



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

Art. 1 Diese Verordnung regelt die Umsetzung des Rahmen- Gegenstand
kredits für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum für Ju-
gendliche und junge Erwachsene in Ausbildung (Jugendwohn-
kredit 2025).

Art. 2 ¹ Die Stadt fördert die Schaffung und den Erhalt von preis- Subvention
günstigem Wohnraum auf dem Gebiet der Stadt Zürich für Ju- a. Zweck und
gendliche und junge Erwachsene in Ausbildung. Art

² Sie kann zu diesem Zweck Subventionen in Form von unver-
zinslichen Darlehen gewähren für:

a. folgende Bauvorhaben:

1. Neu- und Umbauten,
2. grössere Erneuerungen von Wohnbauten,
3. Grundausstattungsinvestitionen bei langfristigen Miet-
verträgen mit Dritteigentümerschaften;

b. den Erwerb von bestehenden Wohnbauten (Erwerb).

³ Auf die Gewährung eines Darlehens besteht kein Anspruch.

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

a. preisgünstigen Wohnraum für Jugendliche und junge Er-
wachsene in Ausbildung bereitstellen;

b. als juristische Personen organisiert sind;

¹ AS 101.100

² STRB Nr. 2778 vom 10. September 2025.

- 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.

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 Zusage 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 Grundausstattungsinvestitionen.

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.

Art. 9 ¹ Der Wohnraum und die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Mindestbelegung

² Die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner einer Wohnung unterschreitet die Zahl ganzer Zimmer während der gesamten Mietdauer um höchstens eins.

Art. 10 Die Vorgaben gemäss Art. 8 und 9 gelten auch für 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 OR⁴ fest.

Art. 12 ¹ Die Wohnbauträgerschaften passen die Mietzinse gemäss OR⁵ an. Mietzinsanpassungen

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

III. Verfahren

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

- a. bei einem Bauvorhaben vor Baubeginn;
- b. bei Erwerb 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 einem Bauvorhaben: vorläufig;
- b. bei Erwerb: 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.
Laufzeit des Darlehens	Art. 17 ¹ Die Laufzeit des Darlehens 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. Grundaussstattungsinvestitionen: 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 Grundaussstattungsinvestitionen.

IV. Zweckerhaltung

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 werden insbesondere festgehalten: 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.
------------------------	--

⁶ vom 19. Juni 1996, AS 841.150.

Art. 20 ¹ Die zuständige Stelle kontrolliert, ob die Darlehen ihrem Zweck entsprechend verwendet werden. Kontrolle

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

Art. 21 Die Wohnbauträgerschaften erteilen der zuständigen Stelle die für die Kontrollen notwendigen Auskünfte und stellen die notwendigen Unterlagen zur Verfügung. 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 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.

Art. 23 Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn: Zweckentfremdung

- 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.

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 zur Darlehenslaufzeit zurückzuzahlen. Rückzahlungspflicht

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.

⁷ vom 19. November 2003, AS 841.170.

V. Schlussbestimmungen

Änderung bis-
herigen Rechts

Art. 26 Das bisherige Recht wird gemäss Anhang geändert.

Übergangs-
bestimmung

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.⁸

⁸ Inkrafttreten 1. September 2026 (STRB Nr. 2795/2026).

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.