



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 10. September 2025

GR Nr. 2025/392

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

1. Zweck der Vorlage

Mit dieser Vorlage wird dem Gemeinderat die Schaffung eines neuen Rahmenkredits von 20 Millionen Franken (einschliesslich Einnahmeverzicht) für die Gewährung von Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften zur Schaffung und zum Erhalt von Wohnraum für Jugendliche und junge Erwachsene in Ausbildung beantragt. Damit wird ermöglicht, die jahrzehntelange Praxis der Stadt (der erste Jugendwohnkredit wurde 1963 gesprochen) zur Unterstützung des Jugendwohnungsbaus fortzuführen.

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 14. Juli 2010 (GR Nr. 2010/47) wurde letztmals ein Rahmenkredit für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum für Jugendliche und junge Erwachsene in Ausbildung von 20 Millionen Franken bewilligt (Jugendwohnkredit 2010). Damit konnte die Bereitstellung von Wohnraum für insgesamt 828 Personen unterstützt werden. Dies erfolgte hauptsächlich durch gemeinnützige Wohnbauträgerschaften, die auf dieses Wohnsegment spezialisiert sind. Dieser Rahmenkredit ist vollständig erschöpft, weshalb dem Gemeinderat die Bewilligung eines neuen Rahmenkredits von wiederum 20 Millionen Franken beantragt wird.

Für die Umsetzung wird dem Gemeinderat gleichzeitig eine Verordnung zu den Rahmenbedingungen dieses Förderinstruments zur Beschlussfassung vorgelegt. Es entspricht der bisherigen Praxis, dass der Gemeinderat nicht nur den Rahmenkredit beschliesst, sondern auch über die Rahmenbedingungen befindet.¹

2. Ausgangslage

2.1 Einordnung in die bestehenden Instrumente der städtischen Wohnbauförderung

Die städtische Wohnbauförderung kennt neben der Vergabe von gemeinnützigen Baurechten durch Liegenschaften Stadt Zürich diverse Finanzierungsinstrumente zur Förderung von gemeinnützigem Wohnraum. Diese sind auf unterschiedliche Zwecke und Zielgruppen ausgerichtet und können auch mit Baurechten kombiniert werden. Durch die Förderung verpflichten

¹ Für vergangene Jugendwohnkredite hatte der Gemeinderat jeweils Richtlinien erlassen, die basierend auf den seit dem 1. August 2015 geltenden Richtlinien der Rechtssetzung (STRB Nr. 623/2015) neu als Verordnung ausgestaltet werden müssen.



sich gemeinnützige Wohnbauträgerschaften, die Kostenmiete anzuwenden (im Sinne des Reglements über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen [Mietzinsreglement], AS 841.150) und die städtischen Vorgaben zur Rechnungslegung (im Sinne des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger [Rechnungsreglement], AS 841.170) einzuhalten.

Die heutigen Instrumente der Wohnbauförderung zeigen sich wie folgt:

Instrument	Form	Zweck	Rechtsgrundlagen
Baurechte	Abgabe von städtischem Land an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften zum Richtlinienlandpreis mit diversen Auflagen	Ermöglichung von preisgünstigem Wohnraum unter Berücksichtigung der übergeordneten wohnpolitischen Zielsetzungen der Stadt Zürich	Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbau (Grundsätze 24, AS 841.110) Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken STRB 3251/1965
Städtische Kapitalbeteiligung	Anteilscheinkapital (nicht rückzahlbar solange Liegenschaft zweckgenutzt, vernst nach Vorgaben der Trägerschaft)	(Günstige) Finanzierung von Bau- und Erneuerungsvorhaben	Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbau (Grundsätze 24, AS 841.110)
Restfinanzierungsdarlehen der PK Stadt Zürich	Hypothekardarlehen (marktkonformer Zinssatz, rückzahlbar, Haftung durch Stadt)	Günstige Finanzierung von Bau- und Erneuerungsvorhaben	Grundsätze 24 Hypothekarreglement der Pensionskasse Stadt Zürich (www.pkzh.ch)
Subventionen aus Wohnbauaktionen	Darlehen für private Trägerschaften (unverzinst, rückzahlbar nach 30 Jahren); Beiträge für städtische Trägerschaften (unverzinst, rückzahlbar bei Zweckentfremdung)	Vergünstigung eines Teils der Mietzinse einer Liegenschaft für Haushalte mit tiefen Einkommen und Vermögen	Richtlinien für die Wohnbauaktionen, z. B. Richtlinien zur Wohnbauaktion 2011 (AS 842.191) Reglement über die Zweckerhaltung unterstützter Wohnungen (AS 841.160)
Subventionen aus Jugendwohnkrediten	Darlehen (unverzinst, nicht rückzahlbar nach 50 Jahren, vorher bei Zweckentfremdung)	Vergünstigung der Mietzinse einer Liegenschaft für junge Menschen in Ausbildung	Richtlinien für die Jugendwohnkredite, z.B. Jugendwohnkredit 2010 (AS 843.322) Ab 2025: Verordnung Jugendwohnkredit
Wohnraumfonds	Abschreibungsbeiträge (nicht rückzahlbar ausser bei Zweckentfremdung)	Mietzinssenkende Wirkung über die ganze Liegenschaft durch Reduktion der Investitionskosten bei Erwerb sowie Bau- und Erneuerungsvorhaben	Verordnung über den städtischen Wohnraumfonds (Wohnraumfondsverordnung [VWRF], AS 841.300)



Abschreibungsbeiträge (an die Stiftung PWG)	Abschreibungsbeiträge auf den Anlagekosten beim Erwerb (nicht rückzahlbar)	Vergrosserung sowie Sicherung des Bestands an preisgünstigen Wohn- und Geschäftsräumen	Gemeindebeschluss vom 7. Februar 1990 (AS 843.330)
--	---	--	--

2.2 Verhältnis zum neuen Art. 91a Gemeindeordnung

Mit dem direkten Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen für Zürich» haben die Stimmberechtigten am 24. November 2024 der Ergänzung der Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) mit Art. 91a zugestimmt. Dieser lautet:

Art. 91a¹ Der Stadtrat ist zuständig für die Bewilligung von Bürgschaften bis Fr. 20 000 000.– pro Liegenschaft an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften, insbesondere die städtischen öffentlich-rechtlichen Anstalten und Genossenschaften, zur Ermöglichung des Kaufs oder Baus von neuen Wohnungen.

² Er kann zum gleichen Zweck den städtischen öffentlich-rechtlichen Anstalten rückzahlbare und verzinsliche Darlehen bis Fr. 20 000 000.– pro Liegenschaft gewähren.

³ Der Gemeinderat regelt die Bedingungen für die Gewährung der Darlehen und Bürgschaften in einer Verordnung.

Darlehen aus den Jugendwohnkrediten wurden bisher mit einer Ausnahme² ausschliesslich von privaten gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften in Anspruch genommen. Das sind fast ausschliesslich³ Trägerschaften, die ihren Zweck auf die Bereitstellung von Wohnraum für jungen Menschen in Ausbildung ausgerichtet haben (siehe Kapitel 2.3). Entsprechend sind diese Darlehen nicht durch obigen Artikel gedeckt (vgl. Art. 91a GO, der sich auf öffentlich-rechtliche Anstalten bezieht). Mit der Verordnung für den hiermit beantragten Rahmenkredit ist die Förderung der zwei städtischen Wohnbaustiftungen, der Stiftung Einfach Wohnen und der Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich⁴, nicht ausgeschlossen. Da jedoch die in Absatz 3 des obigen Artikels verlangte Verordnung noch nicht erarbeitet wurde, sind die Fragen zur Ausgestaltung und zum Anwendungsbereich der entsprechenden Darlehen aktuell noch nicht geklärt. Bis dahin stehen wie bisher nur die bereits bestehenden Förderinstrumente zur Verfügung.

2.3 Entwicklung der Wohnsituation von Jugendlichen und jungen Erwachsenen in Ausbildung in der Stadt Zürich

Jugendliche und junge Erwachsene in Ausbildung gehören nebst älteren Menschen und Familien der unteren und mittleren Einkommensschicht zum Personenkreis, der besonders häu-

² Die Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich hat als einzige städtische Wohnbaustiftung ein Darlehen aus dem Jugendwohnkredit 2005 zur Vergünstigung von einer Wohnung mit 18 Wohnplätzen in Anspruch genommen.

³ Die Genossenschaft Kalkbreite hat als einzige private Trägerschaft, die nicht explizit eine Jugendwohnorganisation ist, ein Darlehen aus dem Jugendwohnkredit 2005 für die Vergünstigung von 4 Wohnplätzen in Anspruch genommen.

⁴ Aufgrund ihrer Ausrichtung auf ältere Menschen resp. Familien kommen Darlehen aus den Jugendwohnkrediten für die anderen zwei städtischen Wohnbaustiftungen gar nicht in Frage.

fig von Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich betroffen ist. Entsprechend sind Studierende im Programm Wohnen des Stadtrats hinsichtlich der Förderung gemeinnütziger Wohnungen auch explizit als Zielgruppe aufgeführt⁵.

Seit der Beschlussfassung über den letzten Rahmenkredit zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum für Jugendliche und junge Erwachsene in Ausbildung im Jahr 2010 ist die Zahl der an Hochschulen immatrikulierten Studierenden (namentlich an der Universität Zürich und der ETH Zürich sowie an den Fachhochschulen) gestiegen, nämlich von rund 60 000 im Jahr 2011 auf rund 72 000 im Jahr 2023⁶. Es ist davon auszugehen, dass diese Entwicklung im Gleichschritt mit der allgemeinen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung auch künftig weitergehen wird. Die Bologna-Reform, zu der sich die Schweiz im Jahr 1999 verpflichtet hat, fördert ausdrücklich die Mobilität der Studierenden innerhalb der europäischen Hochschulen, was sich nachfragesteigernd auswirkt. Aufgrund der international anerkannten überdurchschnittlichen Qualität namentlich der Universität Zürich und der ETH Zürich ist nebst der hohen Nachfrage nach Ausbildungsplätzen durch Studierende aus dem europäischen Raum auch ein grosses Interesse an Studienplätzen v. a. an diesen beiden Hochschulen von Personen ausserhalb Europas zu verzeichnen.

Die steigende Nachfrage und das in der letzten Dekade stark ausgeweitete Angebot von Ausbildungsplätzen auf der tertiären Bildungsstufe, wie die stark wachsenden Fachhochschulen, bringen eine angespannte Situation hinsichtlich günstiger Wohnmöglichkeiten für Personen in Ausbildung mit sich.

Studierende auf der tertiären Stufe sind die grösste oder ausschliessliche Zielgruppe der grossen Jugendwohnorganisationen. Hinzu kommt jedoch der Bedarf an Wohnraum von Jugendlichen und jungen Erwachsenen, die sich auf dem ersten oder zweiten Bildungsweg in einer beruflichen Ausbildungssituation befinden (Berufslehre, EBA-Berufsattest, Praktikum oder anderweitige Ausbildung auf der sekundären Bildungsstufe). Zu dieser Zielgruppe gehören auch junge Erwachsene, die zuvor in Jugendheimen oder Asylunterkünften waren und jetzt selbstständig wohnen und eine Ausbildung absolvieren. Im Weiteren gelangen insbesondere zum Jugendwohnnetz (zur Organisation siehe unten) auch auszubildende Personen, die von den städtischen Sozialdiensten unterstützt werden und deren Begleitung wenn nötig miteinander koordiniert wird. Dieser Bedarf an selbstständigem Wohnraum ist besonders wichtig, aber schwieriger zu erfassen.

Aktuell bieten die grösseren auf Stadtgebiet tätigen und auf die Vermietung von Jugendwohnraum spezialisierten gemeinnützigen Trägerschaften, namentlich die Stiftung für Studentisches Wohnen (SSWZ), die Studentische Wohngenossenschaft Zürich (WOKO) sowie das

⁵ Quelle: [Programm Wohnen des Stadtrats | Stadt Zürich](#) (aktualisierte Fassung, STRB Nr. 778/2017 vom 27. September 2017, Seite 6)

⁶ Quelle: <https://www.stadt-zuerich.ch/de/politik-und-verwaltung/statistik-und-daten/daten/bildung/hochschulen.html>



Jugendwohnnetz (JUWO), preisgünstigen Wohnraum (Einzelzimmer und Zimmer in Wohngemeinschaften) für insgesamt rund 8000 Personen an (Stand 2023⁷). 2011 waren es noch rund 3600 Personen. Hinzu kommen noch Studierendenunterkünfte, die von kleineren gemeinnützigen Organisationen und von privaten Investoren bereitgestellt werden (z. B. rund 900 Zimmer auf dem ETH-Campus Hönggerberg). Und schliesslich gibt es auch noch zahlenmässig nicht erfasste Wohnmöglichkeiten bei gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften, die nicht auf den Jugendwohnungsbau spezialisiert sind, sowie bei anderen privaten oder institutionellen Vermietenden, deren Mietobjekte breiteren Bevölkerungskreisen offenstehen und deren Mieten von Studierenden tragbar sind.

Ein Vergleich der Entwicklung der Studierendenzahlen mit der Entwicklung des Wohnangebots der grossen Jugendwohnorganisationen zeigt, dass diese ihr Angebot leicht ausbauen konnten. In Zürich standen 2023 für rund elf Prozent der Studierenden ein Wohnplatz bei diesen Trägerschaften zur Verfügung (2011 waren es etwa zehn Prozent). Erfahrungsgemäss deckt diese Quote den tatsächlichen Bedarf jedoch nach wie vor bei weitem nicht.

Wie bereits erwähnt, kann davon ausgegangen werden, dass die Studierendenzahlen weiter steigen. Die Hochschulen planen auch in naher und mittlerer Zukunft die Bedeutung des Präsenzunterrichts sowie des sozialen und interdisziplinären Austauschs unter den Studierenden hochzuhalten. Auch die Internationalisierung der Hochschulen wird weitergehen, da dies ein Qualitätsmerkmal darstellt und einem grossen Bedürfnis der Studierenden entspricht. Aufgrund dieser Voraussetzungen muss davon ausgegangen werden, dass der Bedarf an Wohnraum für diese Zielgruppe am Hochschulstandort Zürich weiter zunehmen wird. Somit besteht weiterhin ein erhebliches Interesse der Stadt Zürich an der Weiterführung der Bestrebungen der genannten Organisationen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für junge Menschen in Ausbildung und dem Erhalt von preisgünstigem Wohnraum nach einer baulichen Erneuerung für dieselben. Entsprechend soll die Unterstützung dieser Trägerschaften durch die städtischen Darlehen aus den Jugendwohnkrediten fortgeführt werden.

3. Unterstützte Vorhaben und Restbestand

Die Mittel aus dem Rahmenkredit 2010 wurden wie folgt verwendet (Stand Dezember 2024):

Trägerschaft	Projekte	Einheiten (Zimmer/Plätze)	Realisation (Jahr)	Betrag in Franken (ausbezahlt)
SSWZ	Neubau Bächlerstrasse	179	2011	6 000 000
SSWZ	Neubau Aspholz Süd/ Cäsar-Ritz-Strasse	332	2014	7 000 000
WOKO	Neubau Bahnhal- denstrasse	103	2014	1 000 000
Verein Kulturgemein- schaft Arbor	Erneuerung Haus Son- negg	21	2015	750 000

⁷ Während sich die SSWZ und die WOKO auf Wohnraum für Hochschulstudierende spezialisiert haben, bietet das JUWO Wohnraum für eine breitere Zielgruppe an. Auch beim JUWO machen die Studierenden von Fachhochschulen und Universitäten rund 80 Prozent der Bewohnenden aus. Die restlichen 20 Prozent teilen sich etwa hälfzig auf Berufslernende und auf von den Sozialdiensten zugewiesene Personen auf.



SSWZ	Neubau Bucheggstrasse/ Rosengartenstrasse	130	2020	4 000 000
Genossenschaft Stu- dentenhaus ALV	Erneuerung und Erweite- rung Studentenhaus ALV	63	2024	1 250 000
Total	6	828		20 000 000

Der Jugendwohnkredit 2010 wurde damit vollständig ausgeschöpft. Die Jugendwohnkredite 1988 und 2005 sind ebenfalls ausgeschöpft und wurden im Jahr 2023 abgerechnet.

4. Nachfrage nach neuen Leistungen aus Jugendwohnkrediten

Folgende Gesuche um Darlehen aus Jugendwohnkrediten sowie Vorankündigungen von Projekten, zu denen ein entsprechendes Gesuch erfahrungsgemäss zu erwarten ist, liegen bei der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen vor (Stand Dezember 2024):

Trägerschaft	Projekt*	Gesuch/ Ankündigung	Einheiten**	Betrag in Franken
JUWO	Erneuerung	Gesuch	9 (+1)	600 000
JUWO	Umbau/Erweiterung	Gesuch	95 (+95)	7 000 000
JUWO	Erneuerung	Gesuch	17 (aktuell)	800 000
JUWO	Erneuerung/Erweiterung	Ankündigung	16 (+6)	800 000
WOKO	Erneuerung	Ankündigung	28 (aktuell)	800 000
WOKO	Erneuerung (Ausstattungsin- vestitionen)	Gesuch offen	77 (aktuell)	800 000
Stiftung Reformierte Studentinnen- und Stu- dentenhäuser Zürich	Erneuerung	Gesuch	16 (aktuell)	535 000
Total angekündigte Projekte für neuen Jugendwohnkredit			258 (+ 102)	11 335 000

* Die (Bau-)Projekte können nicht näher spezifiziert werden (Datenschutz).

** Anzahl Wohneinheiten nach Neubau oder Erneuerung; in Klammern steht die Anzahl zusätzlicher Wohneinheiten nach der geplanten Erneuerung im Vergleich zur Anzahl der bestehenden Wohneinheiten vor der Erneuerung.

Mit den angekündigten Projekten sollen Liegenschaften mit Plätzen für über 250 Studierende erneuert und Wohnraum für zusätzlich rund 100 Personen geschaffen werden. Während aus dem Jugendwohnkredit 2010 vorwiegend Neubauten unterstützt werden konnten, zeigt sich der aktuelle Unterstützungsbedarf insbesondere in der Erneuerung von Liegenschaften. Dies lässt sich auf die Verknappung der Verfügbarkeit von Land (inklusive Baurechten) sowie auf das Alter der bestehenden Liegenschaften zurückführen. Im Sinne einer inneren Verdichtung werden im Rahmen von Erneuerungsvorhaben in der Regel auch Möglichkeiten zur Erhöhung der Wohnplätze geprüft. Für den Fall der Gutheissung der bereits eingereichten oder angekündigten Gesuche würden somit Leistungen aus dem vorliegend beantragten neuen Rahmenkredit von 11,335 Millionen Franken anfallen.

Gemäss Art. 35 Abs. 1 lit. c GO und Art. 59 lit. d GO werden bei Darlehen die Ausgaben für ein Darlehen bewilligt und nicht nur das Darlehen selbst. Im Gegensatz zu früheren Jugendwohnkrediten ist nach geltender GO daher insbesondere bei zinslosen Darlehen die entsprechende Zinsreduktion als Einnahmeverzicht in die neuen einmaligen Ausgaben einzurechnen



(vgl. auch Art. 12 Abs. 1 lit. e Finanzhaushaltverordnung [AS 611.101] sowie Art. 38a f. Finanzhaushaltreglement [AS 611.111]). Zu den angekündigten Darlehen im Umfang von rund 11,3 Millionen Franken kommt also ein Einnahmeverzicht von rund 8,15 Millionen Franken⁸ (Zinsreduktion [Vergleich zum Selbstkostensatz gemäss Stadtratsbeschluss (STRB) Nr. 892/2024 von 1,50 Prozent] der Darlehen kapitalisiert über die gesamte Laufzeit von 50 bzw. 20 Jahren) hinzu. Dies führt zum Betrag von gerundet maximal 20 Millionen Franken als Rahmenkredit.

Bereits jetzt angekündigt ist ein weiterer Bedarf an solchen Darlehen. So plant beispielsweise das JUWO mittelfristig eine Erneuerung von Wohneinheiten für rund 70 Studierende, die zusätzlich Wohnraum für über 30 junge Erwachsene schaffen würde. Weiter hat die SSWZ eine intensivierte Wachstumsstrategie mit entsprechendem Mittelbedarf angekündigt. Die dafür nötigen Mittel und die damit neu geschaffenen Wohneinheiten sind in obiger Darstellung noch nicht berücksichtigt. Für einen ausreichenden Handlungsspielraum für die erwähnten und allfällige weiteren Gesuche in den kommenden Jahren ist daher zeitnah eine Erhöhung des Rahmenkredits über die mit dem vorliegenden Antrag beantragte Gesamthöhe von 20 Millionen Franken hinaus nötig. Gleichzeitig prüft der Stadtrat, ob dem Gemeinderat zuhanden der Stimmberichtigten eine Vorlage für eine neue Rechtsgrundlage in der GO unterbreitet werden soll, wonach für zinslose Darlehen aus dem Jugendwohnkredit künftig kein Einnahmeverzicht mehr einzurechnen ist.

5. Verordnung zur Umsetzung des Jugendwohnkredits 2024

5.1 Weitergeführte Regelungen

Wie bei den bisherigen Rahmenkrediten zur Förderung von Wohnraum für Jugendliche und junge Erwachsene in Ausbildung sollen die Art der Leistungen, die Voraussetzungen für deren Gewährung und weitere Modalitäten wiederum in einem Erlass des Gemeinderats geregelt werden. Da sich die Richtlinien für den Jugendwohnkredit 2010 (AS 843.322) bewährt haben, werden deren Regelungen in der vorliegenden Verordnung inhaltlich zu grossen Teilen übernommen. Die wichtigsten von den letzten Richtlinien übernommenen Regelungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Es ist weiterhin zwingend, dass sich der subventionierte Wohnraum auf Stadtgebiet befindet (Art. 2). Da Wohnbauträgerschaften vermehrt auch ausserhalb der Stadt Zürich tätig sind, wurde hingegen auf die Pflicht des Sitzes in der Stadt verzichtet. In der Regel haben die Wohnbauträgerschaften, die Wohnraum auf Stadtgebiet anbieten, Sitz in der Stadt Zürich. Sitze im Kanton Zürich oder in anderen Kantonen sind eine seltene Ausnahme, kommen aber vor. Die Wohnbauträgerschaften müssen mindestens Sitz innerhalb der Schweiz haben.

⁸ Die erwartete Darlehenssumme für Neu-, Umbauten und Erneuerungen mit einer Laufzeit von 50 Jahren beträgt 10,535 Millionen Franken (kapitalisiert mit 1.50 % = 7 901 250 Franken) und die erwartete Darlehenssumme für Grundausstattungsinvestitionen mit einer Laufzeit von 20 Jahren beträgt 800 000 Franken (kapitalisiert mit 1.5% = 240 000 Franken); dies ergibt eine Summe von 8 141 250 Franken.



- Als Förderleistungen sind unverzinsliche Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften zur Schaffung und zum Erhalt von Wohnraum in der Stadt Zürich für Jugendliche und junge Erwachsene in Ausbildung vorgesehen.
- Die unverzinslichen Darlehen werden gewährt für Neu- und Umbauten sowie grössere Erneuerungsbauten, für Grundausstattungsinvestitionen bei langfristigen Mietverträgen mit Dritteigentümerschaften sowie für den Erwerb von bestehendem Wohnraum (Art. 2 Abs. 2). Wie in anderen Erlassen wird auch hier klargestellt, dass kein Anspruch auf Gewährung eines Darlehens besteht.
- Bauvorhaben werden unterstützt, sofern diese eine gute energetische, städtebauliche und architektonische Qualität aufweisen. Auf Vorgaben zu hindernisfreiem Bauen oder Aussagen zum erforderlichen Wohnkomfort wird neu verzichtet, da dies im übergeordneten Baurecht genügend geregelt wird. Die Liegenschaften sind einwandfrei zu unterhalten (Art. 5 und 6).
- Die Finanzierung von Vorhaben muss gesichert und mit vorangehenden Grundpfandrechten gedeckt sein. Städtische Darlehen müssen grundpfandrechtlich nachrangig sichergestellt werden. Von letzterem sind Darlehen für Grundausstattungsinvestitionen ausgenommen (Art. 7).
- Bei der Vermietung gelten folgende Anforderungen:
 - Die Vermietung erfolgt nur an Personen in Ausbildung und maximal bis zum 30. Altersjahr (Art. 8; die Alterslimite wurde leicht angehoben, siehe unter Kapitel 5.2);
 - Die Wohnräume sind angemessen zu belegen. Bei Wohnungen gilt, dass die Zimmerzahl einer Wohnung die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner um höchstens eins überschreiten darf (Art. 9);
 - Der Geltungsbereich aller Vermietungsvorgaben gemäss Art. 8 und 9 für Untermietverhältnisse wird explizit ergänzt (Art. 10).
- Die Höhe der Darlehen sind so zu bemessen, dass sie eine Mietzinsverbilligung von maximal 25 Prozent bewirken (Art. 16). Weiterhin sind Anfangsmietzinse nach Mietzinsreglement festzulegen und Anpassungen erfolgen gemäss Obligationenrecht (SR 220; Art. 11 und 12). Die bisherige Praxis wird nun ausdrücklich in der Verordnung verankert.
- Die Laufzeiten der Darlehen betragen 50 Jahre (bzw. 20 Jahre bei Grundausstattungsinvestitionen). Bei Bauvorhaben bestehen zudem unterschiedliche Startzeitpunkte der Laufzeiten. Bei Bauvorhaben im unbewohnten Zustand sollen die Laufzeiten erst ab Erst- oder Wiederbezug beginnen; bei Bauvorhaben im bewohnten Zustand gibt es keinen solchen Zeitpunkt, daher soll die Laufzeit dort frühestmöglich starten, also ab Auszahlung des Darlehens (vgl. Art. 17 Abs. 1 lit. a und b). Die Darlehen sind nicht rückzahlungspflichtig, wenn die subventionierten Wohnräume während der Laufzeit dem Zweck entsprechend erhalten bleiben (Art. 17 und 19). Für das Ende der Laufzeit wird gemäss langjähriger Praxis immer der 31. Dezember des 50. Jahres (bzw. des 20. Jahres bei Grundausstattungsinvestitionen) definiert.



- Bei einer unzweckmässigen Verwendung des Darlehens während der Laufzeit, einer Verletzung der Vermietungsauflagen oder der Veräusserung, dem Rückbau oder dem Ersatz der Liegenschaft ist das städtische Darlehen ab dem Zeitpunkt der Zweckentfremdung anteilmässig zu den Darlehenslaufzeiten zurückzuzahlen (Art. 23 und 25).
- Die Regelung zur Durchführung von Kontrollen hinsichtlich der zweckgerichteten Verwendung der Darlehen entspricht der heutigen Praxis (Art. 20). Mit Abs. 1 wird die Grundlage für die Kontrollen hinsichtlich der zweckgerichteten Verwendung der Darlehen geschaffen. Abs. 2 hält aus Transparenzgründen ergänzend dazu fest, dass dafür die Datenplattform OMEGA verwendet werden kann.
- Die Wohnbauträgerschaften sind zur Anzeige von Zweckentfremdungen (Art. 24), Erteilung von Auskünften, Herausgabe von Unterlagen (Art. 21) sowie der fristgerechten Einreichung von Geschäftsbericht und Jahresrechnung (Art. 22) verpflichtet. Hingegen wird die bauliche Umsetzung gemäss Baubewilligung durch die Bewilligungsbehörden sichergestellt und die Gesuchsprüfung im Rahmen der Wohnbauförderung stützt sich massgebend auf Pläne und weitere Unterlagen. Der Zugriff auf die Datenplattform OMEGA ermöglicht eine sachdienliche Kontrolle der Anforderungen an die Mieterschaft. Daher kann auf das Recht der Betretung der Liegenschaft verzichtet werden, da dies aus heutiger Sicht nicht mehr notwendig ist (und in der Vergangenheit soweit bekannt auch nie in Anspruch genommen wurde).
- Das Verfahren wird gemäss der aktuellen Praxis ausgeführt und in Angleichung an die Vorgaben zu anderen Unterstützungsformen im Bereich der Wohnbauförderung (Bau-rechte, Anteilscheinkapitalbeteiligungen, Restfinanzierungsdarlehen sowie Darlehen aus Wohnbauaktionen) präzisiert (Art. 13–15). Für die Gewährung der Darlehen ist der Stadtrat zuständig (Art. 14 und 15 Abs. 3). Er kann die Befugnis massvoll und stufengerecht an untere Instanzen delegieren.
- Da die Darlehen aus dem Jugendwohnkredit ein Instrument der Wohnbauförderung darstellen, sollen die Überprüfung der Gesuche und alle weiteren Vollzugsaufgaben wie bis anhin durch die Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen, einer Abteilung des Departmentssekretariats des Finanzdepartements, wahrgenommen werden (Art. 13 und 15).

Anzufügen ist, dass die seit dem Jugendwohnkredit 2005 als mögliche Unterstützungsleistung neben den Darlehen ebenfalls vorgesehenen Betriebszuschüsse in der Praxis noch nie nachgefragt worden sind. Sie werden deshalb in der neuen Verordnung nicht mehr aufgeführt.

5.2 Neue Regelungen

Folgende Regelungen beinhalten im Vergleich zu den Richtlinien zum letzten Jugendwohnkredit wesentliche Neuerungen:

Subventionsempfängerinnen und -empfänger sowie Abordnungsrecht der Stadt ins Leitungsgremium der unterstützten Wohnbauträgerschaft (Art. 3, 4 und 22)



Art. 3 definiert die Anforderungen an die Wohnbauträgerschaften neu explizit in diesem Erlass. Dies sind insbesondere die zweckgerichtete Ausrichtung der Wohnbauträgerschaften, jeglicher Verzicht auf Gewinn und dessen Ausschüttung über die im Rechnungsreglement enthaltenen Regelungen hinaus sowie die Verpflichtung zur Einhaltung der Vorgaben dieser Verordnung. Entsprechend wird in Art. 22 auch präzisiert, dass die unterstützten Wohnbauträgerschaften das städtische Rechnungsreglement anzuwenden haben. Da im Jugendwohnbereich mehrheitlich Zimmer anstatt Wohnungen vermietet werden, können insbesondere Vorgaben zur Entschädigung der Leitungsgremien nur sinngemäss angewendet werden (vgl. auch Art. 19 Rechnungsreglement). Bereits aus dem geltenden Recht ergibt sich, dass gemeinnützige Wohnbauträgerschaften im Fall einer Auflösung verpflichtet sind, dass nach Rückzahlung der einbezahlten Anteile verbleibende Vermögen einer im gleichen Sinn tätigen Trägerschaft zuzuwenden (vgl. dazu Ziff. V.7 Grundsätze 24 sowie § 24 Abs. 2 Wohnbauförderungsverordnung [LS 841.1]). Auf eine entsprechende Regelung kann daher im vorliegenden Erlass verzichtet werden.

Neu ist auch vorgesehen, dass die Stadt das Recht erhält, eine Vertretung in den Vorstand oder den Stiftungsrat der Wohnbauträgerschaft, der eine Leistung aus dem Jugendwohnkredit zugesprochen wurde, abzuordnen (Art. 4). Die Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (AS 841.110) und die Richtlinien zu den Wohnbauaktionen (z. B. zur Wohnbauaktion 2011, AS 842.191) sehen für die anderen Unterstützungsformen der Wohnbauförderung (Baurechte, Anteilscheinkapitalbeteiligungen, Restfinanzierungsdarlehen sowie Wohnbausubventionen) ein solches Abordnungsrecht vor. Die Neuerung erscheint insofern angebracht, als die nicht rückzahlbaren Darlehen aus dem Jugendwohnkredit eine gewichtige Unterstützungsleistung darstellen. Damit einher geht ein erhebliches öffentliches Interesse der Stadt v. a. an der Tätigkeit der Wohnbauträgerschaften, die sich speziell im Bereich des Jugendwohnens engagieren (vgl. Kapitel 2).

Bei den erwähnten Ergänzungen handelt es sich um eine Vereinheitlichung der Grundlagen und Prinzipien der Wohnbauförderung, die für alle Förderinstrumente zum Tragen kommen soll.

Anhebung der Alterslimite (Art. 8), Änderung bisherigen Rechts und Übergangsbestimmung (Art. 26 f.)

Die bisherige Alterslimite von 25 bzw. 28 Jahren besteht seit den Richtlinien für den Vollzug des Rahmenkredites für die Förderung von Wohnraum für Jugendliche (Jugendwohnkredit 2005) teilweise in Ergänzung der «Grundsätze 1924» (nachfolgend Richtlinien Jugendwohnkredit 2005, AS 843.321; vgl. Art. 3 sowie Art. 3 Richtlinien für den Jugendwohnkredit 2010). Davor bestanden andere, tiefere Alterslimiten. Mit der vorgesehenen Anhebung der Alterslimite auf 30 Jahre wird den unterschiedlichen Lebenswirklichkeiten bei den sich in Ausbildung befindenden Personen besser Rechnung getragen als mit der früheren Regelung. So gibt es unterschiedliche Gründe, dass einige junge Erwachsene beim Abschluss ihrer tertiären Ausbildung um einige Jahre älter sind als dies beim Gros der Studierenden der Fall ist. Dies kann bedingt sein durch das Sammeln von Berufserfahrung zwischen den Studienphasen, einen



Wechsel der Studienrichtung oder das Absolvieren eines Auslandsemesters. Die Bologna-Reform mit der Einführung von Bachelor- und Masterstudiengängen sowie der Vereinfachung der Mobilität unterstützt solche Lebensläufe.

Die in einer Umfrage dazu befragten Wohnbauträgerschaften, die Darlehen aus früheren Jugendwohnkrediten erhalten haben, begrüssen diese Erhöhung der Alterslimite einhellig. In den Rückmeldungen wurde insbesondere darauf hingewiesen, dass die bisherige Alterslimite vermehrt Ausnahmelösungen notwendig machte, die mit einem unverhältnismässigen Koordinationsaufwand und für die Studierenden gerade in der wichtigen Abschlussphase mit Unsicherheiten verbunden waren. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, soll die Anhebung der Alterslimite mit dieser Verordnung auch auf Wohnraum, der aus früheren Jugendwohnkrediten unterstützt wurde, angewendet werden. Daher soll eine Schlussbestimmung (Art. 26) die Erhöhung der künftigen Altersbeschränkung für sämtliche früheren Jugendwohnkredite (1963, 1988, 2005 und 2010) umsetzen, da aus sämtlichen Rahmenkrediten nach wie vor laufende Darlehen bestehen, Wohnbauträgerschaften teilweise von Darlehen aus unterschiedlichen Rahmenkrediten profitieren und sie damit für alle Personen dieselben Vermietungsvorgaben anwenden können. Für alle diese Rahmenkredite soll auch eine Ausnahmeregelung geschaffen werden, mit der aus wichtigen Gründen von der Altersbeschränkung abgesehen werden kann. Dies ist namentlich dann der Fall, wenn Studierende kurz vor dem Abschluss das zulässige Höchstalter erreichen. Für diese Anpassungen an teils sehr alten Erlassen bis zurück ins Jahr 1963 wird aus Gründen der Nachvollziehbarkeit und der Einheitlichkeit ausnahmsweise auf eine konsequente Anwendung der Richtlinien der Rechtsetzung (STRB Nr. 623/2015) verzichtet.

Zudem wird mit Art. 27 eine Übergangsbestimmung für Anpassungen an den Subventionsverträgen geschaffen, sofern diese notwendig sind.

Nebenkosten (Art. 11 Abs. 2)

Im Jugendwohnbereich können durch eine Bereitstellung zusätzlicher Infrastruktur (z. B. Internet) oder Dienstleistungen (z. B. Reinigung) höhere Nebenkosten entstehen. Daher werden diese gemässen Obligationenrechte und nicht nach den restiktiveren Vorgaben des Mietzinsreglements festgelegt.

Langfristige Verbilligungswirkung (Art. 18)

Um die langfristig gewollte Verbilligungswirkung auf die Mietzinse zu verankern, sind die Darlehen spätestens nach Ablauf der Laufzeit mit den Anlagekosten zu verrechnen (ausgenommen sind Grundausstattungsinvestitionen). Dies wird hiermit explizit geregelt.

Information der Mieterschaft (Art. 19)

Damit die Mieterschaft über die Verbilligung ihres Wohnraums und die damit verbundenen Auflagen (Art. 8 und 9) sowie die zugehörigen Kontrollen (Art. 20) informiert ist, hat die Wohnbauträgerschaft dies explizit in den Mietverträgen festzuhalten. Dies präzisiert die bereits heutige Erfordernis der Information der Mieterschaft.



6. Finanzielles, Folgekosten

Der neue Rahmenkredit kann mit dem bestehenden Personalbestand bei der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen bewirtschaftet werden. Bei der Aufteilung des Rahmenkredits sind bei den Erläuterungen zu den Kapitalfolgekosten lediglich die Aufwendungen für die Abschreibungen auszuweisen (vgl. § 27 Abs. 3 VGG). Die Verzinsung ist bereits durch die Einrechnung des entgangenen Zinses abgedeckt. Der massgebliche Zinssatz bestimmt sich analog Art. 38b Abs. 1 lit. b FHR jeweils nach dem im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Aufteilung des Rahmenkredits geltenden verwaltungsinternen Zinssatz.

7. Zuständigkeit und Budgetnachweis

Für die Bewilligung des Rahmenkredits von 20 Millionen Franken und für den Erlass der Verordnung ist der Gemeinderat zuständig (Art. 59 lit. a und Art. 54 Abs. 1 GO). Über die Aufteilung des Rahmenkredits entscheidet gemäss Dispositivziffer I.2 der Stadtrat bzw. die von ihm bezeichnete zuständige Stelle (vgl. Art. 60a Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung, [AS 172.101]). Die Zuständigkeit für die Aufteilung bemisst sich an der Summe des jeweiligen Darlehens einschliesslich des Einnahmeverzichts (vgl. Art. 38b Abs. 2 FHR).

Die voraussichtliche Aufteilung des Rahmenkredits wird jeweils ordentlich budgetiert und im Finanz- und Aufgabenplan (FAP) eingestellt.

8. Regulierungsfolgenabschätzung

Der vorliegende Erlass betrifft ausschliesslich Wohnbauträgerschaften, die Wohnraum für Jugendliche und junge Erwachsene in Ausbildung anbieten und ein unverzinsliches Darlehen der Stadt beantragen wollen. Zusätzliche administrative Pflichten und Aufwendungen für KMU einer oder mehrerer Branchen oder eine Verschlechterung der Wettbewerbsbedingungen im Sinne der Regulierungsfolgeabschätzung (Art. 3 Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU, AS 930.100) sind mit dem Erlass dieser Verordnung nicht verbunden.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 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.**

13/13

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter