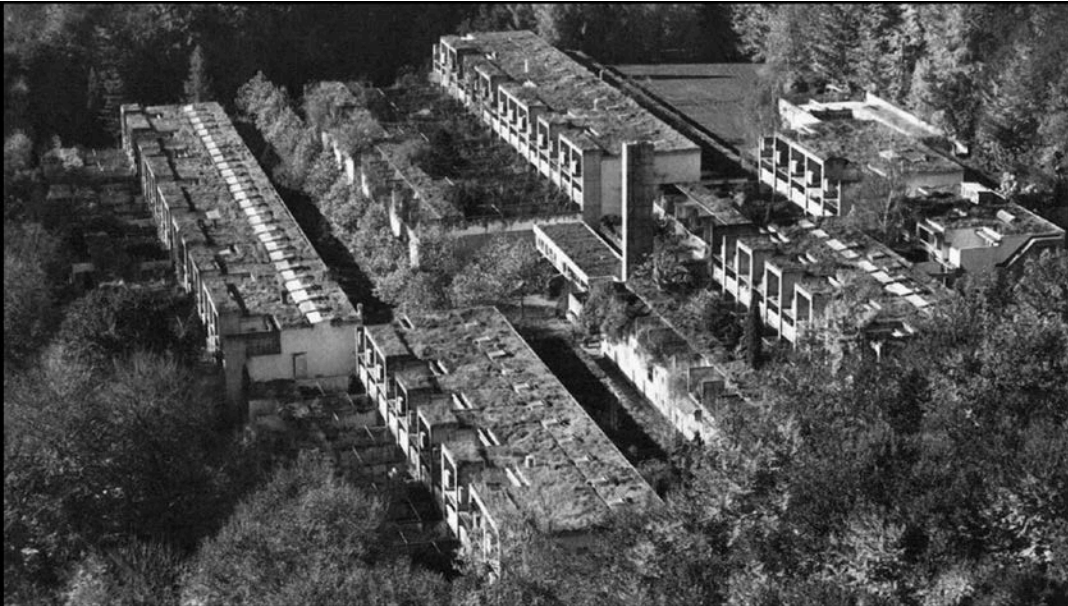


Stiftung Wohnqualität

**Ein Mietmodell für gemeinsames urbanes
Wohnen**



Gemeinsam Wohnen – auch in der Stadt – auch als Mieterin und Mieter

80% der Haushalte in den grossen Schweizer Städten wohnen in Miete weitere 5 % sind Genossenschafter.

Das Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen steigt – aber noch gibt es kaum Angebote.



Gemeinschaftliches Wohnen Darnautgasse, Fertigstellung 10/2016

Das Mietmodell der Stiftung Wohnqualität will hier einen Beitrag leisten.

Die Stiftung Wohnqualität setzt sich mit dem Mietmodell dafür ein, dass MieterInnen mehr als üblich auf ihren Wohnbereich Einfluss nehmen können und so ihre Wohnqualität durch Eigeninitiative steigern. Anders als in einer Mietergenossenschaft benötigen sie dazu kein Eigenkapital

Den MieterInnen werden Mitwirkungs- und Gestaltungsmöglichkeiten in ihrem Wohnumfeld angeboten. Dadurch verstärkt sich die Identifikation mit der Wohnung, dem Haus, der Nachbarschaft und dem Quartier.

Der Mustermietvertrag der Stiftung Wohnqualität geht in folgenden wichtigen Punkten über das allgemein übliche hinaus:

- 1. Mitgestaltung in Wohnung, Haus und Garten**
- 2. Gemeinsame Selbstverwaltung des Hauses**
- 3. Mitbestimmung bei der MieterInnenauswahl**



1. Mitgestaltung in Wohnung Haus und Garten

Das Ziel ist ein möglichst grosser Spielraum der MieterInnen bei der Gestaltung ihrer Wohnung und des Wohnumfeldes. Dabei werden die Raumaufteilung, die Ausrüstung und die Oberflächen von den Erstmietenden gewählt.

Der Spielraum ist relativ weit gesteckt, aber es werden Regeln für die Finanzierung von besonderen Wünschen und die Handhabung bei Ende des Mietvertrages definiert.



2. Gemeinsame Selbstverwaltung des Hauses

Die Mietenden sind berechtigt und verpflichtet das Haus in Selbstverwaltung zu führen, wobei diese unterschiedlich weitgehend sein kann. Das Zusammenleben wird so von den Betroffenen und nicht durch eine externe Verwaltung geregelt.

Die Selbstverwaltung geschieht im Hausverein dem Alle angehören. Der Hausverein gestaltet und pflegt die gemeinsamen Bereiche: Zugang, Garten, Spielplatz, Treppenhaus, Heizung, Waschküche, Abstellräume und Gemeinschaftsräume. Der Hausverein erstellt die Hausordnung und ist für deren Umsetzung zuständig.



3. Mitbestimmung bei der MieterInnenauswahl

Für die Selbstverwaltung ist ein gutes Klima im Haus eine wichtige Voraussetzung. Das führt konsequent zur Mitbestimmung bei Wohnungswechseln: Der Hausverein schlägt eine Nachfolge vor die allfällig festgelegte Kriterien erfüllt (Belegung, Durchmischung, etc.). Will die VermieterIn einen Vorschlag nicht berücksichtigen, muss sie dies schriftlich begründen.

Die gemeinsame Verantwortung und Aktivität der Mietenden schafft auf natürliche Weise gute Nachbarschaften.



Das Modell in der Praxis 3 Beispiele

Das Mietmodell hat sich im Praxistest seit Jahren bewährt wie die folgenden 3 Beispiele zeigen – alle realisiert durch zwei Bauträger.

Die Stiftung Wohnqualität möchte durch eine breitere Information weitere Bauträger – Private, Stiftungen und Institutionelle – ermutigen, auf diese Weise gemeinsames Wohnen in Miete und in urbaner Umgebung zu ermöglichen.



Nr. 1 Volo - Vordere Lorraine Bern

2001-05

Drei Neu- und drei sanierte Altbauten schaffen die *Integration ins Quartier*, städtebaulich und sozial - dank der Partizipation der mietenden WG's und Familien. Und dank den Ateliers im EG der Neubauten sowie der Kita mittendrin. Das Projekt entstand im Rahmen des 1. Bauträger/Architekten Wettbewerbs in Bern 1997



Nr. 2 Siedlung Burgunder Bümpliz Süd

2011

Erste autofreie Siedlung der Schweiz, zertifiziert als 2000 Watt Areal in Betrieb. Auch hier eine Kita in der Mitte, über 80 flexible Wohnungen und sehr viele Kinder in der selbstverwalteten Siedlung. Die Hausvereine der zwei Bauträger haben sich selbständig organisiert für die Pflege der gemeinsamen Umgebung.



Nr. 3 Siedlung Hofguet Burgdorf

2018/19

Die Schwester der Burgundersiedlung profitiert von deren Erfahrungen und wird im Hausverein Hofguet beeindruckend selbstverwaltet. Die Siedlung liegt direkt neben der BLS Station Burgdorf Steinhof. Dank dem innovativen Mietmodell und den günstigen Mieten waren alle Wohnungen lange vor Bezug vermietet.

Stiftung Wohnqualität

www.wohnqualitaet.ch
info@wohnqualitaet.ch

Vielen Dank

Die Stiftung Wohnqualität wurde 1984 aus Kreisen des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Bern gegründet. Sie bezweckt die Förderung von preisgünstigem Wohnen mit hoher Wohnqualität durch Forschung und Grundlagenbeschaffung und die Auszeichnung von vorbildlichen Bauten. Sie hat das Mietvertragsmodell für partizipative Wohnformen entwickelt, angelehnt an das Wogeno Modell, jedoch geeignet für Mietverhältnisse ohne finanzielle Beteiligung.

Im Stiftungsrat arbeiten ehrenamtlich mit: Elisabeth Bäschlin/ Christine Gross/ Günther Ketterer/ Jürg Sollberger/ Daniel Blumer/ Martin Zulauf

Kooperationsmodell Murifeld





Hausgemeinschaft Haus Sein





Die Siedlungsversammlungen und -kommissionen in der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern



EBG
BERN

Ruedi Wachter



Die EBG

- Rechtsform: Genossenschaft
- Gegründet: 1919
- Anzahl Wohnungen: 681, verteilt auf sechs Siedlungen
- Anzahl Bewohnende: ca. 1500
- Prinzip: Mieter/in = Mitglied = Mitbestimmung



Siedlungsversammlungen & -kommissionen

Siedlungsversammlungen:

- Sie sind die “Legislative” auf lokaler Ebene und haben gemäss den Statuten der EBG verschiedene Rechte.
- So können sie über Bauvorhaben entscheiden, die sie betreffen, z.B. Sanierungen.
- Pro Siedlung findet mindestens einmal jährlich eine Siedlungsversammlung statt, bei Bedarf aber auch öfter.

Siedlungskommissionen:

- Sie sind die “Exekutive” auf lokaler Ebene.
- Sie haben die Förderung und Pflege des genossenschaftlichen Zusammenlebens zum Zweck und haben dafür ein Budget zur Verfügung.
- Sie sind in Siedlungsanliegen Verbindungsorgane zwischen Vorstand/Geschäftsstelle und den Siedlungsbewohner/innen.
- Nicht zu den Aufgaben der Siko gehören Verwaltungsaufgaben operativer Art wie Mietvertragliches, Reparaturen, Hauswartarbeiten sowie das Behandeln von Mieterstreitigkeiten.





EBG
BERN

Highlights

- **Diversität:** Die EBG setzt auf soziale Durchmischung, sowohl zwischen den Siedlungen wie auch innerhalb. Die Zusammensetzung der einzelnen Siedlungskommissionen ist entsprechend divers und deren Aktivitäten unterscheiden sich.
- **Partizipation:** Auch bei neuen Projekten setzt die EBG von Anfang an auf Mitsprache: Z.B. mit einem Workshop für interessierte Genossenschafter/innen, um Ideen und Anliegen für den Neubau im Holliger einzuholen. Oder mit Workshops für Quartierbewohner/innen für die Erarbeitung des Betriebskonzeptes des neuen EBG-Zentrums im Weissenstein.
- **Weiterentwicklung, auch in sozialen und kulturellen Belangen:** Die EBG schafft aktuell neu eine Fachstelle für Kultur und Soziales (50%). Diese soll die Aktivitäten in den Siedlungen fördern und die Siedlungskommissionen in ihrer Arbeit unterstützen.



EBG
BERN

—



EBG
BERN

Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern

Bis 12/2019: Brünigweg 22, 3008 Bern

Ab 1/2020: Hauensteinweg 14, 3008 Bern

www.ebgbern.ch

info@ebgbern.ch

Tel. [031 371 62 26](tel:0313716226)



BEwohnt

Wohnbaugenossenschaft

Was uns wichtig ist

- Lebendige, offene Hausgemeinschaft mit verschiedenen Altersgruppen
- Raum Bern und Umgebung
- Pflege der Gemeinschaft
- Selbstverwaltung (Finanzen, Unterhalt usw..)
- Gegenseitige Unterstützung (essen, betreuen, einkaufen, Know-How)
- Demokratische Struktur
- Schonung der natürlichen Ressourcen / Umwelt

Entstehung

- 2014 Besichtigung ehemaliges Kurhotel in Interlaken
- Mehr Chance als Genossenschaft -> Gründung 2015 mit 13 Mitglieder
- Bildung von Arbeitsgruppen (Finanzen, Kommunikation, Konzeptarbeit)
- Mitglied Hauptstadtgenossenschaft Dezember 2018

Entstehung

- 2014 Besichtigung ehemaliges Kurhotel in Interlaken
- Mehr Chance als Genossenschaft -> Gründung 2015 mit 13 Mitglieder
- Bildung von Arbeitsgruppen (Finanzen, Kommunikation, Konzeptarbeit)
- Mitglied Hauptstadtgenossenschaft Dezember 2018

Schwierigkeiten

Besichtigung verschiedener Objekte -> ohne Erfolg

- Leute sind abgesprungen
- Anschreiben von Banken / Gemeinden

Was wir uns wünschen

- Bezugsbereiter Alt- oder Neubau
- Industriegebäude zum Umbauen
- Erschlossenes Bauland
- Kostenmiete für Familien, Paare und Einzelpersonen,
- Gemeinschaftsräume und Garten

Verein Stöckhood

Projektidee



Projektidee



Gruppenfindung und Vereinsgründung



Zusammenleben



