

## Weisung 32

11. November 2013  
16.04.25/40.06



### **Volksinitiative "Günstiger Wohnraum für Familien"**

---

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat

1. Der Umsetzungsvorlage des Stadtrats zur Volksinitiative wird zugestimmt.
  2. Es wird eine Stiftung gemäss beiliegendem Statut errichtet.
  3. Als Einlage in die Stiftung wird ein Kredit von CHF 3 Mio. bewilligt.
  4. Dieser Beschluss untersteht dem obligatorischen Referendum.
- 

### **Bericht**

#### **1 Ausgangslage**

Die CVP Wädenswil reichte am 7. Januar 2010 eine Volksinitiative in Form der allgemeinen Anregung mit folgendem Wortlaut ein:

*„Der Stadtrat wird aufgefordert, eine Vorlage auszuarbeiten für die Ausrichtung von Investitionsbeiträgen an Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Investoren für die Sanierung oder Erstellung von günstigem, familienfreundlichem Wohnraum.“*

Der Gemeinderat hat mit Weisung 4 vom 3. Mai 2010 die eingereichte Volksinitiative als gültig erklärt und am 6. September 2010 den Stadtrat beauftragt, eine der Initiative entsprechende Umsetzungsvorlage auszuarbeiten, was mit Weisung 11 vom 11. Juli 2011 erfolgt ist. Diese wurde vom Gemeinderat am 30. Januar 2012 mit formellen Ergänzungen genehmigt.

Mit Beschluss vom 22. Februar 2012 hat der Bezirksrat den Entscheid des Gemeinderats und somit die Umsetzungsvorlage aufgehoben. Der vorsorglich eingereichte Rekurs wurde durch den Gemeinderat mit Beschluss vom 3. September 2012 nicht bestätigt. Die Umsetzungsvorlage des Stadtrats vom 11. Juli 2011 wurde somit aufgehoben. Die gewünschte Einrichtung eines Fonds ist in diesem Fall nicht möglich, weshalb der Stadtrat in der vorliegenden neuen Umsetzungsvorlage von der Gründung einer Stiftung ausgeht.

#### **2 Volksinitiative "Günstiger Wohnraum für Familien"**

##### **2.1 Initiativrechtliche Ausgangslage**

Die Initiative wurde in der Form einer allgemeinen Anregung eingereicht, d.h. sie hat keinen konkret formulierten Beschlussskizzenentwurf in einer endgültigen vollziehbaren Form (§ 120 Abs. 3 GPR). Der Gemeinderat hat den Stadtrat verpflichtet, eine Umsetzungsvorlage auszuarbeiten. In der Volksinitiative wird verlangt, eine Vorlage für die Ausrichtung von Investitionsbeiträgen an Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Investoren für die Sanierung oder Erstellung von günstigem, familienfreundlichem Wohnraum auszuarbeiten. In welcher Art und Weise diese Initiative umzusetzen ist, wird nicht festgelegt. Es sind daher Fragen offen, ohne

deren Beantwortung die Initiative nicht in eine beschlussreife Sachvorlage umgesetzt werden kann. Bei der Beantwortung solcher Fragen haben der Stadt- und der Gemeinderat einen gewissen Ermessensspielraum, unter Berücksichtigung des Initiativbegehrens, wie es im Text und in der Begründung zum Ausdruck kommt.

Lehnt der Gemeinderat die Umsetzungsvorlage ab, so findet eine Volksabstimmung über die Initiative in ihrer allgemeinen anregenden Form statt (§ 136 Abs. 1 GPR).

## **2.2 Inhalt der Volksinitiative**

Die Volksinitiative enthält in Stichworten folgende Vorgaben:

- Ziel: Sanierung oder Erstellung von günstigem, familienfreundlichem Wohnraum.
- Form: Ausrichtung von Investitionsbeiträgen in ungenannter Höhe zur Sanierung oder Erstellung.
- Begünstigte: Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Investoren.

Zur Begründung wird in der Initiative ausgeführt, in Wädenswil werde es zunehmend schwieriger, trotz reger Bautätigkeit, eine günstige Mietwohnung für eine familiengerechte Nutzung zu finden. In einem wirtschaftlich schwierigen Umfeld werde der Druck auf günstigere Wohnungen eher weiter zunehmen. Die Stadt könne mangels eigener Landreserven kein Bauland zur Verfügung stellen, um finanzierbaren Wohnraum für Familien zu fördern. Viele Altbauwohnungen hätten einen hohen Sanierungs- oder Erneuerungsbedarf. Die Initiative würde ein griffiges und flexibles Instrument schaffen, innovative Wohnprojekte für Familien zu fördern.

## **2.3 Begriff "günstiger Wohnraum"**

Günstiger Wohnraum ist ein Begriff, welcher von grossen regionalen Unterschieden geprägt ist. Sinnvoll ist es, wenn das Kriterium "günstiger Wohnraum" in Relation zum Marktpreisniveau in Wädenswil verstanden wird. Als Berechnungsgrundlage könnte die durchschnittliche Angebotsmiete in Wädenswil, ausgedrückt in Franken pro Quadratmeter Wohnfläche, dienen. Als "günstigen Wohnraum" könnten Mietangebote betrachtet werden, welche die Durchschnittsmiete um einen bestimmten Prozentsatz unterschreiten.

## **2.4 Begriff "familienfreundlicher Wohnraum"**

§ 13 Abs. 3 der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) legt fest, dass eine Familie mindestens einen Elternteil und ein minderjähriges oder in Ausbildung stehendes Kind oder ein Kind mit Behinderung umfassen muss.

Die Eidgenössische Koordinationskommission für Familienfragen (EKFF) hat für die Familienfreundlichkeit als Richtschnur sieben Themen aufgestellt:

- Die selbständige Entdeckung von Freiräumen ist für die Entwicklung von Kindern und Jugendlichen sowie für die Gestaltung des Familienalltags entscheidend.

- Baugesetze und Architektur fördern standardisierte Räume ohne Veränderungsmöglichkeiten. Es fehlen unbetreute Freiräume, in denen Kinder spielen und soziale Kontakte knüpfen können.
- Wohnungen sollen flexibel genutzt und gestaltet werden können. Sie sollen Gemeinschaftsbereiche zum Spielen und Ausruhen für die ganze Familie anbieten sowie Rückzugsmöglichkeiten und genügend Stauräume aufweisen.
- Hindernisfreie Übergänge von Innen nach Aussen sind für Kinder, für ältere Menschen sowie für Menschen mit Behinderungen zentral. Treppenhäuser und Eingangsbereiche sollen auch als Spiel- und Aufenthaltsorte dienen.
- Begegnungs- und Spielräume sollen abwechslungsreich, altersgerecht und naturnah sein.
- Eine differenzierte Siedlungs- und Nutzungsstruktur erleichtert die Orientierung und den Alltag der Familien.
- Die Mitsprache von Familien- und Jugenddelegierten bei der Planung und Gestaltung von Sozialräumen, insbesondere auch in benachteiligten Quartieren, ist von grosser Bedeutung.

## **2.5 Begriffe "Wohnbaugenossenschaften und gemeinnützige Investoren"**

Gemäss der eidgenössischen Wohnraumförderungsverordnung (WFV) Art. 37 gilt eine Organisation als allgemein gemeinnützig, wenn sie nach ihren Statuten den Zweck verfolgt, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken.

Unter Wohnbaugenossenschaften und gemeinnützigen Investoren werden nicht gewinnorientierte Wohnbauträger verstanden, welche bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten ohne Gewinnabsicht und nach dem Prinzip kostendeckender Mieten zur Verfügung stellen. Die Mietzinse entsprechen dabei den Selbstkosten, die sich aus den Betriebs-, Instandhaltungs- und Zinskosten zusammensetzen. Für grosszyklische Erneuerungen werden die nötigen Rückstellungen einkalkuliert. Es darf kein spekulativer Liegenschaftshandel betrieben werden und ein allfälliger Liquidationserlös muss für den gleichen Zweck verwendet werden. Die Gemeinnützigkeit erfordert keine bestimmte Rechtsform.

## **3 Wohnungsmarkt in Wädenswil**

Der Stadtrat hat in Zusammenarbeit mit dem Büro Wüest & Partner die für Wädenswil und ihre Region relevanten und zur Verfügung stehenden Daten erhoben und im Vergleich zu ähnlichen Regionen dargestellt. Aufgrund dieser Daten wurde ein Gesamtbericht über den Wohnungsmarkt in Wädenswil mit folgendem Fazit erstellt (Stand 2010):

- Die Mietpreise und vor allem die Preise für Eigentumswohnungen in Wädenswil sind in den letzten Jahren spürbar gestiegen.
- In den Nachbargemeinden der Region Zimmerberg und im Kanton Zürich haben vergleichbare Preisentwicklungen stattgefunden. Wädenswil weicht insofern von den Vergleichsregionen ab, als sich nach einer Stagnationsphase bis 2005 eine ausgeprägtere Boom-Phase mit deutlicher Preissteigerung vollzogen hat.
- Die Wohnungspreise in Wädenswil liegen heute in etwa auf gleichem Niveau wie in der Nachbargemeinde Horgen, der Region Zimmerberg und im Kanton Zürich. Die durchschnittliche 4-Zimmer-Mietwohnung mit 100 m<sup>2</sup> wird zu rund CHF 2'000.-- pro Monat

- netto angeboten, die durchschnittliche Eigentumswohnung mit 120 m<sup>2</sup> zu CHF 910'000.--; die aktuellen Angebote von Neubauwohnungen auf dem Markt liegen weit höher.
- Die auf dem Markt angebotenen Wohnungen sind teurer als Wohnungen in laufenden Mietverhältnissen und deutlich teurer als Wohnungen im gemeinnützigen Segment (z.B. Mieterbaugenossenschaft oder Hangenmoos AG).
  - Der aktuelle Wohnungsbestand besteht zu über zwei Dritteln aus Mietwohnungen. Die Mehrheit der Wohneinheiten verfügt über vier oder mehr Zimmer. Wädenswil verfügt somit grundsätzlich über einen hohen Anteil an Familienwohnungen.
  - Der Anteil an "veralteten" Wohnungen von mässigem Zustand und Standard ist in Wädenswil hoch, verschwindet jedoch kontinuierlich.
  - Nach einer ruhigen Phase bis 2005 ist die Wohnbautätigkeit in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Allerdings liegt der Fokus der Neubauten (relativ zum Bestand gesehen) klar bei den Eigentumswohnungen.
  - Wädenswil weist bei den Mietwohnungen aktuell eine Leerstandquote von 0.9% (Stand 2013; Wüest & Partner AG / Leerwohnungszählungen BfS) aus. Demnach stehen rund 50 Mietwohnungen leer. In der Regel sind dies teure Neubauwohnungen. Der Leerstand liegt auf dem Niveau des Kantons Zürich. Allerdings finden in Wädenswil relativ wenig Mieterfluktuationen statt, was die Wohnungssuche einschränkt.
  - Der Wohnungsmarkt Wädenswil hat in den letzten fünf Jahren eine dynamische Phase mit überdurchschnittlichen Preissteigerungen und hoher Bautätigkeit durchlebt. Preisniveau und Leerstände befinden sich zur Zeit weitgehend auf dem Niveau der Region Zimmerberg und des Kantons Zürich. Insofern können die letzten Jahre als ein "Aufholen an den Durchschnitt" betrachtet werden.

Der Bericht zeigt, dass das Preisniveau in Wädenswil regional im Durchschnitt ist - aber auf hohem Niveau.

Der aktuelle prozentuale Anteil Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern beträgt 6.5% von 6'968 Mietwohnungen per 31. Dezember 2012 (Mieterbaugenossenschaft 318 Wohnungen, Wohnbaugenossenschaft Sandhof 54 Wohnungen, Arbeiter- Bau- und Siedlungsgenossenschaft Wädenswil 46 Wohnungen und Baugenossenschaft Eichweid 34 Wohnungen). Die Hangenmoos AG wird aufgrund der geänderten Rechtsform nicht mehr zu den gemeinnützigen Wohnbauträgern gezählt, weshalb ihre 381 Wohnungen ausgenommen sind.

#### **4 Trends Wohnungsmarkt Wädenswil 2020 (gemäss Studie Wüest & Partner)**

- Wädenswil wird weiterhin ein attraktiver Standort für die Erstellung von Wohneigentum bleiben. Der Neubau von Mietwohnungen wird kurz- bis mittelfristig unter der Attraktivität der Eigentumswohnungen leiden.
- Das Segment des gehobenen Wohneigentums hat an Bedeutung gewonnen und wird die Neubautätigkeit auch in Zukunft mitprägen.
- Im Falle von Zinsanstiegen werden wieder mehr Mietwohnungen anstelle von Eigentumswohnungen gebaut.

- Im kurz- bis mittelfristigen Niedrigzinsumfeld werden Mietwohnungen am ehesten im Rahmen von Grossprojekten realisiert, bei denen die Kosten pro Wohnung vergleichsweise tief gehalten werden können.
- Die nationale und internationale Attraktivität des Wirtschaftsraums Zürich/Zug dürfte auch in Zukunft zu eher steigenden Mietpreisen führen. Sinkende Mieten können nicht erwartet werden.
- Die Zuwanderung zum Wirtschaftsraum Zürich/Zug und die nach wie vor guten Verdienstmöglichkeiten werden die derzeitige Angebotsausdehnung bei den Eigentumswohnungen absorbieren und die Preise mehrheitlich stabil halten. Spürbare Preisreduktionen dürften nur im Falle starker Zinsanstiege erwartet werden.
- Aufgrund des hohen Anteils an "veralteten" Wohnungen und des gestiegenen Preisniveaus dürften in den nächsten Jahren vermehrt Wohngebäude saniert und umgebaut werden. Gleichzeitig wird sich der Trend zu Abbrüchen und Neubauten verstärken.

## **5 Beurteilung des Stadtrats**

Der Stadtrat anerkennt den Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum und ist bereit, im Rahmen seiner Möglichkeiten die Schaffung eines Angebots zu fördern. Wie in den Interpellationen von SP (12.02.2013) und CVP (13.02.2013) dargelegt, verfolgt der Stadtrat dabei eine Strategie, die auf vier Säulen steht.

Er hat die Absicht,

- 1) entsprechende Vorhaben finanziell zu unterstützen mit dem Erlös aus der Liquidation Pro Wädenswil,
- 2) wo sinnvoll städtische Grundstücke zur Verfügung zu stellen (vgl. Areal Alte Landstrasse),
- 3) bei Gestaltungsplänen, soweit sinnvoll, dem Aspekt des günstigen Wohnraums Rechnung zu tragen sowie
- 4) Land an strategisch günstiger Lage zu erwerben.

Mit vorliegender Weisung wird Punkt 1 der Strategie umgesetzt. Ziel der Anstrengungen ist es, die heute gute Durchmischung der Wädenswiler Bevölkerung zu erhalten und sicherzustellen, dass Wädenswil weiterhin eine vielfältige und lebendige Stadt bleibt.

## **6 Umsetzungsvorlage**

### **6.1 Gründung einer Stiftung**

Nachdem die Bildung eines Fonds nicht möglich ist, soll anstelle des Fonds eine öffentlich-rechtliche Stiftung (unabhängige juristische Person mit eigener Rechtspersönlichkeit) gegründet werden. Die Stiftung bezweckt die Förderung bzw. Unterstützung von günstigem, familienfreundlichem Wohnraum für Familien. Die Vergünstigung mittels Darlehen steht im Vordergrund, nicht ausgeschlossen ist zudem der Landerwerb und dessen Abgabe im Baurecht. Vom Stiftungsrat werden daraufhin ein Organisations- und Ausführungsreglement erlassen. Das Errichten einer Stiftung verbleibt als einzige Möglichkeit, um den Initiativzweck nachhaltig zu erfüllen.

## 6.2 Organisation Stiftung

Die Bestimmungen sehen eine einfache Organisation mit klaren Verantwortlichkeiten vor. Der Stiftungsrat, der sich ausser dem Präsidium selber konstituiert, gibt sich ein Organisationsreglement, welches die nötigen organisatorischen Detailbestimmungen enthält. Die Mitglieder des Stiftungsrat sowie das Präsidium werden durch den Stadtrat gewählt. Dem Stadtrat wird mindestens ein Sitz zugeordnet.

Die Geschäftstätigkeit der Stiftung muss auf das kantonale Wohnbauförderungsrecht abgestimmt werden, um eine Beteiligung durch das Kantonsdarlehen zu ermöglichen (§ 8 Wohnbauförderungsgesetz i.V.m. § 8 Abs. 2 lit. b Wohnbauförderungsverordnung).

Die unmittelbare Aufsicht wird durch den Bezirksrat wahrgenommen. Gegen Anordnungen des Stiftungsrats ist der Rekurs an den Bezirksrat zulässig (§ 152 Gemeindegesetz).

## 6.3 Statuten

Die Statuten sind bewusst offen formuliert, um einen grossen Gestaltungsraum und eine entsprechende Entwicklung zu ermöglichen. Dies macht deshalb Sinn, weil die Stadt Wädenswil im Thema Wohnbauförderung keine Erfahrungen hat.

Im Wesentlichen wird in den Statuten festgelegt, welchen Zweck die Stiftung verfolgt, wie dieser Zweck erreicht werden kann, wie hoch das Grundkapital ist, wie die Bewirtschaftung und die Rechnungslegung zu erfolgen hat, Regelungen zu Darlehen sowie Landabgaben und die wichtigsten Punkte zur Organisation der Stiftung.

## 6.4 Ausführungsreglement

Der Stiftungsrat hat nach der Einsetzung den Stiftungszweck gemäss den Vorgaben des Statuts im Ausführungsreglement im Detail zu konkretisieren und die festgelegte Strategie umzusetzen. Wesentliche Elemente, die bewusst nicht in die Statuten aufgenommen werden, da sie einer gewissen Dynamik unterliegen, werden darin festgehalten. Die maximal zulässigen Mietpreise, die Belegungsvorschriften sowie die Einkommensobergrenze als Kriterien für die Vergabe von Darlehen sind drei wichtige Bereiche, die im Ausführungsreglement definiert werden.

## 6.5 Stiftungseinlage

Als Stiftungseinlage und Grundkapital sollen CHF 3 Mio. bewilligt werden. Der Kredit ist wie eine normale Ausgabe zu betrachten und entsprechend abzuschreiben.

Die Höhe des Betrags wurde bereits zur Bildung eines Fonds vorgeschlagen und entspricht in der Grössenordnung dem erwarteten Erlösanteil aus der Liquidation der "Pro Wädenswil". Die Entwicklung wird zeigen, ob weitere Finanzausschüsse nötig sind, um dem Ziel nachhaltig gerecht zu werden.

## **7 Referendum**

Der Beschluss über die Errichtung einer Stiftung unterstünde für sich alleine dem fakultativen Referendum, die CHF 3 Mio. unterliegen dagegen dem obligatorischen Referendum. Weil jedoch zwischen Stiftung und Einlage eine direkte Abhängigkeit besteht, beantragt der Stadtrat beide Beschlüsse der Urne zu unterbreiten.

## **8 Antrag**

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat die Zustimmung zur Umsetzungsvorlage.

11. November 2013

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber

### **Referent des Stadtrats**

Paul Rota

Beilage:

- Statuten

# **Stiftungsstatut für günstigen, familienfreundlichen Wohnraum**



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grundlagen</b>	<b>1</b>
Art. 1 Rechtsnatur und Haftung	1
Art. 2 Zweck	1
<b>II. Vermögen, Bewirtschaftung, Rechnungswesen</b>	<b>1</b>
Art. 3 Grundkapital	1
Art. 4 Einkünfte	1
Art. 5 Bewirtschaftung	2
Art. 6 Geldaufnahme	2
Art. 7 Rechnungswesen	2
<b>III. Gewährung von Darlehen und Landabgaben</b>	<b>2</b>
Art. 8 Gewährung von Darlehen	2
Art. 9 Landabgaben im Baurecht	2
<b>IV. Organisation der Stiftung</b>	<b>3</b>
Art. 10 Stiftungsrat	3
Art. 11 Geschäftsstelle	3
Art. 12 Revisionsstelle	3
Art. 13 Aufsicht	3
<b>V. Schlussbestimmungen</b>	<b>3</b>
Art. 14 Statutenänderungen	3
Art. 15 Auflösung der Stiftung	4
Art. 16 Inkrafttreten	4

## I. Grundlagen

### Art. 1 Rechtsnatur und Haftung

<sup>1</sup> Die Stiftung für günstigen, familienfreundlichen Wohnraum ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit.

**Rechtsnatur und Haftung**

<sup>2</sup> Für ihre Verbindlichkeiten haftet ausschliesslich das Stiftungsvermögen.

### Art. 2 Zweck

<sup>1</sup> Die Stiftung bezweckt die Förderung der Sanierung oder Erstellung von günstigem, familienfreundlichem Wohnraum auf Gemeindegebiet Wädenswil im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern.

**Zweck**

<sup>2</sup> Zu diesem Zweck gewährt sie aus ihrem Kapital nachrangige Darlehen. Diese können zudem zinsgünstig oder zinslos sein.

<sup>3</sup> Sie kann Grundstücke erwerben, die sie den gemeinnützigen Wohnbauträger im Baurecht zur Verfügung stellt.

<sup>4</sup> Falls die Stiftung Liegenschaften oder Grundstücke in ihrem Eigentum hat, überträgt sie die Erstellung, Sanierung, Vermietung und Bewirtschaftung der Häuser an anerkannte gemeinnützige Wohnbauträger.

<sup>5</sup> Die Stiftung ist gemeinnützig und verfolgt keine Gewinnabsichten.

## II. Vermögen, Bewirtschaftung, Rechnungswesen

### Art. 3 Grundkapital

Das Grundkapital von 3 Mio. Franken wird von der Stadt Wädenswil eingebracht (Urnenabstimmung vom ...).

**Grundkapital**

### Art. 4 Einkünfte

Einkünfte können sich aus Baurechtszinsen, Kapitalerträgen sowie allfälligen Beiträgen der Stadt oder Dritter zusammensetzen. Anfallende Überschüsse sind dem Kapital zuzuschlagen und ausschliesslich im Sinne des Stiftungszwecks einzusetzen.

**Einkünfte**

<b>Bewirtschaftung</b>	<p><b>Art. 5      Bewirtschaftung</b></p> <p>Die Bewirtschaftung durch die begünstigten gemeinnützigen Wohnbauträger oder die Stadt hat nach dem Prinzip der Kostenmiete gemäss kantonalem Wohnbauförderungsrecht zu erfolgen. Die Mietzinse sind so zu bemessen, dass sie mittelfristig die Fremd- und Eigenkapitalzinsen, die Unterhalts- sowie Verwaltungskosten, die weiteren nötigen Aufwendungen sowie eine angemessene Einlage in den Erneuerungsfonds decken.</p>
<b>Geldaufnahme</b>	<p><b>Art. 6      Geldaufnahme</b></p> <p>Die Stiftung kann Hypotheken und Darlehen aufnehmen.</p>
<b>Rechnungswesen</b>	<p><b>Art. 7      Rechnungswesen</b></p> <p>Die Rechnungslegung hat nach den für die Gemeinden im Kanton Zürich geltenden Normen zu erfolgen.</p>
<b>III.    Gewährung von Darlehen und Landabgaben</b>	
<b>Gewährung von Darlehen</b>	<p><b>Art. 8      Gewährung von Darlehen</b></p> <p><sup>1</sup> Die Stiftung kann für den Landerwerb, die Erstellung und Sanierungen von Liegenschaften an gemeinnützige Wohnbauträger und die Stadt Wädenswil Darlehen gewähren. Die Darlehen sind innert höchstens 30 Jahren zurückzuzahlen.</p> <p><sup>2</sup> Das Darlehen wird projektbezogen gewährt. Dies erfolgt gegen eine grundpfandrechtliche Sicherstellung.</p> <p><sup>3</sup> Das verzinsliche Darlehen wird zum jeweiligen Referenzzinssatz, der vom Bundesamt für Wohnungswesen festgelegt wird, gewährt.</p> <p><sup>4</sup> Der Zinsvorteil aus zinslosen oder zinsgünstigen Darlehen ist vollständig auf der Mietzinssumme anzurechnen.</p>
<b>Landabgaben im Baurecht</b>	<p><b>Art. 9      Landabgaben im Baurecht</b></p> <p><sup>1</sup> Die Stiftung stellt ihre Grundstücke und Liegenschaften durch Einräumen von Baurechten den gemeinnützigen Wohnbauträger zur Verfügung.</p> <p><sup>2</sup> Die Zweckbestimmung der Stiftung ist im Baurechtsvertrag explizit auf die Baurechtsnehmer zu überbinden.</p>

## IV. Organisation der Stiftung

### Art. 10 Stiftungsrat

<sup>1</sup> Der Stiftungsrat ist das oberste leitende Organ der Stiftung. Er nimmt alle Aufgaben wahr, die keinem anderen Organ zugewiesen sind. Insbesondere erlässt er in einem Organisations- und Ausführungsreglement die ausführenden und ergänzenden Bestimmungen zu diesem Statut. Er kann einzelne seiner Kompetenzen delegieren.

**Stiftungsrat**

<sup>2</sup> Im Ausführungsreglement legt der Stiftungsrat insbesondere die Mietpreise, die Belegungszahlen und die Einkommensobergrenze als Kriterien für die Vergabe von Darlehen fest.

<sup>3</sup> Der Stiftungsrat besteht aus drei bis fünf Mitgliedern. Mindestens ein Mitglied des Stadtrats nimmt im Stiftungsrat Einsitz.

<sup>4</sup> Die Mitglieder des Stiftungsrats sowie das Präsidium werden vom Stadtrat gewählt. Im Übrigen konstituiert sich der Stiftungsrat selber.

### Art. 11 Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle, die durch den Stiftungsrat bestellt wird, vollzieht die Beschlüsse des Stiftungsrats und sorgt für den ordnungsgemässen Betrieb der Stiftung.

**Geschäftsstelle**

### Art. 12 Revisionsstelle

Der Stiftungsrat bestellt zur Überwachung des Finanz- und Rechnungswesens ein gesetzlich anerkanntes Revisionsunternehmen als Revisionsstelle.

**Revisionsstelle**

### Art. 13 Aufsicht

Die Tätigkeit der Stiftung steht unter der Aufsicht des Bezirksrats.

**Aufsicht**

## V. Schlussbestimmungen

### Art. 14 Statutenänderungen

Statutenänderungen bedürfen der Zustimmung des Gemeinderats. Stellt der Stiftungsrat Antrag, so reicht er diesen beim Stadtrat zuhanden des Gemeinderats ein.

**Statutenänderungen**

**Art. 15 Auflösung der Stiftung**

**Auflösung der Stiftung**

Im Falle einer Auflösung der Stiftung fällt ihr Vermögen der Stadt zu. Es ist gemäss Stiftungszweck für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu verwenden.

**Art. 16 Inkrafttreten**

**Inkrafttreten**

Vorbehältlich der Zustimmung der Gemeinde (Art. 3) setzt der Stadtrat dieses Statut in Kraft.

Stadtrat Wädenswil

**Stadt Wädenswil**  
Florhofstrasse 6  
Postfach  
8820 Wädenswil  
Telefon 044 789 72 11  
[info@waedenswil.ch](mailto:info@waedenswil.ch)