

Richtlinie zum Vermietungsreglement

1 Grundsatz

Die Richtlinie basiert auf dem «Vermietungsreglement», das am 5. Juni 2023 durch die Generalversammlung verabschiedet wurde. Sie präzisiert die Vergabe von Wohnungen und hält Vermietungsgrundsätze fest.

Die Richtlinie soll sicherstellen, dass die abl-Wohnungszuteilungen sowie Änderungen in laufenden Mietverhältnissen statutenkonform, transparent, nachvollziehbar und rechtsgleich erfolgen.

2 Bestimmungen Wohnungszuteilung

2.1 Ausschreibung

Jede freiwerdende Wohnung wird im monatlich erscheinenden Magazin der abl und online auf der abl-Webseite ausgeschrieben.

Ausgenommen von dieser Ausschreibungspflicht sind die gemäss Art. 2 des Vermietungsreglements festgehaltenen Wohnungszuteilungen sowie die Ausnahmeregelungen in Art. 4 dieser Richtlinien.

2.2 Bewerbung

Jedes Mitglied der Genossenschaft, das mindestens CHF 1'000 Genossenschaftskapital einbezahlt hat, kann sich grundsätzlich für jede ausgeschriebene Wohnung bewerben - vorzugsweise online oder mit dem in der Geschäftsstelle der abl aufliegenden Formular. Die Anmeldung muss wahrheitsgemäss und vollständig ausgefüllt sein. Diese muss mit den verlangten weiteren Unterlagen bis spätestens innert der im abl-Magazin und im Internet publizierten Anmeldefrist eingereicht werden. Unwahre Angaben bei der Wohnungsbewerbung sind ein Kündigungsgrund (Art. 14, Abs. 2, Statuten).

Über die Wohnungszuteilung an Minderjährige entscheidet die Leitung Kaufmännische Bewirtschaftung anhand eines begründeten Gesuchs. Das Alter und die Umstände werden dabei berücksichtigt und das Einverständnis der Inhaber der elterlichen Sorge oder der zuständigen Kinderschutzbehörde muss vorliegen.

2.3 Rangliste

Von den eingegangenen Anmeldungen wird eine Bewerberliste erstellt, wobei für die Reihenfolge die Rangzahl gemäss Ziff. 2.4 und die Bestimmungen gemäss Ziff. 3 dieser Richtlinien massgebend sind.

2.4 Rangzahl

Wer am Gründungstag unserer Genossenschaft (25. Mai 1924) Mitglied wurde und CHF 2'000 einzahlte, hat die bestmögliche Rangzahl, nämlich Null. Für jeden späteren Beginn der Mitgliedschaft wird pro halben Monat 1 Punkt belastet, ebenso für CHF 100 Genossenschaftsanteile 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 für die Rangzahl anrechenbare Genossenschaftskapital auf CHF 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 schützt vor Willkür.

2.5 Wohnungszuteilungs-Ablauf

Nach der monatlichen Wohnungszuteilung werden alle, die sich beworben haben, unverzüglich benachrichtigt. Den nichtberücksichtigten Personen wird mitgeteilt, an welcher Stelle sie auf der Bewerberliste stehen. Verzichtet die erstplatzierte Person auf die Wohnung wird die nächstfolgende berücksichtigt.

Ist die Bewerberliste ohne eine Zuteilung abgearbeitet, wird die Wohnung über online-Plattformen zur Vermietung ausgeschrieben. Unter Berücksichtigung der Belegungsvorschriften entscheidet der/die zuständige Bewirtschafter/in frei über die Vergabe der Wohnung. Die Genossenschafts- und Pflichtanteile sind auch von diesen Bewerbenden zu leisten.

3 Wohnungszuteilungs-Regeln

3.1 Belegungsvorschriften

Zu den Personen, die bei den Belegungsvorschriften gemäss Ziff. 3.2 berücksichtigt werden können, zählen in Wohngemeinschaft lebende Ehegatten, eingetragene Partnerschaften, vertraglich vereinbarte Konkubinatspaare, Kinder, Eltern und Grosseltern sowie Alleinerziehende und ihre Kinder. Alle weiteren Personen sind gleichgestellt, sofern sie abl-Mitglied sind. Andernfalls gelten sie 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 nächstmöglichen Termin gekündigt.

3.2 Mindestbelegung

Für die rangmässige Wohnungszuteilung wird die folgende Mindest-Personenzahl vorausgesetzt (siehe auch Ziff. 3.1):

- 1- bis 3 ½-Zimmerwohnungen 1 Person
- 4- und 4 ½-Zimmerwohnungen 3 Personen
- 5- und 5 ½-Zimmerwohnungen 4 Personen
- Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern, Einfamilienhäuser 5 Personen

3.3 Maximalbelegung

abl-Wohnungen dürfen über die ganze Dauer des Mietverhältnisses höchstens wie folgt belegt werden:

- 1- bis 1 ½-Zimmerwohnungen mit 2 Personen
- 2- bis 2 ½-Zimmerwohnungen mit 3 Personen
- 3- und 3 ½-Zimmerwohnungen mit 4 Personen
- 4- und 4 ½-Zimmerwohnungen mit 6 Personen
- Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern mit 7 Personen

3.4 Prioritätenregelung

Für die rangmässige Wohnungszuteilung ist folgende Prioritätenregelung vorausgesetzt:

1- bis 3 ½-Zimmerwohnungen

- Priorität 1 Mietende, die eine 4-Zimmerwohnung oder grösser frei machen
- Priorität 2 alle anderen Bewerbenden

4- und 4 ½-Zimmerwohnungen

- Priorität 1 Mietende, die eine 5-Zimmerwohnung oder grösser frei machen, sofern die Belegung stimmt
- Priorität 2 mind. 3 Personen als Familie *)

- Priorität 3 mind. 3 Personen als WG *) oder 2 Personen
- Priorität 4 1 Person

5-Zimmerwohnungen und grösser

- Priorität 1 mind. 5 Personen als Familie *)
- Priorität 2 4 Personen als Familie *)
- Priorität 3 3 Personen als Familie *)
- Priorität 4 mind. 3 Personen als WG *)
- Priorität 5 2 Personen
- Priorität 6 1 Person

*) Definition siehe 3.5

3.5 Lebensgemeinschaften: Definition, Kriterien, Anforderungen

- Familie = Wohngemeinschaft mit Kindern und Jugendlichen, die sich in einer Erstausbildung befinden. Es ist ein entsprechender Nachweis einzureichen.
Für ungeborene Kinder ist eine Schwangerschaftsbestätigung erforderlich.
- Familie mit geteilter Obhut oder Patchwork = Kinder müssen mindestens 50% anwesend sein, um die Belegungsvorschriften zu erfüllen. Als Nachweis ist der familienrechtliche Entscheid erforderlich.
- WG = Wohngemeinschaft von erwachsenen Personen (Studenten-WG, Senioren-WG, Mehrgenerationen-Familie etc.)
- Vertraglich vereinbartes Konkubinat = Es besteht ein Konkubinatsvertrag. Eine Kopie ist der abl bei Bedarf einzureichen.

4 Ausnahmebestimmungen

Die Leitung Kaufmännische Bewirtschaftung kann in begründeten Fällen eine Wohnung ausserhalb des Ranges zuteilen. Solche Gründe können insbesondere sein:

- soziale Kriterien
- Wahrung des Hausfriedens
- geplante bauliche Massnahmen
- befristete Mietverhältnisse
- Zuteilung an soziale Organisationen
- um benachteiligten Zielgruppen den Zugang zur Mitgliedschaft und zum Wohnen zu ermöglichen

Ebenfalls kann die Leitung Kaufmännische Bewirtschaftung folgendes prüfen und bewilligen:

- Wohnungstausch von zwei Mietparteien
- Wohnungswechsel in eine gleich grosse oder kleinere freiwerdende Wohnung beim Wiederbezug der vollumfänglich sanierten Liegenschaft

Ausserordentliche Zuteilungen an benachteiligte Zielgruppen müssen in einem angemessenen Verhältnis zu den ordentlichen Zuteilungen stehen. Der Vorstand legt folgendes fest:

- maximal eine Wohnung pro Monat
- maximal 1 % aller abl-Wohnungen

Über ausserordentliche Zuteilungen entscheidet die Leitung Kaufmännische Bewirtschaftung zusammen mit der Sozialberatung. Bei Uneinigkeit entscheidet die Leitung Kaufmännische Bewirtschaftung.

Der Vorstand wird regelmässig über die ausserordentlichen Wohnungszuteilungen informiert.

5 Vermietungsgrundsätze

5.1 Mietvertrag

Der Wohnungsmietvertrag wird nur abgeschlossen

- mit einer natürlichen Person, die abl-Mitglied ist
- mit Ehepaaren, von denen mindestens eine Person abl-Mitglied ist
- Paare mit eingetragener Partnerschaft, von denen mindestens eine Person abl-Mitglied ist
- vertraglich vereinbarte Konkubinate, von denen mindestens eine Person abl-Mitglied ist
- mit allen weiteren Personen, sofern sie abl-Mitglied sind. Bei Wohngemeinschaften müssen zwei Personen abl-Mitglied sein.

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 Steuerdomizil in der Gemeinde, in der die Wohnung liegt.

Der Mietvertrag wird bei Ehepaaren, eingetragenen Partnerschaften sowie vertraglich vereinbarten Konkubinate auf beide Partner ausgestellt, unabhängig davon, ob beide Personen Mitglied sind oder nicht. Der Mietvertrag ist von beiden zu unterzeichnen.

5.2 Übernahme Mietvertrag und Anteilscheine

5.2.1 Laufendes Mietverhältnis

Zwischen Ehegatten, bei eingetragenen Partnerschaften sowie vertraglich vereinbarten Konkubinate kann der Mietvertrag und die Mitgliedschaft jederzeit mit allen Rechten und Pflichten übertragen werden.

5.2.2 Todesfall

Beim Todesfall hat der überlebende Ehegatte bzw. der/die überlebende Partner/in bzw. der/die überlebende erbberechtigte Konkubinatspartner/in Anspruch auf die Anteilscheine und auf den Eintritt in den Mietvertrag.

Anspruch auf Übernahme des Mietvertrags haben nach dem Tod der Eltern die Kinder, die im Zeitpunkt des Todes des Vertragsinhabers mit diesem zusammenwohnten.

Beim Tod eines Mitglieds, das Mieter/in einer Wohnung war, kann die im gleichen Haushalt lebende andere Person - soweit sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - auf Antrag als Mitglied vom Vorstand aufgenommen werden und mit Zustimmung der Leitung Kaufmännische Bewirtschaftung den Mietvertrag übernehmen.

5.2.3 Trennung

Weist das Gericht in einem Entscheid betreffend Aufhebung des gemeinsamen Haushalts oder des Zusammenlebens oder in einem Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Partner/in (Ehe, eingetragene Partnerschaft) des Mitglieds zu, kann der/die zuständige Bewirtschafter/in den Mietvertrag dem/der Partnerin übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der erforderlichen Pflichtanteilscheine voraus.

Die Rangpunktezah, womit die Wohnung gemietet wurde (gemäss Art. 2.3 und 2.4), sollte grundsätzlich mit dem Mietverhältnis verbunden bleiben. Bei Familien kann nach einer individuellen Lösung gesucht werden.

5.2.4 Scheidung

Weist das Gericht in einem Scheidungs- oder Auflösungsurteil die Wohnung und den Mietvertrag dem/der Ehepartner/in beziehungsweise eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, muss der/die Ehepartner/in beziehungsweise eingetragene Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, Mitglied der Genossenschaft werden und die Wohnungsanteile übernehmen.

Die Rangpunktezah, womit die Wohnung gemietet wurde (gemäss Art. 2.3 und 2.4), sollte grundsätzlich mit dem Mietverhältnis verbunden bleiben. Bei Familien kann nach einer individuellen Lösung gesucht werden.

5.2.5 Auflösung des Zusammenlebens

Wird eine Wohngemeinschaft von zwei oder mehreren Mietenden im gleichen Haushalt aufgelöst, kann die verbleibende Person mit Zustimmung der Leitung Kaufmännische Bewirtschaftung in den Mietvertrag eintreten, sofern sie Mitglied der Genossenschaft ist.

Die Rangpunktezahl, womit die Wohnung gemietet wurde (gemäss Art. 2.3 und 2.4), sollte grundsätzlich mit dem Mietverhältnis verbunden bleiben. Bei Familien kann nach einer individuellen Lösung gesucht werden.

6 Spezielle Mietobjekte

6.1 Zumietobjekt als Wohnraumerweiterung

Ein Zumietobjekt ist ein separates Zimmer, welches zu einer Wohnung befristet hinzugemietet werden kann. Sie dienen in erster Linie der räumlichen Flexibilität der Wohnungen in den Gebäuden. Sie können einen vorübergehend gestiegenen Raumbedarf einzelner Bewohner/innen oder Wohngruppen auffangen, beispielsweise Jugendliche, betagte Eltern oder neue Partner/innen. Familien oder Wohngemeinschaften, bei denen der Auszug eines Mitglieds, z.B. eines bald erwachsenen Kindes, absehbar ist, können bereits bei der Wohnungsbewerbung ihr Interesse an einem Zumietobjekt anmelden. Die Vergabe dieser Objekte liegt in der Kompetenz des/der zuständigen Bewirtschafter/in.

6.2 Wohn-Ateliers

Diese Objekte werden sowohl zum Wohnen wie zum Arbeiten genutzt. Im Vordergrund steht das Wohnen. Die Mietenden sind verpflichtet, in diesem Objekt zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben. Im Übrigen gelten die gleichen Bestimmungen wie für das Mietverhältnis einer Wohnung.

7 Pflichtanteile

Der Vorstand bestimmt die Höhe der Pflichtanteile.

Der Pflichtanteil pro Wohnung beträgt zwei Mal den Bruttomietzins, gerundet auf die nächsten hundert Franken.

Bei Wohngemeinschaften muss der Pflichtanteil von zwei Personen geleistet und der Mietvertrag von diesen zwei Personen unterzeichnet werden.

Spätestens beim Einzug müssen sämtliche Pflichtanteile einbezahlt sein.

Für die Leistung der Pflichtanteile kann der/die zuständige Bewirtschafter/in ausnahmsweise Ratenzahlungen vereinbaren.

Gemäss Art. 18, Abs. 4, der Statuten ist die abl berechtigt, Ansprüche bzw. Forderungen mit dem Genossenschaftskapital zu verrechnen.

8 Unterbelegung

Mietverträge von Wohnungen mit vier und mehr Zimmern enthalten einen Hinweis auf die Mindest- bzw. Unterbelegung.

Eine Unterbelegung von 4-Zimmerwohnungen und grösser liegt vor, wenn die Anzahl Zimmer grösser ist als die Personenzahl plus zwei.

Unterbelegungen werden siedlungsweise periodisch überprüft.

Im Gespräch werden mögliche Wohnungswechsel mit Angeboten und andere geeignete Massnahmen zur Lösung der Unterbelegung gesucht.

Die Belegungsvorschriften gelten auch im Falle des Übertrages eines Mietverhältnisses gemäss Art. 5.2.

9 Untervermietung

Gemäss Art. 6, Absatz 4 der Statuten, ist die ganze oder teilweise Untervermietung von Wohnraum nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Ablehnungsgründe ergeben sich aus Art. 262 Abs. 2 OR. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere

- deren mehr als einjährige Dauer
- die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis
- die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement nicht erfüllen sowie
- der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden.

Die tage- oder wochenweise Untervermietung von abl-Wohnungen über Buchungsplattformen ist nicht gestattet.

10 Sonderfälle

10.1 Baurechtsvertrag Hergiswil

Die Wohnungen am Bürgerweg (Steg) und an der Renggstrasse (Mülibach), Hergiswil NW werden in erster Linie nach den Kriterien der Vereinbarung gemäss Ziffer 8 des Baurechtsvertrags zwischen der Politischen Gemeinde Hergiswil und der Baugenossenschaft Steg Hergiswil (gemäss Anhang I) bzw. gemäss Ziffer 13 des Baurechtsvertrags zwischen der Politischen Gemeinde Hergiswil und der allgemeinen baugenossenschaft luzern (gemäss Anhang II) vermietet.

Ist eine Vermietung in diesem Sinn nicht möglich, werden die Wohnungen gemäss den Kriterien der abl an die abl-Genossenschaftsmitglieder vermietet.

10.2 Beteiligung Wohnen im Alter, Kriens

Die abl ist beteiligt am Neubau „Lindenpark“ der Genossenschaft Wohnen im Alter in Kriens (GWAK). Diese bezweckt den Betrieb von Wohnhäusern und Wohnungen mit dem Angebot von Alterswohnungen mit Dienstleistungen.

Die abl verfügt über ein Kontingent von fünf Wohnungen im Lindenpark, Kriens. Für die Vergabe dieser Wohnungen gelten ausschliesslich die Vermietungsrichtlinien der GWAK.

11 Beschwerde

Beschwerden über die Zuteilungen sind innerhalb von 20 Tagen an die Geschäftsprüfungskommission der abl zu richten. Die Geschäftsprüfungskommission beurteilt die Wohnungszuteilung gestützt auf die Tatsachen, wie sie der Geschäftsstelle vorlagen. Sie überprüft den Verfahrensablauf und berücksichtigt dabei keine neuen Tatsachen.

12 Schlussbestimmungen

Diese Richtlinie wurde von der Geschäftsleitung an der Sitzung vom 9. Mai 2023 genehmigt und per 1. Juli 2023 in Kraft gesetzt.