

# VERMIETUNGSREGLEMENT

Das vorliegende Reglement dient der Transparenz bezüglich der Vermietungskriterien und konkretisiert die Vermietungsgrundsätze der Genossenschaft FAB-A. Diese Grundsätze sind in Art. 2 der Statuten festgehalten:

- Autofreie Siedlung
- Sozialer Anspruch
- Ökologischer Anspruch

Weiter ist die Genossenschaft FAB-A bestrebt, ihren genossenschaftlichen MieterInnen ein lebenslanges Wohnrecht zu gewährleisten.

Wohnrecht ist nicht gleich Wohnungsrecht (vgl. Ziff. 3)

## 1. Allgemeine Rahmenbedingungen und Anforderungen

1.1. Grundlagen dieses Reglements bilden die geltenden FAB-A-Statuten.

Für die BewerberInnen um ein Mietobjekt (BewerberInnen) sowie für MieterInnen sind die Beschlüsse der Generalversammlung (GV) und der Verwaltung sowie die geltenden Reglemente der Genossenschaft FAB-A verbindlich.

1.2. Die Genossenschaft informiert die BewerberInnen vor Unterzeichnung des Mietvertrages über die Statuten, das Vermietungsreglement und weitere Reglemente.

Reglement über die Bezahlung von Anteilscheinen und Genossenschaftsdarlehen aus Mitteln der beruflichen Vorsorge

1.3. Ein Mietvertrag darf erst abgeschlossen werden, wenn der Betriebskommission folgende Nachweise vorliegen:

- a Beleg für die Einzahlung eines Pflichtdarlehens pro Haushalt gemäss Ziffer 1.5 (Art. 37 Bst. b Statuten)
- b Zertifikat der FAB-A Genossenschaft (Anteilschein)
- c Rechtsgültig unterzeichnete Erklärung, während der Mietdauer weder EigentümerIn eines Autos zu sein noch ein Auto zu besitzen. Vorbehalten bleiben Mobility oder eine Ausnahmegewilligung gemäss Ziff. 1.4.
- d Haftpflichtversicherungspolice und Haushaltsversicherungspolice

Die Nachweise gemäss Ziff. 1.3 Bst. b und c sind für jede handlungsfähige Person pro Haushalt zu erbringen.



## Genossenschaft

1.4 Ein Ausnahmegesuch zu Ziff. 1.3 Bst. c ist bei der Betriebskommission einzureichen. Liegt eine begründete Ausnahme vor, erteilt die Betriebskommission mit Zustimmung der Verwaltung die schriftliche Ausnahmegewilligung.

Als begründete Ausnahmen zu Ziffer 1.3 Bst. c gilt insbesondere eine körperliche Behinderung, welche die Mobilität ohne Auto wesentlich einschränkt.

Das lokale und private Carsharing sowie das Benutzen von Geschäftsautos für Freizeitaktivitäten gelten nicht als Ausnahmetatbestand.

Für das Halten eines persönlichen Geschäftsautos ist der Nachweis zu erbringen, dass ein Abstellplatz für das Geschäftsauto ausserhalb der Siedlung zur Verfügung steht und dauernd benutzt wird. Dieser Nachweis ist der Betriebskommission vor Unterzeichnung des Mietvertrages sowie auf Verlangen hin vorzulegen. Änderungen sind ihr unverzüglich zu melden.

1.5 Die Pflichtdarlehen bemessen sich nach der Wohnungsgrösse und werden wie folgt abgestuft:

Hauptnutzfläche (HNF)	Pflichtdarlehen Total (max. 20% Erstellungskosten)
35 - 45m <sup>2</sup>	CHF ca. 20'000.- bis 25'000.-
70m <sup>2</sup>	CHF ca. 40'000.-
90m <sup>2</sup>	CHF ca. 50'000.-
110m <sup>2</sup>	CHF ca. 60'000.-
140m <sup>2</sup>	CHF ca. 80'000.-

*Anmerkung (wird im Zuge der Projektierung angepasst):*

*Ein verbindliches Bauprojekt wird gemäss aktuellem Terminplan vom Dezember 2010 im August 2011 vorliegen. Die Pflichtdarlehen (Art. 37 Bst. b Statuten) werden zu diesem Zeitpunkt neu berechnet. Damit die Finanzierung der Projektierung bis zur Baubewilligung gewährleistet ist, werden die Pflichtdarlehen in 2 Teilbeträgen geschuldet.*

*Zahlungsplan:*

*1. Teilbetrag*

*pro Wohnung: pauschal CHF 20'000.-- (Zahlungsziel: 31. März 2011)*

*2. Teilbetrag*

*nach Massgabe der Wohnungsgrösse (vgl. provisorische Tabelle)*

*Zahlungsziel: Ende 2011 (bzw. nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung)*



## Genossenschaft

### 2. Kriterien für die Vermietung von Wohnräumen

Wer kumulativ folgende Kriterien erfüllt, hat in erster Linie Anspruch auf eine Wohnung:

- Bereits geleistetes Engagement innerhalb der Organisationsstrukturen der Genossenschaft FAB-A, insbesondere in der Verwaltung und/oder den Kommissionen
- Mindestbelegung der Wohnung gemäss Ziff. 3
- Dauer der Mitgliedschaft in der Genossenschaft

Im Übrigen erfolgt die Zuteilung von Wohnraum aufgrund der folgenden, gleichgewichteten Kriterien:

- Anmeldezeitpunkt für einen Wohnraum, bzw. Wohnraumwechsel
- Belegung des Wohnraumes (angestrebt ist ein möglichst hoher Belegungsgrad)
- Sicherheiten, dass die Verpflichtungen gegenüber der Genossenschaft FAB-A entsprechend den finanziellen Verhältnissen gewährleistet werden können (Einkommen, Vermögen, Darlehen Dritter, Bürgschaften, etc.)
- Empfehlung durch MieterInnen
- Bereitschaft sich in der Verwaltung oder in Kommissionen der Genossenschaft FAB-A, auf Anfrage der Verwaltung hin, zu engagieren
- Sonstiges Engagement für die Genossenschaft FAB-A (Mitwirkung bei Veranstaltungen, zinslose Darlehen oder Darlehen, die über den Pflichtteil hinausgehen, etc.)
- Soziale Durchmischung
- Vernetzung im Quartier und mit der unmittelbaren Nachbarschaft
- Verträglichkeit mit der unmittelbaren Nachbarschaft
- Dringlichkeit des Wohnungswechsels aus finanziellen, gesundheitlichen oder sozialen Gründen
- weitere, von den BewerberInnen angeführte Kriterien, die der Verwaltung plausibel erscheinen

### 3. Mindestbelegung

3.1. Damit die angestrebte Mindestbelegung des genossenschaftlichen Wohnraums gewährleistet werden kann, wird die Belegung mit einer Mindestanzahl BewohnerInnen pro Wohnungstyp angestrebt (Art. 5 der Statuten).

3.2. Die Mindestbelegung sollte zum Zeitpunkt des Mietantritts erfüllt sein und wird im Mietvertrag festgehalten. Die Wohnform wird in den Mietverträgen festgehalten (z.B. Wohngemeinschaft, Wohnung mit Atelier usw.).



## Genossenschaft

*Richtwert Mindestbelegung:*

*Es wird durchschnittlich mit 35 – 45 M<sup>2</sup> HNF pro Person gerechnet. Die Beanspruchung der doppelten Fläche gilt für die erste Person pro Haushalt als Mindestbelegung. Die Hauptnutzfläche HNF ist in der SIA-Norm 416 definiert. Die HNF ist Teil der Nutzfläche. Sie entspricht nicht der Nettowohnfläche. Die Nutzfläche gliedert sich in eine Haupt- und eine Nebennutzfläche. Sie ist Teil der Nettogeschossfläche, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinn dient. In der HNF ist somit auch der Anteil am Gemeinschaftsraum, Waschsalon etc. enthalten. Da noch kein verbindliches Projekt vorliegt, dient die HNF als vergleichbare Grösse bei der Berechnung der Pflichtdarlehen und der Mindestbelegung der Haushalte.*

Nach Vorliegen eines Vorprojektes wird die Tabelle entsprechend angepasst

Personenhaushalt (PEH)	Hauptnutzfläche (HNF)	Mindestbelegung
3 PEH	90m <sup>2</sup>	1 Person
3 PEH - 4 PEH	110m <sup>2</sup>	2 Personen
4 PEH - 5 PEH	140m <sup>2</sup>	3 Personen

**3.3.** Für die Mindestbelegung zählen nur jene Personen, welche die Wohnung dauernd und als festen Wohnsitz bewohnen (Angemeldeter Wohnsitz Stadt Biel).

**3.4.** Ist die im Mietvertrag vereinbarte Mindestbelegung nicht erfüllt, ist der/die MieterIn verpflichtet, zu einer zumutbaren Massnahme innerhalb der Siedlung Hand zu bieten, damit die Mindestbelegung erreicht wird.

Als zumutbar gilt insbesondere der Umzug in eine kleinere Wohnung, die bauliche Abtrennung von Schaltzimmern oder Atelierräumen sowie die Aufnahme weiterer Personen in den Haushalt innert nützlicher, mit der Genossenschaft zu vereinbarenden Frist.

**3.5** Eine allfällige Unterbelegung ist der Betriebskommission innert 3 Monaten mitzuteilen.

## 4. Untermiete

**4.1.** Die Untervermietung von Wohnraum ist unter Vorbehalt von Art. 4.3. im Rahmen der Vorschriften des Mietrechts (Art. 262 OR) und der Statuten möglich. Die Bedingungen des Hauptmietverhältnisses müssen eingehalten werden (inkl. der Unterzeichnung einer Erklärung der Motorfahrzeugfreiheit). Vor Abschluss des Untermietvertrages sind die MieterInnen dazu verpflichtet, die Bedingungen des Untermietverhältnisses der Betriebskommission zur Genehmigung vorzulegen.



## Genossenschaft

**4.2.** Unbefristete Untermiete: Wohnen ein oder mehrere HauptmieterInnen in der Wohnung fest und dauernd und liegen ihre gültigen Nachweise gemäss Ziff. 1.3 Bst. b und c vor, so ist eine unbefristete Untermiete unter Einhaltung der Bedingungen in Art. 4.1. möglich.

**4.3.** Befristete Untermiete: Bei einer längeren Abwesenheit des/r HauptmieterInnen ist eine Untermiete bis zu einem Jahr möglich. Eine stillschweigende Fortsetzung des Untermietverhältnisses ist nicht möglich. Nach Ablauf dieses Jahres muss die Wohnung wieder von der/dem HauptmieterIn dauernd bewohnt und/oder ein Untermietvertrag gemäss Ziff. 4.2 abgeschlossen werden.

**4.4.** Bewerbungen von UntermieterInnen: Die UntermieterInnen einer gekündigten Wohnung können sich, sofern sie GenossenschafterInnen sind, gleichzeitig mit anderen GenossenschafterInnen für diese Wohnung bewerben.

**4.5.** Wohnungstausch: Damit alle potentiellen BewerberInnen für eine Wohnung gleiche Chancen haben, sind der Wohnungstausch und der Abschluss von gegenseitigen Untermietverhältnissen ausgeschlossen. Über den Tausch von Wohnungen entscheidet die Verwaltung unter Berücksichtigung der Kriterien gemäss Art. 2 und 3.

## 5. Vorschlagsrecht bei der Vermietung benachbarter Wohnungen

Die MieterInnen haben bei der Neuvermietung benachbarter Wohnungen ein Vorschlagsrecht. Für diese Vorschläge bzw. BewerberInnen gelten die gleichen Kriterien und Anforderungen wie für andere BewerberInnen.

## 6. Kündigung

Das Mietverhältnis kann auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin gekündigt werden wenn:

- der Betriebskommission nicht innert 3 Monaten mitgeteilt wird, dass die Wohnung unterbelegt ist, oder der Abstellplatz für das Geschäftsfahrzeug ändert
- die ordentliche Mindestbelegung gemäss Ziff. 3 durch falsche Angaben umgangen wird
- der/die MieterIn eine von der Betriebskommission angebotene Massnahme zur Aufhebung der Unterbelegung gemäss Ziff. 3.4 wiederholt ausschlägt.
- der/die MieterIn die Bestimmungen von Ziff. 4.3 betreffend die befristete Untermiete verletzt. Eine ausserordentliche Kündigung bleibt vorbehalten.
- Das Mietverhältnis wird zwingend auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin gekündet wenn:
  - die gemäss Ziff. 1.3 Bst. c erklärte Motorfahrzeugfreiheit nicht gewährleistet ist.



## Genossenschaft

### 7. Todesfall

Bei Todesfall der Eltern können deren im Haushalt lebende mündige Kinder die Wohnung übernehmen, wenn sie seit mindestens zwei Jahren bei den Eltern gewohnt haben.

### 8. Ausschreibungsverfahren

Das Ausschreibungsverfahren für frei werdende Wohnungen wird von der Verwaltung unter Zustimmung der Betriebskommission in eigener Kompetenz festgelegt.

Für die Erstvermietung gilt Ziff. 2

### 9. Entscheidungsinstanzen

**9.1.** Wohnungen werden durch die Betriebskommission vermietet. Sie kann die Geschäftsstelle damit beauftragen. Diese arbeitet unter den Massgaben dieses Reglements und den Vorgaben der Betriebskommission. Ist die Betriebskommission mit dem Entscheid der Geschäftsstelle nicht einverstanden, hebt sie diesen auf und fällt den Entscheid neu.

**9.2.** In Fällen, die durch dieses Reglement nicht erfasst werden, und in Härtefällen entscheidet die Verwaltung.

### 10. Schlussbestimmungen

#### 10.1. Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt am 1. 2 2011 in Kraft.

#### 10.2. Überarbeitung, Änderungen und Anpassungen

Dieses Reglement ist alle zwei Jahre in der ersten Sitzung nach der ordentlichen GV zu überprüfen und allenfalls anzupassen.

Dieses Reglement wurde von der ausserordentlichen Generalversammlung vom 31. Januar 2011 in dieser Form genehmigt und wird damit Bestandteil aller Mietverhältnisse für Wohnungen im Fabrikgässli.