

RICHTLINIEN FÜR DIE WOHNUNGSZUTEILUNG

I. Organisatorische Bestimmungen

1.

Jede frei werdende Wohnung wird im monatlich erscheinenden magazin der abl und im Internet ausgeschrieben. Das magazin wird jedem interessierten Mitglied der Genossenschaft regelmässig gratis zugestellt.

Ausgenommen von dieser Ausschreibungspflicht sind nur die gemäss Art. 3 der „Vorschriften über die Wohnungszuteilung“ zugesicherten Wohnungszuteilungen.

2.

Jedes Mitglied der Genossenschaft, das mindestens Fr. 1'000.-- Genossenschaftskapital einbezahlt hat, kann sich grundsätzlich für jede ausgeschriebene Wohnung mit dem in der Geschäftsstelle der abl aufliegenden Formular anmelden. Die Anmeldung muss wahrheitsgemäss und vollständig ausgefüllt sein (Angabe der Personen, die in die Wohnung einziehen, Zivilstand usw.) und mit den verlangten weiteren Unterlagen (letzte Steuerveranlagung bei subventionierten Wohnungen) bis spätestens innert der im abl-magazin und im Internet publizierten Anmeldefrist eingereicht werden. Unwahre Angaben bei der Wohnungsbewerbung sind gemäss Art. 4 Abs. 4 der abl-Statuten ein Kündigungsgrund.

3.

Von den eingegangenen Anmeldungen, welche die allgemeinen Bestimmungen erfüllen, wird eine Bewerberliste erstellt, wobei für die Reihenfolge die Rangzahl gemäss Ziff. 4 und die Bestimmungen gemäss Ziff. 13 und 14 dieser Richtlinien massgebend sind.

4.

Wer am Gründungstag unserer Genossenschaft (25. Mai 1924) Mitglied wurde und Fr. 2'000.-- einzahlte, hat die bestmögliche Rangzahl, nämlich Null. Für jeden späteren Beginn der Mitgliedschaft wird pro halben Monat 1 Punkt belastet, ebenso für Fr. 100.-- Pflichtanteilkapital pro Jahr, die seit dem Gründungsjahr nicht einbezahlt sind. Pro Jahr erhöht sich somit die Rangzahl für jede Person, die noch nicht Mitglied der abl ist, um 44 Punkte (24 Zeitpunkte und 20 Kapitalpunkte). Per 1.1.1994 wurde das maximale Anteilkapital auf Fr. 4'000.-- erhöht. Ab diesem Datum wird dem Mitglied die Rangpunktzahl pro Jahr somit um 64 Punkte (24 Zeitpunkte und 40 Kapitalpunkte) erhöht. Die Wohnungszuteilung entsprechend dieser Rangpunktzahl gibt jedem abl-Mitglied ein faires Recht und schützt vor Willkür. Frühzeitige Voraussicht und Teilnahme am Schicksal der Genossenschaft werden belohnt.

Bei nicht verheirateten Paaren gemäss Ziff. 7 wird die bessere der beiden Rangpunktzahlen berücksichtigt.

5.

Nach der monatlichen Wohnungszuteilung werden alle, die sich beworben haben, unverzüglich benachrichtigt, wobei den nichtberücksichtigten Personen mitgeteilt wird, an welcher Stelle sie auf der Bewerberliste stehen. Verzichtet die erstplazierte Person auf die Wohnung wird die nächstfolgende berücksichtigt, und so fort.

II. Allgemeine Bestimmungen

6.

Es gelten auch die „Vorschriften über die Wohnungszuteilung“ vom 19. Mai 2003.

7.

Die abl-Mitgliedschaft ist ein persönliches Recht. Der Wohnungsmietvertrag wird nur abgeschlossen

- mit einer natürlichen Einzelperson, die abl-Mitglied ist, mit Ehepaaren, von denen mindestens eine Person abl-Mitglied ist (siehe auch Art. 4 Abs. 5 und 6 sowie Art. 7 der abl-Statuten),
- mit nicht verheirateten Paaren (Konkubinatspaare, gleichgeschlechtliche Paare, Geschwister usw.), deren beide Personen abl-Mitglieder sind.

Die Personen, die mit der abl den Mietvertrag abgeschlossen haben, müssen auch persönlich in der Wohnung ihren Wohnsitz nehmen. Als Wohnsitznahme gilt die Anmeldung bei der Einwohnerkontrolle und das Steuermotil in der Gemeinde, in der die Wohnung liegt. Siehe auch Art. 4 Abs. 4 der abl-Statuten.

8.
Die Wohnungszuteilung an jugendliche abl-Mitglieder erfolgt grundsätzlich ranggemäss. Über die Wohnungszuteilung an Jugendliche unter 18 Jahren entscheidet jedoch der Vorstand auf Grund eines begründeten Gesuchs, wobei das Alter und die Umstände berücksichtigt werden und das Einverständnis der Inhaber der elterlichen Sorge vorliegen muss.

9.
Der Mietvertrag kann bei Ehepaaren unabhängig davon, welcher Ehegatte Mitglied ist, auf den einen oder anderen Partner ausgestellt werden. Das Mitglied hat den Mietvertrag aber auf jeden Fall mitzuunterzeichnen (Pflichtanteilkapital-Haftung).

10.
Zwischen Ehegatten kann der Mietvertrag und die Mitgliedschaft jederzeit mit allen Rechten und Pflichten übertragen werden (siehe auch Art. 7 der abl-Statuten).

11.
Wohnungsbewerbungen, die zu einem abl-internen Wohnungswechsel führen können, werden grundsätzlich nur berücksichtigt, wenn die bisherige Wohnung bereits mindestens fünf Jahre gemietet war oder Gründe vorliegen (z.B. Familiennachwuchs), die eine Ausnahmegewilligung des Vorstandes rechtfertigen.

12.
Zu den Personen, die bei den Belegungsvorschriften gemäss Ziff. 13 berücksichtigt werden können, zählen in Wohngemeinschaft lebende Ehegatten, Kinder, Eltern und Grosseltern sowie Alleinerziehende und ihre Kinder. Konkubinatspaare, gleichgeschlechtliche Paare, Geschwister usw. sind gleichgestellt, sofern beide erwachsenen Partner der Lebensgemeinschaft abl-Mitglieder sind (siehe auch Ziff. 7). Alle übrigen Personen gelten als Untermieter und können für die Belegungsvorschriften nicht angerechnet werden.

Zieht eine Wohngemeinschaft ohne jene Anzahl Personen in die Wohnung ein, die für die Wohnungszuteilung massgebend war, wird der Mietvertrag von der abl auf den nächsten möglichen Termin gekündigt (siehe auch Art. 4 Abs. 4 der abl-Statuten).

III. Spezielle Richtlinien

13.
Für die rangmässige Wohnungszuteilung wird die folgende Mindest-Personenzahl vorausgesetzt (siehe auch Ziff. 12 Abs. 2):

- | | |
|--|-------------------|
| - 1- bis 3 ½-Zimmerwohnungen | 1 Person |
| - 4- und 4 ½-Zimmerwohnungen | 3 Personen |
| Lebensgemeinschaften, die lediglich aus 2 Personen bestehen, können sich ebenfalls bewerben. Die Rangpunktzahl gemäss Ziff. 4 wird jedoch mit einem Malus von 20 Prozent belastet. | |
| - 5- und 5 ½-Zimmerwohnungen | 4 Personen |
| - Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern | 5 Personen |
| - Einfamilienhäuser | |

14.
Bei der Zuteilung von subventionierten Wohnungen an abl-Mitglieder sind in erster Linie die Subventionsbedingungen, in zweiter Linie die Rangzahl gemäss Ziff. 4 zu berücksichtigen.

15.
Bewerbungen, die den Belegungsvorschriften gemäss Ziff. 13 nicht entsprechen, werden zwar entgegen genommen, in der Bewerberliste jedoch entsprechend ihrer Rangpunktzahl hinter allen Bewerberinnen und Bewerbern eingereiht, welche die Bedingungen erfüllen.

16.

Gemäss Art. 1 der „Vorschriften über die Wohnungszuteilung“ kann der Vorstand in begründeten Fällen eine Wohnung ausserhalb des Ranges zuteilen. Solche Gründe können insbesondere sein:

- soziale Gesichtspunkte
- Wahrung des Hausfriedens
- geplante bauliche Massnahmen
- befristete Mietverhältnisse
- an Angestellte der abl, unter Wahrung der Bestimmungen von Art. 13

17.

Gemäss Art. 15, Abs. 5, der Statuten ist die abl berechtigt, Ansprüche bzw. Forderungen mit den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

Bei BVG-gebundenem Pflichtanteilkapital wird aus Sicherheitsgründen ein Mietzins-Depot bis zu zwei Monatsmietzinsen verlangt.

Dieses Depot wird auf ein Sperrkonto bei der Darlehenskasse der abl einbezahlt.

Diese Richtlinien wurden vom Vorstand an der Sitzung vom 21. März 2011 genehmigt und sofort in Kraft gesetzt.

allgemeine baugenossenschaft luzern

Der Präsident:

Der Geschäftsleiter:

Markus Schmid

Bruno Koch