

Reglement für die Vergabe von Alters- wohnungen

22. September 2025

Inhaltsübersicht

I.	Allgemeine Bestimmungen	1
II.	Zuständigkeiten	1
III.	Rechtliches	2
IV.	Vermietungsbedingungen	2
V.	Vergabegrundsätze, Vergabekriterien und Ausschreibung	3
VI.	Mietvertrag	4
VII.	Belegungsvorgaben	5
VIII.	Weitere Bestimmungen	5
IX.	Schlussbestimmungen	6

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	1
	Art. 1 Geltungsbereich	1
	Art. 2 Zweck	1
II.	Zuständigkeiten	1
	Art. 3 Verantwortlichkeit der Vermietungen	1
III.	Rechtliches	2
	Art. 4 Rechtliche Grundlagen der Vermietungen	2
IV.	Vermietungsbedingungen	2
	Art. 5 Mindestalter	2
	Art. 6 Wohnsitz	2
	Art. 7 Aufenthalt in der Wohnung	2
	Art. 8 Nutzung der Wohnung	2
	Art. 9 Führung des Haushaltes	3
V.	Vergabegrundsätze, Vergabekriterien und Ausschreibung	3
	Art. 10 Auswahl der Mietenden	3
	Art. 11 Vergabegrundsätze	3
	Art. 12 Ausschreibung der Mietwohnungen	3
	Art. 13 Priorisierung der Bewerbenden	3
VI.	Mietvertrag	4
	Art. 14 Erstellung des Mietvertrages	4
	Art. 15 Mietzins	4
	Art. 16 Kündigung des Mietvertrages	4
VII.	Belegungsvorgaben	5
	Art. 17 1.5-Zimmerwohnungen	5
	Art. 18 2.5-Zimmerwohnungen und 3.5-Zimmerwohnung	5
	Art. 19 Karenzfrist	5
	Art. 20 Ersatzangebote	5

VIII. Weitere Bestimmungen	5
Art. 21 Auskunftspflicht der Mietenden	5
IX. Schlussbestimmungen	6
Art. 22 Bestehende Mietverhältnisse	6
Art. 23 Inkrafttreten des Reglements	6

Reglement für die Vergabe von Alterswohnungen

*Der Stadtrat,
gestützt auf Art. 26 Gemeindeordnung
beschliesst:*

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Das Reglement regelt die Vermietung von Alterswohnungen. Die Stadt Wädenswil vermietet in den städtischen Alterssiedlungen Bin Rääbe an der Schlossbergstrasse 13 und 15, Tobelrai an der Speerstrasse 105 und an der Rebbergstrasse 1 diverse Alterswohnungen. Diese Wohnungen ermöglichen ein selbstständiges Leben in einem kleineren Rahmen und leisten einen wichtigen Beitrag zur Deckung des Bedarfs an kostengünstigem Wohnraum in der Stadt Wädenswil. Ziel ist es, auch in diesem Segment altersgerechtes Wohnen für Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Wädenswil zu ermöglichen.

Art. 2 Zweck

Das Reglement beschreibt unter welchen Grundsätzen und Kriterien und mit welchen Bedingungen die Alterswohnungen gem. Art. 1 an Bewerbende vermietet werden.

II. Zuständigkeiten

Art. 3 Verantwortlichkeit der Vermietungen

Die Vermietung der Wohnungen und die Mietvertragserstellung erfolgt durch die Dienststelle Immobilien. Die Dienststelle Immobilien kann Aufgaben an die Dienststelle Soziokultur (Siedlungsassistenz) delegieren. Dazu zählen unter anderem die Durchführung der Wohnungsbesichtigung sowie die Eignungsabklärung für das Wohnen in einer Alterswohnung.

III. Rechtliches

Art. 4 Rechtliche Grundlagen der Vermietungen

Die Vermietung der Wohnungen richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen der Miete gemäss Schweizerischem Obligationenrecht (OR, SR220) sowie der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG, SR 221.213.11). Das Reglement für die Vergabe von Alterswohnungen ist integraler Bestandteil des Mietvertrages und muss von den Mietenden bzw. dem Mietenden bei Abschluss des Mietvertrages zur Kenntnis genommen und bestätigt werden.

IV. Vermietungsbedingungen

Art. 5 Mindestalter

Das Mindestalter für Mietende beträgt 62 Jahre. Die Wohnungen können auch an Personen vergeben werden die das Mindestalter noch nicht erreicht haben, sofern sie eine IV-Rente von mindestens 50% beziehen. Bei Mehrpersonen-Haushalten muss mindestens eine Person das Mindestalter erreicht haben; alle Personen müssen volljährig sein.

Art. 6 Wohnsitz

Grundsätzlich müssen Bewerbende zum Zeitpunkt der Bewerbung ihren zivilrechtlichen Wohnsitz seit mindestens 3 Jahren ununterbrochen in der Stadt Wädenswil haben. Ausnahmen können auf Gesuch hin gewährt werden. Der Entscheid erfolgt durch einen Beschluss des Stadtrats. Die Mietenden verpflichten sich, selbst in der von ihnen gemieteten Wohnung zu wohnen und dort zivilrechtlich ihren Wohnsitz zu haben.

Art. 7 Aufenthalt in der Wohnung

Erforderlich ist ein Aufenthalt von mindestens neun Monaten pro Kalenderjahr in der Wohnung.

Art. 8 Nutzung der Wohnung

Die Alterswohnungen dürften ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt werden.

Art. 9 Führung des Haushaltes

Die Bewerbenden sind in der Lage, ihren Haushalt selbständig zu führen. Einen Haushalt selbständig zu führen bedeutet nicht, dass die Bewerbenden den Haushalt grundsätzlich alleine führen müssen. Bei Bedarf können externe Unterstützungsleistungen zur Führung des Haushaltes mit hinzugezogen werden (z.B. Spitex, rollende Küche, Haushaltshilfe). Die Kosten für externe Unterstützungsleistungen sind durch die Mietenden zu tragen. Im Zweifelsfall kann eine ärztliche Bestätigung zur betreffenden Person verlangen werden oder die Vergabe von einem Besuch und Bericht einer Fachperson abhängig gemacht werden. Diese führen ein persönliches Gespräch mit den Bewerbenden und führen eine Wohnfähigkeitsprüfung durch. Bei der Bewertung der Mietinteressenten, welche die Kriterien nicht erfüllen, wird die Entscheidung situativ getroffen. Dabei wird die Gesamtsituation in den Alterssiedlungen berücksichtigt.

V. Vergabegrundsätze, Vergabekriterien und Ausschreibung

Art. 10 Auswahl der Mietenden

Die Auswahl der Mietenden erfolgt diskriminierungsfrei. Das Auswahlverfahren kann digital und analog erfolgen.

Art. 11 Vergabegrundsätze

Die Vergabe der Mietwohnungen erfolgt in einem transparenten, kriterienbasierten Auswahlverfahren. Die Entscheide über die Vergabe von Mietwohnungen werden nachvollziehbar dokumentiert. Innerhalb der Bewerbungsfrist hat das Eingangsdatum der Bewerbung keinen Einfluss auf die Wohnungsvergabe.

Art. 12 Ausschreibung der Mietwohnungen

Die Wohnungen werden über gängige Immobilienportale, über die Homepage der Stadt Wädenswil, sowie in den Schaukästen beim Stadthaus und in den Alterssiedlungen ausgeschrieben. Es wird keine Warteliste geführt.

Art. 13 Priorisierung der Bewerbenden

Bewerbende, welche die Vorgaben für eine Alterswohnung erfüllen, werden anhand folgender Priorisierungskriterien zu einer Wohnungsbesichtigung eingeladen:

a. Dringlichkeit (z.B. Alter)

Durch die öffentliche Ausschreibung der Wohnungen kann individuell auf dringliche Fälle eingegangen werden, um unter anderem auch Menschen

in vulnerablen Lebenssituationen eine faire Chance auf eine Wohnung zu ermöglichen. Dazu zählt ein drohender Wohnungsverlust, eine finanzielle Notlage, körperliche oder sonstige Einschränkungen, welche die erhöhte Unterstützung eines bereits vorhandenen sozialen Umfelds einfordern.

b. Bezug zu Wädenswil

Ein Bezug zu Wädenswil ist gegeben, wenn die oder der Bewerbende aufgrund familiärer Verhältnisse oder des privaten Umfelds einen Bezug zu Wädenswil hat (vorbehalten bleibt Art. 6).

c. Finanzielle Situation

Sofern die finanzielle Situation eines Bewerbenden die Anmietung einer Mietwohnung auf dem freien Mietmarkt in Wädenswil voraussichtlich nicht zulässt.

- d. Gibt es keine Bewerbende, welche die Vergabekriterien erfüllen oder dringende Fälle wo die Vergabekriterien nicht erfüllt werden, so kann die Abteilung Finanzen mit Abteilungsbeschluss eine Ausnahme zur Vermietung bewilligen. Vorbehalten bleiben Fälle, für die es eine Bewilligung des Stadtrats benötigt (Art. 6).

VI. Mietvertrag

Art. 14 Erstellung des Mietvertrages

Die Dienststelle Immobilien ist zuständig für die Erstellung des Mietvertrags und wird bei der Vergabe der Alterswohnungen durch die Dienststelle Soziokultur unterstützt.

Art. 15 Mietzins

Der Mietzins wird durch die Dienststelle Immobilien definiert. Der überwiegende Teil der Wohnungen wird zu einem Mietzins vermietet, der in der Regel innerhalb der Bestimmungen zu den Ergänzungsleistungen liegen.

Art. 16 Kündigung des Mietvertrages

Die Dienststelle Immobilien kann das Mietverhältnis kündigen, sofern ein entsprechendes Fehlverhalten des Mieters vorliegt und das Obligationenrecht (257 ff.) gestattet, das Mietverhältnis aufgrund des Fehlverhaltens des Mieters zu kündigen.

VII. Belegungsvorgaben

Art. 17 1.5-Zimmerwohnungen

1.5 Zimmerwohnung werden ausschliesslich an Einzelpersonen vergeben.

Art. 18 2.5-Zimmerwohnungen und 3.5-Zimmerwohnung

Grössere Wohnungen werden grundsätzlich nur an 2 Personen vergeben (Lebensgemeinschaft). Bei geringer Nachfrage kann davon abgewichen werden. Sofern von der Mietpartei gewünscht, muss die kleinere Ersatzwohnung auf dem gleichen Areal sein. Bei Auszug einer Person beträgt die Karenzfrist 6 Monate. Dies wird bei entsprechendem Bedarf von grösseren Wohnungen und freistehenden 1.5 Zimmerwohnungen umgesetzt.

Art. 19 Karenzfrist

Im Todesfall darf die hinterbliebene Person in der Wohnung verbleiben. Nach einer Karenzfrist von 3 Jahren kann bei Bedarf durch die Dienststelle Immobilien ein Wechsel in eine kleinere Wohnung verlangt werden.

Art. 20 Ersatzangebote

Im Idealfall wird eine kleinere Ersatzwohnung auf dem gleichen Areal der Mietenden angeboten. Eine Garantie auf eine kleinere Ersatzwohnung auf dem gleichen Areal besteht grundsätzlich nicht. Lehnt die Mieterin oder der Mieter zwei zumutbare Ersatzangebote ohne wichtige Gründe ab, kann eine Kündigung erfolgen.

VIII. Weitere Bestimmungen

Art. 21 Auskunftspflicht der Mietenden

Die Mietenden sind verpflichtet, die zur Kontrolle der Einhaltung der Vorgaben gemäss diesem Reglement notwendigen Auskünfte zu erteilen und Nachweise zu erbringen. Die Dienststelle Immobilien kann die Einhaltung der Vorgaben gemäss diesem Reglement periodisch überprüfen.

Die Mietenden ermächtigen mit Abschluss des Mietvertrages die Dienststelle Immobilien bei den zuständigen Stellen die erforderlichen Auskünfte und Daten einzuholen. Die Dienststelle Immobilien kann bei Verletzung der Auskunftspflicht oder Täuschung das Mietverhältnis auf den nächstzulässigen Termin ordentlich kündigen.

IX. Schlussbestimmungen

Art. 22 Bestehende Mietverhältnisse

Die Bestimmungen über die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Belegung finden keine Anwendung auf Mietverhältnisse, die bei Inkrafttreten dieses Reglements bestehen und fortgeführt werden.

Art. 23 Inkrafttreten des Reglements

Dieses Reglement tritt am 1. Dezember 2025 in Kraft. Es ersetzt alle bisherigen Regelungen in diesem Bereich.

Stadt Wädenswil

Florhofstrasse 6

Postfach

8820 Wädenswil

Telefon 044 789 72 16

praesidiales@waedenswil.ch