

Vermietungsrichtlinien «Wohnen am Dägerstein»

1. Geltungsbereich	Das Reglement widerspiegelt die Vermietungspraxis der habitas Wohnbaugenossenschaft Region Sursee ¹ für die Überbauung «Wohnen am Dägerstein» gemäss den geltenden Statuten Art. 23, Abs. 3c und gilt als integrierender Bestandteil des Mietvertrages. Im Übrigen gelangen die Bestimmungen des Obligationenrechts (OR) über die Miete zur Anwendung.
2. Vermietungs-Grundsätze	<p>¹ Die Wohnungen werden an Personen vermietet, welche bezüglich ihrer persönlichen und finanziellen Verhältnisse auf preisgünstigen, zahlbaren Wohnraum angewiesen sind. Es ist das erklärte Ziel der habitas, grosse Wohnungen (sog. „Familienwohnungen“ mit vier Zimmern) an Familien zu vermieten.</p> <p>² Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte steuert die habitas mit entsprechenden Bedingungen Anreize für die Vermietung an Familien mit Kindern sowie für eine ökologische und ökonomische Nutzung.</p>
3. Vergabe der Wohnungen	<p>¹ Bei der Wohnungsvergabe werden Einwohner der Gemeinde Stadt Sursee (zivilrechtlicher Wohnsitz), in Sursee aufgewachsene oder Personen, die in der Gemeinde Stadt Sursee eine Arbeitsstelle haben, bevorzugt. Von diesen geniessen jene Mietinteressenten Priorität, welche die Freigrenzen von Einkommen und Vermögen gemäss Art. 5 nicht überschreiten.</p> <p>² Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit müssen im Besitze der Bewilligung ‚C‘ Niederlassungsbewilligung oder ‚B‘ Daueraufenthaltsbewilligung sein.</p> <p>³ Alleinerziehende werden wie Ehepaare behandelt, d.h. sie zählen wie zwei Erwachsene.</p> <p>⁴ Mietinteressenten, welche die Kriterien der habitas bezüglich Einkommens- und/oder Vermögensverhältnisse erfüllen, erhalten einen Bonus auf der vertraglich vereinbarten Wohnungsmiete.</p> <p>⁵ Die Mietinteressenten sind bei der Bewerbung verpflichtet, gegenüber der habitas korrekte Angaben zu liefern.</p>

¹ nachfolgend kurz als **habitas** bezeichnet

<p>4. Belegung der Wohnungen (ökologische Belegung)</p>	<p>¹ Die Zahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen², hat mindestens der um eine verminderte Zahl der Zimmer zu entsprechen. Halbe Zimmer werden nicht angerechnet. Es wird zwischen Normalbelegung, Unterbelegung und Überbelegung unterschieden:</p> <table data-bbox="443 389 1276 539"> <tr> <td>Normalbelegung für</td> <td>mindestens</td> <td>maximal</td> </tr> <tr> <td>2.5-Zimmer-Wohnung</td> <td>1 Bewohner</td> <td>2 Bewohner</td> </tr> <tr> <td>3.5-Zimmer-Wohnung</td> <td>2 Bewohner</td> <td>3 Bewohner</td> </tr> <tr> <td>4.5-Zimmer-Wohnung</td> <td>3 Bewohner</td> <td>4 Bewohner</td> </tr> </table> <p>² Die Mindestbelegung muss zum Zeitpunkt des Mietantritts erfüllt sein und wird im Mietvertrag festgehalten. Im Laufe der Vertragsdauer sind Veränderungen der Wohnsituation unaufgefordert zu melden.</p> <p>³ Entsteht im Verlauf des Mietverhältnisses eine Unterbelegung, wird ein genossenschaftlicher Sonderbeitrag (Unterbelegungsbeitrag) von 5% auf dem jeweiligen Mietzins, ohne Nebenkosten erhoben. Die habitas ist bemüht, innerhalb der Überbauung eine passende Wohnung zur Verfügung zu stellen. Ist dies innerhalb eines Jahres nicht möglich oder wird ein passendes Angebot abgewiesen, so wird der Unterbelegungsbeitrag eingefordert.</p> <p>⁴ Sonderbeiträge gemäss Abs. 3 vorstehend sind ab dem 1. Januar oder 1. Juli geschuldet, der auf den Zeitpunkt einer Unterbelegung mit einer Wartefrist von einem Jahr folgt. Wenn die Unterbelegung wieder endet, entfällt die Pflicht der Leistung des Sonderbeitrags ab dem 1. Januar oder 1. Juli, der auf die Meldung folgt. Es ist eine Meldefrist von 30 Tagen einzuhalten. <i>Ausnahmen:</i> Auf Antrag hin können für Mietparteien, die über 75 Jahre alt sind und für Familien mit geringem Einkommen, befristete Ausnahmen von der Beitragserhebung gewährt werden.</p> <p>⁵ Die Belegung der Wohnungen darf in der Regel nicht mehr Personen als Zimmer aufweisen (Vollbelegung). Überbelegungen sollen die Ausnahme darstellen und müssen der Verwaltung gemeldet werden. Bei 2-Generationen-Familien werden Kinder bis 18 Jahre nicht an die Überbelegung angerechnet. Alleinerziehenden mit im gleichen Haushalt lebenden Kindern ist im Sinne der Normalbelegung mindestens eine 3.5-Zimmer-Wohnung anzubieten.</p> <p>⁶ Der Vorstand habitas kann in Ausnahme- und Härtefällen gemäss Schlussbestimmungen Art. 11 abweichende Regelungen treffen.</p>	Normalbelegung für	mindestens	maximal	2.5-Zimmer-Wohnung	1 Bewohner	2 Bewohner	3.5-Zimmer-Wohnung	2 Bewohner	3 Bewohner	4.5-Zimmer-Wohnung	3 Bewohner	4 Bewohner
Normalbelegung für	mindestens	maximal											
2.5-Zimmer-Wohnung	1 Bewohner	2 Bewohner											
3.5-Zimmer-Wohnung	2 Bewohner	3 Bewohner											
4.5-Zimmer-Wohnung	3 Bewohner	4 Bewohner											

² Definition Personen: Kinder, Jugendliche, Erwachsene sowie Untermieter

<p>5. Einkommen und Vermögen (ökonomische Belegung)</p>	<p>Die Einkommens- und Vermögensgrenzen für die Zuteilung preisgünstiger Wohnungen mit einem Bonus auf der vertraglich vereinbarten Wohnungsmiete werden von der habitas wie folgt festgelegt:</p> <p>¹ Das satzbestimmende Einkommen bzw. satzbestimmende Vermögen der Mieter darf beim Bezug der Wohnungen die Beträge unter nachfolgendem Abs. 3 nicht übersteigen.</p> <p>² Die Einkommen der Ehegatten, unverheirateten Personen und Untermieter werden dabei zusammengerechnet. Die Einkommen der im gleichen Haushalt lebenden Kinder bis zum vollendeten 25. Lebensjahr werden zum reduzierten Satz von je einem Drittel angerechnet, diejenigen der anderen steuerpflichtigen Kinder wie Familienangehöriger bzw. Mitbewohner werden voll angerechnet.</p> <p>³ Wenn das kumulierte, massgebende Einkommen bzw. das massgebende Vermögen³ der Mieter die folgenden Freigrenzen nicht übersteigt, haben diese Anrecht auf Zuteilung einer Wohnung zu preisgünstigen Mieten.</p> <table border="1" data-bbox="347 891 1490 1088"> <thead> <tr> <th>Monatliche Mietzinse (reduzierte Miete)</th> <th>Freigrenze für Einkommen bis</th> <th>Freigrenze für Vermögen bis</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>von CHF 1'500 bis CHF 1'499</td> <td>CHF 70'000</td> <td rowspan="2">} CHF 300'000</td> </tr> <tr> <td>bis CHF 2'000</td> <td>CHF 85'000</td> </tr> </tbody> </table> <p>⁴ Die Freigrenzen gemäss Abs. 3 vorstehend erhöhen sich bei Mietern, die über 55 Jahre alt sind und nicht mit Kindern zusammenleben um 5'000 (Einkommen) resp. um 100'000 (Vermögen).</p> <p>⁵ Die Auszahlungen von Pensionskassengeldern (2. Säule), Vorsorgeguthaben (3. Säule), sowie im Zuge einer Frühpensionierung vom Arbeitgeber geleistete Sonderzahlungen an die Pensionskasse oder Abgangsentschädigungen, werden nicht als Einkommen gewertet und dem Vermögen nicht hinzugerechnet. Der Mieter hat den Nachweis hierfür selbst zu erbringen und den Verzicht auf die Anrechnung rechtzeitig zu beantragen.</p> <p>⁶ Freigrenzen für Einkommen und Vermögen sind indexiert (Stand Landesindex für Konsumentenpreise (allg. Teuerung) Oktober 2021: 101.6 Punkte, Basis Dezember 2020).</p> <p>⁷ Bei Überschreitung eine der Freigrenzen im Verlauf des Mietverhältnisses, verliert der Mieter das Anrecht auf eine preisgünstige Wohnung und den damit verbundenen Bonus (reduzierte Miete). Die Weiterführung eines Mietverhältnisses ist grundsätzlich zu den vertraglich vereinbarten Mietzinsen möglich.</p>	Monatliche Mietzinse (reduzierte Miete)	Freigrenze für Einkommen bis	Freigrenze für Vermögen bis	von CHF 1'500 bis CHF 1'499	CHF 70'000	} CHF 300'000	bis CHF 2'000	CHF 85'000
Monatliche Mietzinse (reduzierte Miete)	Freigrenze für Einkommen bis	Freigrenze für Vermögen bis							
von CHF 1'500 bis CHF 1'499	CHF 70'000	} CHF 300'000							
bis CHF 2'000	CHF 85'000								

³ Als massgebendes Einkommen bzw. massgebendes Vermögen der Bewohner gilt das satzbestimmende Einkommen bzw. Vermögen nach kantonalem Steuerrecht

	<p>⁸ Entspricht die Belegung nicht mehr den Vorschriften gemäss Abs. 3 kommt die Anwendung der vertraglich vereinbarten Miete frühestens ab dem 1. Januar nach Feststellung durch die Verwaltung oder bei Meldung durch den Mieter selbst, mit einer Wartefrist von einem Jahr zum Tragen.</p> <p>⁹ Der Vorstand habitas kann in Ausnahme- und Härtefällen gemäss Schlussbestimmungen Art. 11 abweichende Regelungen treffen.</p>
6. Familien Bonussystem (ökonomische Belegung)	<p>¹ Familien oder Alleinerziehende mit Kindern bis zum Alter 18 erhalten eine Mietzins-Rückerstattung von 40 CHF pro Monat und Kind.</p> <p>² Bei Meldung einer Bonusberechtigung wird diese ab dem der Meldung folgenden 1. Januar oder 1. Juli gewährt. Die gleiche Regelung gilt beim Verfall des Anspruchs z.B. infolge Erreichens der Altersgrenze (18) oder bei Wegzug. Es ist eine Meldefrist von 30 Tagen einzuhalten.</p>
7. Rückerstattungs Pflichten	<p>¹ Werden Beiträge unberechtigterweise beansprucht oder die Meldepflichten verletzt, kann die habitas die ganze oder teilweise nachträgliche Bezahlung der gewährten Familienboni einfordern.</p> <p>² Bei unberechtigter Beanspruchung von Wohnungen zu preisgünstigen Mieten oder Meldepflichtverletzung kann die habitas die Differenz zur vertraglich vereinbarten Miete ganz oder teilweise nachfordern.</p>
8. Untermiete Gewerbliche Nutzung	<p>¹ Einzelne Räume von Wohnungen dürfen im Rahmen des Mietrechts nur befristet untervermietet werden. Es besteht eine Meldepflicht inkl. Angabe der vereinbarten Miete. Es darf kein Gewinn erwirtschaftet werden.</p> <p>² Mit der Untervermietung dürfen die Richtlinien nicht umgangen werden. Die Kriterien unter Art. 4 und Art. 5 müssen zwingend eingehalten werden.</p> <p>³ Eine gewerbliche Nutzung der Wohnungen oder Teilen davon ist nicht gestattet.</p>
9. Deklaration und periodische Überprüfung	<p>¹ Die Verwaltung fordert die Mieter im vierten Quartal alle drei Jahre dazu auf, die per 31.12. des Vorjahres geltenden Einkommens- und Vermögensverhältnisse sämtlicher Bewohner sowie die aktuelle Belegung der Wohnung bis Ende des laufenden Jahres zu melden. Der letzte, aktuelle Einschätzungsentscheid der Steuerbehörden ist beizulegen. Haben sich die Verhältnisse seither wesentlich geändert, ist zusätzlich die aktuellste Steuererklärung beizulegen.</p> <p>² Bei Mietern, die über 75 Jahre alt sind, wird auf die Einreichung der Unterlagen verzichtet.</p> <p>³ Die Verwaltung überprüft die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Mieter sowie die Anzahl in der Wohnung gemeldeter Personen. Gleichzeitig überprüft sie die Bonusberechtigung gemäss Art. 6.</p>

	<p>⁴ Die daraus resultierenden genossenschaftlichen Sonderbeiträge sind dem Mieter mit Fälligkeit auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin hin schriftlich anzuzeigen. Die gleiche Vorgehensweise gilt, wenn die satzbestimmenden Einkommen resp. Vermögen nicht mehr den Belegungsvorschriften entsprechen und die Anpassung der Mietverhältnisse vorliegt.</p>
10. Kündigungs-Bestimmungen	<p>¹ Wird das höchst zulässige Einkommen und/oder Vermögen gemäss Art. 5/Abs. 3 überschritten, kann das Mietverhältnis unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse des Mieters mit einer Frist von einem Jahr auf einen vertraglichen Kündigungstermin hin aufgelöst werden.</p> <p>² Verstösst ein Mieter gegen Treu und Glauben, indem er beispielsweise den Zu- oder Wegzug von Mitbewohnern, Nebeneinkünfte bzw. Einkommen und Vermögen im gleichen Haushalt lebenden Personen verschweigt, unwahre Angaben macht oder gegen die Meldepflicht verstösst, wird das Mietverhältnis auf den nächstmöglichen, vertraglichen Kündigungstermin hin aufgelöst.</p>
11. Schlussbestimmungen	<p>¹ Der Vorstand kann auf begründetes Gesuch hin von diesen Richtlinien abweichende Regelungen treffen.</p>
12. Rechte und Pflichten	<p>¹ Dieses Vermietungsreglement wird beim Abschluss jedes Mietvertrages gegen Empfangsbestätigung abgegeben. Jede Änderung wird unter Einhaltung der mietvertraglichen Fristen und mittels der notwendigen Formulare schriftlich angezeigt.</p> <p>² Der Vorstand habitas überprüft dieses Reglement, insbesondere die aufgeführten Belegungsvorschriften, Freigrenzen für Einkommen/Vermögen, die Höhe des genossenschaftlichen Sonderbeitrags sowie das Bonussystem aufgrund wirtschaftlicher Veränderungen, mindestens jedoch alle vier Jahre und passt dieses gegebenenfalls an.</p> <p>³ Eine betroffenen Mietpartei hat nach Erhalt der Anzeige eines fälligen Sonderbeitrags sowie Verlust des Anrechts auf eine verbilligte Wohnung innerhalb einer Frist von 30 Tagen das Recht, von einer Delegation des Vorstands angehört zu werden und die persönlichen Verhältnisse darzulegen. Dasselbe gilt bei Eintreten eines Kündigungsgrundes gemäss Art. 10.</p>
13. In Kraft treten	<p>¹ Dieses Reglement wurde vom Vorstand der habitas am 15.11.2021 erlassen und tritt am 01.01.2022 in Kraft.</p>