Belegungsvorschriften WOGENO Luzern

I Zweck

Die WOGENO Luzern hat das Ziel, ihre Wohnungen angemessen zu belegen. Dies hat einerseits soziale Gründe, indem grössere Wohnungen für Familien zur Verfügung stehen, andererseits ökologische, weil damit der Flächenverbrauch pro Person reduziert wird. Gleichzeitig sollen mit den Belegungsvorschriften übermässige Nutzungen und Schäden an den Wohnungen verhindert werden. Die Belegungsvorschriften sollen gewährleisten, dass bezahlbare Wohnungen denjenigen zukommen, die sie auch wirklich benötigen.

II Grundsätze

Die Mindestbelegung bei den WOGENO-Wohnungen richtet sich nach **Anzahl Zimmer** und **Wohnungsgrösse in m² Nettowohnfläche.** Wird durch die aktuelle Belegung entweder das Kriterium nach Anzahl Zimmer oder das der Fläche erfüllt, besteht keine Unterbelegung. Als Person im Sinne der Belegungsvorschriften werden die Personen gezählt, welche sich mehrheitlich am Ort der jeweiligen Wohnung aufhalten.

a) Kriterium Mindestbelegung nach Anzahl Zimmer:
WOGENO-Wohnungen müssen über die ganze Dauer des Mietverhältnisses mindestens wie folgt belegt werden:

1- bis 2 ½-Zimmerwohnungen	mit 1 Person
3- und 3 ½-Zimmerwohnungen	mit 1 Person
4- und 4 ½-Zimmerwohnungen	mit 2 Personen
5- und 5 ½-Zimmerwohnungen	mit 3 Personen
Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern	mit zwei Personen weniger als Zimmer vorhanden sind. Halbe Zimmer werden abgerundet.

Das Entfernen von Wänden hat grundsätzlich keinen Einfluss auf die Mindestbelegung.

b) Kriterium Mindestbelegung nach Wohnungsgrösse in m² Nettowohnfläche

bis 59 m²	Mindestbelegung 1 Person
60 bis 89 m²	Mindestbelegung 2 Personen
90 bis 119 m²	Mindestbelegung 3 Personen
ab 120 m²	Mindestbelegung 4 Personen

III Anwendung

a) Anwendung bei Neuvermietungen
Die obenstehenden Kriterien gelten für die Vergabe bei Neuvermietung von Wohnungen.

b) Anwendung bei Hauskauf
Wird ein Haus neu erworben, haben die darin wohnenden Mieterinnen und Mieter während fünf Jahren Besitzstandswahrung bezüglich Mindestbelegung, sofern sie innerhalb eines Jahres nach dem Hauskauf die Mitgliedschaft der WOGENO erwerben.

c) Anwendung bei Unterbelegung während der Mietdauer
Bei Unterbelegung wird mit der Mietpartei eine individuelle Lösung gesucht und schriftlich vereinbart. Möchte diese in eine kleinere, freie Wohnung im selben Haus umziehen, so soll diese Lösung zuerst angestrebt werden. Bewirbt sich die Mietpartei aus eigenem Antrieb oder auf Hinweis der Geschäftsstelle für eine kleinere Wohnung in einem anderen WOGENO-Haus, soll diese Bewerbung prioritär behandelt werden und kann nur mit stichhaltiger Begründung abgelehnt werden. Der Mietpartei müssen mindestens zwei zumutbare Umzugsangebote gemacht werden.

Erfolgt innerhalb der nachstehenden Fristen kein Auszug oder Umzug in eine kleinere Wohnung, ist die Mietpartei bzw. das Mitglied aus der Genossenschaft auszuschliessen und der Mietvertrag auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin zu kündigen.

Bei den Fristen wird zwischen **einfacher und doppelter Unterbelegung unterschieden.** Die Fristen beginnen mit der schriftlichen Aufforderung durch die Geschäftsstelle, die Unterbelegungen aufzuheben**:**

- **Einfache Unterbelegung** liegt vor, wenn die zulässige Belegung gemäss Ziffer II a) + b) um eine Person unterschritten wird. Die einfache Unterbelegung wird während maximal vier Jahren toleriert.

- **Doppelte Unterbelegung** liegt vor, wenn die zulässige Belegung gemäss Ziffer II a) + b) um zwei Personen unterschritten wird. Die doppelte Unterbelegung wird während maximal zwei Jahren toleriert.

IV Überbelegung

Die Überbelegung beurteilt sich nach Mietrecht gemäss Art. 253 ff. OR. Kriterien sind namentlich Wohnungsgrösse und Raumaufteilung. Grundsätzlich gilt folgendes:

1- bis 2 ½-Zimmerwohnungen	Maximalbelegung 2 Personen
3- und 3 ½-Zimmerwohnungen	Maximalbelegung 3 Personen
4- und 4 ½-Zimmerwohnungen	Maximalbelegung 4 Personen
Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern	mit einer Person mehr als Zimmer vorhanden sind. Halbe Zimmer werden abgerundet.

Kinder bis zum vollendeten zweiten Altersjahr werden nicht hinzugerechnet. Kinder und zur Familie gehörende Jugendliche und Erwachsene vom dritten bis 25. Altersjahr werden für die Berechnung der Überbelegung nur als halbe Person gezählt.

V Ausnahmen von den festgelegten Kriterien

Die Verwaltung kann aufgrund besonderer Umstände (Wohnungsmarkt, Härtefälle, weitere Kriterien) Ausnahmen von diesen Vorschriften bewilligen.

Bei Wohnungen, die aufgrund von Zimmerzahl und Grösse keine eindeutige Belegung ergeben, entscheidet die Verwaltung über die Mindest- oder Maximalbelegung. In speziellen Fällen kann die Belegung anhand von Grundriss und Vermietbarkeit festgelegt werden.

VI Inkrafttreten / Geltungsbereich

Gemäss Art. 5 Abs. 2 der Statuten ist die Verwaltung für den Erlass der Belegungsvorschriften zuständig. Diese Belegungsvorschriften wurden durch die Verwaltung am 12. Juni 2017 erlassen und treten per 12. Juni 2017 in Kraft. Sie gelten für alle nach dem Inkrafttreten dieser Vorschriften neu abgeschlossenen Mietverhältnisse.

Luzern, 12. Juni 2017

WOGENO Luzern
Margrethenhof 6
6275 Ballwil

tel 041 210 16 46
web www.wogeno-luzern.ch
e-mail info@wogeno-luzern.ch