



# Vermietungskonzept WBG Huebergass

Vermietungskonzept vom 27. April 2022

## 1. Aufgaben und Zweck

Die AG Wohnungsvergabe unterstützt den Vorstand bei der Wohnungsvergabe.

## 2. Zusammensetzung der AG

Die AG Wohnungsvergabe setzt sich aus mindestens drei Mieter:innen der WBG Huebergass zusammen. Die Mitglieder der AG Wohnungsvergabe werden vom Vorstand für jeweils zwei Jahre gewählt. Die maximale Verweildauer in der AG Wohnungsvergabe beträgt sechs Jahre.

Die AG Wohnungsvergabe ist unter [wohnen@huebergass.ch](mailto:wohnen@huebergass.ch) erreichbar. Über Allthings kommunizieren sie mit dem User: AG Wohnungsvergabe.

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

Die Mitglieder der AG Wohnungsvergabe verpflichten sich in einer Vereinbarung mit dem Vorstand zur Geheimhaltung.

## 3. Bewerbungsprozess

### 3.1. Liste für Interessierte

Die AG Wohnungsvergabe 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 AG Wohnungsvergabe alle Mieter:innen der WBG Huebergass darüber. Die Information erfolgt über Allthings mit einem wichtigen Beitrag.

Gehen innerhalb von zwei Wochen nach der Ausschreibung keine internen Bewerbungen ein, schreibt die AG Wohnungsvergabe in Zusammenarbeit mit der beauftragten Verwaltung die Wohnung öffentlich aus. Die AG Wohnungsvergabe informiert darüberhinaus interessierte Externe (inkl. Quartierbüro, den Sozialdienst Bern und das EKS) per Mail.

Bei ausserterminlichen Wohnungswechseln liegt die Entscheidungskompetenz bei der AG Wohnungsvergabe, ob allfällig gestellte Nachmieter:innen übernommen werden oder ob die Wohnung ausgeschrieben wird. Pro Jahr sind CHF 10'000.- für allfällige Leerstände im Budget der AG Wohnungsvergabe enthalten. Falls ersichtlich wird, dass der budgetierte Betrag überschritten wird, muss die AG Wohnungsvergabe den Vorstand informieren.



## Huebergass

### 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 in der WBG Huebergass (inkl. Soziale 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 AG Wohnungsvergabe. 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 AG Wohnungsvergabe bei ihrer Auswahl zuhanden des Vorstands die „Weichen Kriterien“.

Die AG Wohnungsvergabe bemüht sich um rasche Prozesse, damit Leerstände bei mehrfachen internen Wechseln verhindert werden.

Bei internen Wechseln werden die neuen Mietverträge 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 beim Vorstand beantragt werden.

#### b. Externe Bewerbungen

Kommt es zu keinem Wohnungswechsel von Mieter:innen der WBG Huebergass, schreibt die AG Wohnungsvergabe 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 AG Wohnungsvergabe ein. Darin bestätigen Mietinteressierte per Selbstauskunft die Erfüllung der „Harten Kriterien“.

Bewerben sich mehrere Parteien, prüft die AG Wohnungsvergabe bei ihrer Auswahl zuhanden des Vorstands die „Weichen Kriterien“.

#### c. Wahl der Mietpartei

AG Wohnungsvergabe und Vorstand sind vor der Wohnungsvergabe im (strategischen) Austausch über eine mögliche Wohnungsvergabe.

Die AG Wohnungsvergabe wählt auf der Grundlage der unter 4.2 beschriebenen Kriterien – wenn immer möglich – so rasch wie möglich ca. sechs wählbare Mietparteien aus den Dossiers aus und reicht dem Vorstand diese Dossiers inkl. schriftlicher Begründung ihrer Priorisierung weiter. Die



Parteien werden zur Wohnungsbesichtigung, welche die AG Wohnungsvergabe oder die beauftragte Verwaltung durchführt, eingeladen.

Die vorselektionierten Mietparteien haben der beauftragten Verwaltung innerhalb von sieben Tagen einen Betreibungsregisterauszug 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.

Der Vorstand 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 AG Wohnungsvergabe berücksichtigt ausschliesslich Bewerbungen, welche die „Harten Kriterien“ erfüllen.

##### 4.2. Weiche Kriterien

Die AG Wohnungsvergabe schlägt dem Vorstand – wenn immer möglich – drei bis sechs wählbare Mietparteien vor. Die Auswahl erfolgt unter Berücksichtigung folgender „Weichen 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)
- Partizipationsinteresse (externe Bewerbungen) bzw. bisheriges Engagement für die WBG Huebergass (interne Bewerbungen)
- Bisherige Aufenthaltsdauer in der Huebergass (interne Bewerbungen)

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

#### **5. Neue Mietparteien**

Der Vorstand informiert die AG Wohnungsvergabe über seine Wahl und veranlasst die beauftragte Verwaltung zur Ausstellung und Unterzeichnung der Mietverträge.



## Huebergass

Bei Bedarf zieht die AG Wohnungsvergabe für die Kommunikation der Wohnungsvergabe die AG Hueberkultur bei.

Ein Mitglied der AG Wohnungsvergabe 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
- Allthings, Cloud
- Aussenraum, Fahrradständer und „Spielzeugdepots“

Neuen Mieter:innen wird eine oder werden mehrere Ansprechpersonen im Hauseingang bekanntgegeben (Idealerweise macht man diese sogleich bekannt).

Anhang:

Grundlagendokumente:

- «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.
- Liste mit gewählten Personen in der AG