



Merkblatt

Fixe Miete - Flexibler Belegungszuschuss

Teilbereich Garten

Der Libellenhof umfasst heute 238 Wohneinheiten. Die Teilbereiche Garten und Hof werden erneuert. Nach Fertigstellung wächst die Siedlung auf 322 Wohneinheiten. Im Garten entstehen neu 100 Wohnungen - die Fertigstellung ist per Ende 2026 geplant. Der Teilbereich Hof folgt ab dem zweiten Quartal 2027 und erhöht die Anzahl Wohnungen in diesem Bereich auf 138.

1. Geltungsbereich und Ziele

Die Siedlung Libellenhof liegt eingebettet zwischen der Stadt Luzern und dem Naherholungsgebiet Rotsee - ein Wohn- und Begegnungsort für Menschen in jeder Lebensphase.

1.1 Geltungsbereich

Die Informationen zu Miete und flexiblem Belegungszuschuss gelten derzeit ausschliesslich für den erneuerten Teilbereich Garten. Die Ausweitung auf den erneuerten Teilbereich Hof ist zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen.

1.2 Warum fixer Mietzins und flexibler Belegungszuschuss?

Die Kombination richtet sich nach der tatsächlichen Belegung und verfolgt drei Ziele:

- **Lebenszeitmobilität stärken**, um die Unterbelegung grosser Wohnungen zu reduzieren.
- **Bezahlbaren Wohnraum für Familien und Mehrpersonenhaushalte fördern** - und damit die Auslastung der Wohnungen erhöhen.
- **Eine gute soziale Durchmischung** der Mieterschaft im Libellenhof sichern.

2. Fixe Mietzinshöhe und flexibler Belegungszuschuss

Die Mietzinse im Libellenhof orientieren sich an den marktüblichen Verhältnissen. Je nach Anzahl der tatsächlich in der Wohnung lebenden Personen erhält die Mietpartei zusätzlich einen Belegungszuschuss. Wie dieser berechnet und ausbezahlt wird, ist nachfolgend erläutert.

3. Berechnung des Belegungszuschusses

Der monatliche Belegungszuschuss wird ab der zweiten in derselben Wohnung lebenden Person gewährt – ab einer 2.5-Zimmer-Wohnung, unabhängig vom Alter. Er beträgt CHF 200.- pro Person. Der maximale Zuschuss richtet sich nach der Wohnungsgrösse.

Die folgende Tabelle zeigt den maximal möglichen monatlichen Belegungszuschuss:

Anzahl Pers.	1.5 Zi	2.5 Zi	3.5 Zi	4.5 Zi	5.5 Zi	6.5 Zi
1 Person	Kein Zuschuss	Kein Zuschuss	Kein Zuschuss	Kein Zuschuss	Kein Zuschuss	Kein Zuschuss
2 Personen	-	CHF 200.-	CHF 200.-	CHF 200.-	CHF 200.-	CHF 200.-
3 Personen	-	Kein Zuschuss	CHF 400.-	CHF 400.-	CHF 400.-	CHF 400.-
4 Personen	-	Kein Zuschuss	CHF 600.-	CHF 600.-	CHF 600.-	CHF 600.-
5 Personen	-	Kein Zuschuss	Kein Zuschuss	CHF 800.-	CHF 800.-	CHF 800.-
6 Personen	-	Kein Zuschuss	Kein Zuschuss	Kein Zuschuss	CHF 1'000.-	CHF 1'000.-

«kein» = kein Zuschuss für diese Kombination. «-» = Wohnungstyp hat keine 1.5-Zi-Variante in dieser Personenkategorie.

4. Erstantrag für einen Belegungszuschuss

4.1 Erstantrag

Der Erstantrag erfolgt über ein Papierformular, das zusammen mit dem Mietvertrag ausgehändigt wird. Es ist gemeinsam mit dem unterzeichneten Mietvertrag an den Vermieter zurückzusenden.

Spätestens 30 Arbeitstage nach Mietbeginn muss der vollständige Antrag inklusive gültiger Wohnsitzbestätigung aller gemeldeten Personen über die Woonig-Plattform eingereicht werden. Die Wohnsitzbestätigungen sind beim Einwohnerdienst der Stadt Luzern erhältlich (<https://www.stadtluzern.ch/dienstleistungeninformation/28852>) – Beschaffung und Kosten liegen bei der Mietpartei.

Die Verwaltung prüft die Unterlagen und bestätigt den Belegungszuschuss. Bei vollständiger oder teilweiser Ablehnung ergeht eine schriftliche Begründung. Der Belegungszuschuss gilt grundsätzlich ab Mietbeginn. Im Zweifelsfall kann die Verwaltung eine rückwirkende Prüfung veranlassen.

4.2 Fristversäumnis

Wird der Erstantrag nicht fristgerecht eingereicht – das heisst nicht bis spätestens 30 Tage nach Mietbeginn – tritt der Zuschuss automatisch erst mit Beginn des übernächsten Monats nach vollständiger Einreichung in Kraft.

5. Jährlicher Antrag und unterjährige Mutationen

5.1 Jährlicher Antrag

Der Belegungszuschuss muss zwingend jährlich erneuert werden. Der Antrag mit gültiger Wohnsitzbestätigung aller gemeldeten Personen ist jeweils bis zum 31. August über die digitale Plattform «Woonig» einzureichen.

Änderungen des monatlichen Belegungszuschusses gelten für 12 Monate und treten jeweils per 1. Oktober in Kraft. Bei einer Veränderung erhält die Mietpartei nach Genehmigung eine schriftliche Bestätigung – bei Ablehnung eine entsprechende Begründung.

5.2 Unterjährige Mutationen

Meldepflicht bei einer Änderung der Personenzahl

Ändert sich die Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner, muss dies umgehend, spätestens jedoch 30 Tage vor Quartalsende, über die Woonig-Plattform gemeldet werden. Die Quartalsenddaten sind: 28. Februar, 31. Mai, 31. August und 30. November.

Die Änderungen treten jeweils auf den nächsten Quartalsbeginn in Kraft (1. Januar, 1. April, 1. Juli, 1. Oktober) und bleiben bis zur nächsten regulären jährlichen Anpassung gültig. Nach Genehmigung ergeht eine schriftliche Bestätigung.

Fristversäumnis bei der Einreichung eines Änderungsantrags

Wird ein Antrag auf Erhöhung des Belegungszuschusses nicht fristgerecht eingereicht – also weniger als 30 Tage vor Quartalsende – tritt die Änderung erst mit Beginn des übernächsten Quartals in Kraft.

6. Zweitbeurteilung durch den Vorstand der wbg Luzern

Anträge auf Belegungszuschuss werden in der Regel von der Verwaltung geprüft und entschieden. Kommt es im Einzelfall zu keiner Einigung, kann die Mietpartei eine Zweitbeurteilung durch den Vorstand der wbg verlangen.

Dazu reicht die Mietpartei den Antrag mit schriftlicher Begründung und Wohnsitzbestätigungen über die Verwaltung zuhanden des Vorstands ein – und zwar innerhalb von 30 Tagen nach dem Entscheid der Verwaltung.

Der Vorstand entscheidet innert 60 Tagen nach Eingang des vollständigen Antrags und informiert schriftlich. Bis zum Inkrafttreten des Vorstandsentscheids wird der bisherige

libellenhof

Belegungszuschuss weitergewährt. Der Entscheid des Vorstands ist endgültig – der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

7. Konsequenzen bei Falschangaben

Wer beim Antrag auf einen Belegungszuschuss vorsätzlich oder grob fahrlässig falsche Angaben macht oder den Auszug einer Person nicht innerhalb von 90 Tagen meldet, kann dauerhaft vom Bezug des Belegungszuschusses ausgeschlossen werden.

Die Sperre gilt rückwirkend ab dem Zeitpunkt der Feststellung. Bei vorsätzlicher Täuschung behält sich der Vermieter rechtliche Schritte vor. Bereits fälschlicherweise ausbezahlte Zuschüsse sind zurückzuerstatten.

8. Kontinuität der Belegungszuschussregelung

Mietparteien sollen auf den langfristigen Weiterbestand der Regelung – sowohl der Voraussetzungen als auch der Höhe des Belegungszuschusses – vertrauen können. Gleichzeitig braucht es die Möglichkeit, die Regelung über die Zeit anzupassen.

8.1 Erstmieter

Der Vermieter sichert zu, die Kriterien und die Höhe des Belegungszuschusses bis zum 30. September 2030 unverändert zu belassen. Für die Zeit danach garantiert er, dass mindestens 50 % der Beträge gemäss Ziffer 3 für weitere drei Jahre (bis zum 30. September 2033) gewährt werden.

8.2 Folgiemietler

Für Mietverhältnisse, die nach dem 31. Juli 2027 beginnen, gilt diese Zusicherung jeweils für die ersten drei Jahre nach Mietbeginn. Für die darauffolgenden drei Jahre sichert der Vermieter zu, dass mindestens 50 % der in Ziffer 3 genannten Beträge gewährt werden.

Diese Zusicherung erfolgt freiwillig, um Planungssicherheit zu geben – sie begründet keine gesetzliche Verpflichtung.

9. Wohnungsumzug in eine kleinere Wohnung im Libellenhof

Wer sich für eine kleinere Wohnung entscheidet, geniesst besondere Unterstützung. Dies gilt ausschliesslich für Mietparteien in 3.5- bis 6.5-Zimmer-Wohnungen.

9.1 Mietvorrecht

Die Mietpartei hat ein Vorrecht auf eine im Libellenhof freiwerdende kleinere Wohnung gegenüber allen anderen Interessentinnen und Interessenten. Bei mehreren vorberechtigten Parteien entscheidet die Verwaltung. Das Vorrecht muss innerhalb von 30 Tagen ab

schriftlicher Mitteilung wahrgenommen werden. Es kann einmal ausgeschlagen werden - beim zweiten Mal erlischt es.

9.2 Unterstützung beim Umzug

Die Verwaltung unterstützt den Umzug in eine kleinere Wohnung wie folgt:

Kostenzuschuss an die Umzugskosten:

3.5 Zi	4.5 Zi	5.5 Zi	6.5 Zi
CHF 750.-	CHF 1'000.-	CHF 1'500.-	CHF 2'000.-

Zusätzliche Unterstützung für Mietparteien, bei welchen alle Personen älter als 70 Jahre sind:

3.5 Zi	4.5 Zi	5.5 Zi	6.5 Zi
bis CHF 500.-	bis CHF 750.-	bis CHF 1'000.-	bis CHF 1'250.-

Für Mietparteien, bei denen alle Personen über 70 Jahre alt sind, übernimmt die wbg ausserdem die Organisation des Umzugs von Wohnung zu Wohnung.

10. Kontakt

Vermarktung und Bewirtschaftung:

Libellenhof c/o smeyers

Seetalstrasse 185, 6032 Emmen

Tel. 058 322 88 77

libellenhof@smeyers.ch