

Auszug aus dem Beschlussprotokoll 183. Sitzung des Gemeinderats vom 25. März 2026

6006. 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

Redaktionslesung

Die Redaktionskommission (RedK) beantragt einstimmig Zustimmung zur redaktionellen Bereinigung des Gemeinderatsbeschlusses 5906 vom 4. März 2026:

Zustimmung: Referat: Matthias Renggli (SP), Präsidium; Simon Kälin-Werth (Grüne), Frank-Elmar Linxweiler (GLP), Marcel Tobler (SP), Karin Weyermann (Die Mitte)
Abwesend: Moritz Bögli (AL), Dr. Bernhard im Oberdorf (Die Mitte), Roger Meier (FDP)

Das Präsidium der Redaktionskommission begründet die Anträge der Redaktionskommission.

Es werden keine Anträge aus dem Rat gestellt.

Der Rat stimmt dem bereinigten Antrag der RedK stillschweigend zu.

Schlussabstimmung über die bereinigten Dispositivpunkte A1–A2

Die SK FD beantragt Zustimmung zu den bereinigten Dispositivpunkten A1–A2.

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

Abstimmung gemäss Art. 62 Abs. 2 Gemeindeordnung (Ausgabenbremse):



2 / 8

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 102 gegen 13 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu. Somit ist das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht.

Schlussabstimmung über den bereinigten Dispositivpunkt B

Die SK FD beantragt Zustimmung zum bereinigten Dispositivpunkt B.

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

Abwesend: Samuel Balsiger (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 113 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist beschlossen:

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 40 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:

Es wird eine Verordnung zum Jugendwohnkredit 2025 gemäss Beilage (datiert vom 10. September 2025, mit Änderungen nach Gemeinderatsbeschluss vom 25. März 2026) erlassen.



AS ...

Verordnung zum Jugendwohnkredit 2025

vom 25. März 2026

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 54 GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 10. September 2025²,
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 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. 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. Grundausstattungsinvestitionen bei langfristigen Mietverträgen mit Dritteigentümerschaften; b. den Erwerb von bestehenden Wohnbauten (Erwerb). ³ Auf die Gewährung eines Darlehens besteht kein Anspruch.
b. Empfängerinnen 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; c. dauernd auf Gewinnabsichten und Gewinnausschüttung verzichten; und d. sich zur Einhaltung der Vorgaben gemäss dieser Verordnung verpflichten. ² Privatpersonen und Gesellschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit werden keine Darlehen gewährt.
Abordnungsrecht	Art. 4 Die Wohnbauträgerschaften gewähren der Stadt ein Abordnungsrecht in ihr Leitungsorgan.

¹ AS 101.100

² STRB Nr. 2778 vom 10. September 2025.



II. Anforderungen

A. Wohnbauten

Bauliche Anforderungen	Art. 5 Die Stadt kann Darlehen für Bauvorhaben gewähren, 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 Grundausrüstungsinvestitionen. 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 an Personen, die: a. das 30. Altersjahr noch nicht vollendet 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 Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner einer Wohnung unterschreitet die Zahl ganzer Zimmer während der gesamten Mietdauer um höchstens eins.
Untermiete	Art. 10 Die Vorgaben gemäss Art. 8 und 9 gelten auch für Untermietverhältnisse.
Anfangsmietzinse	Art. 11 ¹ Die Wohnbauträgerschaften setzen die Anfangsnettomietzinse fest: a. nach dem Grundsatz der Kostenmiete gemäss Mietzinsreglement ³ ; und b. unter Berücksichtigung der Verbilligungswirkung gemäss Art. 16. ² Die Wohnbauträgerschaften legen die Nebenkosten gemäss OR ⁴ fest.
Mietzinsanpassungen	Art. 12 ¹ Die Wohnbauträgerschaften passen die Mietzinse gemäss OR ⁵ an. ² Sie informieren die zuständige Stelle über Mietzinsanpassungen vor deren Bekanntgabe an die Mieterschaft.

III. Verfahren

Gesuchseinreichung	Art. 13 Die Wohnbauträgerschaft reicht das Darlehensgesuch bei der zuständigen Stelle ein:
--------------------	--

³ vom 19. Juni 1996, AS 841.150

⁴ vom 30. März 1911, SR 220.

⁵ vom 30. März 1911, SR 220.



	<ul style="list-style-type: none">a. bei einem Bauvorhaben vor Baubeginn;b. bei Erwerb vor der öffentlichen Beurkundung.
Gewährung des Darlehens	Art. 14 ¹ Der Stadtrat entscheidet über die Gewährung des Darlehens.
a. Allgemeines	² Die Höhe des Darlehens wird festgesetzt: <ul style="list-style-type: none">a. bei einem Bauvorhaben: vorläufig;b. bei Erwerb: definitiv.
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 Mietzinsreglements ⁶ berechneten Mietzinse von höchstens 25 Prozent bewirkt.
Laufzeit des Darlehens	Art. 17 ¹ Die Laufzeit des Darlehens beträgt für: <ul style="list-style-type: none">a. Bauvorhaben:<ul style="list-style-type: none">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. Erwerb: 50 Jahre ab öffentlicher Beurkundung. ² Das Darlehen ist 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 Art. 19 ¹ Die Wohnbauträgerschaften stellen sicher, dass der subventionierte Wohnraum während der Laufzeit der Darlehen seinem Zweck entsprechend verwendet wird. ² In den Mietverträgen werden insbesondere festgehalten: <ul style="list-style-type: none">a. die Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner gemäss Art. 8;b. die Mindestbelegung der Wohnungen gemäss Art. 9;c. der Hinweis auf die Zweckerhaltungskontrollen gemäss Art. 20–21.
Kontrolle	Art. 20 ¹ Die zuständige Stelle kontrolliert, ob die Darlehen ihrem Zweck entsprechend verwendet werden.

⁶ vom 19. Juni 1996, AS 841.150.



	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 erteilen der zuständigen Stelle die für die Kontrollen notwendigen Auskünfte und stellen die notwendigen Unterlagen zur Verfügung.
Rechnung	Art. 22 ¹ Die Wohnbauträgerschaften wenden die Bestimmungen des Rechnungsreglements ⁷ sinngemäss an. ² Sie reichen jeweils bis 30. Juni des Folgejahres bei 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 Erwerb, 2. zur Mietzinsverbilligung; b. die Anforderungen an die Vermietung nicht 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 zur Darlehenslaufzeit zurückzuzahlen. ² Bei einer Zweckentfremdung gemäss Art. 23 lit. b kann eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des Zwecks angesetzt werden. ³ Die Rückzahlungspflicht endet mit der Laufzeit des Darlehens.
	V. Schlussbestimmungen
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.

⁷ vom 19. November 2003, AS 841.170.

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 an Personen, die das 30. Altersjahr noch nicht vollendet haben und in Ausbildung sind. Aus wichtigen Gründen kann von der Altersbeschränkung abgewichen werden. Der Wohnraum muss angemessen belegt sein.

Die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner einer Wohnung unterschreitet die Zahl ganzer Zimmer während der gesamten Mietdauer um höchstens eins.

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 an Personen, die das 30. Altersjahr noch nicht vollendet haben und in Ausbildung sind. Aus wichtigen Gründen kann von der Altersbeschränkung abgewichen werden. Der Wohnraum muss angemessen belegt sein.

Die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner einer Wohnung unterschreitet die Zahl ganzer Zimmer während der gesamten Mietdauer um höchstens eins.

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 an Personen, die das 30. Altersjahr noch nicht vollendet haben und in Ausbildung sind. Aus wichtigen Gründen kann von der Altersbeschränkung abgewichen werden. Der Wohnraum muss bei der Vermietung angemessen belegt sein.

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 an Personen, die das 30. Altersjahr noch nicht vollendet haben und in Ausbildung sind. Aus wichtigen Gründen kann von der Altersbeschränkung abgewichen werden.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 1. April 2026 gemäss Art. 35 sowie Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist 1. Juni 2026)



8 / 8

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat