



Wohnbaugenossenschaft Grünau  
Hochrütistrasse 13-25  
6005 Luzern

## **Vermietungsrichtlinien Vorstand**

Für die einfachere Lesbarkeit wird in diesem Reglement nur die männliche Form verwendet. Selbstverständlich sind auch alle Mieterinnen und Genossenschafterinnen angesprochen.

### **Vorwort**

Im Sinne der Transparenz und Gleichbehandlung der Genossenschaft definiert der Vorstand folgend Richtlinien und Kernsätze für die Vermietung der Wohnungen der Wohnbaugenossenschaft Grünau Luzern (WBGG). Dies im Sinne von Ausführungsbestimmungen und in Ergänzung zu den Bestimmungen in den Statuten, insbesondere Art. 4.

### **1. Grundlagen und Zweck**

Mit den Vermietungsrichtlinien definiert der Vorstand, wie bei der Vergabe von Mietobjekten der WBGG vorzugehen ist und nach welchen Kriterien die Wohnungen der Genossenschaft an Interessenten vergeben werden.

### **2. Grundsätze für die Vermietung von Wohnungen**

Es wird eine möglichst gerechte und sozial verantwortete Zuteilung aller bei der WBGG zur Vermietung stehenden Objekte angestrebt. Die Objekte der WBGG stehen allen natürlichen Personen offen, unabhängig von deren Geschlecht, Zivilstand, Religion und Nationalität. In der Siedlung wird eine soziale und demografische Durchmischung angestrebt.

Dementsprechend werden folgende Werte bei einer Wohnungsvergabe besonders gewichtet:

- Gute und nachhaltige soziale Durchmischung der Mieterschaft
- Berücksichtigung des Wohnflächenbedarfs pro Person
- Berücksichtigung der jeweiligen Lebenssituation
- Wohnmöglichkeiten auch für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen
- Engagement in der Genossenschaft

### **3. Ablauf einer Wohnungsvermietung**

#### **3.1 Ausschreibung**

Beim Freiwerden einer Wohnung wird das Objekt elektronisch auf der Homepage und intern mittels Flyer an den Anschlagbrettern zur Miete ausgeschrieben. Dabei wird eine Bewerbungsfrist angesetzt. Alle Bewerbungen, die innert dieser Frist eingehen, werden für die Auswahl gemäß den nachfolgend aufgeführten Kriterien unter Punkt 4 und 5 berücksichtigt.

### **3.2 Bewerbung**

In der WBGG wohnende Genossenschafter bewerben sich mittels Tauschgesuch.

Nicht in der WBGG wohnhafte Genossenschafter sowie Angehörige von Genossenschaften bewerben sich bei der Geschäftsstelle mittels Anmeldeformular.

Alle übrigen Mietinteressenten bewerben sich ebenfalls mit dem Anmeldeformular, das auf der Homepage heruntergeladen werden kann. Die Bewerbungen werden nach zeitlichem Eingang hinsichtlich der Ausschreibungskriterien geprüft. Voraussetzung für eine Berücksichtigung der Bewerbung ist ein vollständig und korrekt ausgefülltes Anmeldeformular sowie das Erfüllen der Mietkriterien der Ausschreibung.

Die Mietinteressenten sind bei der Bewerbung verpflichtet, gegenüber der WBGG korrekte Angaben zu liefern. Im Laufe der Vertragsdauer sind Veränderungen der Wohnsituation unaufgefordert zu melden. Falsche Aussagen zur Mietsituation sowie grobe Verstöße gegen das Mietrecht bzw. gegen das vorliegende Vermietungsreglement können mit der Kündigung des Mietvertrags geahndet werden.

## **4. Kriterien für die Wohnungszuteilung**

Für die Zuteilung einer Wohnung sind folgende Kriterien zwingend durch den Bewerber zu erfüllen:

- Mitgliedschaft bzw. verbindlicher Antrag zur Mitgliedschaft in der Genossenschaft zum Zeitpunkt der Wohnungsvergabe
- Wahrheitsgemäß ausgefülltes und unterzeichnetes Anmeldeformular
- Übernahme von Pflichtanteilscheinen je nach Wohnungsgröße
- Erfüllung der Mindestbelegungskriterien gemäß Ziffer 5

### **Auswahlkriterien**

Liegen mehrere Bewerbungen vor, entscheidet der Vorstand bei der Vergabe von Wohnungen nach folgenden zwingenden Kriterien:

- Aktive und pensionierte Mitarbeiter der allgemeinen Bundesverwaltung, der Swisscom, der Post, der SBB und der RUAG haben gemäß Vorgaben des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) Vorrang.
  - Genossenschafter, die aufgrund einer größeren Anzahl Kinder in eine größere Wohnung wechseln möchten, haben Vorrang.
  - Genossenschafter, die aufgrund veränderter Lebensumstände in eine kleinere Wohnung wechseln möchten, haben Vorrang.
- Bei Tod eines Ehegatten und/oder Konkubinatspartners hat der Überlebende in erster Linie Anspruch auf die Anteilscheine und auf den Eintritt in den Mietvertrag.

Ins Gewicht fallen zudem für die Wohnungsvergabe folgende Gesichtspunkte:

- Angemessene Belegung der Wohnung (siehe Ziffer 5)
- Referenzen (wie bisheriger Vermieter, Arbeitgeber) und Eindrücke aus einem allfälligen persönlichen Gespräch
- Soziale Durchmischung der Siedlung
- Verhältnis zwischen Mietzins und Einkommen. Günstige Wohnungen sollen vor allem Haushalten mit geringem Einkommen zukommen.
- Dringlichkeit des Wohnungswechsels aus sozialen oder finanziellen Gründen
- Bereitschaft für eine aktive Zusammenarbeit in der Genossenschaft

## **5. Belegungsvorschriften**

Die Mindestbelegung richtet sich nach der Zimmerzahl. Sie müssen zum Zeitpunkt der Neuvermietung gegeben sein.

Als Neuvermietung gilt jeder erstmalige Wohnungsbezug, insbesondere auch ein Wohnungswechsel innerhalb der WBGG. Bei einer Neuvermietung dürfen die Wohnungen nicht unterbelegt werden, wobei folgende Richtwerte zu befolgen sind:

- 3-Zimmer-Wohnung	1 - 2 Personen
- 4-Zimmer-Wohnung	2 und mehr Personen.

Bei 4-Zimmer-Wohnungen haben, bei gleicher Anzahl Personen, Familien mit Kindern den Vorrang. Bei Familien mit Alleinerziehenden zählt das Familienoberhaupt doppelt. Für die Mindestbelegung gelten nur jene Personen, welche die Wohnung dauernd und als festen Wohnsitz bewohnen. Wird die Wohnung wegen längerer Abwesenheit nicht bewohnt, ist dies der Verwaltung zu melden. Änderungen der Wohnungsbelegung (z.B. Auszug der Kinder, Zuzug einer weiteren Person) sind ebenfalls bei der Verwaltung anzumelden.

Zur Abwendung von drohenden finanziellen Schäden zulasten der Genossenschaft aufgrund Wohnungsleerständen oder aufgrund fehlender Interessenten, ist der Vorstand befugt, Ausnahmen zu bewilligen.

## 6. Untermiete

Mieter sind verpflichtet, selber in den von Ihnen gemieteten Objekten zu wohnen bzw. dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung, einzelner Zimmer oder anderer Mietobjekte ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Verwaltung zulässig. Die Untervermietung einer Wohnung wird für höchstens ein Jahr bewilligt. Gesuche werden nur dann bewilligt, wenn dies nicht den Charakter einer dauernden Weitervermietung hat. Nach Ablauf der Frist muss die Wohnung wieder vom Hauptmieter dauernd bewohnt werden. Bei Nichtbefolgung wir das Mietverhältnis nach geltenden Vertragsbestimmungen aufgelöst. Bei der Untervermietung darf kein Gewinn erwirtschaftet werden.

## 7. Parkplätze und Garagen

Aussenparkplätze, Garagen und Mofa-/Motorrad-Abstellplätze werden durch die Verwaltung gestützt auf entsprechende Wartelisten vergeben. Genossenschafter, welche bereits eine Wohnung in der Grünau bewohnen, haben Vorrang. Die Zuteilung richtet sich ausnahmslos nach der Dauer des Mietverhältnisses. In der Regel vermieten wir der Mietpartei entweder eine Einzelgarage oder einen Parkplatz. Doppelvermietungen sind nur unter Vorbehalt mit einem befristeten Mietvertrag erlaubt. Die Garage dient ausnahmslos zur Unterbringung eines Motorfahrzeuges und darf nicht zweckentfremdet als Abstell-, Hobbyraum oder Werkstatt genutzt werden.

## 8. Sanierungen und Rückbau von Liegenschaften

Wohnungen, welche entweder kurz vor einer Sanierung stehen oder im Sinne einer Zwischennutzung nach aktuellem Planungsstand maximal noch 12 Monate vermietet werden können, müssen nicht nach den unter Punkt 5 genannten Kriterien vergeben werden. Die Vergabepraxis für diese Wohnungen wird durch den Vorstand separat geregelt.

## 9. Nicht geregelte Fälle und Ausnahmen

Bei Streitigkeiten oder Härtefällen, die durch dieses Schreiben nicht erfasst werden, entscheidet der WBGG- Vorstand mit Beihilfe eines Juristen endgültig.

## 10. Inkrafttreten und Geltungsbereich

Diese Vermietungsrichtlinien wurden vom Vorstand der WBGG erstellt und mit der Generalversammlung vom 24. Mai 2024 in Kraft gesetzt. Der Vorstand kann diese Richtlinien jederzeit ändern.