



Siedlungsgenossenschaft

Coopérative

**Im Möösli**

**Vermietungsrichtlinien**

**der Siedlungsgenossenschaft im Möösli**

**Biel**

# Inhalt

|   |   |
|---|---|
| 1. Zweck                                  | 3 |
| 2. Kriterien zur Vermietung von Wohnungen | 3 |
| 3. Neueinzug                              | 3 |
| 3.1. Einkommen                            | 3 |
| 3.2. Vermögen                             | 3 |
| 3.3. Belegung                             | 3 |
| 3.4. Weitere Bestimmungen                 | 4 |
| 4. Untermiete                             | 4 |
| 5. Befristete Mietverträge                | 5 |
| 6. Diverses                               | 5 |
| 6.1. Haustiere                            | 5 |

# 1. Zweck

Das vorliegende Vermietungsreglement legt die Vermietungskriterien fest und konkretisiert die Vermietungsgrundsätze für Wohnraum aus den Statuten der Siedlungsgenossenschaft im Möösli.

## 2. Kriterien zur Vermietung von Wohnungen

Bei der Wohnungsvermietung gelten folgend Prioritäten :

1. interne Umsiedlungen aufgrund von anstehenden Bauvorhaben
2. interne Wohnungswechsel aufgrund der Belegungsvorschriften
3. intern / Genossenschafter\*innen
4. Übrige Bewerber\*innen

## 3. Neueinzug

### 3.1. Einkommen

Das monatliche Nettoeinkommen (steuerbares Einkommen /12) aller Bewohner\*innen soll das sechsfache des Monatsmietzinses des vorgesehenen Mietobjektes nicht übersteigen (Das Erwerbseinkommen Auszubildender wird nicht mitgerechnet).

### 3.2. Vermögen

Das steuerbare Vermögen aller Bewohner\*innen soll den Betrag von CHF 200'000 nicht übersteigen.

Keiner der Bewohner\*innen darf über Wohneigentum verfügen, welches dauerhaft an Drittpersonen vermietet ist.

### 3.3. Belegung

Gemäss den Statuten der Siedlungsgenossenschaft im Möösli ( Art. 2 Abs.2) soll der Wohnraum und die Zahl der Bewohner\*innen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

Um die Mindestbelegung des genossenschaftlichen Wohnraums zu gewährleisten, wird deshalb die Anzahl der wohnenden Personen für jeden Wohnungsgrösse festgelegt.

Als Person im Sinne der Belegungsvorschrift gelten volljährige Personen, die ihren zivilrechtlichen Wohnsitz und ihren Lebensmittelpunkt am Ort der Wohnung haben. Kinder und Jugendliche (auch bei Patchwork- Familien) müssen eine durchschnittliche Anwesenheit von mindestens 50 Prozent haben, um im Sinne der Belegungsvorschrift als Person mitgezählt zu werden.

Es gelten folgende Regeln betreffend Mindestbelegungen bei der Vermietung:

Anzahl Zimmer minus 1 gleich Anzahl Personen, die eine Wohnung belegen.

3-3 ½ Zimmer Wohnung - 2 Personen

4-4 ½ Zimmer Wohnung - 3 Personen

Bei Leerständen kann von der üblichen Belegungsvorschrift abgewichen werden, indem die Mindestbelegung um eins unterschritten wird.

Eine Unterbelegung liegt vor, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner\*innen um zwei übersteigt.

Tritt während des Mietverhältnisses eine Unterbelegung ein, ist der/die Mieter\*in verpflichtet, dies der Geschäftsstelle innerhalb von 2 Monaten zu melden. Im Gespräch werden mögliche Wohnungswechsel und andere geeignete Massnahmen zur Lösung der Unterbelegung gesucht.

Werden diese Belegungsbestimmungen durch falsche Angaben umgangen, kann der Vorstand das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen und die Geschäftsstelle nach einer vorgängigen Mahnung die Kündigung auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin aussprechen.

### 3.4. Weitere Bestimmungen

Bewohner\*innen engagieren sich gerne für die Nachbarschaft und die genossenschaftlichen Ziele. Sie tragen Sorge zum Mietobjekt und übernehmen die Verantwortung für die Pflege des Gartens und der angrenzenden Gemeinschaftsflächen.

Generell dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen pro Siedlung an Mitglieder derselben Familie vermietet werden.

## 4. Untermiete

Bei einer längeren Abwesenheit des Hauptmieters ist eine Untermiete der ganzen Wohnung oder einzelner Zimmer bis zu 6 Monaten möglich. Nach Ablauf dieses halben Jahres muss die Wohnung wieder vom Hauptmieter dauernd bewohnt oder gekündigt werden. Unterlässt der/die

Mieter\*in die Kündigung kann, ein Ausschluss aus der Genossenschaft und die Kündigung des Mietverhältnisses erfolgen. ( Stauten Art.30) Die Mindestbelegung muss auch bei einer Untervermietung erfüllt sein. Die Untermiete berechtigt nicht zur Mietnachfolge.

Mieter\*innen sind verpflichtet vor Abschluss des Untermietvertrages für Mitbewohnende die Bedingungen des Untermietverhältnisses der Geschäftsstelle zur Genehmigung bekannt zu geben.

Untervermietungen auf AirBnB oder ähnlichen Plattformen sind verboten und führen zum sofortigen Ausschluss aus der Genossenschaft mit anschliessender Kündigung des Mietverhältnisses.

## 5. Befristete Mietverträge

In Zusammenhang mit umfassenden baulichen Erneuerungen oder Ersatzneubauten können Liegenschaften befristet vermietet werden. Mieter\*innen mit befristeten Verträgen werden nicht als Genossenschaftsmitglieder aufgenommen. Sie entrichten eine Mietzinskaution in der Höhe von drei Nettomietzinsen.

## 6. Diverses

### 6.1. Haustiere

#### 6.1. Haustiere

Die Hunde- und Katzenhaltung ist nicht gestattet. Ausgenommen davon sind Hunde und Katzen, die vor dem 15.11.2023 angeschafft wurden.

Das Halten von anderen Haustieren ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Geschäftsstelle erlaubt. Vor der Anschaffung muss zwingend eine schriftliche Anfrage an die Geschäftsstelle geschickt und deren Antwort abgewartet werden.

Es wird folgende Regel angewendet: Pro Haushalt ist nur ein Haustier gestattet, sofern das Gesetz nichts anderes vorschreibt. Tierarten mit hohem Stör- und Gefährdungspotential (z.B. Papageien, Reptilien, Hühner, Schweine) sowie das Aufstellen von Grossaquarien sind nicht zulässig.

Das vorliegende ergänzende Reglement wurde an der Vorstandssitzung vom 15.11.2023 genehmigt und tritt ab sofort in Kraft.