



Vermietungskonzept WBG Huebergass

Vermietungskonzept vom 27. April 2022

Überarbeitet am 22. Februar 2023 von der Vermietungskommission und dem Vorstand

1. Aufgaben und Zweck

Das Vermietungskonzept regelt die Wohnungsvergabe in der WBG Huebergass. Die Vermietungskommission (Verko) ist zuständig für die Wohnungsvergabe.

2. Zusammensetzung der Verko

Die Zusammensetzung, die Aufgaben und das Entscheidungsverfahren sind in der Vereinbarung zwischen Vorstand und Vermietungskommission vom 22.02.2023 geregelt.

Der Vorstand bemüht sich bei der Wahl der Mitglieder in der Verko darum, dass Geschlechter, Hauseingänge und Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen angemessen vertreten sind.

Die Mitglieder der Verko verpflichten sich in der Vereinbarung mit dem Vorstand zur Geheimhaltung.

Die Vermietungskommission ist unter wohnen@huebergass.ch erreichbar. Über Allthings kommunizieren sie mit dem User: Vermietungskommission.

3. Bewerbungsprozess

3.1. Liste für Interessierte

Die Verko führt eine Mailingliste für extern Interessierte. Diese können sich via Website der Huebergass für einen Newsletter anmelden und werden somit informiert, falls eine freie Wohnung nicht intern besetzt werden kann.

3.2. Ausschreibungen

Wird eine Wohnung frei, informiert die Verko alle Mieter:innen der WBG Huebergass darüber. Die Information erfolgt über Allthings mit einem wichtigen Beitrag.

Gehen innerhalb von 10 Tagen nach der Ausschreibung keine internen Bewerbungen ein, schreibt die Verko, in Zusammenarbeit mit der beauftragten Verwaltung, die Wohnung öffentlich aus. Die Verko informiert darüber hinaus interessierte Externe (inkl. Quartierbüro, den Sozialdienst Bern und das EKS) per Mail.

Bei ausserterminlichen Wohnungswechseln muss die Mietpartei eine:n zumutbare:n Nachmieter:in stellen, welche die harten Kriterien erfüllt, damit die ausserterminliche Kündigung akzeptiert wird. Der Entscheid, ob es sich um eine:n zumutbare:n Nachmieter:in handelt, liegt in der Entscheidungskompetenz der Verko und der Liegenschaftsverwaltung.



3.3. Bewerbungen

a. Interne Bewerbungen

Interne Bewerbungen werden in der Regel bevorzugt behandelt. Mietparteien, die im bisherigen Mietobjekt die Belegungsvorschriften nicht mehr erfüllen können, sind in der Regel der Vorzug zu geben.

Als interne Bewerbung gilt die Bewerbung von Personen mit bestehendem Mietverhältnis mit der WBG Huebergass oder von Untermieter:innen der sozialen Institutionen. Auf interne Bewerbungen für 5.5-Zimmerwohnungen werden in der Regel ausschliesslich Bewerbungen von fünf oder mehr Personen berücksichtigt.

Interne Bewerbungen erfolgen über das „Bewerbungsformular Wohnen in der Huebergass“ bei der Verko. Darin bestätigen Mietinteressierte per Selbstauskunft die Erfüllung der „Harten Kriterien“.

Für eine Besichtigung der Wohnung nehmen Interessierte selbständig Kontakt mit der bisherigen Mietpartei auf.

Bewerben sich mehrere Parteien, prüft die Verko bei ihrer Auswahl die „Weichen Kriterien“.

Die Verko bemüht sich um rasche Prozesse, damit Leerstände bei mehrfachen internen Wechseln verhindert werden. Pro Jahr sind CHF 10'000.- für allfällige Leerstände im Budget der Verko enthalten. Falls ersichtlich wird, dass der budgetierte Betrag überschritten wird, muss die Verko den Vorstand informieren.

Bei internen Wechseln werden die neuen Mietverträge von der beauftragten Verwaltung unterzeichnet. Zeitgleich ist der alte Mietvertrag per Einschreiben zu kündigen.

Zieht eine interne Vergabung einer Wohnung weitere Ausschreibungen von Wohnungen mit sich, wird max. drei Mal hintereinander eine Wohnung intern ausgeschrieben. Beim vierten Mal erfolgt eine sofortige externe Ausschreibung.

Ein interner Wohnungstausch kann bei der Verko beantragt werden.

b. Externe Bewerbungen

Kommt es zu keinem Wohnungswechsel von Mieter:innen der WBG Huebergass, schreibt die Verko in Zusammenarbeit mit der beauftragten Verwaltung die Wohnung extern aus. Interessierte Freunde und Bekannte von Mieter:innen der WBG Huebergass fallen unter „Externe“.

Mietinteressierte reichen ihre Bewerbungsunterlagen mit dem „Bewerbungsformular Wohnen in der Huebergass“ der Verko ein. Darin bestätigen Mietinteressierte per Selbstauskunft die Erfüllung der „Harten Kriterien“.

Bewerben sich mehrere Parteien, prüft die Verko bei ihrer Auswahl die „Weichen Kriterien“.

c. Wahl der Mietpartei

Verko und Vorstand sind vor der Wohnungsvergabe im (strategischen) Austausch über eine mögliche Wohnungsvergabe. Die Verko entscheidet grundsätzlich selbständig über die Wohnungsvergabe bei natürlichen Personen. Ist die Verko hinsichtlich einer Wohnungsvergabe unsicher oder handelt es sich um eine Umnutzung der Wohnung oder bei der bestehenden Mietpartei um eine juristische Person, zieht sie den Vorstand zur Entscheidungsfindung bei.



Die Verko wählt auf der Grundlage der unter 4.2 beschriebenen Kriterien – wenn immer möglich – so rasch wie möglich wählbare Mietparteien aus den Dossiers aus. Die Parteien werden zur Wohnungsbesichtigung, welche die Verko oder die beauftragte Verwaltung durchführt, eingeladen.

Die vorselektionierten Mietparteien haben der beauftragten Verwaltung innerhalb von sieben Tagen einen Betriebsregisterauszug und die Steuerveranlagung einzureichen und eine provisorische Zusage zur Wohnung zu geben. Wird die Wohnung trotz provisorischer Zusage nach der Wahl abgelehnt, wird eine Administrationsgebühr von CHF 200.- in Rechnung gestellt.

Die Verko entscheidet so rasch wie möglich, welche der ausgewählten Parteien den Zuschlag erhält. Die beauftragte Verwaltung überprüft das betreffende Dossier auf die „Harten Kriterien“, holt Referenzen ein und informiert den Vorstand umgehend über die erfolgte Prüfung.

4. Kriterien für die Wohnungsvergabe

4.1. Harte Kriterien – Vorselektion durch die beauftragte Verwaltung

Die beauftragte Verwaltung ist mit der Vorselektion betraut. Sie prüft die „Harten Kriterien“ gemäss Reglement für Vermietung und Mietzinsgestaltung vom 6. März 2019. Dies sind namentlich:

- Einkommensgrenze
- Vermögen
- Belegungskriterien

Die Verko berücksichtigt ausschliesslich Bewerbungen, welche die „Harten Kriterien“ erfüllen.

4.2. Weiche Kriterien

Die Verko entscheidet unter Berücksichtigung folgender „Weicher Kriterien“ (ohne fixe Reihenfolge):

- Altersdurchmischung
- Durchmischung der Lebensformen
- Individuelle Notlagen (z.B. Krankheit, Arbeitslosigkeit oder veränderte Familiensituation)
- Sozialer Status / Einkommen(sentwicklung)
- Natio-ethno-kulturelle Durchmischung
- Familiengrösse (5½ - Zimmerwohnungen für Familien mit drei oder mehr Kinder)
- Motivation / Gründe für die Bewerbung (Bewerbungsschreiben)
- Lebensmittelpunkt in der Huebergass (keine Zweitwohnung oder Wochenaufenthalter:innen)
- Partizipationsinteresse (externe Bewerbungen) bzw. bisheriges Engagement für die WBG Huebergass (interne Bewerbungen)
- Bisherige Aufenthaltsdauer in der Huebergass (interne Bewerbungen)

Wenn immer möglich holt die Verko vor der Auswahl bei Mieter:innen des Hauseingangs und bei der AG Hueberkultur eine Einschätzung des „Bedarfs“ im betroffenen Hauseingang ein.

5. Neue Mietparteien

Die Verko informiert den Vorstand und die Liegenschaftsverwaltung über seine Wahl und veranlasst die beauftragte Verwaltung zur Ausstellung und Unterzeichnung der Mietverträge.

Die Verko erteilt die Zu- und die Absagen an die bewerbenden Parteien.



Huebergass

Bei Bedarf zieht die Verko für die Kommunikation der Wohnungsübergabe die AG Hueberkultur bei.

Ein Mitglied der Verko oder ein Mitglied einer eigens dafür gegründeten Arbeitsgruppe nehmen Kontakt auf zur neuen Mietpartei oder organisieren eine Kontaktaufnahme durch Mietparteien im Hauseingang. Die Kontaktaufnahme orientiert sich am Merkblatt des Verbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz vom Juli 2009.

Die Kontaktaufnahme ist kein Ersatz für die Wohnungsübergabe durch die beauftragte Verwaltung, sondern dient der Weitergabe ergänzender Informationen (z.B. zusammengefasst in einem Booklet), namentlich über:

- Vorstand, Kommissionen und Arbeitsgruppen
- Gemeinschaftsräume, Werkstatt, Depot Huber, Velowerkstatt und Café Hueber
- Kommunikationsgefässe (Allthings, Cloud, Chat)
- Aussenraum, Fahrradständer und „Spielzeugdepots“

Neuen Mieter:innen wird eine oder werden mehrere Ansprechpersonen im Hauseingang bekanntgegeben und idealerweise sogleich vorgestellt.

Anhang:

Grundlagendokumente:

- Vereinbarung zwischen Vorstand und Vermietungskommission vom 22.02.2023
- «Ablauf Wohnen in der Huebergass» vom 27. April 2022
- «Bewerbungsformular Wohnen in der Huebergass» vom 27. April 2022
- «Grundsätze für gemeinnützige Wohnbauträger bei der Abgabe von Grundstücken im Baurecht»
- Reglement für Vermietung und Mietzinsgestaltung vom 06.März 2019
- Merkblatt des Verbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz vom Juli 2009.