

Verordnung zur Umsetzung und Kontrolle bei preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG

Umsetzungsverordnung
Entwurf öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung
vom 14. März 2022

Inhaltsübersicht

I.	Allgemeine Bestimmungen	1
II.	Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner	1
III.	Folgen der Nichteinhaltung der Anforderungen an die Bewohnerschaft; Verantwortung der Vermieterschaft und behördliche Kontrolle	2
IV.	Investitionskosten- und Mietzinsvorgaben	3
V.	Investitionskosten- und Mietzinskontrolle	3
VI.	Anmerkungen im Grundbuch	4
VII.	Schlussbestimmungen	4

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	1
	Art. 1 Zweck	1
II.	Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner	1
	Art. 2 Wohnsitzverpflichtung	1
	Art. 3 Mindestbelegung	1
	Art. 4 Einkommenslimiten zu Beginn eines Mietverhältnisses	2
	Art. 5 Einkommensentwicklung während der Mietdauer	2
III.	Folgen der Nichteinhaltung der Anforderungen an die Bewohnerschaft; Verantwortung der Vermieterschaft und behördliche Kontrolle	2
	Art. 6 Folgen der Nichteinhaltung der Anforderungen an die Bewohnerschaft	2
	Art. 7 Verantwortung der Vermieterschaft und behördliche Kontrolle	3
IV.	Investitionskosten- und Mietzinsvorgaben	3
	Art. 8 Investitionskosten- und Mietzinsvorgaben	3
V.	Investitionskosten- und Mietzinskontrolle	3
	Art. 9 Investitionskosten- und Mietzinskontrolle	3
VI.	Anmerkungen im Grundbuch	4
	Art. 10 Anmerkungen im Grundbuch	4
VII.	Schlussbestimmungen	4
	Art. 11 Inkraftsetzung	4

Der Gemeinderat,

gestützt auf § 49b des kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. September 1975,

beschliesst:

Es wird folgende Verordnung erlassen:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

¹Die Verordnung regelt die Umsetzung und Kontrolle bei preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG.

²Der Stadtrat bezeichnet die zuständigen Stellen, delegiert die Aufgaben, und kann Detailbestimmungen zu Ausnahmen und Härtefällen erlassen.

II. Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner

Art. 2 Wohnsitzverpflichtung

Die Bewohnerinnen und Bewohner müssen während der ganzen Mietdauer ihren zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz in der Stadt Wädenswil haben und die Wohnung als einzigen Wohnsitz dauerhaft nutzen und behördlich angemeldet sein.

Art. 3 Mindestbelegung

¹Die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner darf die Zahl ganzer Zimmer bei Mietantritt und während der ganzen Mietdauer um höchstens eins unterschreiten.

²In besonderen Fällen ist mit Zustimmung der Kontrollbehörde eine tiefere Belegung möglich, insbesondere bei

- a. besonders kleinflächigen Zimmern
- b. besonders kleinflächigen Wohnungen
- c. besonderen Grundrissen und Wohnformen
- d. besonderen Familienverhältnissen und Härtefällen

Art. 4 Einkommenslimiten zu Beginn eines Mietverhältnisses

¹Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bewohnerinnen und Bewohner müssen in einem angemessenen Verhältnis zum Mietzins stehen.

²Das steuerbare Einkommen aller Bewohnerinnen und Bewohner einer Wohnung darf bei Mietantritt zusammengezählt das Vierfache des jährlichen Bruttomietzinses nicht überschreiten.

³Zehn Prozent des Fr. 200'000 übersteigenden steuerbaren Vermögens aller Bewohnerinnen und Bewohner ist als Einkommen hinzuzurechnen.

Art. 5 Einkommensentwicklung während der Mietdauer

¹Die Einkommensentwicklung im laufenden Mietverhältnis bleibt ohne Bedeutung, solange sie in einem angemessenen Verhältnis zum Mietzins steht.

²Das angemessene Verhältnis gilt im laufenden Mietverhältnis als verletzt, wenn das steuerbare Einkommen einschliesslich Anrechnung der steuerbaren Vermögen gemäss Art. 4 Abs. 3 das Sechsfache des Bruttomietzinses übersteigt.

III. Folgen der Nichteinhaltung der Anforderungen an die Bewohnerschaft; Verantwortung der Vermieterschaft und behördliche Kontrolle

Art. 6 Folgen der Nichteinhaltung der Anforderungen an die Bewohnerschaft

Wenn im Rahmen einer behördlichen Kontrolle gemäss Art. 7 die Nichteinhaltung der Wohnsitzverpflichtung gemäss Art. 2 oder der Einkommenslimiten während der Mietdauer gemäss Art. 5 festgestellt wird, ist das Mietverhältnis wie folgt aufzulösen, sofern die Anforderungen nicht vorher wieder eingehalten sind:

- bei Verletzung der Wohnsitzverpflichtung, spätestens innert einem Jahr;
- bei Verletzung der Vorgaben gemäss Art. 3 bis 5, spätestens innert dreier Jahren;

Art. 7 Verantwortung der Vermieterschaft und behördliche Kontrolle

¹Die Vermieterschaft sorgt im Rahmen ihrer Möglichkeiten dafür, dass die Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner der preisgünstigen Wohnungen betreffend Wohnsitz, Mindestbelegung und wirtschaftlichen Verhältnisse (Einkommenslimiten) eingehalten werden. Insbesondere sind die Vorgaben und das Bestehen einer behördlichen Kontrolle im Abrufverfahren im Mietvertrag ausdrücklich festzuhalten.

²Die Kontrollbehörde übt eine zweckmässige Kontrolle der Einhaltung der Vorgaben zum Wohnsitz, zur Belegung und zu den wirtschaftlichen Verhältnissen der Bewohnerinnen und Bewohner aus.

³Die Kontrollen werden für jede Liegenschaft bei Mietbeginn und mindestens alle zwei Jahre durchgeführt. Von der Eigentümerin oder vom Eigentümer können sachdienliche Unterlagen, wie Mietverträge eingefordert werden.

⁴Die Kontrollbehörde kann die für ihre Kontrollen benötigten Daten beim Personenmeldeamt und beim Steueramt im Abrufverfahren einholen. Nebst den massgebenden Daten der aktuellen Steuereinschätzung können auch solche früheren Einschätzungen abgerufen werden.

IV. Investitionskosten- und Mietzinsvorgaben

Art. 8 Investitionskosten- und Mietzinsvorgaben

¹Die für die preisgünstigen Wohnungen zulässigen Investitionskosten und Mietzinse richten sich nach der kantonalen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV, LS 700.8).

²Eine Erhöhung der zulässigen Investitionskosten im Sinne von § 4 PWV Abs. 4 wird nur berücksichtigt, wenn dafür ein Gesuch zusammen mit dem provisorischen Investitionskosten- und Mietzinsnachweis gemäss Art. 9 Abs. 1 gestellt wird.

V. Investitionskosten- und Mietzinskontrolle

Art. 9 Investitionskosten- und Mietzinskontrolle

¹Ein provisorischer Nachweis der Einhaltung der zulässigen Investitionskosten und Mietzinse bei den preisgünstigen Wohnungen ist zusammen mit dem Baugesuch einzureichen.

²Vor Einreichung des Baugesuchs kann ein Gesuch um eine informelle Vorprüfung bei der zuständigen Stelle gestellt werden.

³Die Anfangsmietzinse und Mietzinsanpassungen sind der Kontrollbehörde frühzeitig und unter Beilage der betreffenden Mietzinsneuberechnung zur Genehmigung einzureichen.

⁴Die Kontrollbehörde kann die Einreichung von Kopien der Mietzinsspiegel, Bauabrechnungen und Policen der Gebäudeversicherung sowie weiterer sachdienlicher Unterlagen verlangen.

VI. Anmerkungen im Grundbuch

Art. 10 Anmerkungen im Grundbuch

¹Die Verpflichtung, die preisgünstigen Wohnungen dauerhaft entsprechend den Vorgaben gemäss Art. 3 bis 5 zu vermieten, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Grundbuch anzumerken.

²Die Anmerkung hat im gleichen Verfahren zu erfolgen wie die Anmerkung gemäss § 13 Abs. 2 PWV.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 11 Inkraftsetzung

Die Verordnung zur Umsetzung und Kontrolle bei preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat Wädenswil publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

Stadt Wädenswil

Florhofstrasse 3

Postfach

8820 Wädenswil

Telefon 044 789 73 11

planenundbauen@waedenswil.ch