



# 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, Mindest-belegung)

## 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 Zertifikate der FAB-A Genossenschaft über 1 Anteilschein pro Mitglied
- b Zertifikate der FAB-A Genossenschaft über 10 zusätzliche Anteilscheine in der Höhe von CHF 2'000.--; der zusätzliche Pflichtanteil pro Wohnung beträgt insgesamt CHF 20'000.--
- c Beleg für die Einzahlung eines Pflichtdarlehens pro Haushalt, insofern keine Ausnahme beantragt und durch die Verwaltung bewilligt wurde.

gemäss Ziffer 1.5 (Art. 37 Bst. b Statuten)

gemäss Ziffer 1.5 (Art. 37 Bst. b Statuten)



## GENOSSENSCHAFT

- d** Rechtsgültig unterzeichnete Verpflichtungserklärung betreffend Autofreiheit, inklusive der erforderlichen Nachweise im Falle einer Ausnahmegewilligung gemäss Ziff. 1.4 Vorbehalten bleibt die Nutzung von Mobility.
- e** Haftpflichtversicherungspolice
- f** Hausratversicherungspolice.

Die Nachweise gemäss Ziff. 1.3 Bst. a, d und e sind für jede handlungsfähige Person pro Haushalt zu erbringen. Diese Bestimmung gilt auch für bereits im Haushalt lebende urteilsfähige Personen ab Erreichen ihrer Mündigkeit sowie für WochenaufenthalterInnen.

### 1.4. Ausnahmegewilligung:

Die Verwaltung kann aus folgenden Gründen eine Ausnahme zur Autofreiheit bewilligen:

- a** körperliche Behinderung, welche die Mobilität ohne Auto wesentlich einschränkt
- b** persönliches Geschäftsauto, welches für die Geschäftstätigkeit unverzichtbar ist.

Lokales und privates Carsharing sowie das Benutzen von Geschäftsautos für Freizeitaktivitäten gelten nicht als bewilligungsfähige Ausnahmen.

Das Gesuch zur Erteilung einer Ausnahme zur Autofreiheit ist der Betriebskommission einzureichen. Liegt ein ausreichend begründeter Ausnahmetatbestand gemäss Ziff. 1.4 Bst. a oder b vor, darf die Betriebskommission die Ausnahmegewilligung nur dann erteilen, wenn ihr Folgendes vorliegt:

- a** Bewilligung der Verwaltung
- b** Rechtsgültiger Nachweis, dass ein privat organisierter Abstellplatz dauernd zur Verfügung steht
- c** Verpflichtungserklärung, den zur Verfügung stehenden Parkplatz dauernd zu benutzen und nicht anderweitig im Quartier zu parkieren.
- d** Verpflichtungserklärung, das Geschäftsauto während der Mietdauer ausschliesslich geschäftlich zu nutzen (betrifft nur Ausnahmen für ein Geschäftsauto).

Diese Nachweise sind der Betriebskommission auf Verlangen hin vorzulegen.

Änderungen sind ihr unverzüglich zu melden.

## GENOSSENSCHAFT

### 1.5. Pflichtdarlehen:

Die Pflichtdarlehen bemessen sich nach der Wohnungsgrösse.

Die Abstufung erfolgt gemäss Anhang I.

## 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, gleich gewichteten 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.

## GENOSSENSCHAFT

### 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 muss bei Mietantritt erfüllt sein und wird im Mietvertrag festgehalten. Die Wohnform wird ebenfalls in den Mietverträgen festgehalten (z.B. Wohngemeinschaft, usw.).

#### RICHTWERT MINDESTBELEGUNG:

3½ Zi-Wohnung 1 Person

4½ Zi-Wohnung 2 Personen

5½ Zi-Wohnung 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 einem zumutbaren Wohnungswechsel 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 Ziff. 4.3 im Rahmen der Vorschriften des Mietrechts (Art. 262 OR) und der Statuten möglich. Die Bedingungen des Hauptmietverhältnisses müssen eingehalten werden. Die MieterInnen sind verpflichtet, der Betriebskommission vor Abschluss des Untermietvertrages die Bedingungen des Untermietverhältnisses zur Genehmigung vorzulegen. Die Verpflichtungserklärung betreffend Autofreiheit gemäss Ziff. 1.3 Bst. d ist in jedem Fall

# FAB-A



## GENOSSENSCHAFT

vor Mietantritt vorzulegen. Die Bedingungen für die Untermiete gelten auch für neuzuziehende LebenspartnerInnen.

**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. a, d und e vor, so ist eine unbefristete Untermiete unter Einhaltung der Bedingungen in Ziff. 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 potenziellen 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 Mietsverhältnis ist zwingend auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin zu künden, wenn eine statuarische, reglementarische oder vertragliche Bestimmung bezüglich Autofreiheit verletzt wird.

Vor der Kündigung wird der Mieterschaft mit eingeschriebenem Brief das Recht eingeräumt, innert Frist den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Im Wiederholungsfall verwirkt dieses Recht.

## **GENOSSENSCHAFT**

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 die von der Betriebskommission vorgeschlagenen zumutbaren Ersatzangebote zur Aufhebung der Unterbelegung zweimal ausschlägt
- der/die MieterIn die Bestimmungen von Ziff. 4.3 betreffend die befristete Untermiete verletzt. Eine ausserordentliche Kündigung bleibt vorbehalten

## **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 und sie die Voraussetzungen gemäss Ziff. 1.3 erfüllen.

## **8. AUSSCHREIBUNGSVERFAHREN**

Das Ausschreibungsverfahren für freiwerdende 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.

## GENOSSENSCHAFT

### 10. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

#### 10.1. Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt am 24.05.2024 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 mitsamt den Änderungen von der Generalversammlung vom 23.05.2024 in dieser Form genehmigt und wird damit Bestandteil aller Mietverhältnisse für Wohnungen im Fabrikgässli. Gleichzeitig wurde das Reglement vom 01.02.2011 aufgehoben.

# FAB-A

## GENOSSENSCHAFT

### VERMIETUNGSREGLEMENT ART.1.5 PFLICHTDARLEHEN, ANHANG 1

Nr. / Wohnung	Wohnungstyp	Wohnfläche/HNF	Anteilscheinkapital pro Wohnung	Pflichtdarlehen	Total
W01	4.5-Zimmerwohnung	101.8 m2	20.000,00 CHF	45.700,00 CHF	65.700,00 CHF
W02	5.5-Zimmerwohnung	118.5 m2	20.000,00 CHF	55.000,00 CHF	75.000,00 CHF
W03	5.5-Zimmerwohnung	118.5 m2	20.000,00 CHF	55.000,00 CHF	75.000,00 CHF
W04	5.5-Zimmerwohnung	118.5 m2	20.000,00 CHF	55.000,00 CHF	75.000,00 CHF
W05	5.5-Zimmerwohnung	118.5 m2	20.000,00 CHF	55.000,00 CHF	75.000,00 CHF
W06	4.5-Zimmerwohnung	93.7 m2	20.000,00 CHF	40.700,00 CHF	60.700,00 CHF
W07	2.5-Zimmerwohnung	63.3 m2	20.000,00 CHF	23.700,00 CHF	43.700,00 CHF
W08	3.5-Zimmerwohnung	79.0 m2	20.000,00 CHF	32.500,00 CHF	52.500,00 CHF
W09	4.5-Zimmerwohnung	93.7 m2	20.000,00 CHF	40.700,00 CHF	60.700,00 CHF
W10	2.5-Zimmerwohnung	63.3 m2	20.000,00 CHF	23.700,00 CHF	43.700,00 CHF
W11	3.5-Zimmerwohnung	79.0 m2	20.000,00 CHF	32.500,00 CHF	52.500,00 CHF
W12	4.5-Zimmerwohnung	85.1 m2	20.000,00 CHF	36.300,00 CHF	56.300,00 CHF
W13	2.5-Zimmerwohnung	59.7 m2	20.000,00 CHF	22.000,00 CHF	42.000,00 CHF
W14	3.5-Zimmerwohnung	73.6 m2	20.000,00 CHF	29.700,00 CHF	49.700,00 CHF
W15	2.5-Zimmerwohnung	47.5 m2	20.000,00 CHF	14.900,00 CHF	34.900,00 CHF
W16	4.5-Zimmerwohnung	92.2 m2	20.000,00 CHF	40.200,00 CHF	60.200,00 CHF
W17	4.5-Zimmerwohnung	92.2 m2	20.000,00 CHF	40.200,00 CHF	60.200,00 CHF
WA1	Wohnatelier	40.7 m2	20.000,00 CHF	(11.000 CHF)*	31.000,00 CHF
WA2	Wohnatelier	40.7 m2	20.000,00 CHF	(11.000 CHF)*	31.000,00 CHF
WA3	Wohnatelier	32.9 m2	20.000,00 CHF	(6.600 CHF)*	26.600,00 CHF
			400.000,00 CHF	642.800,00 CHF	1.042.800,00 CHF

\* Gemäss Verwaltungsbeschluss vom 22.09.2021 sind die Wohnateliers von den Pflichtdarlehen befreit