

Revidiert und vernehmlicht im Rahmen der Mieterschaftsversammlung vom 26.11.2015  
Das vorliegende Arbeitspapier ersetzt das bisher geltende „Konzept Wohnungsbörse Murifeld“ vom Juni 2011. Die Anpassungen sind **grün** hervorgehoben.

**Die Wohnungsbörse ist Bestandteil des Kooperationsmodells der Siedlung Murifeld.**

## 1. Organisation der Arbeitsgruppe Wohnungsbörse

- Die Mieterschaft wird durch vier (resp. plus zwei Ersatz) gewählte Personen vertreten (Mieterschafts-Delegierte)
- Die Immobilien Stadt Bern (ISB) wird durch mindestens eine Personen vertreten (Wohnungsvermietung der ISB, Bewirtschaftung der Siedlung)

## 2. Ziele

- Wohnraum soll nicht leer stehen.
- Erstellung von nachvollziehbaren und transparenten Abläufen der Wohnungsbörse Murifeld.
- Frei werdender Wohnraum soll vermietet werden. Folgende Ziele werden angestrebt:
  - Wohnraum für Personen mit niedrigem Einkommen zur Verfügung stellen.
  - Abbau sozialer Spannungen, bzw. nicht zusätzliche schaffen.
  - Zusammenziehen von MieterInnen, deren Lebensweisen und Interessen ein einvernehmliches Wohnen ermöglichen.
  - Unvorteilhafte Konzentration von sog. „Randständigen“ bzw. „Wohnschwachen“ vermeiden.
  - MieterInnen kennen die Rechte und Pflichten des Kooperationsmodells.
  - Zusätzlich zu den aktuell gültigen Vermietungskriterien, werden soziale Aspekte mitberücksichtigt.
  - Sämtliche Vermietungen (ausser Mansarden) sollen in das Kooperationsmodell einbezogen werden und die Zuständigkeiten sollen klar und bekannt sein.
  - Erläuterungen bezüglich Mansardenvermietung:

### ***Einzel gekündigte Mansarde***

Die Hausgemeinschaft wird durch Aushang am Anschlagbrett in der entsprechenden Liegenschaft vom Vormieter über die Kündigung der Mansarde informiert. Die Hausbewohnerinnen und –bewohner können ihr Interesse an der Mansarde **bei Immobilien Stadt Bern (ISB)** anmelden. Bevorzugt werden hausinterne Interessenten/-innen. Sollte die Mansarde so nicht vermietet werden können, kommt die Haus-externe Vermietung zum Zuge.

### **Kündigung Wohnung inklusive Mansarde (Achtung: Lediglich 2-Zimmerwohnungen)**

Die Mieterschaft wird über die Ausschreibung der gekündigten Wohnung inklusive Mansarde (mittels Aushang im Schaukasten, resp. Brief „Mieterinfo bei Wohnungsvermietung NEU MIT FRIST“) informiert. Die Ausschreibung inklusive der Mansarde erfolgt mit dem Focus, dass insbesondere Familien die Chance gegeben werden soll, subventionierten Wohnraum zu mieten. Bei einer 2-Zimmer-Wohnung ist die zu mietende Fläche in vielen Fällen zu klein, um Wohnraum für eine Familie zu generieren. Die zusätzliche Fläche (Mansarde) soll diese Chance erhöhen.

Somit haben im Fall „Kündigung Wohnung inklusive Mansarde“ die Haus-Bewohnerinnen und Bewohner keinen Vorrang. ISB schreibt jedoch die Wohnungen immer mit der Wahlmöglichkeit der Mansarde aus, so dass die Bewerbenden dies als Auswahlmöglichkeit wünschen können. Wird die Wohnung schlussendlich ohne Mansarde vermietet, so haben die Bewohnerinnen und Bewohner wieder die Möglichkeit, diese Mansarde zu mieten.

## **3. Regelungen**

- **Gebietsabgrenzung:** Es wird die ganze Siedlung „Murifeld“ einbezogen, d. h.:
  - Gruberstrasse 2/4/6 + 8/10/12/14 + 16/18/20
  - Jolimontstrasse 12/14/16/18 + 20/22
  - Kasthoferstrasse 4/6/8 + 10/12/14/16 + 18/20/22
  - Mindstrasse 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10
  - Muristrasse 71/73/75 + 77/79
- Die **Vermietungskriterien** für günstige Wohnungen der ISB bzw. des BWO (Bundesamt für Wohnungswesen) für das WEG (Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz) und für zusätzlich verbilligten vermieteten Wohnraum gelten auch für die Wohnungsbörse:

- **Seit mindestens den letzten 2 Jahren in der Gemeinde Bern angemeldet und steuerpflichtig (Niederlassungsausweis / Aufenthaltsausweis).**
- **Für SchweizerInnen und AusländerInnen mit Ausweis C, B oder F (für längerfristig und rechtmässig anwesende Personen)**
- **Maximal 1 Zimmer mehr als dauernd anwesende Personen**
- **Einkommenslimiten gemäss definitiver Steuerveranlagung**

1 Person			Fr. 25'000.00
2 Personen	x 1.53	=	Fr. 39'000.00 (aufgerundet)
3 Personen	x 1.86	=	Fr. 47'000.00 (aufgerundet)
4 Personen	x 2.14	=	Fr. 54'000.00 (aufgerundet)
5 Personen	x 2.42	=	Fr. 61'000.00 (aufgerundet)
6 Personen	x 2.70	=	Fr. 68'000.00 (aufgerundet)
7 Personen	x 3.00	=	Fr. 75'000.00
8 Personen	x 3.30	=	Fr. 83'000.00 (aufgerundet)
- **Vermögenslimite gemäss definitiver Steuerveranlagung**

Alleinstehende	Fr. 30'000.00
Ehepaare (Konkubinate, WG's etc.)	Fr. 60'000.00

- **Sonderregelung Mindstrasse:**

Bei der Vermietung der Mindstrasse werden folgende Kriterien angewandt:

  - Belegung maximal 1 Zimmer mehr als dauerhaft anwesende Personen
  - Für Schweizer/-innen oder Ausländer/-innen mit Ausweis C oder B und F (für längerfristig und rechtmässig anwesende Personen)
- In der Regel werden frei werdende Wohnungen unter *Mitsprache der Mieterschaft* des betreffenden Hauseingangs vermietet. Der endgültige Vermietungsentscheid liegt bei der ISB:
  - Die Prüfung der Unterlagen findet durch die ISB statt. Diese entscheidet aufgrund der Vermietungskriterien darüber, wer als Mieter in Frage kommt. Nur solche InteressentInnen werden auf der Bewerbungsliste aufgeführt.

- Die Mitwirkung der MieterInnen besteht darin, dass an den Hausversammlungen die Wünsche betreffend der Folgemietparteien z.H. der ISB geäussert und besprochen werden. Ein wesentlicher Teil dieser Versammlung beinhaltet auch das Vorstellen der Hausgepflogenheiten (Arbeitsblatt „Informationen der Hausbewohner an zukünftige Mietpartei“). Ist eine Versammlung nicht Beschlussfähig, geht die Entscheidungsfindung auf die ISB über inklusive Information an die Mieterschafts-Delegierten (Entscheid über die Folgemietpartei - ohne Mitspracherecht Mieterschaft).
- Falls sich die MieterInnen auf eine durch die ISB akzeptierte Bewerbung einigen, wird diese Bewerbung bei Einverständnis der ISB berücksichtigt. Falls keine Einigung zustande kommt, entscheidet die ISB!  
Anschliessend Info an die Mieterschafts-Delegierten (Entscheid über die Folgemietpartei - ohne Mitspracherecht Mieterschaft).
- Tritt, infolge Abbruch der Versammlung, keine Einigung oder keine Beschlussfassung der Hausversammlung statt, geht die Entscheidungsfindung auf die ISB über!

### Direktvermietungen:

Bei allen Direktvermietungen werden die Mieterschafts-Delegierten grundsätzlich einbezogen bzw. informiert.

- **Direktvermietungen in Notfallsituationen** (Elementarschäden, häusliche Gewalt und Familien in nicht selbstverschuldeter Notlage): In Notfallsituationen behält sich die ISB vor, Wohnungen direkt und befristet zu vermieten.
- **Direktvermietungen infolge Sanierungsarbeiten:**  
Die ISB kann im Rahmen von Umsiedlungen aufgrund von Sanierungsprojekten im Portfolio eine befristete Direktvermietung vornehmen.
- **In beiden Fällen gilt das folgende Vorgehen:** Die Direktvermietungen werden auf maximal 2 Jahre befristet abgeschlossen. Die Mieterschafts-Delegierten und die HausbewohnerInnen werden darüber schriftlich informiert – ohne Einsprachemöglichkeit. Nach Ablauf des befristeten Vertrages wird eine Hausversammlung durchgeführt, ohne vorgängige Ausschreibung der Wohnung. Um das Mietverhältnis unbefristet weiterzuführen, benötigt es das Einverständnis der Mehrheit der HausbewohnerInnen.
- **Direktvermietung gross zu klein** (siehe unten)
- **Direktvermietung Menschen mit Gebrechen** (siehe unten)

### Haus- und Quartierinterner Wohnungswechsel

- **Gross zu Klein** - Eine Direktvermietung von einer grösseren in eine kleinere Wohnung ist möglich. Die ISB informiert die HausbewohnerInnen der betroffenen Liegenschaft. Diese haben ein 7-tägiges, schriftliches Einspracherecht. Der Entscheid der ISB kann lediglich in begründeten und dokumentierbaren, fundierten, stichhaltigen, triftigen Ausnahmefällen angefochten werden. Bemühungen werden gefördert, grossen Wohnraum freizugeben. Die Info über die Direktvermietung geht an sämtliche Mieterschafts-Delegierte.
- **Menschen mit Gebrechen**, einer Krankheit oder Unfall, deren Leben sich deswegen auf einem höheren Stockwerk erheblich erschwert (Treppe), haben die Möglichkeit, in eine freie Wohnung auf einer tieferen Etage zu wechseln (vor öffentlicher Ausschreibung gemäss Brief „Mieterinfo bei Wohnungsvermietung NEU MIT FRIST“). Die ISB behält sich vor, eine entsprechende ärztliche Bestätigung zu verlangen. Eine Direktvermietung ist nur möglich, wenn die Mehrheit der HausbewohnerInnen einverstanden ist.

**In beiden Fällen gilt das folgende Vorgehen:** Die MieterInnen des Murifelds, können sich bei der ISB melden. Diese werden auf eine Liste eingetragen. Sobald eine entsprechende Wohnung gekündigt wird, können die auf der Liste eingetragenen Personen die Wohnung besichtigen und sich darum bewerben (vor öffentlicher Ausschreibung). Die ISB informiert die HausbewohnerInnen schriftlich über die beabsichtigte Direktvermietung und gewährt eine 7-tägige Einsprachefrist - Briefkopie geht an Delegierte. Der Entscheid der ISB kann lediglich aus dokumentierten, fundierten, stichhaltigen und triftigen Ausnahmefällen angefochten werden. Voraussetzung bleibt, dass die Vermietungskriterien der ISB eingehalten werden.

- **Mindstrasse** – Für MieterInnen einer günstigen Wohnung im Murifeld, welche den Vermietungskriterien der ISB unterliegt, besteht die Möglichkeit, sich bei gestiegenem Einkommen um eine Wohnung an der Mindstrasse zu bewerben. Vorgehen analog von „Gross zu Klein“
- **Wohnungstausch** – Falls zwei Parteien ihre Wohnungen im Murifeld miteinander tauschen möchten, besprechen diese unter einander die Einzelheiten (Datum Wohnungsabnahme-/übergabe, Umzug, Reinigung etc.). Der Übergang des Mietverhältnisses hat nahtlos zu erfolgen. Der Wohnungstausch muss von den Mietparteien bei Immobilien Stadt Bern mindestens 30 Tage vor dem entsprechenden Termin beantragt und begründet werden. Zudem benötigt der Wohnungstausch ~~das einstimmige~~, **das absolute Mehr (Mehrheitsentscheid) der BewohnerInnen der betroffenen Häuser (schriftliches Einverständnis)**. Die ISB behält sich vor, den Wohnungstausch nicht zu bewilligen, sofern die Durchmischung im Haus (z.B. zu viele Mietparteien aus einem Familienkreis mit der dadurch entstehenden Mehrheit der Stimmberechtigten an einer HV) nicht mehr gewährleistet ist.
- **Wohnungswechsel von Gleich zu Gleich und Klein zu Gross** – Keine Sonderregelungen. Die gekündigte Wohnung wird gemäss Wohnungsbörse Murifeld ausgeschrieben und alle Interessierten - welche die Vermietungskriterien erfüllen - haben die Möglichkeit, sich zu bewerben. Es wird keine Warteliste geführt.
- **Komfort** – Aus Sicht von Immobilien Stadt Bern ist ein Wechsel rein aufgrund Veränderung der Lage oder Ausbaustandard nicht dringend. Regelmässiges Umziehen innerhalb des Quartiers und innerhalb kurzer Zeit wird von der ISB nicht unterstützt.

### Untervermietungen und Familien

- **Untervermietung** – Die Untervermietung im Murifeld wird für maximal ein Jahr bewilligt und soll nicht gefördert werden. Nach Ablauf des Jahres muss die Wohnsituation durch die ISB überprüft werden. Sofern der Untermieter / die Untermieterin nach Ablauf der bewilligten Dauer nicht aus dem Mietobjekt auszieht, besteht die Möglichkeit, eine Aufnahme in den Mietvertrag zu prüfen (Einhaltung der Vermietungskriterien ist Voraussetzung). Dieses Vorgehen ist zur Vermeidung von dauerhafter Untervermietung von günstigem Wohnraum. Bei einer definitiven Übernahme des Mietvertrages durch den Untermieter oder Solidarpartner vom ehemaligen Hauptmieter ist das Einverständnis der Hausversammlung erforderlich (Mehrheitsentscheid - Vorgehen gemäss Arbeitspapier „Anforderung hausinterne Vermietung“). Eine Hausversammlung ist nach Ermessen der Delegierten einzuberufen.
- **1 Familie / 2 Wohnungen** – Bei der Vermietung wird die Anzahl Familienmitglieder (Eltern und Kinder) und deren Anzahl Zimmer im gesamten Murifeld betrachtet. Bei Sorgerecht von grundsätzlich weniger als 50% besteht keinen Anspruch auf ein zusätzliches Zimmer. Härtefälle werden individuell überprüft. Volljährige Familienmitglieder (Kinder) sind berechtigt, sich auf eine andere Wohnung im Quartier zu bewerben. Die Belegungskriterien werden in diesem Fall nicht als eine Familie (Einheit) gewichtet, die Zimmeranzahl also nicht addiert.

### Hausversammlungen HV

- Bei Bedarf können die BewohnerInnen der Siedlung die Mitglieder der Arbeitsgruppe „Wohnungsbörse“ um die Einberufung einer Hausversammlung angehen, auch wenn keine Wohnung zu vermieten ist.

## 4. Vorgehen bei Hausversammlungen im Hinblick auf eine Vermietung

- a. Die ISB verschickt per E-Mail einen Informationsbrief an die Mieterschafts-Delegierten zwecks Weiterleitung an sämtliche MieterInnen des betreffenden Hauseingangs, in dem sie über die frei werdende Wohnung und die Wohnungsbörse orientiert.
- b. Die Vermietungsanzeige wird innerhalb von 5 Tagen von der ISB an die Mieterschafts-Delegierten per E-Mail versandt, welche die Anzeige aushängen. Die Anzeige enthält alle nötigen Informationen zur frei werdenden Wohnung und befindet sich während mindestens 10 Tagen im Schaukasten der Siedlung.
- c. Die Mieterschafts-Delegierten laden die MieterInnen des betreffenden Hauseingangs zu einer Hausversammlung nach Ablauf der Bewerbungsfrist ein.
- d. InteressentInnen bewerben sich bei der ISB, nachdem sie die Wohnung besichtigt haben.
- e. Die ISB verschickt die Bewerbungsliste an die Mieterschafts-Delegierten.
- f. Die Bewerbenden stellen sich bei den HausbewohnerInnen schriftlich oder persönlich vor und sind zu Beginn der Hausversammlung kurz anwesend.
- g. Die Mieterschafts-Delegierten leiten die Hausversammlung und geben der ISB und den betroffenen MieterInnen eine schriftliche Rückmeldung zur Hausversammlung.
- h. **Mindestens die Hälfte der Mietparteien** müssen an der Abstimmung teilnehmen oder sich vertreten lassen.

## 5. Formulare

- Mieterinfo bei Wohnungsvermietung NEU MIT FRIST
- Vermietungsanzeige (für den Schaukasten beim Quartiertreff)
- Bewerbungsliste (für die Hausversammlung)
- Mieterinfo bei Direktvermietung Notfall und Sanierung
- Mieterinfo bei Direktvermietung Quartierintern
- Fragebogen Untervermietung
- Blatt „Anforderungen hausinterne Vermietung“
- Blatt „Vermietungsgrundsätze“ (intern)
- Arbeitsblatt „Informationen der Hausbewohner an zukünftige Mietpartei“