

Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

Stiftung Domicil, Beiträge 2013–2016 für die gemeinnützige Wohnungsvermittlung

1. Zweck der Vorlage

Die Stiftung Domicil beschafft bezahlbaren Wohnraum für Menschen, die aus wirtschaftlichen, sozialen Gründen und aufgrund ihrer Herkunft keine angemessene Wohnung finden. Die Stiftung übernimmt die Solidarhaftung in allen Mietverträgen und bleibt Ansprechpartnerin während der Dauer des Mietverhältnisses. Im Weiteren gibt Domicil Grundinformationen zum Thema Mieten einer Wohnung, fördert das nachbarschaftliche Zusammenleben und berät bei Bedarf die Mietenden, damit sie sich am neuen Wohnort schnell integrieren und das Mietverhältnis langfristig gesichert ist.

Der bisherige Leistungsbezug beinhaltete nur die Wohnungsvermittlung für Selbstzahlende. Die Wohnungen, welche Domicil für Sozialhilfeempfangende vermittelte, wurden von den Sozialen Diensten über die Einzelfallhilfe finanziert. Aufgrund des Gleichbehandlungsprinzips umfasst diese Weisung neu die Finanzierung der Wohnungsvermittlungen sowohl für Selbstzahlende wie auch für Sozialhilfeempfangende. Gleichzeitig wird die Zielgruppe auf Familien mit bescheidenem Budget, die länger als zwei Jahre in der Stadt Zürich wohnen, beschränkt. Die Übernahme der bisher von den Sozialen Diensten finanzierten Wohnungsvermittlung für Sozialhilfeempfangende erhöht den bisherigen jährlichen leistungsabhängigen Maximalbeitrag von Fr. 265 000.– um Fr. 310 000.– auf Fr. 575 000.–. Entsprechend entfällt dieser Betrag bei den Sozialen Diensten. Mit dem Beitrag sind 99,8 Punkte des Zürcher Städteindexes der Konsumentenpreise (Basis Dezember 2010) ausgeglichen.

2. Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat bewilligte mit Beschluss Nr. 4031 vom 4. Februar 2009 zur Weisung 325 vom 12. November 2008 (GR Nr. 2008/531) für die Jahre 2009–2012 einen jährlichen, leistungsabhängigen Maximalbeitrag von Fr. 265 000.– für die Stiftung Domicil.

3. Das Angebot

Seit 1994 vermittelt die gemeinnützige Stiftung Domicil bezahlbare und geeignete Wohnungen an Familien, Paare und Einzelpersonen mit bescheidenem Budget und unterstützt sie bei der raschen und nachhaltigen Integration am neuen Wohnort.

Daneben organisiert Domicil Kommunikationstrainings für Hauswartinnen und Hauswarte und Mitarbeitende von Liegenschaftsverwaltungen, berät bei Nachbarschaftskonflikten und führt Projekte zur Stabilisierung von belasteten Wohnquartieren durch. Diese Angebote sind kostendeckend und werden vom Sozialdepartement nicht subventioniert.

Wohnungsvermittlung

Domicil verbessert die Wohnsituation sozial und wirtschaftlich Benachteiligter aus der Stadt Zürich nachhaltig. Das Schwergewicht liegt dabei bei kinderreichen Familien und Alleinerziehenden. Die Klientinnen und Klienten von Domicil müssen über minimale Wohnkompetenzen verfügen und aktiv bei der Wohnungssuche mitwirken. Domicil begleitet die Wohnungssuchenden im gesamten Bewerbungsverfahren. Kommt es zu einem Mietverhältnis, unterzeichnen Domicil und die zukünftige Mieterschaft gemeinsam den Vertrag. In den meisten Fällen übernimmt die Stiftung Domicil die Solidarhaftung. In einigen Fällen ist die Stiftung

Domicil Hauptmieterin und die Klientinnen und Klienten sind Untermietende. Kommt es zu keinen nennenswerten Vorfällen, versucht sich Domicil nach zwei Jahren aus der Solidarhaftung oder dem Untermietvertrag zu lösen. Ziel dabei ist ein direkter Vertrag zwischen den Vermietenden und der Mieterschaft.

Im ersten Jahr jedes neuen Mietverhältnisses beobachtet Domicil, wie die Integration am neuen Wohnort gelingt. Standardmässig prüft Domicil jährlich die Zahlung der Haftpflichtprämie. Bei Bedarf informiert Domicil die Mietenden zu Themen wie Mietadministration, das Melden und Verhandeln von Schäden, die Einhaltung der Hausordnung, das Vermeiden von Schimmel, den sorgsamem Umgang mit Haushaltgeräten, die angemessene Kommunikation mit der Nachbarschaft, der Hauswartung und Verwaltung, reguläre Kündigungen und Übersetzungen in andere Sprachen bei mangelnden Deutschkenntnissen. Ziel dieser Informationen ist es, die Mietenden zu einem verantwortungsvollen Mietverhalten anzuleiten und so das Mietverhältnis langfristig zu sichern.

Bei problematischen Wohnverhältnissen bietet Domicil weitere Leistungen an wie Wohntrainings, Nachbarschaftsmediation oder Verhandlungen mit Vermieterinnen und Vermietern. Diese werden bei Familien mit Sozialhilfe von Fall zu Fall auch weiterhin von den Sozialen Diensten bewilligt und finanziert.

3.1 Ziele

Die Ziele des Angebots sind die Akquisition und die Vermittlung von günstigen und zielgruppengerechten Wohnungen und die nachhaltige Sicherung dieser Wohnungsverhältnisse.

3.2 Zielgruppe

Zielgruppen des Leistungseinkaufs sind Familien und Alleinerziehende mit steuerbarem Einkommen unter Fr. 65 000.–, welche mindestens seit zwei Jahren in der Stadt Zürich wohnen. Bevorzugt werden Familien, welche in befristeten Notwohnungen leben.

4. Leistungsausweis und Wirkung

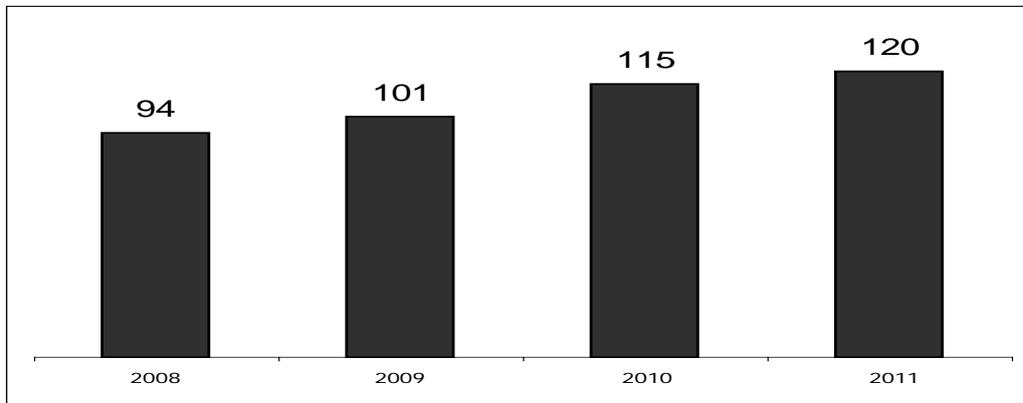
Wohnungsvermittlung

Die Wohnungsmarktsituation hat sich in den letzten Jahren massiv verschärft. Die Leerwohnungsziffer ist mit 0,06 Prozent (Stand 1. Juli 2011) sehr tief. Dadurch steigen die Mietzinsen und das Angebot an günstigem Wohnraum verknappt sich.

Drei Viertel der Klientinnen und Klienten von Domicil beziehen Sozialhilfe. Sie werden von den Sozialen Diensten bei Domicil angemeldet, weil sie die Kündigung erhalten haben, in einer befristeten Wohnung wohnen, die aktuelle Miete zu teuer oder die Wohnung zu klein ist (2011: 375 Anmeldungen). Bei den restlichen 25 Prozent handelt es sich um so genannte Working Poor (2011: 125 Anmeldungen). Bei dieser Zielgruppe sollen tiefere Mietkosten mit-helfen, die soziale Abwärtsspirale und eine Sozialhilfeabhängigkeit zu verhindern.

Trotz der schwierigen Ausgangslage ist es der Stiftung Domicil gelungen, die Zahl der vermittelten Wohnungen kontinuierlich zu steigern.

Vermittelte Wohnungen 2008–2011



2011 kamen die 120 Wohnungsvermittlungen 174 Erwachsenen und 143 Kindern zugute. Diese 317 Personen haben nach der Vermittlung mehr Wohnraum zur Verfügung und bezahlen dafür weniger: Vorher lebten sie in insgesamt 222 Zimmern und bezahlten pro Zimmer monatlich durchschnittlich Fr. 661.–. Nun leben sie in insgesamt 350 Zimmern und bezahlen dafür monatlich durchschnittlich Fr. 456.–.

Von den 120 im Jahr 2011 akquirierten Wohnungen stammen 75 von Privaten, 37 von Baugenossenschaften und 8 von der Stadt und stadtnahen Stiftungen. Seit 1995 hat Domicil insgesamt 1409 Mietverträge abgeschlossen. Per Ende 2011 betreute Domicil über 704 Mietverhältnisse. Die Ablösungen hin zu direkten Mietverträgen werden zunehmend schwieriger, weil immer mehr Mietende in den letzten Jahren ihren Verpflichtungen nicht mehr zuverlässig nachkommen konnten und die Vermietenden die Sicherheit, die Domicil gewährleistet, beibehalten wollen.

Informations- und Öffentlichkeitsarbeit

2011 erhielt Domicil 864 Anfragen von Wohnungssuchenden; davon 186 Personen mit Sozialhilfe, die Domicil an die Sozialen Dienste verwies; die andern erhielten Tipps für die Wohnungssuche oder wurden an andere Stellen weitergewiesen. Domicil verteilt allen Neumietenden eine Informationsmappe und eine DVD zum Thema Wohnen in der Schweiz.

5. Leistungsbezug

Aufgrund der Übernahme der bisher von den Sozialen Diensten finanzierten Wohnungsvermittlungen in den Kontrakt erhöht sich die Anzahl maximal mitfinanzierter Vermittlungen von 30 auf 85.

Die Informations- und Öffentlichkeitsarbeit soll unverändert pauschal mit Fr. 11 000.– entgolten werden.

Übersicht Leistungsbezug 2013–2016

Leistung	Anzahl	Beitragssatz in Fr.	Maximalbeitrag in Fr.
Wohnungsvermittlung	85	6635 ¹⁾	564 000 ²⁾
Informations- und Öffentlichkeitsarbeit			11 000
Total			575 000

Kommentar

¹⁾ Im Beitragssatz Wohnungsvermittlung sind neu allgemeine Informationen bei neuen Mietenden und kurze Beratungen bei Schwierigkeiten bei den bestehenden Mietverhältnissen enthalten. Mit der neuen Fokussierung auf Familien steigt der Aufwand von Domicil, da grössere und zahlbare Wohnungen schwieriger zu finden und zu vermitteln sind. Aufgrund dieser beiden Mechanismen erhöht sich der Beitragssatz pro vermittelte Wohnung von

Fr. 3890.– auf Fr. 6635.–.

²⁾ Der jährliche leistungsabhängige Maximalbeitrag ist gerundet.

Dieses Leistungsbezugsmodell ist ausschliesslich wirkungsorientiert: Mit dem Beitragssatz pro vermittelte Wohnungen müssen sowohl die Wohnungssuche wie alle Leistungen für die Wohnungssuchenden gedeckt werden – einschliesslich derjenigen, die keine Wohnung finden.

6. Finanzen

Gemäss Bilanz 2011 betrug das Eigenkapital Fr. 256 603.–. Die Eigenkapitalsituation der Institution wird im Vergleich zum Gesamtaufwand und -ertrag als angemessen beurteilt.

Stiftung Domicil: Rechnung 2011 und Budget 2013

	Rechnung 2011 Fr.	Budget 2013 Fr.
Aufwand		
Personalaufwand	952 495	993 000
Betriebs- und Sachaufwand	175 626	192 000
Raumaufwand	69 275	75 000
Total Aufwand	1 197 396	1 260 000
Ertrag		
Erträge aus Verkäufen und Dienstleistungen ¹⁾	852 526	590 000
Beitrag Sozialdepartement Stadt Zürich	265 000	575 000
Beiträge Dritte ²⁾	84 167	85 000
Übrige Erträge	8 837	5 000
Total Ertrag	1 210 530	1 255 000
Gewinn / Verlust	13 134	-5 000

Kommentar zu Rechnung und Budget:

¹⁾ Im Konto Erträge aus Verkäufen und Dienstleistungen befinden sich 2011 die Erträge aus Projekten und Kursen (rund Fr. 83 000.–), aus den Wohnungsvermittlungen für Sozialhilfeempfangende (rund Fr. 535 000.–) und aus der Mietverwaltung (Einnahmen für die Verwaltung der Untermietverträge von rund Fr. 235 000.–). Im Budget 2013 sinkt der Betrag um rund Fr. 260 000.–, weil die Wohnungsvermittlung für Sozialhilfeempfangende nicht mehr als Dienstleistung für die Sozialen Dienste verrechnet wird, sondern neu via Leistungsbezug des Kontraktmanagements. Der Betrag sinkt nicht im gleichen Masse (Fr. 260 000.–), wie sich der Leistungsbezug des Kontraktmanagements (Fr. 310 000.–) erhöht, weil Domicil davon ausgeht, dass die Sozialen Dienste mehr längere Begleitungen und Wohntrainings für Einzelfälle einkaufen werden.

²⁾ Die Beiträge Dritte setzen sich aus Mitgliederbeiträgen und Spenden zusammen.

7. Fazit

Der Bedarf an Wohnungsvermittlungen für sozial und wirtschaftlich Benachteiligte ist weiterhin hoch. Die Stiftung Domicil ist die einzige private Leistungsanbieterin in der Stadt Zürich, die sozial Benachteiligte bei der Wohnungssuche und bei der Wohnraumsicherung unterstützt. Dadurch kann die Wohnungsnot für diese Zielgruppe gemildert werden. Die Stiftung Domicil vermittelt zwischen den Marktpartnerinnen und -partnern im Wohnbereich, baut Sprach- und Informationsbarrieren ab und übernimmt zur Konsolidierung des Mietverhältnisses eine Solidarhaftung und Mietzinsgarantie. Ziel der Arbeit von Domicil ist die Stabilisierung und Weiterführung von Mietverhältnissen ohne solidarische Haftung. Die Wohnungsvermittlung von Domicil hilft zu verhindern, dass Working Poor in die Sozialhilfe fallen. Mit dieser Weisung werden ausschliesslich Familien und Alleinerziehende mit steuerbarem Einkommen unter Fr. 65 000.–, welche mindestens seit zwei Jahren in der Stadt Zürich wohnen, finanziert.

Das Sozialdepartement beantragt, der Stiftung Domicil für die Jahre 2012–2016 leistungsabhängige jährliche Maximalbeiträge von Fr. 575 000.– zu bewilligen. Damit erhöht sich der

aktuelle Beitrag von Fr. 265 000.– um Fr. 310 000.–. Der Beitrag ist im Voranschlag 2013 und im Aufgaben- und Finanzplan 2013–2015 eingestellt.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. **Der Stiftung Domicil wird für die Jahre 2013–2016 ein jährlicher, leistungsabhängiger Maximalbeitrag von Fr. 575 000.– (entsprechend dem Index von 99,8 Punkten des Zürcher Städteindex der Konsumentenpreise, Basis Dezember 2010) für die Wohnungsvermittlung von Familien mit bescheidenem Budget bewilligt.**
2. **Die Kompetenz zur Festlegung der Beitragssätze wird dem Vorsteher des Sozialdepartements übertragen.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Sozialdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats
die Stadtpräsidentin
Corine Mauch
die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti