



## Auszug aus dem substanziellen Protokoll 180. Ratssitzung 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 / Kommissionsminderheit 1 Änderungsantrag / Kommissionsreferat Schlussabstimmungen:

**Dr. Emanuel Tschannen (FDP):** Der Stadtrat beantragt die Schaffung eines neuen Rahmenkredits in der Höhe von 20 Millionen Franken. Dieser «Jugendwohnkredit» soll zur Gewährung von Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften zur Schaffung und zum Erhalt von Wohnraum für junge Erwachsene und Jugendliche in Ausbildung vergeben werden. Damit wird eine seit dem Jahr 1963 bestehende Praxis weitergeführt. In diesen 20 Millionen Franken ist ein aus der Kreditgewährung resultierender Einnahmeverzicht in der Höhe von rund 9 Millionen Franken enthalten. Es können also maximal 11 Millionen Franken an Darlehen gewährt werden. Der Gemeinderat beschliesst heute über den Kredit und die Verordnung zum Jugendwohnkredit 2025. In der Kommission wurden zwei Änderungsanträge zur Höhe des Rahmenkredits und zum Einnahmeverzicht eingereicht. Die AL möchte den Rahmenkredit auf 40 Millionen Franken erhöhen, die FDP auf 65 Millionen Franken. Subventionen aus Jugendwohnkrediten sind neben der Vergabe von Baurecht eines von sechs städtischen Finanzierungsinstrumenten zur Wohnbauförderung. Konkret wird die Vergünstigung der Mietzinse für junge Menschen in Ausbildung bezweckt. Rechtsgrundlage ist die jeweilige Verordnung zum Ju-



gendwohnkredit. Die Darlehen aus den Jugendwohnkrediten wurden mit einer Ausnahme von privaten gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften in Anspruch genommen. Die Förderung der zwei städtischen Wohnbaustiftungen – die Stiftung Einfach Wohnen und die Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich – ist nicht ausgeschlossen. Weil jedoch die gemäss Artikel 91a Absatz 3 der Gemeindeordnung verlangte Verordnung noch nicht erarbeitet wurde, sind die Fragen zur Ausgestaltung und zum Anwendungsbereich von Darlehen an diese Wohnbauträgerstiftungen aktuell noch nicht geklärt. Jugendliche und junge Erwachsene in Ausbildung gehören zu jenem Personenkreis, der aufgrund der Einkommenssituation Mühe hat, durchschnittliche Marktmieten zu finanzieren. Deshalb sind sie von den Preisen auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich besonders stark betroffen. An den städtischen Hochschulen sind rund 72 000 Studentinnen und Studenten immatrikuliert. Weil explizit nicht nur Studentinnen und Studenten, sondern auch junge Erwachsene und Jugendliche in Ausbildung gezählt werden, liegt der Kreis der Betroffenen deutlich höher: bei rund 100 000 Personen. Es ist davon auszugehen, dass die Zahl der Studierenden in den nächsten Jahren eher zunehmen wird. Aktuell bieten die auf dem Stadtgebiet tätigen, auf die Vermietung von Jugendwohnraum spezialisierten gemeinnützigen Träger-schaften – namentlich die Stiftung für studentisches Wohnen, die Studentische Wohnge-nossenschaft Zürich (WOKO) und das Jugendwohnnetz (JUWO) – preisgünstigen Wohnraum für rund 8000 Menschen an. Dazu kommen noch rund 900 Studierendenun-terkünfte kleinerer gemeinnütziger Organisationen und privater Investoren. Somit be-steht für rund 8 bis 11 Prozent der Studierenden gemeinnütziger oder preisgünstiger Wohnraum. Der Stadtrat erwähnt in seiner Weisung sieben Projekte mit einem Finanzie-rungsbedarf von 11 Millionen Franken. Für diese Projekte liegen bereits Gesuche vor oder deren Einreichung wurde angekündigt. Damit sollen Liegenschaften mit Platz für über 250 Studierende erneuert und Wohnraum für 100 Personen zusätzlich geschaffen werden. Während aus dem Jugendwohnkredit 2010 primär Neubauten unterstützt wur-den, stehen aufgrund der Entwicklungen auf dem Markt insbesondere Erneuerungen im Liegenschaftsbestand an. Das lässt sich auf die Verknappung der Verfügbarkeit von Land und auf das Alter der bestehenden Liegenschaften zurückführen. Auf Nachfragen in der Kommission ergab sich, dass für den Zeitraum 2022–2033 der effektive Bedarf an Jugendwohnkrediten bei 39,9 Millionen Franken liegt. Der beantragte Rahmenkredit deckt somit grösstenteils nur bereits eingereichte und überfällige Gesuche ab. Ein zu-sätzlicher Rahmenkredit, der den effektiven Darlehensbedarf abdecken würde, müsste also innert kurzer Zeit nachgereicht werden. Gemäss Artikel 35 und Artikel 59 der Ge-meindeordnung werden bei Darlehen nicht nur die Darlehen selbst, sondern auch die Ausgaben oder Einnahmeverzichte bewilligt, die mit diesen Darlehen in Zusammenhang stehen. Die Darlehen werden zinslos vergeben, was zu einem Einnahmeverzicht führt. Wenn der Bedarf 40 Millionen Franken beträgt, führt das zu einem zusätzlichen Einnah-meverzicht in der Höhe von rund 25 Millionen Franken. Das sind auch die Zahlen, die mit den beiden Anträgen von AL und FDP eingereicht wurden. Wie bei den bisherigen Rahmenkrediten sollen Leistungen und Voraussetzung zur Gewährung in einer Verord-nung des Gemeinderats geregelt werden. Die Richtlinien und Regeln, die sich im Ju-gendwohnkredit 2010 bewährten, sollen weitergeführt werden. Es ist zwingend, dass



sich der subventionierte Wohnraum auf dem Stadtgebiet befindet. Förderleistungen werden als unverzinsliche Darlehen über 20 respektive 50 Jahre gewährt. Die unverzinslichen Darlehen werden für Neu- und Umbauten, grössere Erneuerungsbauten, Grundausstattungsinvestitionen bei langfristigen Mietverträgen mit Dritteigentümerschaften sowie für den Erwerb von bestehendem Wohnraum gewährt. Bauvorhaben werden nur unterstützt, wenn sie eine gute energetische, städtebauliche und architektonische Qualität aufweisen. Die Finanzierung der Vorhaben muss grundpfandrechtl. abgesichert werden. Bei der Vermietung müssen die Grundanforderungen – Vermietung an Personen in Ausbildung und nur bis zum 30. Altersjahr – eingehalten werden. Die Wohnräume sind angemessen zu belegen. Die Höhe der Darlehen ist so zu bemessen, dass eine Mietzinsvergünstigung von maximal 25 Prozent resultiert. Bei einer unzumutbaren Verwendung der Darlehen besteht die Möglichkeit, dass die Darlehen verfallen und zurückbezahlt werden müssen. Das Ganze wird von der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen beaufsichtigt. Diese überprüft die Gesuche und nimmt alle Vollzugsaufgaben wahr. Es gab in der Verordnung neue Regelungen, die die Subventionsempfängerinnen und -empfänger bspw. dazu verpflichten, die Darlehen zweckgebunden zu verwenden, auf Gewinn zu verzichten und die Verordnung einzuhalten. Die Stadt hat neu ein Abordnungsrecht, womit sie jemanden in die Vereine oder Stiftungen delegieren kann. Die Alterslimite wurde auf 30 Jahre angehoben, weil die Studenten ein bisschen länger studieren. Die Mehrheit der Kommission erachtet den durch den Stadtrat vorgeschlagenen Kredit als zu tief und beantragt eine Erhöhung. Die FDP schlug als Dispositivänderungsantrag 2 eine Erhöhung auf 65 Millionen Franken vor, also die 40 Millionen Franken, die es bis im Jahr 2033 effektiv kostet plus der Einnahmenverzicht von 25 Millionen Franken. Die Mehrheit der Kommission verlangt die Zustimmung zur Weisung.

Kommissionsmehrheit Änderungsantrag:

**Moritz Bögli (AL):** Ich möchte auf die Situation der Studierenden in der Stadt Zürich eingehen, die man durchaus als finanziell prekär bezeichneten kann. Das Medianeinkommen von Studierenden in der Stadt Zürich ist sehr tief: Bei der ETH sind es unter 2000 Franken, bei der Uni Zürich leicht mehr als 2250 Franken. Es handelt sich also um Menschen, die sehr wenig Geld zur Verfügung haben und folglich nicht viel Geld für Mietkosten ausgeben können. In dieser Stadt ist die Mehrheit glücklicherweise der Meinung, dass Menschen, die in Zürich studieren, hier zu angemessenen Preisen wohnen können sollen. Beim JUWO und der WOKO handelt es sich um zwei Anbieterinnen, die das gut umsetzen. Grundsätzlich wollen beide Änderungsanträge dasselbe: den Beitrag, den die Stadt als tatsächlichen Bedarf ausweisen konnte. Bis zur letzten Totalrevision der Gemeindeordnung vor ein paar Jahren waren zinslose Darlehen vorgesehen. Durch den Wegfall ist es so, dass wir den Ausfall der Zinsen als Ausgabe deklarieren müssten. Wir sind der Ansicht, dass es verwirrend ist, was nun genau der Betrag ist, den wir für den Wohnraum sprechen. De facto macht es für die Stadtkasse – zumindest aus meiner Perspektive – keinen grossen Unterschied. Es handelt sich um einen rein hypothetischen buchhalterischen Betrag. Deshalb fanden wir es – auch in Bezug auf die bevorstehende Abstimmung – sinnvoller, wenn wir beim Bisherigen bleiben und sagen, wir machen es zinslos. Weil es von derselben Instanz – nämlich dem Stimmvolk – bewilligt



wird, lässt es sich rechtlich ohne Probleme umsetzen. Es ist absolut wichtig, dass wir den Betrag sprechen, der notwendig ist. Es hat zu wenig und immer weniger Wohnraum für Studierende. Das hat auch mit der Verdichtung zu tun, die dazu führt, dass günstiger Wohnraum zurückgeht. Daher ist es umso wichtiger, ein Signal zu senden und breit abgestützt einen signifikanten Beitrag zu sprechen, der diesen Wohnraum schaffen kann.

Kommissionsminderheit 2 Änderungsantrag:

**Karin Stepinski (Die Mitte):** Ich bin leider nicht gut vorbereitet. Die Mehrheit der Kommission empfiehlt das Geschäft zur Annahme. Mehr kann ich dazu nicht sagen.

Weitere Wortmeldungen:

**Samuel Balsiger (SVP):** Es gibt wenige Bereiche, wo es sinnvoll ist, dass der Staat in den Wohnungsmarkt eingreift. Das ist bspw. bei Alterswohnungen der Fall und es kann bei Studentenwohnungen der Fall sein. Die SVP unterstützt den Antrag des Stadtrats mit den 20 Millionen Franken. Wir machen beim Spiel, wer noch mehr bieten kann, sicher nicht mit. Dass der Einnahmeverzicht endlich ausgewiesen wird, müssen wir auch in allen anderen Wohngeschäften dieser Stadt einbauen und nachfragen. Wenn es bspw. darum geht, was das Drittelsziel kostet, wenn man den Einnahmeverzicht einberechnet, bewegen wir uns im Milliardenbereich. Der ehemalige Finanzvorsteher Martin Vollenwyder (FDP) sagte, dass das Drittelsziel 15 Milliarden Steuerfranken koste und faktisch nicht erreicht werden könne. Wir sind bereit, für einen Kredit in der Höhe von 20 Millionen Franken Hand zu bieten. Einen Vorschlag mit einem höheren Betrag wird die SVP ablehnen. Das Hauptproblem auf dem Wohnungsmarkt ist die Personenfreizügigkeit. Seit diese eingeführt wurde, sind die Mieten im Privatsektor um 43 Prozent und bei den Genossenschaften um über 20 Prozent gestiegen. Wir haben also ein Problem bei der Zuwanderung. Am 14. Juni 2026 kommt die Nachhaltigkeitsinitiative zur Abstimmung.

**Dr. Jonas Keller (SP):** Die SP wird der Weisung zustimmen und den Änderungsantrag der AL unterstützen. Daraus ergibt sich, dass wir den Antrag der FDP ablehnen. Es freut mich aber, dass der Jugendwohnkredit an sich von einem grossen Teil der Kommission nicht infrage gestellt wird und wir über rein buchhalterische Fragen sprechen. Für die SP ist es völlig klar, dass die Stadt Zürich eine gute Durchmischung braucht, um attraktiv und erfolgreich zu sein. Alle sollen eine Chance haben, in der Stadt Zürich zu wohnen, allen voran auch spezifische Gruppen wie Menschen mit einem tiefen Einkommen, ältere Menschen oder kinderreiche Familien. Für diese Gruppen gibt es richtigerweise Unterstützung von der Stadt. Das soll auch für junge Menschen in Ausbildung so bleiben. Den Jugendwohnkredit gibt es seit dem Jahr 1964. Es ist also nichts Neues und schafft wichtigen Wohnraum für Studierende und junge Menschen, die es sich sonst nicht leisten könnten, in der Stadt Zürich zu wohnen. Dieses Erfolgsmodell müssen wir auf jeden Fall weiterführen. Wir unterstützen auch die Erhöhung des Betrags auf die 40 Millionen Franken. So kann man den Jugendwohnkredit so ausgestalten, dass der Stadtrat für eine längere Zeit gute Jugendwohnprojekte unterstützen kann und gleichzeitig der



*Stimmbevölkerung vorlegen, um ihn noch besser demokratisch abzustützen. Wir unterstützen den Antrag der AL, weil der ausbezahlte Betrag bei beiden Anträgen derselbe ist. Im Antrag der FDP ist noch ein Einnahmeverzicht enthalten. Uns scheint es nicht sinnvoll, den rein fiktiven Einnahmeverzicht in die Rechnung aufzunehmen. Das machte man bisher auch nicht. Im Sinn einer durchgängigen Praxis und Transparenz möchten wir, dass man den tatsächlich ausbezahlten Betrag zur Abstimmung bringt.*

**Anna-Béatrice Schmaltz (Grüne):** *Die Grünen unterstützen den Rahmenkredit und finden eine Erhöhung auf 40 Millionen Franken ohne Anrechnung der Zinskosten für den Jugendwohnkredit sinnvoll. Zürich ist ein wichtiger Hochschul- und Ausbildungsstandort. Die Zahl der Studierenden an der Universität Zürich und der ETH Zürich stieg in den letzten Jahren deutlich. Wir wissen alle, dass der Wohnraum knapp ist und die Mieten hoch sind. Wer studiert oder eine Lehre macht, verfügt meistens über geringe finanzielle Mittel. Das macht es fast unmöglich, eine bezahlbare Wohnung oder nur schon ein bezahlbares WG-Zimmer zu finden. Der Bedarf übersteigt das tatsächliche Angebot deutlich. Gerade in Zeiten von extremer Wohnknappheit ist es zentral, dass die Stadt Verantwortung übernimmt. Der Jugendwohnkredit ist ein bewährtes Instrument. Dass der Rahmenkredit vollständig ausgeschöpft ist, zeigt den Bedarf von mehr Mitteln. Die angekündigten Projekte sind sinnvoll und notwendig. Sie belegen, dass auch in den kommenden Jahren substanzielle Investitionen insbesondere für die Erneuerung bestehender Liegenschaften und die Schaffung zusätzlicher Plätze durch Verdichtung notwendig sind. Das sind für uns weitere Argumente, den Beitrag zusätzlich zu erhöhen. Wichtig ist, dass jeder investierte Franken den gemeinnützigen Wohnungsbau stärkt und junge Menschen in Ausbildung entlastet. Durch bezahlbaren Wohnraum fördern wir Chancengleichheit, soziale Durchmischung und einen lebendigen Bildungsstandort in der Stadt Zürich. Wichtig finden wir auch, dass die Alterslimite angehoben wird. Ausbildungswege sind heute vielfältiger, internationaler und weniger linear. Wer ein Masterstudium absolviert, noch ein Praktikum einschiebt oder die Studienrichtung wechselt, fällt unnötig aus diesen Möglichkeiten für eine bezahlbare Wohnung hinaus. Dass der Kredit Erneuerungen von Liegenschaften unterstützt, entspricht unserer wohn- und klimapolitischen Haltung. Wer in Zürich studiert oder eine Lehre macht, soll hier wohnen können.*

**Dr. Emanuel Tschannen (FDP):** *Die FDP ist nicht nur eine Anwalts- sondern auch eine Bildungspartei. Wir sind stolz auf unsere top Hochschulen in Zürich. Wir sind auch stolz darauf, dass aus der ganzen Schweiz, aus Europa und aus entfernt liegenden Ländern die Leute hier studieren wollen, weil die Hochschulen so gut sind. Wir sind dezidiert der Meinung, dass man Wohnraum erstellen und Leuten, die Mühe haben, sich den Wohnraum zu leisten, helfen muss. Wir möchten nicht mit der Giesskanne 100 Prozent der Bevölkerung helfen, sondern jenen mit nachgewiesenem Bedarf wie den Studierenden oder jungen Erwachsenen in Ausbildung. Wir sind nicht zufrieden, wie man zu diesem Ziel kommt. Wir haben den Eindruck, dass gewisse Projekte schon relativ lange in der Pipeline sind – insbesondere vom JUWO. Sie wären dringend darauf angewiesen, dass das Geld kommt. Wir sind etwas konsterniert, dass die Weisung so lange auf sich warten liess und es nun erst in die Septemberabstimmung reichen soll. Die privaten Wohnbaugenossenschaften, die auf das Geld warten, können so nicht weitermachen mit ihren*



*Projekten. Samuel Balsiger (SVP), wenn du die Unterlagen ein bisschen besser gelesen hättest, hättest du gemerkt, dass die 20 Millionen Franken nicht so weit reichen und wir in ein oder zwei Jahren einen Nachtragskredit erhalten werden. Dann werden wir dieselbe Diskussion im Parlament führen und in eine Volksabstimmung gehen. Wir wollten die Volksabstimmung jetzt und verlangen, dass genügend Mittel für die nächsten zehn Jahre gesprochen werden, damit der heutige Bedarf schnell gedeckt werden kann. Dass ihr bei den 20 Millionen Franken bleibt, ist euer Recht. Aber es macht mit den genannten Argumenten nicht viel Sinn. Wir sind erfreulicherweise in vielen Dingen gleicher Meinung wie Moritz Bögli (AL) – ausser beim Einnahmeverzicht. Wir sind der Auffassung, dass es geltendes Recht ist, diesen zu budgetieren. Er gehört zur Vollkostenrechnung und zur Transparenz. Die Abstimmenden sollen wissen, was die effektiven Kosten sind – deshalb legen wir euch die 65 Millionen Franken ans Herz.*

**Serap Kahrman (GLP):** *Ich finde es schön, dass Dr. Emanuel Tschannen (FDP) zur Transparenz und vom internationalen Standort sprach. Leute aus dem Toggenburg wie ich kamen auch nach Zürich und konnten von einer JUWO-Wohnung profitieren. Ich wünsche mir, dass ganz viele andere Studentinnen und Studenten zu dieser Möglichkeit kommen. Es ist tatsächlich schwierig als Studentin aus einem sozioökonomischen Haushalt, der sich das nicht einfach leisten kann. Deshalb steht es ausser Frage, dass wir der Weisung zustimmen. Die zwei Anträge sind technisch und kaum der Rede wert. Wir schliessen uns dem AL-Antrag an, den wir als den richtigen Weg erachten.*

**Samuel Balsiger (SVP):** *Wir sagten, dass wir als Kompromiss dem Stadtrat zustimmen, wenn er mit Steuergeldern in den Wohnungsmarkt eingreifen will. Aber letztlich wissen wir alle: Ob ihr einen Rahmenkredit von 20, 40, 60 oder 100 Millionen Franken sprecht, ändert an der ursprünglichen Situation nichts. Die Preise werden weiterhin durch die Decke gehen. Es wird kein günstiger Wohnraum vorhanden sein. Studenten werden auch in 5, 10 oder 20 Jahren über die Situation auf dem Wohnungsmarkt klagen, wenn wir die masslose Zuwanderung nicht stoppen. Wir müssen uns nicht bei den Linken anbiedern.*

**Dr. Emanuel Tschannen (FDP):** *Vielen Dank für den Steilpass, Serap Kahrman (GLP). Ich habe das Gefühl, ich bin wahnsinnig transparent. Aber ich kann noch nachlegen: Mein Wahlkampf wurde weder vom JUWO noch von einer anderen gemeinnützigen Organisation mitfinanziert. Aber falls ich wiedergewählt werde, werde ich ihnen einen Brief schicken, dass sie es anders machen. Wir biedern uns nicht bei den Linken an, Samuel Balsiger (SVP). Wir lesen die Weisung und arbeiten in der Kommission mit. Wenn es einen ausgewiesenen Bedarf gibt, unterstützen wir das. Das ist politische Arbeit.*

**Karin Stepinski (Die Mitte):** *Ich habe mich gefasst und nach einer Recherche mit meinen Kolleginnen und Kollegen aus der Fraktion herausgefunden, weshalb ich das Referat vorher nicht halten konnte: Wir waren gar nie in der Minderheit 2. Es war ein technischer Fehler, weil wir uns im Kontoria verschrieben haben. Und weil ich in der Sitzung zweimal fehlte, sah ich es im Protokoll und im Antrag nicht. Wir wechseln in die Minderheit 1 und unterstützen die FDP mit ihrem Antrag. Das hatten wir immer vor.*



**Benedikt Gerth (Die Mitte):** *Ich habe Karin Stepinski (Die Mitte) anscheinend falsch verstanden oder wir haben uns falsch verstanden. Ich habe mich in der Kommission daher falsch ausgedrückt und möchte mich bei meiner Fraktionskollegin entschuldigen.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

**STR Daniel Leupi:** *Ich bin froh, dass die langjährige Tradition, dass Zürich das studentische Wohnen fördert, weitergeführt wird. Es ist klar, dass auch die Träger dieser Wohnungen nur einen Teil der Nachfrage befriedigen können. Viele bleiben länger zu Hause wohnen als sie wollen, viele müssen pendeln. Es war eine gute Diskussion in der Kommission. Varianten wurden diskutiert und man wurde sich nicht ganz einig, was der richtige Weg ist. Das Gemeindegesezt und die finanziellen Bestimmungen sagen, dass die Zinskosten geklärt werden müssen. Das ist mit ein Grund, weshalb die Vorlage relativ spät kam. Dafür übernehme ich die Verantwortung. Jetzt wird es geregelt. Es gibt zwei Varianten und beide sind möglich. Ich bedaure auch, dass das Geschäft erst im September 2026 zur Abstimmung kommen soll. Ich hoffe, man kann das noch ändern, auch wenn ich nicht genau weiss, ob das möglich ist und wo der Fehler war. In diesem Geschäft habe ich auch ein «ceterum censeo». Die Stadt Zürich macht wirklich sehr viel für das studentische Wohnen. Vom Kanton als stolzer Standort von Hochschule und Uni kommt leider viel zu wenig. Er finanziert über Lotterie- und Subventionsmitteln mit, aber von ihm kommen keine Baurechte und kein Land. Das finde ich schwach. Man kann sich nicht auf die Brust trommeln, wie stolz man auf den Standort sei und gleichzeitig für das Studentenwohnen zu wenig machen. Der Kanton muss selber tätig werden und nicht Land, das für Studentenwohnen nutzbar wäre, dem Meistbietenden verkaufen.*

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.

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 Kahriman (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 ist 2025 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 GO<sup>1</sup> und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom ...<sup>2</sup>,  
*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  
a. Zweck und Art Art. 2 <sup>1</sup> Die Stadt fördert die Schaffung und den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum auf dem Gebiet der Stadt Zürich für Jugendliche und junge Erwachsene in Ausbildung.  
<sup>2</sup> 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. Grundausstattungsinvestitionen bei langfristigen Mietverträgen mit Dritteigentümerschaften;  
b. den Erwerb von bestehenden Wohnbauten (Erwerbe).  
<sup>3</sup> Auf die Gewährung eines Darlehens besteht kein Anspruch.
- b. Subventions-  
empfängerinnen  
und -empfänger Art. 3 <sup>1</sup> 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;  
c. dauernd auf Gewinnabsichten und Gewinnausschüttung verzichten;  
d. sich zur Einhaltung der Vorgaben gemäss dieser Verordnung verpflichten.  
<sup>2</sup> An Privatpersonen und Gesellschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit werden keine Darlehen ausgerichtet.
- Abordnungsrecht Art. 4 Die Wohnbauträgerschaften gewährleisten ein Abordnungsrecht der Stadt in ihr Leitungsorgan.

---

<sup>1</sup> AS 101.100

<sup>2</sup> STRB Nr. 2646 vom 27. August 2025.



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

### B. Vermietung

Alter und Ausbildung der Mieterinnen und Mieter	Art. 8 <sup>1</sup> 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. <sup>2</sup> Aus wichtigen Gründen kann von der Altersbeschränkung gemäss Abs. 1 lit. a abgewichen werden.
Mindestbelegung	Art. 9 <sup>1</sup> Der Wohnraum und die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. <sup>2</sup> 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 <sup>1</sup> Die Wohnbauträgerschaften setzen die Anfangsnettomietzinse fest: a. nach dem Grundsatz der Kostenmiete gemäss Mietzinsreglement <sup>3</sup> ; und b. unter Berücksichtigung der Verbilligungswirkung gemäss Art. 16. <sup>2</sup> Die Wohnbauträgerschaften legen die Nebenkosten gemäss Obligationenrecht <sup>4</sup> fest.
Mietzinsanpassungen	Art. 12 <sup>1</sup> Die Wohnbauträgerschaften passen die Mietzinse gemäss Obligationenrecht <sup>5</sup> an. <sup>2</sup> 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:
--------------------	---

<sup>3</sup> vom 19. Juni 1996, AS 841.150.

<sup>4</sup> vom 30. März 1911, SR 220.

<sup>5</sup> vom 30. März 1911, SR 220.



	<ul style="list-style-type: none"><li>a. bei Bauvorhaben vor Baubeginn;</li><li>b. bei Erwerben vor der öffentlichen Beurkundung.</li></ul>
Gewährung des Darlehens	Art. 14 <sup>1</sup> Der Stadtrat entscheidet über die Gewährung des Darlehens.
a. Allgemeines	<sup>2</sup> Die Höhe des Darlehens wird festgesetzt: <ul style="list-style-type: none"><li>a. bei Bauvorhaben: vorläufig;</li><li>b. bei Erwerben: definitiv.</li></ul>
b. Bauabrechnung	Art. 15 <sup>1</sup> Die Wohnbauträgerschaft reicht die Bauabrechnung spätestens ein Jahr nach Vollendung eines Bauvorhabens bei der zuständigen Stelle ein. <sup>2</sup> Die zuständige Stelle prüft die Abrechnung innert sechs Monaten. <sup>3</sup> 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 Mietzinsreglements <sup>6</sup> berechneten Mietzinse von höchstens 25 Prozent bewirkt.
Laufzeiten Darlehen	Art. 17 <sup>1</sup> Die Laufzeit der Darlehen beträgt für: <ul style="list-style-type: none"><li>a. Bauvorhaben:<ul style="list-style-type: none"><li>1. im unbewohnten Zustand: 50 Jahre ab Erst- oder Wiederbezug,</li><li>2. im bewohnten Zustand: 50 Jahre ab Auszahlung des Darlehens,</li><li>3. Grundausstattungsinvestitionen: 20 Jahre ab Erstbezug;</li></ul></li><li>b. Erwerbe: 50 Jahre ab öffentlicher Beurkundung.</li></ul> <sup>2</sup> Die Darlehen sind nicht rückzahlungspflichtig; vorbehalten bleibt die Rückzahlungspflicht bei Zweckentfremdung.
Wirkungen nach Ablauf der Laufzeit	Art. 18 <sup>1</sup> Die Darlehen sind spätestens nach Ablauf der Laufzeit mit den Anlagekosten zu verrechnen. <sup>2</sup> Ausgenommen von dieser Verrechnung sind Darlehen für Grundausstattungsinvestitionen.
Zweckerhaltungspflicht	<b>IV. Zweckerhaltung und -entfremdung</b> Art. 19 <sup>1</sup> Die Wohnbauträgerschaften stellen sicher, dass der subventionierte Wohnraum während der Laufzeit der Darlehen seinem Zweck entsprechend verwendet wird. <sup>2</sup> In den Mietverträgen sind insbesondere festgehalten: <ul style="list-style-type: none"><li>a. die Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner;</li><li>b. die Mindestbelegung der Wohnungen;</li><li>c. der Hinweis auf die Zweckerhaltungskontrollen.</li></ul>
Kontrolle	Art. 20 <sup>1</sup> Die zuständige Stelle führt Kontrollen hinsichtlich der zweckgerichteten Verwendung der Darlehen durch. <sup>2</sup> Sie kann auf die Datenplattform OMEGA zugreifen, sofern dies für die Kontrolle erforderlich und geeignet ist.

---

<sup>6</sup> vom 19. Juni 1996, AS 841.150.



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 <sup>1</sup> Die Wohnbauträgerschaften wenden die Bestimmungen des Rechnungsreglements <sup>7</sup> sinngemäss an. <sup>2</sup> 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. <sup>3</sup> 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 <sup>1</sup> Bei Zweckentfremdung ist das Darlehen ab dem Zeitpunkt der Zweckentfremdung anteilmässig zu den Darlehenslaufzeiten zurückzuzahlen. <sup>2</sup> Bei einer Zweckentfremdung gemäss Art. 23 lit. b kann vorgängig eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des Zwecks angesetzt werden. <sup>3</sup> Die Rückzahlungspflicht endet mit Ablauf der Darlehenslaufzeiten.
<b>V. Schlussbestimmungen</b>	
Änderung bisherigen Rechts	Art. 26 Das bisherige Recht wird gemäss Anhang geändert.
Übergangsbestimmung	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

---

<sup>7</sup> vom 19. November 2003, AS 841.170.



13 / 13

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

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat