

RICHTLINIEN VERMIETUNGSPOLITIK

Unsere Vermietungspolitik geht davon aus, dass eine Genossenschaft primär eine solidarische Selbsthilfeorganisation von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern ist. In diesem Rahmen nimmt sie Rücksicht auf soziale Aspekte. Bewerber¹ können ohne weitere Begründung abgelehnt, resp. nicht berücksichtigt werden.

Die Vermietungspolitik hat der Erhaltung der finanziellen Gesundheit der Genossenschaft Rechnung zu tragen.

1. Kriterien der Wohnungsvergabe

Allgemeine Richtlinien

Eine zu vermietende Wohnung oder Garage oder ein zu vermietender Einstellplatz, Parkplatz oder Bastelraum soll nach folgender Prioritätenliste abgegeben werden:

1. Mitglieder der statutarischen Organe und Personal
2. Interner Umzug bei unterbesetzter Wohnung
3. Interner Umzug bei Familienzuwachs
4. Interner Umzug bei Familientrennung mit regelmässiger² Betreuung der Kinder durch beide Partner
5. Kinder, die in der BWG Thun aufgewachsen sind und einen eigenen Haushalt gründen wollen
6. Familien mit Kindern
7. BewerberInnen aus der Gemeinde oder Region Thun
8. Übrige BewerberInnen
9. Im Übrigen gilt für die Vermietung in der Regel das Anmeldedatum.

2. Belegung der Wohnungen

Personenhaushalte

Bei der Vermietung sollen die Wohnungen nicht unterbelegt werden

in eine 1½-Zimmerwohnung	1 Person
2- und 2½-Zimmerwohnung	1 - 2 Personen
3-Zimmerwohnung	1 - 2 Personen
3- und 3½-Zimmerwohnung	2 – 3, in Ausnahmefällen 1 Person ³
4½-Zimmerwohnung	4, in Ausnahmefällen 3 ² Personen
5 - 6½-Zimmerwohnung:	mind. 4, wenn möglich 5 oder mehr Personen

Berücksichtigt werden zusätzlich:

- die Solvenz
- bei internen Interessenten die Sozialkompetenz, Loyalität und Wahrung der Interessen der Genossenschaft
- bei externen Interessenten die Referenzauskünfte
- der Bezug zum Quartier
- die Niederlassungsbewilligung bei Ausländern

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten folglich für beide Geschlechter

² regelmässiger = gemeint ständiger

³ nur Hohmad (kleine Grundrisse); desgleichen gilt für 4½-Zimmerwohnungen

Bei neuen Mietern können, mit deren Zustimmung, Referenzauskünfte bei der letzten Vermieterin, beim Arbeitgeber, bei einer Arbeitsstelle etc. eingeholt werden. Wird die Zustimmung für die Einholung von Referenzauskünften verweigert, wird der Bewerber vom Auswahlverfahren ausgeschlossen.

Bei internen Wohnungswechseln in kleinere Wohnungen kann von der Personenhaushaltsliste abgewichen werden.

Interne Wechsel können frühestens nach einer Mietdauer von 3 Jahren erfolgen. Aus wichtigen Gründen, d.h. bei gesundheitlichen Problemen können Ausnahmen bewilligt werden.

Weitere Selektionskriterien

- Quartiergebundenheit, d.h. der Verwurzelung im Quartier wird Rechnung getragen, insbesondere bei schulpflichtigen Kindern und älteren Menschen.
- Interner Umzug aus speziellen Gründen, d.h. aus gesundheitlichen Gründen (mit Arztzeugnis), bei gleicher Zimmerzahl, werden bevorzugt behandelt und gestattet. Ansonst wird der interne Wechsel in gleich grosse Wohnungen nicht gestattet.

Besondere Berücksichtigung bei Geschäftslokalitäten

Bei der Vermietung von Geschäftslokalitäten werden Gewerbetreibende bevorzugt, die Geschäfte zum Nutzen der Quartierbewohner betreiben.

3. Finanzielle Abwicklung

Bonität eines Neumieters

Von den Wohnungsbewerbern ist eine Betreibungs- und Konkursauskunft zu verlangen oder durch den Verwalter einzuholen.

Einzahlung des Anteilscheinkapitals

- Grundsätzlich hat jeder Mieter das Pflichtanteilscheinkapital vor dem Wohnungsbezug einzuzahlen.
- Neumieter, die dazu nicht in der Lage sind, haben die Möglichkeit vor dem Einzug mindestens die Hälfte einzuzahlen. Der Rest muss innert 3 Monaten nach Wohnungsbezug einbezahlt werden.
- Bei internen Wohnungswechseln ist die Differenz zum bisherigen Anteilscheinkapital vor dem Umzug zu bezahlen.
- Bei internen Umzügen aus privaten Gründen aus Familienwohnungen mit 4 oder mehr Zimmern in kleinere Wohnungen wird auf die Erhebung der Umtriebskosten verzichtet.

4. Kompetenzen und Administratives

Kompetenzen der Wohnungsvergabe

- Die Wohnungen werden durch die zuständigen Verwalter, in Zusammenarbeit mit dem Präsidenten, vergeben. Beide müssen einverstanden sein. Können sie sich nicht einigen, entscheidet die Verwaltung.
- Über die Mietvertragsübertragung bei Todesfall oder Scheidung entscheidet die Verwaltung. Die entsprechenden rechtlichen Papiere müssen vorliegen.

Administratives

Warteliste

Es wird eine Warteliste aufgrund der Bewerbungen geführt. Darüber wird keine Auskunft erteilt.

Bewerbungsformular

Die BWG Thun gibt an jedermann ein unverbindliches Anmeldeformular ab. Eine Bewerbung gilt aus Aktualitätsgründen 12 Monate ab Anmeldedatum. Die Bewerbung kann schriftlich oder telefo-

nisch erneuert werden. Die Verwaltung macht die Interessenten auf diesen Verfall beim Versand des Anmeldeformulars aufmerksam.

Persönliche Bekanntheit des Bewerbers

Ist der Bewerber einem Verwaltungsmitglied persönlich bekannt oder wird diese Person als Referenz angegeben, schreibt die Referenzperson ihre persönlichen Eindrücke auf die Rückseite der Bewerbung und gibt von der Beziehung der Verwaltung zur Kenntnis.

5. Weitere Bestimmungen

5.1 Nebenobjekte (Bastelräume, Garagen, Einstellplätze und Parkplätze)

Die Nebenobjekte werden gemäss den von den Verwaltern geführten Wartelisten vermietet. Bei einem Wohnungswechsel besteht kein Anspruch auf die Übernahme eines Nebenobjektes der Vermieterin.

5.2 Untermiete

Die ganze oder teilweise Untervermietung, einzelner Zimmer oder Nebenräume sind nur mit vorgängiger Zustimmung der Verwaltung zulässig. Die Mietzinskonditionen müssen der Verwaltung bekanntgegeben werden.

Thun, 23. April 2021

Bau- und Wohngenossenschaft Thun

Der Präsident Der Vizepräsident

sign. R. Romann sign. Hs. Durtschi

Genehmigt durch die Verwaltung an der Sitzung vom 22. Januar 2013. Sie ersetzen diejenigen Richtlinien, die anlässlich der Sitzung vom 22. Mai 2007 beschlossen wurden.