

# DIE WOHNUNGSZUTEILUNG BEI DER ABL

**DIE GRUNDLAGEN, NACH DENEN BEI DER ABL DIE WOHNUNGEN ZUGETEILT WERDEN, SIND DIE «VORSCHRIFTEN ÜBER DIE WOHNUNGSZUTEILUNG» UND DIE «RICHTLINIEN FÜR DIE WOHNUNGSZUTEILUNG».**

Bruno Koch, Geschäftsleiter ABL

## **Nur wer ABL-Mitglied ist, bekommt eine Wohnung**

Entscheidend für die Rangierung der Bewerbenden ist die Rangpunktezah. Diese ergibt sich aus dem Eintrittsdatum in die Genossenschaft und dem einbezahlten Anteilscheinkapital. Wäre jemand am Gründungstag unserer Genossenschaft (25.5.1924) Mitglied geworden und hätte Fr. 2'000.-- einbezahlt, hätte er oder sie die bestmögliche Rangpunktezah, nämlich Null. Für jeden späteren Beginn der Mitgliedschaft wird diese Rangpunktezah erhöht. Wer also zum Beispiel per 3. August 2004 mit Fr. 1'000.-- in die ABL eingetreten ist, kommt auf eine Rangpunktezah von 3755 Punkten (siehe Kasten).

Jede frei werdende Wohnung wird im monatlich erscheinenden Mitteilungsblatt der ABL und im Internet unter [www.abl.ch](http://www.abl.ch) ausgeschrieben. Alle Bewerberinnen und Bewerber, welche mindestens Fr. 1'000.-- Genossenschaftskapital einbezahlt haben, werden in eine Bewerberliste pro Wohnung aufgenommen. Innerhalb derer ist die Reihenfolge der Rangpunktezah massgebend. Grundsätzlich gilt also, je kleiner die Rangpunktezah ist, desto grösser wird die Chance, in dieser Bewerberliste zuvorderst zu sein. Der oder die Erste auf der Liste erhält die Wohnung zur Miete angeboten. Wird auf dieses Angebot verzichtet, schreibt die Geschäftsstelle den Bewerber oder die nächste Bewerberin an usw. Verzichten alle sich Bewerbenden auf die ausgeschriebene Wohnung, kann die Wohnung auch anderweitig (Zeitungen, Internet usw.) inseriert werden. Wer auf diesem Weg eine ABL-Wohnung mieten kann, muss vor der Mietvertragsunterzeichnung ABL-Mitglied werden.

## **Belegungsvorschriften**

Die Richtlinien für die Wohnungszuteilung enthalten verschiedene Einschränkungen bezüglich die Belegung der Wohnungen. So ist bei der Anmeldung anzugeben, wie viele Personen in die ausgeschriebene Wohnung einziehen werden. Für die ranggemässe Wohnungszuteilung wird dabei folgende Mindest-Personenzah vorausgesetzt:

- 1- bis 3 ½-Zimmerwohnungen  
*1 Person*
- 4- und 4 ½-Zimmerwohnungen  
*3 Personen*
- Dabei können sich Lebensgemeinschaften, die lediglich aus 2 Personen bestehen, ebenfalls bewerben. Die Rangpunktezah wird jedoch mit einem Malus von 20% belastet. Bei nicht verheirateten Paaren wird die bessere der beiden Rangpunktezahlen berücksichtigt.
- 5- und 5-1/2-Zimmerwohnungen  
*4 Personen*
- Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern und Einfamilienhäuser  
*5 Personen*

Werden diese Voraussetzungen nicht erfüllt und sind keine weiteren Bewerbungen eingegangen oder haben alle vorher rangierten GenossenschaftlerInnen auf die ausgeschriebene Wohnung (grösser als 3 ½-Zimmer) verzichtet, kann diese beispielsweise auch an eine Einzelperson vermietet werden.

Wollen ABL-Mieterinnen oder -Mieter intern, also innerhalb der ABL die Wohnung wechseln, müssen sie mindestens fünf Jahre in der bisherigen Wohnung gelebt haben. Triftige Gründe wie Familiennachwuchs usw. erlauben es dem Vorstand, eine Ausnahmegewilligung zu erteilen.

In seltenen Fällen kann vorkommen, dass eine Wohnung nicht im Mitteilungsblatt ausgeschrieben wird. MieterInnen von Parterre-Wohnungen haben nämlich nach mindestens fünfjähriger Mietdauer das Vorrecht, im gleichen Haus in eine höher gelegene, gleich grosse oder kleinere Wohnung zu ziehen. Ebenso haben MieterInnen der obersten Etagen in den 6-stöckigen Häusern ohne Lift nach mindestens fünfjähriger Mietdauer das Vorrecht, in eine tiefer gelegene, gleich grosse oder kleinere Wohnung zu ziehen. Ebenso ist es beispielsweise bei umfassenden Sanierungen möglich, dass

Mietparteien dauernd umplatziert werden.

#### **Vor- und Nachteile**

Dieses Vermietungssystem hat Vor- wie Nachteile. Wesentlicher Vorteil ist, dass sich die Verwaltung an klaren Vorgaben orientieren kann und immer nachvollziehbar bleibt, wer wann und warum eine Wohnung zugeteilt erhalten hat. Nachteilig ist vor allem, dass Aspekte wie die Bewohnerstruktur innerhalb eines Hauses, die bevölkerungsmässige Durchmischung einer Siedlung usw. so nicht beeinflusst werden

können. Die Vorschriften und Richtlinien über die Wohnungszuteilung werden grundsätzlich streng eingehalten. Letztendlich entscheidet aber der Vorstand über die Zuteilung einer Wohnung. So ist die ABL in den letzten Jahren dazu übergegangen, vor der Vermietung zu überprüfen, ob beispielsweise Beteiligungen gegen ernsthafte Interessen oder Interessentinnen vorliegen und es wird beim Vorvermieter eine Referenz eingeholt. Werden dabei die vorgegebenen Kriterien nicht erfüllt, kommt es in vielen Fällen sogar zum Ausschluss aus der Genossenschaft. **ABL**

## BERECHNUNG DER RANGPUNKTEZAHL

Ein Eintritt in die ABL am 3. August 2004 mit Fr. 1'000.-- Anteilscheinkapital ergibt die Rangpunktezahl von 3755. Sie setzt sich zusammen aus 1925 Eintrittspunkten und 1830 Kapitalpunkten.

#### **Berechnung der Eintrittspunkte**

Für jeden vergangenen Monat zwischen dem Eintrittsdatum und der Gründung der ABL (15. Mai 1924) werden *zwei Punkte* belastet.

1924	Juni - Dez.	7 Monate x 2 Punkte	14
1925 - 2003		79 Jahre x 24 Punkte	1896
2004	Jan. - 15. Aug.	7,5 Monate x 2 Punkte	15
<i>Total Eintrittspunkte</i>			<i>1925</i>

#### **Berechnung der Kapitalpunkte**

Für fehlende Fr. 100.-- auf das Maximalkapital wird pro Jahr *ein Punkt* belastet.

1924 - 1993	70 Jahre x 20 Punkte (max. Kapital 2'000.--)	1400
1994 - 2003	10 Jahre x 40 Punkte (max. Kapital 4'000.--)	400
2004	3'000.-- fehlendes Kapital : 100 = 30 Punkte	30
<i>Total Kapitalpunkte</i>		<i>1830</i>
<i>Rangpunktezahl</i>		<i>3755</i>

Bei einem Übertrag der Anteilscheine auf Kinder, Grosskinder usw. wird der Tag des Übertrags zum neuen Eintrittsdatum, die Berechnung der Kapitalpunkte bleibt die gleiche. Bei einem Übertrag zwischen Ehegatten ändert sich weder das Eintrittsdatum noch die Berechnung der Kapitalpunkte. Andere Überträge sind nicht möglich.