

# Grundsätze und Kriterien für die Vermietung

## Grundsätze für die Vermietung

In der Siedlung Huebergass wird eine gute soziale und demografische Durchmischung angestrebt. Der Wohnraum wird an die Genossenschaftler Wir sind Stadtgarten mit Wohnungsanteilscheinen vermietet. Auf Basis ökologischer Grundsätze werden Wohnungsanteilscheine nur an Personen mit Hauptwohnsitz, Steuerdomizil und eventuell Arbeitsplatz in der Stadt Bern abgegeben. Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Bei der Vermietung von Autoeinstellhallenplätzen werden Personen mit Handicap, kinderreiche Familien und Personen, die beruflich auf ein Auto angewiesen sind, bevorzugt. Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit Zustimmung des Vorstands zulässig.

## Kriterien für eine gültige Wohnungsbewerbung und einen gültigen Mietvertrag

Um eine Wohnung in der Huebergass mieten zu können, müssen nebst dem persönlichen Wunsch ein Teil der Genossenschaft Wir sind Stadtgarten zu werden und der Bereitschaft an der Genossenschaftskultur mitzugestalten auch ein paar weitere Kriterien erfüllt werden:

---

### Maximale Einkommensgrenze

- \_ Das steuerbare Jahreseinkommen darf pro volljährige Person nach dem Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990 über die direkte Bundessteuer CHF 50'000 nicht übersteigen.
- \_ Bei Haushalten mit mehr als zwei volljährigen Personen erhöht sich die Einkommensgrenze um CHF 20'000 pro zusätzliche Person.
- \_ Für jedes minderjährige Kind erhöht sich die Einkommensgrenze um CHF 12'000. Das Einkommen minderjähriger Personen wird nicht angerechnet.
- \_ Ausnahmen werden in Einzelfällen geprüft.

---

### Maximales Vermögen

- \_ Das Vermögen darf abzüglich ausgewiesener Schulden pro volljährige Person CHF 144'000 nicht übersteigen.
- \_ Bei Haushalten bei mehr als zwei volljährigen Personen erhöht sich die Vermögensgrenze um CHF 40'000 pro zusätzliche Person.
- \_ Für jedes minderjährige Kind erhöht sich die Grenze um CHF 16'000.
- \_ Die Vermögensgrenzen erhöhen sich um 25 % bei Personen, die Anspruch auf eine Altersrente der AHV, einen Anspruch auf mindestens eine halbe IV-Rente haben oder die für ihre Pflege dauernd auf Hilfe dritter angewiesen sind.
- \_ Ausnahmen werden in Einzelfällen geprüft.

---

### Belegung pro Wohnung

+/- 1 Person (z. B. 3.5 = mindestens 2 Personen, maximal 4 Personen)  
Für die Belegung gelten nur die Personen, welche die Wohnung als festen Wohnsitz bewohnen und behördlich angemeldet sind.

---

### Genossenschaftsscheine

Mindestens ein Genossenschaftsschein von CHF 1'000 pro volljährige Person. Kinder bis 16: Genossenschaftsmitgliedschaft freiwillig.

---

## Wohnungsanteilscheine

- \_ Die Höhe der Wohnungsanteilscheine wird mit ca. 10 % der Anlagekosten nach HNF festgelegt (nach BWO).
- \_ Versicherte Personen können ihr Pensionskassengeld auch für den Erwerb von Anteilscheinen einer Mietergenossenschaft verwenden. Damit ist die Beteiligung an einer Genossenschaft dem «normalen» Kauf von Wohneigentum gleichgestellt.
- \_ Bei Interessenten, die die Wohnanteilscheine nicht aufbringen können, wird eine Finanzierung (in Form eines Darlehens) über einen Genossenschaftsfond geprüft (noch in Abklärung).

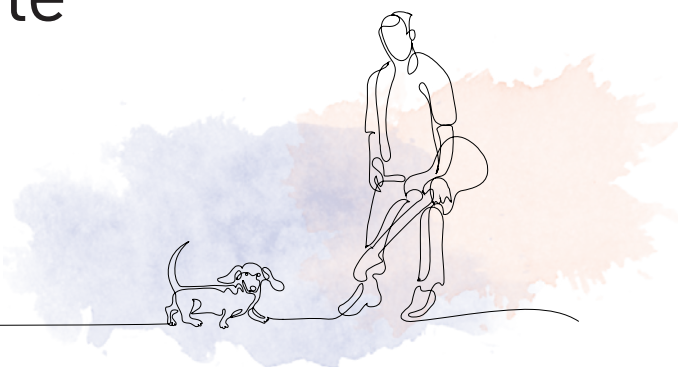
## Anlagekostenlimiten nach Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Wohnungsgrösse	ca. Anlagekosten	ca. Wohnungsanteilscheine
Wohnatelier	CHF 350'000	CHF 35'000
1.5-Zimmer-Wohnungen	CHF 260'000	CHF 22'000
2.5-Zimmer-Wohnungen	CHF 350'000	CHF 26'000 bis CHF 36'000
3.5-Zimmer-Wohnungen	CHF 450'000	CHF 39'000 bis CHF 42'000
4.5-Zimmer-Wohnungen	CHF 545'000	CHF 46'000 bis CHF 54'000
5.5-Zimmer-Wohnungen	CHF 650'000	CHF 53'000 bis CHF 65'000
Cluster-Wohnung klein	CHF 780'000	CHF 45'000
Cluster-Wohnung gross	CHF 1'040'000	CHF 60'000

## Miet-Richtpreise pro Monat

Wohnungsgrösse	Miete exkl. NK	Mobilitäts- + Gesellschaftsfond
Wohnatelier	ab CHF 1'000	CHF 10
1.5-Zimmer-Wohnungen	ab CHF 600	CHF 10
2.5-Zimmer-Wohnungen	ab CHF 740	CHF 10
3.5-Zimmer-Wohnungen	ab CHF 1'100	CHF 10
4.5-Zimmer-Wohnungen	ab CHF 1'300	CHF 10
5.5-Zimmer-Wohnungen	ab CHF 1'660	CHF 10
5.5-Zimmer-Wohnungen (für Familien mit 3 Kindern)	ab CHF 1'100	CHF 10
Cluster-Wohnung klein	ab CHF 2'300	CHF 10
Cluster-Wohnung gross	ab CHF 2'750	CHF 10

# Berechnungsbeispiele



## Alleinstehende, volljährige Person

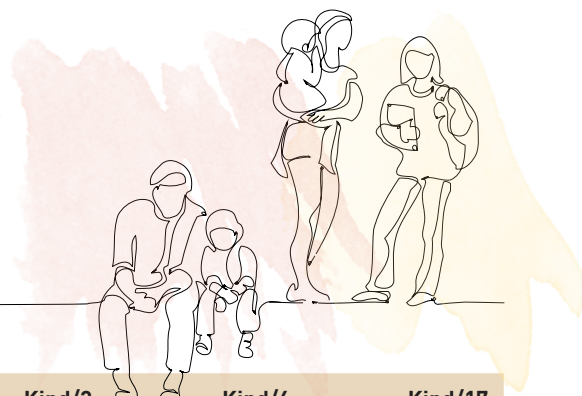
1.5-Zimmer-Wohnung		Person 1
Steuerbares Einkommen Bund		CHF 38'000
Vermögen		CHF 0
Genossenschaftsscheine		CHF 1'000
Wohnungsanteilscheine	ca. CHF 18'000 bis 20'000 (Finanzierung: Fond)	
Miete	ca. CHF 600 + Nebenkosten, Mobilitäts- und Gesellschaftsfond CHF 10/Monat	
Anteil Libero		inklusive
Mobility		inklusive



## Zwei zusammen lebende Personen 60+, eine davon AHV-Bezügerin

3.5-Zimmer-Wohnung	Person 1	Person 2
Steuerbares Einkommen Bund	CHF 45'000	CHF 28'500
Vermögen	CHF 140'000	CHF 170'000
Genossenschaftsscheine	CHF 1'000	CHF 1'000
Wohnungsanteilscheine	ca. CHF 40'000 (Finanzierung: Eigenkapital)	
Miete	ca. CHF 1'100 + Nebenkosten, Mobilität- und Gesellschaftsfond CHF 10/Monat	
Anteil Libero	inklusive	inklusive
Mobility	inklusive	inklusive

## Familie mit drei minderjährigen Kindern (8, 15, 17)



5.5-Zimmer-Wohnung	Person 1	Person 2	Kind/3	Kind/6	Kind/17
Steuerbares Einkommen Bund	CHF 48'000	CHF 50'000	-	-	-
Vermögen	CHF 120'000	CHF 80'000	CHF 5'000	CHF 12'000	CHF 15'000
Genossenschaftsscheine	CHF 1'000	CHF 1'000	-	CHF 1'000 (freiwillig)	CHF 1'000
Wohnungsanteilscheine	ca. CHF 58'000 bis 65'000 (Finanzierung: 2/3 Eigenkapital + 1/3 Pensionskasse)				
Miete	ca. CHF 1'100 + Nebenkosten, Mobilität- und Gesellschaftsfond CHF 10/Monat				
Anteil Libero	inklusive	inklusive	inklusive	inklusive	inklusive
Mobility	inklusive	inklusive	-	-	-