



Ausführungsbestimmungen zur Verordnung über den städtischen Wohnraumfonds (AB VWRF)

vom 9. Juli 2025

Der Stadtrat,

gestützt auf Art. 86 GO¹ und die Verordnung über den städtischen Wohnraumfonds (Wohnraumfondsverordnung, VWRF) vom 1. März 2023²,

*beschliesst*³:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Diese Ausführungsbestimmungen regeln den Vollzug der Gegenstand VWRF⁴, insbesondere in Bezug auf:

- a. die Anforderungen an private Wohnbauträgerschaften;
- b. das Verfahren und die Beiträge;
- c. die Zweckerhaltung und die Sicherungsmittel.

Art. 2 Die Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen ist zuständig für Vollzugsstelle den Vollzug, sofern nichts Abweichendes geregelt ist.

Art. 3 Die Vollzugsstelle legt mindestens einmal jährlich die Mediane der massgebenden Mediane der Mietpreise fest. Mediane der Mietpreise

B. Anforderungen an private Wohnbauträgerschaften

Art. 4 ¹ Die privaten Wohnbauträgerschaften unterstehen: Rechnungswesen und Mietzinse

- a. dem Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger⁵;
- b. in Bezug auf die geförderten Objekte dem Reglement über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen (Mietzinsreglement)⁶.

¹ AS 101.100

² AS 841.300

³ Begründung siehe STRB Nr. 2143 vom 9. Juli 2025.

⁴ vom 1. März 2023, AS 841.300.

⁵ vom 19. November 2003, AS 841.170.

⁶ vom 19. Juni 1996, AS 841.150.

² Stellen private Wohnbauträgerschaften preisgünstigen Wohnraum für Jugendliche und junge Erwachsene in Ausbildung bereit, gilt das Mietzinsreglement nur für die Festsetzung der Anfangsnettomietzinse.

Vermietungs-
reglement
a. Belegungs-
vorschriften

Art. 5 ¹ Die Zimmerzahl einer Wohnung darf die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner während der gesamten Mietdauer um höchstens eins überschreiten.

² Die privaten Wohnbauträgerschaften halten die Belegungsvorschrift im Vermietungsreglement gemäss Art. 10 Abs. 1 lit. e VWRf⁷ fest.

³ Die Vollzugsstelle kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Belegungsvorschriften genehmigen.

b. Kontrolle

Art. 6 ¹ Die privaten Wohnbauträgerschaften kontrollieren die Einhaltung der Anforderungen gemäss Vermietungsreglement.

² Sie halten in den Mietverträgen insbesondere fest:

- a. die Wohnsitzpflicht;
- b. die Belegungsvorschriften;
- c. den Hinweis auf die Kontrollen.

c. Übergangs-
frist

Art. 7 Die privaten Wohnbauträgerschaften setzen beim Erwerb von Mietwohnungen die Anforderungen gemäss Vermietungsreglement jeweils innert fünf Jahren um.

Kontrolle
Wohnsitz und
Belegung

Art. 8 ¹ Die Vollzugsstelle kann die Einhaltung der Wohnsitzpflicht und der Mindestbelegung überprüfen.

² Die privaten Wohnbauträgerschaften übermitteln der Vollzugsstelle Informationen, die für die Kontrollen erforderlich sind.

³ Werden die Anforderungen an Wohnsitz und Belegung trotz wiederholter schriftlicher Aufforderung der Vollzugsstelle nicht eingehalten, kommen die Folgen der Zweckentfremdung gemäss Art. 32 VWRf⁸ zur Anwendung.

Zugriffsrechte

Art. 9 Die Vollzugsstelle kann auf die Datenplattform OMEGA zugreifen, sofern dies für die Kontrolle erforderlich und geeignet ist.

⁷ vom 1. März 2023, AS 841.300.

⁸ vom 1. März 2023, AS 841.300.

C. Verfahren

Art. 10 ¹ Die Wohnbauträgerschaften reichen ihre Gesuche bei der Vollzugsstelle ein. Gesuche

² Die Wohnbauträgerschaften reichen die Gesuche ein:

- a. bei Bau- und Erneuerungsvorhaben: vor Baubeginn;
- b. bei Erwerben: innert 24 Monaten ab dem grundbuchlichen Vollzug;
- c. bei Erwerben durch die Stadt als Trägerin des kommunalen Wohnungsbaus: anlässlich der Widmung für den öffentlichen Zweck.

Art. 11 Die Vollzugsstelle kann städtische Organisationseinheiten, Fachpersonen und Fachgremien zur Beurteilung der Gesuche und zur Abgabe von Empfehlungen beiziehen. Beizug weiterer Stellen

Art. 12 Die Wohnbauträgerschaften reichen der Vollzugsstelle bei Bau- und Erneuerungsvorhaben spätestens ein Jahr nach Bauvollendung eine detaillierte Bauabrechnung ein. Bauabrechnung
a. Frist

Art. 13 Fallen gestützt auf die eingereichte Bauabrechnung die Kosten tiefer aus als im Gesuch ausgewiesen, zahlen die Wohnbauträgerschaften die Differenz zum ursprünglichen Beitrag innert 60 Tagen ab Datum der Bauabrechnung der Stadt zurück. b. Rückzahlungspflicht

D. Beiträge

Art. 14 ¹ Der Stadtrat entscheidet über die Ausrichtung von Beiträgen von mehr als Fr. 5 000 000.– bis Fr. 10 000 000.– pro Fall. Entscheidungskompetenz

² Der Vorsteher oder die Vorsteherin des Finanzdepartements entscheidet über die Ausrichtung von Beiträgen bis Fr. 5 000 000.– pro Fall.

Art. 15 Beiträge aus dem Wohnraumfonds können nur ausgerichtet werden, sofern für das gleiche Vorhaben keine anderen städtischen Abschreibungsbeiträge gesprochen wurden. Ausschluss

Art. 16 ¹ Die Wohnbauträgerschaften verwenden ausgerichtete Beiträge für Erwerbe von Wohnbaugrundstücken und Wohnliegenschaften gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. a VWRF⁹ zur sofortigen Abschreibung des Landwerts. Rechnungslegung

² Der Umfang der Abschreibung entspricht der Höhe der ausgerichteten Beiträge.

⁹ vom 1. März 2023, AS 841.300.

E. ZweckerhaltungZweckerhal-
tungskontrolle

Art. 17 ¹ Die Vollzugsstelle kann jederzeit die Zweckerhaltung überprüfen.

² Die Wohnbauträgerschaften stellen die erforderlichen Informationen für die Prüfung der Zweckerhaltung zur Verfügung.

Informations-
pflicht

Art. 18 Die Wohnbauträgerschaften sind verpflichtet, die Vollzugsstelle umgehend über eine Zweckentfremdung zu informieren.

Rückzahlungs-
modalitäten

Art. 19 ¹ Bei Zweckentfremdung ist der ausbezahlte Beitrag anteilmässig zurückzuzahlen.

² Der rückzahlungspflichtige Anteil reduziert sich ab dem Zeitpunkt der Beitragsauszahlung jährlich um 1/25 des gesamten Beitrags.

³ Die Rückzahlungspflicht erlischt nach 25 Jahren.

F. SicherungsmittelEigentums-
beschränkungen

Art. 20 Die Vollzugsstelle lässt für die geförderten Objekte im Grundbuch anmerken:

- a. eine Pflicht zur Nutzung gemäss VWRF¹⁰ und diesen Ausführungsbestimmungen;
- b. eine Pflicht zur vorgängigen Zustimmung durch die Vollzugsstelle bei Veräusserung;
- c. ein Vorkaufsrecht zum Selbstkostenpreis zugunsten der Stadt;
- d. ein auf höchstens 25 Jahre befristetes Kaufsrecht gemäss Art. 32 Abs. 2 VWRF.

Verzicht

Art. 21 Bei öffentlichen Wohnbauträgerschaften kann auf Sicherungsmittel verzichtet werden.

G. Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Art. 22 Diese Ausführungsbestimmungen treten am 1. Januar 2025 in Kraft.

¹⁰ vom 1. März 2023, AS 841.300.