

Neues Vermietungsreglement: Häufig gestellte Fragen (FAQ)



Das neue Vermietungsreglement der Wohngenossenschaft Geissenstein - EBG ist auf der Homepage aufgeschaltet (siehe Link unter der Rubrik «GV 2019»). In der Folge finden Sie Antworten zu den wichtigsten Fragen, die im Zusammenhang mit der Totalrevision des Vermietungsreglements gestellt werden:

Verfolgt die EBG mit dem neuen Vermietungsreglement eine komplett neue Ideologie?

Der wichtigste Grundsatz bleibt unverändert: «Die Grösse des Wohnraums soll adäquat zur Personenzahl sein.» Konkret heisst dies, dass grössere Wohnungen (ab 90 m²) nur an Familien vermietet werden, kleinere aber auch an Einzelpersonen und Paare.

Wie lauten die wichtigsten inhaltlichen Änderungen der Revision des Vermietungsreglements?

Neben redaktionellen Anpassungen wurden folgende, relevante Punkte neu geregelt:

- Familienwohnungen (ab 4 Zimmern und mit mehr als 90 m² Wohnfläche) werden nur noch mit befristetem Vertrag vermietet (Art. 2.2.1.2.).
- Die bisherigen Elternjahre werden abgeschafft (Art. 4.6.).
- Kinder können ab Geburt für eine Mitgliedschaft angemeldet werden und erhalten neu sogenannte «Kinderjahre» (Art. 2.1.4.2.b bzw. Statuten der EBG).
- Eine neu geschaffene Wohnungsvergabekommission regelt Fälle, die nicht mit dem vorliegenden Vermietungsreglement gelöst werden können (Art. 2.1.4.5.). Die Mitglieder dieser Kommission werden durch die GV gewählt.
- Die Bestimmungen zur Anrechnung von Kindern getrennt lebender Eltern werden an die gesellschaftliche Realität angepasst (Art. 2.1.4.4.b).
- Die Wohnungskategorien (Mindestzahl von Bewohnenden) werden leicht angepasst (Art. 2.1.3.2.).
- Die Artikel 5.ff und 6.ff enthalten detaillierte Bestimmungen zur Vergabe von Abstellplätzen, Nebenräumen usw. sowie Konkretisierungen zu verschiedenen Fragestellungen (Vermietung an Nichtmitglieder, Untervermietung des Objekts, Auszug des Ankermieters bei Wohngemeinschaften usw.).

Wie wirkt sich der Wechsel von «Elternjahren» auf «Kinderjahre» aus?

Die sogenannte «Elternjahre» sind eine Eigenheit der Wohngenossenschaft Geissenstein - EBG. Sie wurden vor Jahrzehnten mit dem Vorsatz eingeführt, dem eigenen Nachwuchs später bessere Chance auf eine eigene Wohnung zu bieten. Die «Elternjahre» führen zu

Zusatzpunkten, die bei der Wohnungsvergabe die Chancen gegenüber andern Mitgliedern verbessern. Der bisher angewandte Mechanismus liess die «Elternjahre» immer weiter anwachsen (sie wurden erst bei der Erstmiete durch die Kinder gelöscht). Mit dem Wechsel auf «Kinderjahre» werden die Zusatzpunkte limitiert: Sie werden maximal noch vom Zeitpunkt der Anmeldung bis zum Erreichen der Volljährigkeit gewährt und dies nur, wenn dannzumal lückenlos das fällige Anteilkapital einbezahlt wird.

Können Familienwohnungen mit befristeten Verträgen überhaupt noch vermietet werden, macht sich die EBG damit nicht uninteressant?

Bereits heute sind mehrere Wohnungen mit ähnlichen Beschränkungen vermietet (zwei Einfamilienhäuser und zwei Grosswohnungen). Trotz dem Wissen, nach vielleicht 20 oder noch mehr Jahren das Objekt wieder für eine Familie freigeben zu müssen, haben sich jeweils weit über 20 Mitglieder beworben. Wohnen in der EBG bleibt weiterhin attraktiv!

Haben künftig Familien mit Kindern eine grössere Chance auf eine Wohnung?

Schon heute werden Wohnungen ab 4 Zimmern und mit mehr als 90 m² Wohnfläche primär an Familien vermietet. Familien mit fast schon erwachsenen Kindern werden sich möglicherweise die Frage stellen, ob es sich noch lohnt, für wenige Jahre in eine befristete Wohnung zu ziehen. Mittelfristig steigt die Chance für Familien, weil immer mehr befristete Mietverhältnisse bestehen, die eines Tages auslaufen.

Wie werden die Bestimmungen im Mietvertrag geregelt?

Der Mietvertrag wird auf eine befristete Dauer vereinbart: Erreicht das jüngste eigene Kind das 30. Altersjahr, muss die Wohnung freigegeben werden. Ähnliche Bestimmungen sind auch bei einzelnen andern Genossenschaften der Schweiz üblich und akzeptiert. Der Endtermin ist für die Mietenden langfristig bekannt und planbar. Es ist nicht relevant, ob das Kind bis zum Schluss bei den Eltern lebt. Dies ermöglicht, dass die Kinder zum Beispiel wegen einer Zweitausbildung kurzfristig wieder zuhause einziehen können.

Das neue Vermietungsreglement ist auf «Familienfreundlichkeit» ausgelegt. Sind ältere Interessenten nicht mehr willkommen?

Die EBG bietet eine breite Palette von Wohnungen an. Darunter eignen sich viele für ältere Personen oder für bisherige Mieterinnen, die nach dem Auszug der Kinder ein kleineres Objekt beziehen möchten. Ziel bleibt weiterhin eine gute Durchmischung mit allen Generationen und Bedarfsgruppen.

Die EBG erwartet, dass Familienwohnungen nach Auszug der Kinder wieder frei gegeben werden. Gibt es überhaupt Ersatzwohnungen und wie gross sind die Chancen?

Die bis heute abgeschlossenen Mietverhältnisse bleiben weiterhin so bestehen, somit erfolgt ein Wechsel freiwillig und kann behutsam angegangen werden. Weil nur die nach 1. Juli 2019 abgeschlossen Mietverhältnisse befristet sein werden, sind die Auswirkungen erst in 5 oder 10 Jahren spürbar. Die EBG hat die Aufgabe, sich dieser Herausforderung zu stellen und ihre Baustrategie entsprechend anzupassen - sprich: genügend geeignete Ersatzwohnungen zu erstellen.

Welche Mechanismen sind vorgesehen, damit die bisherigen Mieter motiviert sind, ihre Familienwohnungen wieder freizugeben?

Wenn die Kinder ausgezogen sind, haben die Eltern meist ein gutes Polster an Mitgliedschaftsjahren und damit viele Punkte, die sie einsetzen können. Als bisherige Mieter erhalten sie 10 Zusatzpunkte. Damit die Chancen auf eine neue Wohnung im Quartier realistisch sind, erhalten Mietende aus unterbesetzten Wohnungen einen Bonus von 20 Punkten und erst noch 1 Zusatzpunkt pro Quadratmeter Verkleinerungsfläche (Art. 2.1.4.2.).

Müssen wir vom Geissenstein ins neue EBG-Quartier Eichwald ziehen?

Es ist denkbar, dass einzelne Mieterinnen aus eigener Motivation aus dem Geissenstein in die neue Überbauung Eichwald ziehen werden. Die meisten werden aber in ihrem angestammten Lebensraum bleiben wollen. Die notwendigen Ersatzangebote müssen deshalb primär im Geissenstein erstellt werden.

Werden Unterbelegungszuschläge eingeführt?

Art. 28, Abs 2 der Statuten sieht die Möglichkeit vor, Unterbelegungsbeiträge zu verlangen. Zurzeit plant der Aufsichtsrat jedoch keine Unterbelegungsbeiträge (Art. 2.2.2.).

Besteht die Gefahr, dass die Wohnungsvergabekommission willkürliche Entscheide fällt?

Das Vermietungsreglement ist derart feinmaschig aufgebaut, dass die allermeisten Vermietungen ohne Wohnungsvergabekommission abgewickelt werden können. Das Gremium wird nur in seltenen Einzelfällen zum Einsatz kommen und muss dann Lösungen finden, die gegenüber den Mitgliedern der EBG plausibel begründet werden können.

Habe ich mit wenig Mitgliedschaftsjahren überhaupt Chancen auf eine Wohnung?

Diese Frage ist schwierig zu beantworten, weil die EBG keine Warteliste führt. Bei jeder Ausschreibung einer freien Wohnung wird aufgrund der eingegangenen Bewerbungen eine Rangliste erstellt. Reelle Chancen für «Neue» bestehen vor allem, wenn die EBG gleichzeitig eine grosse Zahl von Objekten vermieten kann (nach Grosssanierungen oder Neubauten).

Handelt die EBG mit ihren Vermietungsvorgaben freiwillig oder folgt sie einem politischen Druck?

Die Stadt Luzern ist nach einer Volkabstimmung im Jahr 2012 verpflichtet, den Anteil an gemeinnützigen Wohnungen innert 25 Jahren auf 16% zu erhöhen. Mit den günstigen Baurechten (z.B. Eichwald) werden tatsächlich auch Erwartungen von Behörden und aus der Politik verknüpft. Dazu zählen zum Beispiel eine transparente Wohnungsvergabe sowie Belegungsvorschriften. Die EBG steht jedoch nicht unter Zugzwang, im Gegenteil: Das Regelwerk der EBG diente als Basis für das Luzerner Musterreglement.