

Vermietungskonzept WBG Huebergass

Neufassung, Version 2.2, Juni 2026

1. Zweck

Dieses Vermietungskonzept regelt die Wohnungsvergabe an natürliche Personen in der WBG Huebergass.

Die Vergabe der Wohnungen orientiert sich am Leitbild der WBG Huebergass und am Ziel, den vorhandenen Wohnraum optimal auszulasten und für die Mieter:innen (bei veränderten Lebenssituationen) sozialverträgliche Lösungen zu ermöglichen.

Der (ab Sommer 2026) neue Vergabeprozess ist so gestaltet, dass...

...Entscheide so transparent und nachvollziehbar wie möglich erfolgen.

...hier wohnende Personen von der Verantwortung für Einzelentscheide mehr entlastet werden.

...und von der Entscheidung betroffene Personen eine Möglichkeit zur Anhörung haben.

2. Zuständigkeiten und Organisation

2.1 Vermietungskommission (VerKo)

Die Vermietungskommission (VerKo) ist zuständig für die Wohnungsvergabe.

Die Zusammensetzung, Aufgaben und Kompetenzen sind in der Vereinbarung zwischen Vorstand und VerKo geregelt.

Die VerKo entscheidet im Rahmen ihrer Kompetenzen selbständig über die Wohnungsvergabe an natürliche Personen.

Handelt es sich bei der aktuellen Mietpartei um eine juristische Person oder bei dem frei werdenden Raum um einen Gemeinschaftsraum, geht die VerKo nicht nach dem vorliegenden Konzept vor. In Absprache mit den entsprechenden Gremien, Kommissionen und Gruppen wird das Vorgehen definiert.

Die Vermietungskommission ist unter wohnen@huebergass.ch erreichbar. Über die WBG-internen Kommunikationskanäle kommuniziert sie mit dem User "Vermietungskommission".

2.2 Liegenschaftsverwaltung

Die Liegenschaftsverwaltung übernimmt im Rahmen des Vergabeprozesses im Auftrag der VerKo folgende Aufgaben:

- Externe Ausschreibungen
- Überprüfung der harten Kriterien (vgl. Ziff. 6.2.1)
- Einholen von Unterlagen bei Bewerber:innen (vgl. Ziff. 6.2.3)
- Gegebenenfalls Einholen von Referenzen (vgl. Ziff. 6.2.3)
- Absagen an externe Bewerber:innen
- Ausstellen von Mietverträgen
- Wohnungsübergabe

2.3 Vorstand

Der Vorstand unterstützt die VerKo im Vergabeverfahren auf deren Wunsch hin. Zudem wird er bei Kündigungen durch juristische Personen oder in Fällen, in denen Gemeinschaftsräume frei werden, beigezogen.

Der Vorstand fungiert als Rekursinstanz beim internen Verfahren, wobei der Rekursentscheid von einem Vorstandsmitglied zusammen mit zwei Nicht-Vorstandsmitgliedern gefällt wird (vgl. Ziff. 5.5).

3. Kündigung

Die Verwaltung informiert die VerKo unverzüglich, wenn ein Mietvertrag gekündigt wird.

4. Grundstruktur der Wohnungsvergabe

Für die Wohnungsvergabe gibt es zwei unterschiedliche Prozesse mit unterschiedlichen Kriterien:

Die interne Vergabe (inkl. Wohnungstausch) erfolgt anhand abschliessender Kriterien in einer festgelegten Reihenfolge (vgl. Ziff. 5) und die externe Vergabe nach harten und weichen Kriterien ohne festgelegte Reihenfolge (vgl. Ziff. 6).

Jede freiwerdende Wohnung durchläuft zuerst den internen Prozess, bevor sie extern ausgeschrieben wird. Jährlich stellt die VerKo der Bewohnendenversammlung (BV) diese Vorgabe zusammen mit einem Bericht der Anzahl intern und extern vergebenen Wohnungen zur Diskussion. Geht ein Antrag auf Anpassung dieser Vorgabe ein und stimmt die BV einem solchen Antrag zu, erarbeitet eine Arbeitsgruppe eine Anpassung dieser Vorgabe.

Als intern gelten natürliche Personen, die zum Zeitpunkt der Wohnungsvergabe Mieter:innen (ohne Untermieter:innen) einer Wohnung der WBG Huebergass sind. Alle anderen Personen gelten als extern.

5. Interne Vergabe und Wohnungstausch

5.1 Bedarfslisten

Für jede Wohnungsart (1- bis 7-Zimmerwohnungen) wird eine Bedarfsliste geführt, in die sich Mietparteien eintragen lassen können. Die VerKo stellt für die Eintragung ein digitales Formular zur Verfügung.

Bei Unterbelegung setzt die VerKo die entsprechende Mietpartei auf die Bedarfsliste der zwei nächst kleineren Wohnungs-Typen.

Die Listen werden von der VerKo geführt und sind unter Wahrung des Persönlichkeitsschutzes auf der Huebergass-Cloud einsehbar. Auf Wunsch kann der eigene Eintrag anonymisiert werden.

Die Mietparteien können sich jederzeit neu eintragen oder Einträge aktualisieren lassen (z.B. bei Veränderung der Personenanzahl).

5.2 Wohnungstausch

Halbjährlich (30.4. und 31.10.) gleicht die VerKo die Bedarfsliste ab, ob sich für einen Wohnungstausch eine Übereinstimmung ergibt. Ein Wohnungstausch ist nur möglich, wenn den Parteien nach dem Kriterienkatalog nach Ziffer 5.3.1 die jeweils andere Wohnung zugesprochen wird.

Die VerKo informiert die betroffenen Parteien und unterstützt diese bei Bedarf bei der Umsetzung des Wohnungstausches. Die Liegenschaftsverwaltung stellt neue Mietverträge aus und vollzieht die Wohnungsübergaben.

5.3 Wohnungsvergabe

Wird eine Wohnung wegen Wegzugs frei, bietet die VerKo mit einer Frist von sieben Tagen via WBG-interne Kommunikationsplattform den Mieter:innen die Möglichkeit, ihre Einträge auf der entsprechenden Bedarfsliste eintragen oder aktualisieren zu lassen und ihr Interesse an der konkreten Wohnung per E-Mail zu bekräftigen.

Erhält die VerKo innert sieben Tagen seit Versand der Mitteilung keine Antwort der Mietparteien, werden diese bei der Wohnungsvergabe nicht berücksichtigt. Bewerben sich interne Mietparteien nach abgelaufener Frist, gelten sie als externe Bewerbende.

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

Anschliessend prüft die VerKo, welche der interessierten Mietparteien nach den folgenden Kriterien den Zuschlag erhält.

5.3.1 Kriterienkatalog und Reihenfolge

Die VerKo wendet für die Vergabe einer freien Wohnung die folgenden Kriterien in folgender Reihenfolge an:

1. Auslastung in der neuen Wohnung (die höhere Belegungszahl geht vor)
2. Unter- oder Überbelegung in der aktuellen Wohnung
3. Vorliegen einer Notlage gemäss Ziffer 5.3.2
4. Auslastung in der aktuellen Wohnung (die höhere Belegungszahl geht vor)

Sind nach diesen vier Kriterien noch mehrere Mietparteien zur Auswahl, berücksichtigt die VerKo folgende weitere Kriterien, sofern zwischen den Mietparteien ein erheblicher Unterschied besteht:

1. Alter der Kinder (Ältere Kinder gehen jüngeren vor)
2. Dauer seit der Eintragung auf der Bedarfsliste
3. Vergangene und aktuelle Beteiligung am Genossenschaftsleben

Der Kriterienkatalog ist abschliessend, d.h. es werden keine weiteren Faktoren berücksichtigt. Bei Gleichstand mehrerer Mietparteien entscheidet das Los.

Die Mietpartei, welche den Zuschlag erhält, kann zu Gunsten der anderen Mietparteien verzichten.

5.3.2 Notlage

Eine Notlage (Kriterium 3) liegt vor, wenn der Verbleib in der aktuellen Wohnung so unzumutbar ist, dass der Auszug mindestens einer Bewohner:in zeitnah notwendig ist. Mögliche Beispiele: Finanzielle Einbusse wegen Arbeitslosigkeit, gesundheitliche Gründe, die mehr oder weniger Platz erfordern, familiäre Veränderung wie eine Trennung.

Nachbarschaftskonflikte gelten grundsätzlich nicht als Notlage. Sie können und sollen nicht über den Wohnungsvergabeprozess bearbeitet werden.

Eine Notlage kann nur ein Mal geltend gemacht werden, d.h. wer eine Notlage geltend macht und eine Wohnung dann ablehnt, kann nicht nochmals eine Notlage geltend machen.

5.3.3 Weitere Regeln

Bei der Vergabe sind zudem folgende Regeln zu beachten:

Kinder, deren Elternteile beide in der WBG Huebergass wohnen, und je hälftig bei den verschiedenen Elternteilen wohnen, werden bezüglich Auslastung (Kriterium 1 und 4) zu 2/3 angerechnet. Bezüglich Belegungsvorschrift gemäss Vermietungsreglement (+/- 1 Person zur Anzahl Zimmer) ändert sich dadurch nichts.

Will eine Familie zur bestehenden Familienwohnung eine zweite dazumieten (ohne Trennung der Haushalte), müssen die Belegungsvorschriften beider Wohnungen zusammen insgesamt erfüllt sein (max. 1 Zimmer mehr als Personen). Beispiel: Eine 5-köpfige Familie dürfte zur 4.5-Zimmerwohnung maximal eine 2.5-Zimmerwohnung dazumieten. Ein Zuschlag für eine Zweitwohnung wird nur erteilt, wenn sich auf der Bedarfsliste für diesen Wohnungs-Typen keine Mietpartei in Unterbelegung befindet oder die unterbelegte Mietpartei die Wohnung ausschlägt.

Mietparteien, die gemeinsam Kinder betreuen (z.B. getrennte Eltern), haben die Möglichkeit, vereinfacht die bestehenden Wohnungen untereinander zu tauschen. Sie müssen sich dafür nicht auf der Bedarfsliste eintragen, sondern die VerKo informieren.

Wer in Unterbelegung gerät, hat dies der Verwaltung und der VerKo unverzüglich zu melden. Die VerKo setzt die Mietpartei auf die Bedarfslisten der zwei nächst kleineren Wohnungs-Typen. Wird eine kleinere Wohnung frei und erhält die Mietpartei den Zuschlag, gilt dies als Angebot einer kleineren Wohnung im Sinne von Art. 3.2 des Vermietungsreglements.

5.4 Entscheid- und Einspracheverfahren

Die VerKo teilt den beabsichtigten Entscheid allen Mietparteien, die sich für die freiwerdende Wohnung interessiert haben, mit. Der Entscheid erfolgt schriftlich per E-Mail und wird kurz begründet. Nicht kommuniziert werden Gründe der Notlage.

Diese Mietparteien haben die Möglichkeit, sich innert sieben Tagen schriftlich per E-Mail zum beabsichtigten Entscheid zu äussern (Stellungnahme).

Auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen (beabsichtigter Entscheid und allfällige Stellungnahmen) entscheidet die VerKo über die Vergabe der Wohnung. Sie teilt den Entscheid per E-Mail der Mietpartei mit, welche den Zuschlag erhält, unter Vorbehalt eines allfälligen Rekurses. Zudem erfolgt eine Mitteilung per E-Mail an alle Parteien, die eine Stellungnahme eingereicht haben.

Gegen den Entscheid können die betroffenen Mietparteien innert 7 Tagen zuhänden des Vorstands Rekurs einlegen (vgl. Vorgehen gemäss Ziffer 5.5).

Geht kein Rekurs ein, wird der Vorstand und die Verwaltung über die Vergabe informiert. Letztere stellt die neuen Mietverträge aus.

5.5 Rekursverfahren

Gegen den Entscheid können die Mietparteien, die Interesse an der Wohnung bekundet haben, Rekurs einlegen.

5.5.1 Voraussetzungen

Ein Rekurs ist möglich, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

1. Die Mietpartei hat innert Frist eine Stellungnahme eingereicht, keine Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten oder die VerKo hat anders entschieden, als vorab mitgeteilt.
2. Der Rekurs geht spätestens am siebten Tag nach Mitteilung der VerKo per E-Mail beim Vorstand (vorstand@huebergass.ch) mit cc an die VerKo (wohnen@huebergass.ch) ein.
3. Die Mietpartei fordert, dass die Wohnung ihr zugesprochen wird.

5.5.2 Beschwerdegründe

Es können nur folgende Beschwerdegründe vorgebracht werden:

1. Ein Kriterium gemäss 5.3.1 der beschwerdeführenden Partei wurde nicht oder nicht richtig berücksichtigt, obwohl es der VerKo bekannt war oder
2. Das in diesem Vermietungskonzept vorgesehene Vorgehen (Ziffern 5.1 und 5.3) wurde nicht eingehalten.

5.5.3 Vorgehen

Wird ein Rekurs erhoben, informiert der Vorstand per E-Mail die Verwaltung und die Mietpartei, die den Zuschlag erhalten hat. Die Partei, die den Zuschlag erhalten hat, kann innerhalb von vier Tagen eine Stellungnahme zum Rekurs einreichen an vorstand@huebergass.ch.

Der Vorstand bestimmt aus einem Pool von Interessierten zwei Personen, die mit einem Vorstandsmitglied zusammen den Rekurs innerhalb von sieben Tagen beurteilen.

Ist die Sachlage klar, weist die Rekursgruppe den Rekurs ab oder hebt den Zuschlag auf und gibt den Zuschlag der rekursführenden Partei. Ist die Sachlage nicht klar, weist die Rekursgruppe die Sache zum erneuten Entscheid an die VerKo zurück. Die Rekursgruppe teilt den Entscheid der rekursführenden Mietpartei, der Partei, die den Zuschlag erhalten hat, der VerKo und der Verwaltung per E-Mail mit.

Die VerKo entscheidet daraufhin, ob die rekursführende Mietpartei oder die Partei, die den Zuschlag ursprünglich erhalten hat, die Wohnung erhält. Der Vorstand und die Verwaltung werden über die Vergabe informiert.

Während des Rekursverfahrens wird kein Mietvertrag unterzeichnet.

6. Externe Vergabe

Kann eine Wohnung intern nicht vergeben werden, kommt es zur öffentlichen Ausschreibung.

6.1 Ausschreibung und Bewerbung

Die VerKo führt eine Mailingliste für extern Interessierte. Die Anmeldung ist via Website der Huebergass möglich.

Wird eine freie Wohnung nicht intern vergeben, schreibt die VerKo in Zusammenarbeit mit der Verwaltung und der KomKo die Wohnung über die Mailingliste aus und informiert weitere Stellen wie Quartierbüro, Sozialdienst Bern und EKS.

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

6.2 Wohnungsvergabe

Extern ausgeschriebene Wohnungen werden nach harten und weichen Kriterien vergeben:

6.2.1 harte Kriterien

Die Verwaltung überprüft die Dossiers der Bewerber:innen auf die harten Kriterien gemäss Vermietungsreglement und leitet die Dossiers der möglichen Mietparteien der VerKo weiter. Folgende harten Kriterien müssen erfüllt sein:

- Einkommensgrenze
- Vermögensgrenze
- Belegungsvorschrift (-/+ 1 zur Anzahl Zimmer)

Die Verwaltung stellt sicher, dass sich zu jeder Zeit auch Personen, die die Wohnanteilscheine nicht selber zahlen können, bei der Auswahl in Betracht gezogen werden.

Die Verwaltung kann das Kriterium der Vermögensgrenze in der öffentlichen Ausschreibung durch die Bereitschaft ersetzen, bei Überschreitung der Vermögensgrenze zusätzliche Wohnanteilscheine zu zeichnen, wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

1. Es sind keine freien Anteilscheine verfügbar oder
2. Es zeichnet sich ab, dass in Jahresfrist zu wenige freie Anteilscheine vorliegen, um alle Wohnungsanteile zu decken

6.2.2 weiche Kriterien

Die VerKo wählt auf der Grundlage der nachfolgenden weichen Kriterien mögliche Mietparteien aus den Dossiers aus.

- Durchmischung der Lebensformen
- Altersdurchmischung
- Individuelle Notlagen
- Sozialer Status / Einkommen / Einkommensentwicklung
- Natio-ethno-kulturelle Durchmischung
- Familiengrösse
- Motivation / Gründe für die Bewerbung
- Lebensmittelpunkt in der Huebergass (keine Zweitwohnung oder Wochenaufenthalter:innen)
- Partizipationsinteresse

6.2.3 Entscheidungsverfahren

Die Mietparteien in der ersten Auswahl haben innerhalb von sieben Tagen nach Benachrichtigung der Verwaltung einen Betreibungsregisterauszug und die jüngste definitive Steuerveranlagung einzureichen, sowie eine provisorische Zusage zu geben.

Die Verwaltung holt in Absprache mit der VerKo gegebenenfalls Referenzen ein.

Die VerKo entscheidet so rasch wie möglich, welche Mietpartei den Zuschlag erhält.

6.2.4 Neue Mietparteien

Die VerKo informiert den Vorstand und die Verwaltung, welche Mietpartei den Zuschlag erhält und veranlasst via Verwaltung die Ausstellung und Unterzeichnung des Mietvertrages.

Die VerKo erteilt die Zusage an die Mietpartei, welche den Zuschlag erhält. Die Absagen an die anderen Parteien werden von der Verwaltung erst erteilt, sobald die ausgewählte Mietpartei definitiv zugesagt hat.

Die VerKo nimmt Kontakt zur neuen Mietpartei auf und organisiert die Vernetzung mit einer oder mehreren Mieter:innen im entsprechenden Haus. Die Kontaktaufnahme orientiert sich am [Merkblatt des Verbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz](#) vom Juli 2009.

Die eigentliche Wohnungsübergabe erfolgt durch die Verwaltung. Sie findet an einem Wochentag zu Bürozeiten statt.

7. Genehmigung

Das vorliegende Vermietungskonzept wurde durch die Bewohendenversammlung vom 01. Juni 2026 genehmigt.