



Auszug aus dem Beschlussprotokoll

180. Sitzung des Gemeinderats vom 4. März 2026

5906. 2025/392

Weisung vom 10.09.2025:

Finanzdepartement, unverzinsliche Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften zur Schaffung und zum Erhalt von Wohnraum für Jugendliche und junge Erwachsene in Ausbildung (Jugendwohnkredit 2025), Rahmenkredit; Verordnung, Neuerlass

Antrag des Stadtrats

1. Für die Schaffung und den Erhalt von Wohnraum für Jugendliche und junge Erwachsene in Ausbildung wird ein Rahmenkredit (Jugendwohnkredit 2025) von 20 Millionen Franken bewilligt.
2. Über die Aufteilung des Rahmenkredits entscheidet der Stadtrat.
3. Es wird eine Verordnung zum Jugendwohnkredit 2025 gemäss Beilage (datiert vom 10. September 2025) erlassen.

Referat zur Vorstellung der Weisung: Dr. Emanuel Tschannen (FDP), Vizepräsidium

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

Änderungsanträge 1–2 zu den Dispositivziffern 1–3

Die Mehrheit der SK FD beantragt folgende Änderung der Dispositivziffern 1–3:

A. Zuhanden der Stimmberechtigten:

1. Für die Schaffung und den Erhalt von Wohnraum für Jugendliche und junge Erwachsene in Ausbildung wird ein Rahmenkredit (Jugendwohnkredit 2025) von 2040 Millionen Franken bewilligt. Die Zinskosten der Stadt werden dem Rahmenkredit nicht angerechnet.
2. Über die Aufteilung des Rahmenkredits entscheidet der Stadtrat. Die Zinskosten der Stadt werden bei der Aufteilung nicht angerechnet.



2 / 8

B. In eigener Kompetenz:

3. Es wird eine Verordnung zum Jugendwohnkredit 2025 gemäss Beilage (datiert vom 10. September 2025) erlassen.

Die Minderheit 1 der SK FD beantragt folgende Änderung der Dispositivziffern 1–3:

A. Zuhanden der Stimmberechtigten:

1. Für die Schaffung und den Erhalt von Wohnraum für Jugendliche und junge Erwachsene in Ausbildung wird ein Rahmenkredit (Jugendwohnkredit 2025) von 2065 Millionen Franken bewilligt.
2. Über die Aufteilung des Rahmenkredits entscheidet der Stadtrat.

B. In eigener Kompetenz:

3. Es wird eine Verordnung zum Jugendwohnkredit 2025 gemäss Beilage (datiert vom 10. September 2025) erlassen.

Die Minderheit 2 der SK FD beantragt Ablehnung der Änderungsanträge.

Mehrheit:	Referat: Moritz Bögli (AL); Serap Kahrman (GLP), Präsidium; Micha Amstad (SP), Ivo Bieri (SP), Anjushka Früh (SP), Dr. Jonas Keller (SP), Felix Moser (Grüne), Anna-Béatrice Schmaltz (Grüne), Sven Sobernheim (GLP) i. V. von Selina Frey (GLP)
Minderheit 1:	Stéphane Braune (FDP) i. V. von Dr. Emanuel Tschannen (FDP), Vizepräsidium, Referat; Anthony Goldstein (FDP)
Minderheit 2:	Benedikt Gerth (Die Mitte) i. V. von Karin Stepinski (Die Mitte), Referat
Abwesend:	Samuel Balsiger (SVP)

Karin Stepinski (Die Mitte) zieht den Antrag der Minderheit 2 zurück.

Abstimmung gemäss Art. 209 GeschO GR (gleichgeordnete Anträge):

Antrag Stadtrat	13 Stimmen
Antrag Mehrheit	74 Stimmen
Antrag Minderheit 1	<u>28 Stimmen</u>
Total	115 Stimmen
= absolutes Mehr	58 Stimmen

Damit ist dem Antrag der Mehrheit zugestimmt.



Die Detailberatung ist abgeschlossen.

Die Vorlage wird stillschweigend an die Redaktionskommission (RedK) überwiesen.

Damit ist beschlossen:

Die Verordnung zum Jugendwohnkredit 2025 ist durch die RedK zu überprüfen (Art. 70 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 213 GeschO GR). Die Schlussabstimmung findet nach der Redaktionslesung statt.

AS Nr. XXX.XXX
Verordnung zum Jugendwohnkredit 2025
vom ...

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 54 GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom ...²,
beschliesst:

I. Allgemeine Bestimmungen

Gegenstand	Art. 1 Diese Verordnung regelt die Umsetzung des Rahmenkredits für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum für Jugendliche und junge Erwachsene in Ausbildung (Jugendwohnkredit 2025).
Subvention	Art. 2 ¹ Die Stadt fördert die Schaffung und den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum auf dem Gebiet der Stadt Zürich für Jugendliche und junge Erwachsene in Ausbildung.
a. Zweck und Art	² Sie kann zu diesem Zweck Subventionen in Form von unverzinslichen Darlehen gewähren für: a. folgende Bauvorhaben: 1. Neu- und Umbauten, 2. grössere Erneuerungen von Wohnbauten, 3. Grundausrüstungsinvestitionen bei langfristigen Mietverträgen mit Dritteigentümerschaften; b. den Erwerb von bestehenden Wohnbauten (Erwerbe). ³ Auf die Gewährung eines Darlehens besteht kein Anspruch.
b. Subventionsempfängerinnen und -empfänger	Art. 3 ¹ Empfängerinnen oder Empfänger der Darlehen sind gemeinnützige Wohnbauträgerschaften, die: a. preisgünstigen Wohnraum für Jugendliche und junge Erwachsene in Ausbildung bereitstellen; b. als juristische Personen organisiert sind;

¹ AS 101.100

² STRB Nr. 2646 vom 27. August 2025.

- c. dauernd auf Gewinnabsichten und Gewinnausschüttung verzichten;
- d. sich zur Einhaltung der Vorgaben gemäss dieser Verordnung verpflichten.

² An Privatpersonen und Gesellschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit werden keine Darlehen ausgerichtet.

Abordnungsrecht Art. 4 Die Wohnbauträgerschaften gewährleisten ein Abordnungsrecht der Stadt in ihr Leitungsorgan.

II. Anforderungen

A. Wohnbauten

Bauliche Anforderungen Art. 5 Die Stadt kann Darlehen für Bauvorhaben ausrichten, wenn diese eine gute energetische, städtebauliche und architektonische Qualität aufweisen.

Unterhalt Art. 6 Die Wohnbauträgerschaften gewährleisten dauerhaft einen einwandfreien Unterhalt der subventionierten Wohnbauten.

Finanzierung Art. 7 ¹ Die Wohnbauträgerschaften stellen die Finanzierung der Bauvorhaben oder Erwerbe sicher, einschliesslich der Zusicherung der Darlehen Dritter.
² Sie stellen Darlehen aus dem Jugendwohnkredit 2025 in einem nachgehenden Rang, in der Regel im zweiten Rang, grundpfandrechtlich sicher; ausgenommen sind Darlehen für Grundausstattungsinvestitionen.
³ Darlehen Dritter sind mit vorangehenden Grundpfandrechten gedeckt.

B. Vermietung

Alter und Ausbildung der Mieterinnen und Mieter Art. 8 ¹ Die Vermietung des subventionierten Wohnraums erfolgt in der Regel an Personen, die:
a. das 30. Altersjahr noch nicht überschritten haben; und
b. in Ausbildung sind.

² Aus wichtigen Gründen kann von der Altersbeschränkung gemäss Abs. 1 lit. a abgewichen werden.

Mindestbelegung Art. 9 ¹ Der Wohnraum und die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.
² Die Zimmerzahl einer Wohnung darf die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner während der gesamten Mietdauer um höchstens eins überschreiten.

Untermiete Art. 10 Die Vorgaben gemäss Art. 8 und 9 gelten auch für allfällige Untermietverhältnisse.

Anfangsmietzinse Art. 11 ¹ Die Wohnbauträgerschaften setzen die Anfangsnettomietzinse fest:
a. nach dem Grundsatz der Kostenmiete gemäss Mietzinsreglement³; und
b. unter Berücksichtigung der Verbilligungswirkung gemäss Art. 16.
² Die Wohnbauträgerschaften legen die Nebenkosten gemäss Obligationenrecht⁴ fest.

³ vom 19. Juni 1996, AS 841.150.

⁴ vom 30. März 1911, SR 220.



Mietzinsanpassungen	Art. 12 ¹ Die Wohnbauträgerschaften passen die Mietzinse gemäss Obligationenrecht⁵ an. ² Sie informieren die zuständige städtische Stelle (zuständige Stelle) über Mietzinsanpassungen vor deren Bekanntgabe an die Mieterschaft.
	III. Verfahren
Gesuchseinreichung	Art. 13 Die Wohnbauträgerschaften reichen ihre Darlehensgesuche bei der zuständigen Stelle ein: a. bei Bauvorhaben vor Baubeginn; b. bei Erwerben vor der öffentlichen Beurkundung.
Gewährung des Darlehens	Art. 14 ¹ Der Stadtrat entscheidet über die Gewährung des Darlehens. ² Die Höhe des Darlehens wird festgesetzt: a. bei Bauvorhaben: vorläufig; b. bei Erwerben: definitiv.
a. Allgemeines	
b. Bauabrechnung	Art. 15 ¹ Die Wohnbauträgerschaft reicht die Bauabrechnung spätestens ein Jahr nach Vollendung eines Bauvorhabens bei der zuständigen Stelle ein. ² Die zuständige Stelle prüft die Abrechnung innert sechs Monaten. ³ Der Stadtrat entscheidet anschliessend über die definitive Höhe des Darlehens.
Bemessung der Höhe des Darlehens	Art. 16 Die Höhe des Darlehens wird so bemessen, dass sie eine Verbilligung der nach Massgabe des Mietzinsreglements⁶ berechneten Mietzinse von höchstens 25 Prozent bewirkt.
Laufzeiten Darlehen	Art. 17 ¹ Die Laufzeit der Darlehen beträgt für: a. Bauvorhaben: 1. im unbewohnten Zustand: 50 Jahre ab Erst- oder Wiederbezug, 2. im bewohnten Zustand: 50 Jahre ab Auszahlung des Darlehens, 3. Grundausstattungsinvestitionen: 20 Jahre ab Erstbezug; b. Erwerbe: 50 Jahre ab öffentlicher Beurkundung. ² Die Darlehen sind nicht rückzahlungspflichtig; vorbehalten bleibt die Rückzahlungspflicht bei Zweckentfremdung.
Wirkungen nach Ablauf der Laufzeit	Art. 18 ¹ Die Darlehen sind spätestens nach Ablauf der Laufzeit mit den Anlagekosten zu verrechnen. ² Ausgenommen von dieser Verrechnung sind Darlehen für Grundausstattungsinvestitionen.
Zweckerhaltungspflicht	IV. Zweckerhaltung und -entfremdung Art. 19 ¹ Die Wohnbauträgerschaften stellen sicher, dass der subventionierte Wohnraum während der Laufzeit der Darlehen seinem Zweck entsprechend verwendet wird.

⁵ vom 30. März 1911, SR 220.

⁶ vom 19. Juni 1996, AS 841.150.



² In den Mietverträgen sind insbesondere festgehalten:

- a. die Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner;
- b. die Mindestbelegung der Wohnungen;
- c. der Hinweis auf die Zweckerhaltungskontrollen.

Kontrolle	Art. 20 ¹ Die zuständige Stelle führt Kontrollen hinsichtlich der zweckgerichteten Verwendung der Darlehen durch. ² Sie kann auf die Datenplattform OMEGA zugreifen, sofern dies für die Kontrolle erforderlich und geeignet ist.
Auskünfte und Herausgabe von Unterlagen	Art. 21 Die Wohnbauträgerschaften sind verpflichtet, gegenüber der zuständigen Stelle die für die Kontrollen notwendigen Auskünfte zu erteilen und ihr notwendige Unterlagen zur Verfügung zu stellen.
Rechnung	Art. 22 ¹ Die Wohnbauträgerschaften wenden die Bestimmungen des Rechnungsreglements⁷ sinngemäss an. ² Sie reichen jeweils bis 30. Juni des Folgejahres der zuständigen Stelle ein: a. die Betriebsrechnung zu den subventionierten Wohnbauten; b. den Geschäftsbericht einschliesslich Jahresrechnung und Revisionsbericht. ³ Sie weisen die Darlehen aus dem Jugendwohnkredit in der Jahresrechnung separat aus.
Zweckentfremdung	Art. 23 Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn: a. die Darlehen nicht verwendet werden: 1. für Bauvorhaben oder Erwerbe, 2. zur Mietzinsverbilligung; b. die Anforderungen an die Vermietung nicht mehr erfüllt sind; c. die subventionierten Wohnbauten veräussert, rückgebaut oder durch einen Ersatzneubau ersetzt werden.
Anzeige von Zweckentfremdung	Art. 24 Die Wohnbauträgerschaften informieren die zuständige Stelle umgehend über eine Zweckentfremdung.
Rückzahlungspflicht	Art. 25 ¹ Bei Zweckentfremdung ist das Darlehen ab dem Zeitpunkt der Zweckentfremdung anteilmässig zu den Darlehenslaufzeiten zurückzuzahlen. ² Bei einer Zweckentfremdung gemäss Art. 23 lit. b kann vorgängig eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des Zwecks angesetzt werden. ³ Die Rückzahlungspflicht endet mit Ablauf der Darlehenslaufzeiten.
	V. Schlussbestimmungen
Änderung bisherigen Rechts	Art. 26 Das bisherige Recht wird gemäss Anhang geändert.

⁷ vom 19. November 2003, AS 841.170.



Übergangs- bestimmung	Art. 27 Sofern Anpassungen von bestehenden Subventionsverträgen aufgrund von Art. 26 notwendig sind, erfolgen die Anpassungen innert eines Jahres nach Inkrafttreten dieser Verordnung.
Inkrafttreten	Art. 28 Der Stadtrat setzt diese Verordnung in Kraft.

Anhang

Die nachstehenden Erlasse werden wie folgt geändert:

- a. **Richtlinien für den Jugendwohnkredit 2010 vom 14. Juli 2010 (AS 843.322):**
Art. 3 Die Vermietung des subventionierten Wohnraums erfolgt in der Regel an Personen, die das 30. Altersjahr noch nicht überschritten haben und in Ausbildung sind. Aus wichtigen Gründen kann von der Altersbeschränkung abgewichen werden. Der Wohnraum muss angemessen belegt sein. Bei Wohnungen gilt: Anzahl Zimmer minus 1 = minimale Anzahl Personen.
- b. **Richtlinien für den Vollzug des Rahmenkredites für die Förderung von Wohnraum für Jugendliche (Jugendwohnkredit 2005) teilweise in Ergänzung der «Grundsätze 1924» vom 16. November 2005 (AS 843.321):**
Art. 3 Die Vermietung des subventionierten Wohnraums erfolgt in der Regel an Personen, die das 30. Altersjahr noch nicht überschritten haben und in Ausbildung sind. Aus wichtigen Gründen kann von der Altersbeschränkung abgewichen werden. Der Wohnraum muss angemessen belegt sein. Bei Wohnungen gilt: Anzahl Zimmer minus 1 = minimale Anzahl Personen.
- c. **Richtlinien über die Gewährung von zinslosen Darlehen an Genossenschaften und gemeinnützige Institutionen der Jugendhilfe zur Schaffung von Wohnraum für Jugendliche vom 30. März 1988 (AS 843.320):**
Art. 2 Die Vermietung des subventionierten Wohnraums erfolgt in der Regel an Personen, die das 30. Altersjahr noch nicht überschritten haben und in Ausbildung sind. Aus wichtigen Gründen kann von der Altersbeschränkung abgewichen werden. Hinsichtlich der Personenzahl muss der Wohnraum bei der Vermietung angemessen belegt werden.
- d. **Richtlinien über die Förderung des Baues und die Vermietung von Zimmern für alleinstehende, in Ausbildung begriffene Jugendliche vom 28. August 1963 (AS 843.301):**
Ziffer IV.4 Die Vermietung des subventionierten Wohnraums erfolgt in der Regel an Personen, die das 30. Altersjahr noch nicht überschritten haben und in Ausbildung sind. Aus wichtigen Gründen kann von der Altersbeschränkung abgewichen werden.

Mitteilung an den Stadtrat



8 / 8

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat