



Beilage zu GR Nr. 2025/392
10. September 2025

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

Art. 1 Diese Verordnung regelt die Umsetzung des Rahmenkredits
für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum für Jugendliche
und junge Erwachsene in Ausbildung (Jugendwohnkredit 2025).

Gegenstand

Art. 2 ¹ Die Stadt fördert die Schaffung und den Erhalt von preis-
günstigem Wohnraum auf dem Gebiet der Stadt Zürich für Jugend-
liche und junge Erwachsene in Ausbildung.

Subvention
a. Zweck und Art

² Sie kann zu diesem Zweck Subventionen in Form von unverzins-
lichen Darlehen gewähren für:

- a. folgende Bauvorhaben:
 - 1. Neu- und Umbauten,
 - 2. grössere Erneuerungen von Wohnbauten,
 - 3. Grundausstattungsinvestitionen bei langfristigen Mietver-
trägen mit Dritteigentümerschaften;
- b. den Erwerb von bestehenden Wohnbauten (Erwerbe).

³ Auf die Gewährung eines Darlehens besteht kein Anspruch.

Art. 3 ¹ Empfängerinnen oder Empfänger der Darlehen sind ge-
meinnützige Wohnbauträgerschaften, die:

b. Subventionsempfängerinnen
und -empfänger

- a. preisgünstigen Wohnraum für Jugendliche und junge Erwach-
sene in Ausbildung bereitstellen;
- b. als juristische Personen organisiert sind;
- c. dauernd auf Gewinnabsichten und Gewinnausschüttung ver-
zichten;
- d. sich zur Einhaltung der Vorgaben gemäss dieser Verordnung
verpflichten.

¹ AS 101.100

² STRB Nr. 2778 vom 10. September 2025.

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 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 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.

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

Art. 11 ¹ Die Wohnbauträgerschaften setzen die Anfangsnettomietzinse fest: Anfangsmietzinse

- 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.

Art. 12 ¹ Die Wohnbauträgerschaften passen die Mietzinse gemäss Obligationenrecht⁵ an. Mietzinsanpassungen

² Sie informieren die zuständige städtische Stelle (zuständige Stelle) über Mietzinsanpassungen vor deren Bekanntgabe an die Mieterschaft.

III. Verfahren

Art. 13 Die Wohnbauträgerschaften reichen ihre Darlehensgesuche bei der zuständigen Stelle ein: Gesuchseinreichung

- a. bei Bauvorhaben vor Baubeginn;
- b. bei Erwerben vor der öffentlichen Beurkundung.

Art. 14 ¹ Der Stadtrat entscheidet über die Gewährung des Darlehens. Gewährung des Darlehens
a. Allgemeines

² Die Höhe des Darlehens wird festgesetzt:

- a. bei Bauvorhaben: vorläufig;
- b. bei Erwerben: definitiv.

³ vom 19. Juni 1996, AS 841.150.

⁴ vom 30. März 1911, SR 220.

⁵ vom 30. März 1911, SR 220.

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.

IV. Zweckerhaltung und -entfremdung

Zweckerhaltungspflicht	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 sind insbesondere festgehalten: a. die Anforderungen an die Bewohnerinnen und Bewohner;
------------------------	--

⁶ vom 19. Juni 1996, AS 841.150.

- b. die Mindestbelegung der Wohnungen;
- c. der Hinweis auf die Zweckerhaltungskontrollen.

Art. 20 ¹ Die zuständige Stelle führt Kontrollen hinsichtlich der zweckgerichteten Verwendung der Darlehen durch.

Kontrolle

² Sie kann auf die Datenplattform OMEGA zugreifen, sofern dies für die Kontrolle erforderlich und geeignet ist.

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.

Auskünfte und Herausgabe von Unterlagen

Art. 22 ¹ Die Wohnbauträgerschaften wenden die Bestimmungen des Rechnungsreglements⁷ sinngemäss an.

Rechnung

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.

Art. 23 Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn:

Zweckentfremdung

- 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.

Art. 24 Die Wohnbauträgerschaften informieren die zuständige Stelle umgehend über eine Zweckentfremdung.

Anzeige von Zweckentfremdung

Art. 25 ¹ Bei Zweckentfremdung ist das Darlehen ab dem Zeitpunkt der Zweckentfremdung anteilmässig zu den Darlehenslaufzeiten zurückzuzahlen.

Rückzahlungspflicht

⁷ vom 19. November 2003, AS 841.170.

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.

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 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.