

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 oder online 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 Steuererklärung 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. 12 und 13 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.

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 erstplatzierte Person auf die Wohnung wird die nächstfolgende berücksichtigt, und so fort.

II. Allgemeine Bestimmungen

6.

Es gelten auch die „Vorschriften über die Wohnungszuteilung“ vom 22. Mai 2017.

7.

Die abl-Mitgliedschaft ist ein persönliches Recht. Der Wohnungsmietvertrag wird nur abgeschlossen
- mit einer natürlichen Einzelperson, die abl-Mitglied ist, mit Ehepaaren bzw. eingetragener Partnerschaft, 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 Steuerdomizil 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. Dasselbe gilt für eingetragene Partnerschaften. Der Mietvertrag ist von beiden zu unterzeichnen (Pflichtanteilkapital-Haftung).

10.

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

11.

Zu den Personen, die bei den Belegungsvorschriften gemäss Ziff. 12 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. Wohnungszuteilungs-Regelung

12.

Für die rangmässige Wohnungszuteilung wird die folgende Mindest-Personenzahl vorausgesetzt (siehe auch Ziff. 11):

- | | |
|------------------------------------|------------|
| - 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 | 5 Personen |
| - Einfamilienhäuser | |

13.

Für die rangmässige Wohnungszuteilung ist folgende Prioritätenregelung vorausgesetzt:

- | | |
|----------------------------|--|
| 1- bis 3 ½-Zimmerwohnungen | |
| - Priorität 1 | Mieter/-innen, die eine grössere Wohnung frei machen |
| - Priorität 2 | alle anderen Bewerber/-innen |

4- und 4 ½-Zimmerwohnungen

- Priorität 1 mind. 3 Personen als Familie *)
 - Priorität 2 mind. 3 Personen als WG *) oder
2 Personen
- Die Geschäftsstelle prüft die Bewerbungen und entscheidet über die Zuteilung
- Priorität 3 1 Person

5- und 5 ½-Zimmerwohnungen

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

6-Zimmerwohnungen und grösser

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

*) Definition

Familie = Wohngemeinschaft mit Kindern und Jugendlichen, die sich in einer Erstausbildung befinden (evt. Nachweis nötig)

WG = Wohngemeinschaft von erwachsenen Personen (Studenten-WG, Senioren-WG, Mehrgenerationen-Familie etc.)

14.

Zusatzzimmer werden an Mieter/-innen vergeben, die einen vorübergehenden Bedarf nach mehr Platz nachweisen können. Die Mietdauer wird fix auf vier Jahre befristet. Für die Mieter/-innen gilt eine ordentliche Kündigungsfrist von drei Monaten, jeweils auf das Monatsende, ausgenommen Ende Dezember. Nach Ablauf der befristeten Mietdauer besteht die Möglichkeit einer befristeten Verlängerung, sofern dafür ein begründeter Nachweis erbracht werden kann und kein anderer dringlicher Bedarf gemeldet wurde. Die Geschäftsstelle überprüft die Gesuche und nimmt eine Interessenabwägung betreffend Zuteilung vor.

IV. Ausnahmeregelungen

15.

In Anwendung der Vorschriften über die Wohnungszuteilung Art. 1 beschliesst der Vorstand folgende Delegationsnorm: Gemäss Art. 1 der „Vorschriften über die Wohnungszuteilung“ kann die Geschäftsstelle 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. 12

Die Geschäftsstelle hat den Vorstand quartalsweise zu informieren.

16.

In Anwendung der Vorschriften über die Wohnungszuteilung Art. 1 beschliesst der Vorstand folgende Delegationsnorm: Die Geschäftsstelle kann Bewerbungen aus Siedlungen, welche saniert oder in welchen Ersatzneubauten vorgenommen werden, individuell und allenfalls bevorzugt behandeln. Diese Ausnahmeregelung gilt jeweils lediglich bis zum Abschluss der Sanierung bzw. des Ersatzneubaus und der daran anschliessenden erstmaligen Neuvermietung der Siedlung.

Die Geschäftsstelle hat den Vorstand quartalsweise zu informieren.

17.

Die Geschäftsstelle kann Bewerbungen von sozialen Institutionen für Wohnungen, die aufgrund von geplanten Sanierungen / Ersatzneubauten nur noch befristet vermietet werden, individuell und allenfalls bevorzugt behandeln.

Die Geschäftsstelle hat den Vorstand quartalsweise zu informieren.

18.

Die Geschäftsstelle kann in bestimmten Fällen bestehende Mietverträge innerhalb einer Wohngemeinschaft übertragen. Solche Fälle können insbesondere sein:

- nicht verheiratete Paare trennen sich
- Wechsel von BewohnerInnen in einer Wohngemeinschaft, wobei stets ein Haupt- sowie ein Solidarmmieter vorhanden sein muss
- Eltern ziehen aus, Kind/er möchte/n bleiben oder umgekehrt

Ebenfalls kann die Geschäftsstelle folgendes prüfen und bewilligen:

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

Die Geschäftsstelle hat den Vorstand quartalsweise zu informieren.

V. Unterbelegung

19.

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.

VI. Sonderfälle

20.

Die Wohnungen am Bürgenweg und am 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.

21.

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 sechs Wohnungen im Lindenpark, Kriens. Für die Vergabe dieser Wohnungen gelten ausschliesslich die Vermietungsrichtlinien der GWAK.

22.

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

Diese Richtlinien wurden vom Vorstand an der Sitzung vom 12. Juni 2017 genehmigt und per 1. Juli 2017 in Kraft gesetzt.

allgemeine baugenossenschaft luzern

Der Präsident: Der Geschäftsleiter:

Ruedi Meier Martin Buob

Anhänge

- Anhang I: Vereinbarung gemäss Ziffer 8 des Baurechtsvertrags vom 11. Dezember 1991 und Nachtrag vom 24. April 2012 zwischen der Politischen Gemeinde Hergiswil und der Baugenossenschaft Steg Hergiswil
- Anhang II: Vereinbarung gemäss Ziffer 13 des Baurechtsvertrags vom 14. November 2012 zwischen der Politischen Gemeinde Hergiswil und der allgemeinen baugenossenschaft luzern (abl)

Richtlinien für die Wohnungszuteilung

Anhang I

Vereinbarung gemäss Ziffer 8 des Baurechtsvertrags vom 13. Dezember 1991 und Nachtrag vom 24. April 2012 zwischen der Politischen Gemeinde Hergiswil und der Baugenossenschaft Steg Hergiswil (Diese Vereinbarung wurde im Rahmen der Fusion abl - Baugenossenschaft Steg Hergiswil per 1.1.2012 übernommen und gilt somit für die abl)

1. Grundsätze der Vermietung

Die Baurechtsnehmerin ist unter Einhaltung der nachstehenden Vorschriften frei, mit wem sie einen Mietvertrag abschliessen will. Solange das WEG Anwendung findet, gehen die entsprechenden Regelungen den nachstehenden Bestimmungen vor.

Die Wohnungen werden nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet.

2. Kriterien der Vermietung

- a) Die Wohnungen dürfen in der Regel nur an Personen vermietet werden, die seit mindestens zwei Jahren zivilrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde Hergiswil haben.

Die Mieter und Mieterinnen müssen im Besitz einer Niederlassung ("C") oder Daueraufenthaltsbewilligung ("B") sein.

- b) Die Zahl der in einer Wohnung lebenden Personen muss grundsätzlich mindestens der um 1 verminderten Zahl der Zimmer der Wohnung entsprechen. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind Paare, bei denen eine Person nach Bezug der Wohnung verstirbt. Im Fall einer unzulässigen Unterbelegung ist die Wohnung innert zweier Jahre zu kündigen und die erforderlichen genossenschaftsrechtlichen Verfahren sind ebenfalls einzuleiten.

- c) Wohnungen werden in der Regel nur an Mieterinnen und Mieter vermietet, deren monatliches Nettoeinkommen höchstens 4x höher ist als der zu bezahlende Mietzins. Grössere Vermögenserträge sind dabei ebenfalls angemessen zu berücksichtigen.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Einhaltung dieser Limiten alle zwei Jahre zu überprüfen und die erforderlichen genossenschaftlichen und mietrechtlichen Verfahren einzuleiten.

Ist das Nettoeinkommen 6x höher als der zu bezahlende Mietzins, so ist der Mietvertrag auf den nächstmöglichen Termin zu kündigen.

- d) Sofern eine Vermietung gemäss den vorstehenden Kriterien (a) und (b) nicht möglich ist, werden die Wohnungen wie folgt vergeben:
- aa) An Mieter mit einem oder mehreren Kindern, die bereits in Hergiswil wohnen oder bei denen mindestens ein Elternteil bereits einmal längere Zeit in Hergiswil wohnhaft war.
- bb) An Paare ohne Kinder, die bereits in Hergiswil wohnen oder bei denen mindestens ein Partner bereits einmal längere Zeit in Hergiswil wohnhaft war.
- cc) An Paare mit oder ohne Kinder, bei denen mindestens ein Partner zu Hergiswil in einer besonderen Beziehung steht.

3. Anpassung

Der Gemeinderat Hergiswil ist befugt, die obgenannten Kriterien aufgrund veränderter wirtschaftlicher Umstände grundsätzlich neu festzusetzen.

Eine Anpassung kann insbesondere auch bei der Entlassung aus der Mietzinskontrolle des Bundesamtes für Wohnungswesen erfolgen.

4. Vorzeitiger Heimfall des Baurechtes

Die Politische Gemeinde Hergiswil kann bei schwerwiegenden und fortgesetzten Verstössen gegen diese Vereinbarung durch die Baurechtsnehmerin den vorzeitigen Heimfall des Baurechtes verlangen.

5. Übergangsbestimmung

Für den Fall einer Fusion der Baurechtsnehmerin mit der allgemeinen baugenossenschaft luzern (abl) ist der Gemeinderat Hergiswil ermächtigt, die Mietzinse zu überprüfen und diese einmalig gemeinsam mit der abl neu festzulegen.

Richtlinien für die Wohnungszuteilung

Anhang II

Vereinbarung gemäss Ziffer 13 des Baurechtsvertrags vom 14. November 2012 zwischen der Politischen Gemeinde Hergiswil und der allgemeinen baugenossenschaft luzern (abl)

1. Grundsätze der Vermietung

Die Baurechtsnehmerin ist unter Einhaltung der nachstehenden Vorschriften frei, mit wem sie einen Mietvertrag abschliessen will.

Die Wohnungen werden nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet.

2. Kriterien der Vermietung

- a) Die Wohnungen dürfen in der Regel nur an Personen vermietet werden, die seit mindestens zwei Jahren zivilrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde Hergiswil haben.

Die Mieter und Mieterinnen müssen im Besitz einer Niederlassung ("C") oder Daueraufenthaltsbewilligung ("B") sein.

- b) Die Zahl der in einer Wohnung lebenden Personen muss grundsätzlich mindestens der um 1 verminderten Zahl der Zimmer der Wohnung entsprechen. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind Paare, bei denen eine Person nach Bezug der Wohnung verstirbt. Im Fall einer unzulässigen Unterbelegung ist die Wohnung innert zweier Jahre zu kündigen und die erforderlichen genossenschaftsrechtlichen Verfahren sind ebenfalls einzuleiten.

- c) Wohnungen werden in der Regel nur an Mieterinnen und Mieter vermietet, deren monatliches Nettoeinkommen höchstens 4x höher ist als der zu bezahlende Mietzins. Grössere Vermögenserträge sind dabei ebenfalls angemessen zu berücksichtigen.

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Einhaltung dieser Limiten alle zwei Jahre zu überprüfen und die erforderlichen genossenschaftlichen und mietrechtlichen Verfahren einzuleiten.

Ist das Nettoeinkommen 6x höher als der zu bezahlende Mietzins, so ist der Mietvertrag auf den nächstmöglichen Termin zu kündigen.

- d) Sofern eine Vermietung gemäss den vorstehenden Kriterien (a) und (b) nicht möglich ist, werden die Wohnungen wie folgt vergeben:
- aa) An Mieter mit einem oder mehreren Kindern, die bereits in Hergiswil wohnen oder bei denen mindestens ein Elternteil bereits einmal längere Zeit in Hergiswil wohnhaft war.
- bb) An Paare ohne Kinder, die bereits in Hergiswil wohnen oder bei denen mindestens ein Partner bereits einmal längere Zeit in Hergiswil wohnhaft war.
- cc) An Paare mit oder ohne Kinder, bei denen mindestens ein Partner zu Hergiswil in einer besonderen Beziehung steht.
- e) Im Übrigen sind die Richtlinien für die Wohnungszuteilung und die Vorschriften über die Wohnungszuteilung der abl zu beachten und diese sind - soweit möglich - sinngemäss anzuwenden.

3. Anpassung

Der Gemeinderat Hergiswil ist befugt, die obgenannten Kriterien aufgrund veränderter wirtschaftlicher Umstände grundsätzlich neu festzusetzen.

4. Vorzeitiger Heimfall des Baurechtes

Die Politische Gemeinde Hergiswil kann bei schwerwiegenden und fortgesetzten Verstössen gegen diese Vereinbarung durch die Baurechtsnehmerin den vorzeitigen Heimfall des Baurechtes verlangen.