mieter organisieren sich zu diesem Zweck in der «Gartengruppe». Die Gartengruppe pflegt die Lebensräume gemäss den Vorgaben der Gartenfibel «Huebergass». Sie kann neue Lebensräume in der Anlage erstellen sowie bestehende ausbauen oder anpassen. Dafür und für gemeinschaftliche Anlässe stehen ihr der Mieterfranken-Fonds Garten zur Verfügung.



Verboten sind invasive Neophyten in Garten und Balkonen. Grundlage: Schwarze Liste und Watch List ([www.infoflora.ch](http://www.infoflora.ch)).

Grundsätzlich ist die Balkonbegrünung frei, jedoch sind heimische Arten und Nutzpflanzen zu bevorzugen.

### 5.2. Mieterfranken-Fonds Garten

Jede Mietpartei bezahlt monatlich einen Beitrag von CHF 4.00 mit dem Mietzins in den Gartenfonds ein. Das Mieterfrankenmodell Biodiversität im Aussenraum finanziert Aufwendungen der Gartengruppe, welche ausschliesslich dem Wohnumfeld Huebergass zugutekommen. Die Genossenschaft verwaltet den Mieterfranken-Fonds Garten. Die Gartengruppe bestreitet daraus ihre Ausgaben für Werkzeuge, Pflanzen, weitere Anschaffungen für den Gartenbereich, Bau von neuen Lebensräumen etc. sowie die gemeinschaftlichen Feste im Garten. Nicht vom Mieterfranken bezahlt werden Aufwände für den Gärtner. Diese werden über die ordentlichen Nebenkosten abgerechnet. Die Übernahme der Pflege durch die Mieter und Mieterinnen hat direkten Einfluss auf die Nebenkosten. Je mehr sie selber machen, umso geringer die Kosten. Je mehr der Gärtner übernimmt, umso höher die Nebenkosten.

Die Gruppe ist selbstorganisiert. Grundsätzlich wird die Pflege des Gartens jeweils verbindlich für ein Jahr übernommen. Wer sich aus der Gruppe zurückzieht, ist um eine Nachfolge besorgt. Die Gartengruppe stellt eine Ansprechperson, über welche sämtliche Kommunikation mit der Liegenschaftsverwaltung und/oder dem Vorstand der Genossenschaft der Siedlung geführt wird. Änderungen in Bezug auf die Pflege des Gartens für das Folgejahr müssen im Herbst kommuniziert werden.

## 6 Mieterfranken – Fonds Mobilität

---

Die Huebergass ist autofrei – die Bewohner der Huebergass verpflichten sich auf ein eigenes Auto zu verzichten. Ausgenommen von dieser Regel sind Bewohner und Bewohnerinnen mit einem Handicap oder solche, welche auf einen PKW beruflich angewiesen sind oder kinderreiche Familien.

Den Bewohnerinnen und Bewohnern der Huebergass werden über das Angebot von [mobility@home](mailto:mobility@home) ein Fahrzeug sowie die Abonnemente zur Verfügung gestellt. Finanziert wird dieses Angebot über einen monatlichen Beitrag von CHF 20.- pro Haushalt. Die Genossenschaft partizipiert durch Rückvergütungen von mobility zusätzlich am Umsatz des Fahrzeugs. Werden Überschüsse generiert, fliessen diese Rückvergütungsbeiträge in den Mobilitäts-Fonds, womit weitere nachhaltige Mobilitätskonzepte entwickelt werden können.



## 7 Grundsätze zur Mietzinsberechnung

---

Die Mietzinse setzen sich aus folgenden Kosten zusammen:

### 7.1. Kapitalkosten

Die Kapitalkosten entsprechen der Verzinsung des Anlagewertes.

Für die Berechnung der Kapitalkosten gilt der vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) vierteljährliche hypothekarische Durchschnittszinssatz (Referenzzinssatz).

In besonderen Zinssituationen kann der effektive Fremdkapitalzinsaufwand in die Kalkulation eingesetzt werden.

### 7.2. Baurechtszinsen

Der Kostenbestandteil Baurechtszinsen ergibt sich aus den vertraglich vereinbarten Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Baurechtsgeberin.

Sind auf Grund von vertraglichen Vereinbarungen grosse Steigerungen der Baurechtszinsen absehbar, kann der Vorstand vorzeitige Beiträge zur Bildung eines Ausgleichsfonds in die Miete einrechnen, um später daraus erhebliche Mietzinssteigerungen durch Fondsentnahmen abzufedern.

### 7.3. Liegenschafts- und allgemeine Genossenschaftskosten

Als Liegenschafts- und allgemeine Genossenschaftskosten gelten:

- Zinsen für das investierte Fremd- und Eigenkapital
- Baurechtszins
- Amortisationen
- Unterhaltskosten sowie Einlagen in den Erneuerungsfonds
- Abschreibungen/Einlagen in den Heimfallfonds
- Verwaltungskosten
- Risikozuschlag (Mietzinsausgleichs- und -Ausfallfonds)
- Mit der Sache verbundene Lasten und öffentliche Abgaben

Das investierte Eigenkapital darf höchstens zum Zinssatz der marktüblichen Hypothek im ersten Rang verzinst werden

Für den Anteil des Fremdkapitals, der über 65% der Anlagekosten liegt, kann ein höherer Zinssatz geltend gemacht werden; die Differenz zum Zinssatz auf dem Anteil unter 65% darf jedoch höchstens 4 Prozent betragen.

Der Baurechtszins darf in der Regel den Zinssatz der marktüblichen Hypothek im ersten Rang nicht überschreiten.

Die Amortisation ist so festzulegen, dass während der Dauer einer Bundeshilfe mindestens zwei Drittel des Darlehens und höchstens 30% der Anlagekosten zurückbezahlt werden können.



## 8 Nebenkosten

---

Die Nebenkosten im Sinne von Art. 257b OR resultieren aus dem Gebrauch des Mietobjekts und werden im Mietvertrag gesondert ausgewiesen. Erhebung, Verteilung und Abrechnung richten sich nach dem Mietvertrag.

## 9 Mietzinsanpassung

---

### 9.1. Generelle Anpassung der Mietzinse

Die Vermieterschaft kann den Mietzins anpassen:

- a) Auf Grund von Veränderungen des Hypothekar- oder des Baurechtzinssatzes
- b) Infolge wertvermehrender Investitionen
- c) Bei Erhöhung der Unterhaltskosten, der Verwaltungskosten oder der mit der Sache verbundenen Lasten und öffentlichen Abgaben
- d) Bei subventionierten Wohnungen auf Grund der Reduktion der Zinsvergünstigungen gemäss Artikel 15 der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (SR 842.1).

Mietzinsherabsetzungen auf Grund von Buchstabe a sind spätestens auf den nächstmöglichen Kündigungstermin vorzunehmen.

### 9.2. Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Die Genossenschaft kann Mietzinserhöhungen auf den nächstmöglichen Kündigungstermin geltend machen. Die Erhöhungen sind den Mieterinnen und Mietern mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist mit dem gültigen amtlichen Formular schriftlich mitzuteilen, zu begründen und mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

## 10 Genossenschaftsbeiträge

---

### 10.1. Genossenschaftsanteile (Mitgliedschaftsanteile)

Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 1'000.00 und müssen voll einbezahlt sein.

Jeder Bewohner ab 16 Jahren mit Wohnsitz in der Überbauung Huebergass ist verpflichtet, einmalig einen Genossenschaftsanteil der Wohnbaugenossenschaft Huebergass zu übernehmen.

Der Beitritt zur Genossenschaft erfolgt im Falle eines gleichzeitigen Abschlusses eines Mietvertrags mit dem Bezug der Wohnung.

Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine abgegeben, das Mitglied erhält jedoch eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung (zusammen mit einem allfälligen Zinsausweis).



Die Genossenschaftsanteile sind nicht verzinst.

Weitere Bestimmungen für die Aufnahme und Ablehnung von Genossenschaftern ergeben sich aus den Statuten.

### 10.2. Wohnungsanteile

Genossenschafter, die Räumlichkeiten in der Wohnüberbauung Huebergass mieten, sind verpflichtet zum Mitgliedschaftsanteil Wohnungsanteile zu übernehmen.

Der zu übernehmende Betrag ist nach den Anlagekosten der Wohnung abgestuft, welche den Wohnbaufördervorschriften entsprechen, sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Betrag beträgt ca. 10% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten. Die Wohnungsanteile sowie allfällige zusätzliche Anteile bei Überschreitung der Vermögensgrenze sind bei Unterzeichnung des Mietvertrags zu zeichnen und einzubezahlen und Voraussetzung zur Wohnungsübergabe.

Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Wohnungsanteile Ratenzahlungen bewilligen.

Mieten mehrere Personen gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Wohnungsanteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden. Diese Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare und Partnerschaften.

Erfüllt ein Bewerber auf eine Wohnung sämtliche Voraussetzungen, um einen Mietvertrag abzuschliessen, ist aber nicht in der Lage, den Betrag für den Wohnungsanteil aufzubringen, so kann er um Übernahme des Wohnungsanteils durch einen anderen Genossenschafter ersuchen.

Er hat mittels der letzten Steuerveranlagung und eines aktuellen Ausweises seiner Vorsorgeeinrichtung nachzuweisen, dass er die finanziellen Mittel nicht aufbringt. Die Verwaltung prüft, ob ein anderer Bewerber bereit ist, den entsprechenden Wohnungsanteil zu zeichnen und vereinbart dies entsprechend mit ihm (vgl. Ziffer 2.2.). Es besteht kein Anspruch darauf, dass der Wohnungsanteil durch eine Drittperson gezeichnet wird. Die Ansprüche aus dem Wohnungsanteil stehen einzig dem Zeichnenden zu.

Die Wohnungsanteile können durch die Genossenschaft verzinst werden. Dies wird durch die Genossenschaft jeweils 2-jährlich definiert. Bis zum Bezug der Wohnungen sind die Wohnungsanteile nicht verzinst.

### 10.3. Rückzahlung von Genossenschaftsbeiträgen

Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile, Wohnungsanteile und freie Anteile.

Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitgliedschafts- Wohnungsanteilen und freien Anteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten von dem/der Partner/in übernommen werden. Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbaugenossenschaft,



bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder nach Erreichen des Rentenalters an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen.

Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Hat die Mitgliedschaft weniger als zwei Jahre gedauert, wird bei der Rückzahlung eine Umtriebsentschädigung von max. 10 % in Abzug gebracht.

Die Auszahlung und Verzinsung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung, jedoch nie vor dem Vorliegen der definitiven Schlussabrechnung eines allenfalls beendeten Mietverhältnisses. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist die Verwaltung berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Anteilen erfolgt.

In besonderen Fällen kann die Verwaltung beschliessen, dass die Anteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere wenn der Betrag benötigt wird, um Anteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren.

Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Anteilen zu verrechnen.

Ist ein Wohnungsanteil zurückzuerstatten, der für eine Drittpartei gezeichnet wurde, und erfolgt keine Zeichnung und Leistung durch eine weitere Drittperson, so kann der Betrag dem Unterbelegungsfonds entnommen werden.

## 11 Wegfall der Berechtigung auf Wohnraum in der Siedlung Huebergass

---

Die Berechtigung auf Wohnraum verfällt, wenn

- a) Die Bewohnerinnen und Bewohner ihrer Auskunftspflicht über Einkommen, Vermögen und Belegungssituation nicht nachkommen.
- b) Die Bewohnerinnen und Bewohner die Einkommens- und Vermögensvorschriften nicht mehr erfüllen.
- c) Die Belegungsvorschriften verletzt sind.
- d) der Steuersitz und Hauptwohntort nicht in Bern ist
- e) Ein Genossenschafter, welcher eine Wohnung in der Siedlung Huebergass bewohnt, seinen Austritt aus der Genossenschaft erklärt.



## 12 Schlussbestimmungen

---

### 12.1. Inkraftsetzung

Der Vorstand hat dieses Reglement an seiner Sitzung vom 16.11.2020 genehmigt.

### 12.2. Einsichtsrecht Mieterin/Mieter

Die MieterInnen und GenossenschafterInnen haben Anspruch auf Einsicht in die Mietzinskalkulation ihrer Mietobjekte.