

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 26. Oktober 2016

Stiftung Domicil, Beiträge 2017–2020 für die gemeinnützige Wohnungsvermittlung

1. Zweck der Vorlage

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

Der Bedarf an Wohnungsvermittlungen ist gestiegen. Es sollen deshalb zusätzliche Wohnungsvermittlungen in der Höhe von Fr. 176 000.– eingekauft werden. Der Schwerpunkt der Vermittlungen soll weiterhin auf Familien mit bescheidenem Budget liegen, die länger als zwei Jahre in der Stadt Zürich wohnen.

Dem Gemeinderat wird beantragt, die Stiftung Domicil für die Jahre 2017–2020 jährlich mit einem leistungsabhängigen Maximalbetrag von Fr. 751 000.– zu unterstützen. Damit erhöht sich der jährliche Maximalbeitrag von Fr. 575 000.– um Fr. 176 000.– auf Fr. 751 000.–.

Mit dem Beitrag sind 99,8 Punkte des Zürcher Städteindexes der Konsumentenpreise (Basis Dezember 2010) ausgeglichen.

2. Rechtsgrundlagen

Die Stadt Zürich unterstützt die Stiftung Domicil seit 1995. Der Gemeinderat bewilligte mit Beschluss Nr. 3703 vom 13. März 2013 zur Weisung vom 31. Oktober 2012 (GR Nr. 2012/386) für die Jahre 2013–2016 einen jährlichen, leistungsabhängigen Maximalbeitrag von Fr. 575 000.– 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 bietet Domicil Kommunikationstrainings an für Hauswartinnen und Hauswarte und Mitarbeitende von Liegenschaftsverwaltungen, berät bei Nachbarschaftskonflikten, führt Projekte zur Stabilisierung von belasteten Wohnquartieren durch und vermittelt seit rund zwei Jahren auch Wohnungen im Auftrag von Gemeinden des Kantons Zürich (z. B. Schlieren, Stäfa, Regensdorf, Affoltern am Albis). Diese Angebote werden vom Sozialdepartement nicht subventioniert.

Der ehrenamtliche Stiftungsrat ist breit zusammengesetzt mit Persönlichkeiten aus der Immobilienbranche, Verbänden (z. B. Hauseigentümerverband, Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT, Wohnbaugenossenschaften), Behörden (z. B. Bundesamt für Wohnungswesen) und der Wissenschaft (z. B. ETH Wohnforum). Domicil beschäftigte per Ende 2015 14 Personen mit insgesamt 1080 Stellenprozenten.

Wohnungsvermittlung

Domicil verbessert die Wohnsituation sozial und wirtschaftlich Benachteiligter aus der Stadt nachhaltig. Der Schwerpunkt liegt dabei auf 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. In den meisten Fällen übernimmt die Stiftung Domicil die Solidarhaftung im Mietvertrag und gewährleistet damit die Mietzinssicherheit. In einigen Fällen haftet die Stiftung Domicil, in dem sie den Mietvertrag selbst unterschreibt und die Wohnung den Klientinnen und Klienten in Untermiete abgibt. Kommt es zu keinen nennenswerten Vorfällen, versucht Domicil, sich nach einigen Jahren aus den Verträgen zu lösen. Ziel ist ein direkter Vertrag zwischen den Vermietenden und der Mieterschaft.

Zu Beginn jedes neuen Mietverhältnisses beobachtet Domicil, wie die Integration am neuen Wohnort gelingt. Standardmässig prüft Domicil jährlich bei allen Mietverhältnissen, ob die Haftpflichtprämie bezahlt worden ist. Bei Bedarf informiert Domicil die Mietenden zu Themen wie Mietadministration, das Behandeln 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. 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 Vermietern. Das Wohntraining wird bei Mietenden mit Sozialhilfe oder mit Asylunterstützung von Fall zu Fall von den Sozialen Diensten (SOD) oder der Asylorganisation (AOZ) 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 Mietverhältnisse.

3.2 Zielgruppe

Hauptzielgruppen der Wohnungsvermittlung sind Familien und Alleinerziehende mit bescheidenem Einkommen. Daneben werden vereinzelt auch Einzelpersonen und Paare berücksichtigt. Alle Zielgruppen müssen mindestens seit zwei Jahren in der Stadt wohnen und dürfen nur über ein bescheidenes Budget verfügen.

4. Leistungsausweis und Wirkung

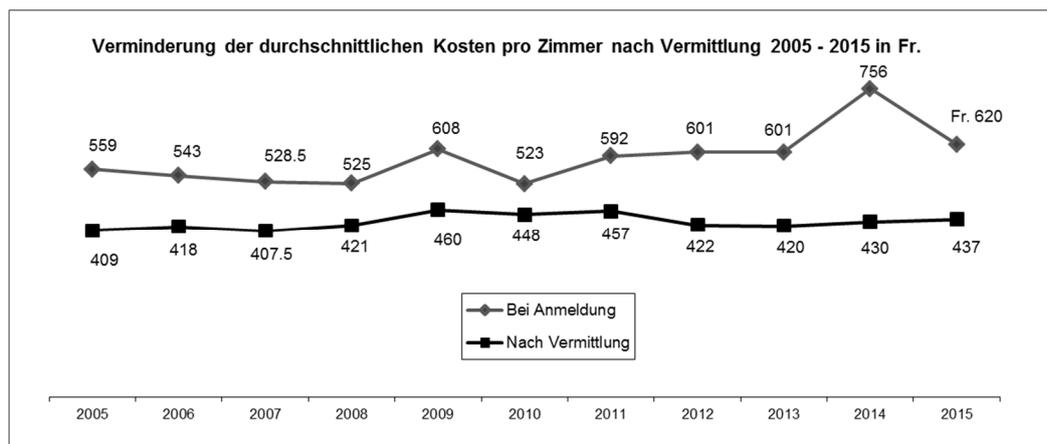
Wohnungsvermittlung

Auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Zürich ist das Angebot an günstigem Wohnraum weiterhin sehr knapp.

Die Mehrheit der Klientinnen und Klienten von Domicil erhalten Sozialhilfe oder werden von der AOZ unterstützt. Sie werden von den SOD oder der AOZ bei Domicil angemeldet, weil sie in einem befristeten Mietverhältnis wohnen, die aktuelle Miete zu teuer oder die Wohnung zu klein ist oder weil sie eine Kündigung erhalten haben. Bei Personen mit Sozialhilfe können tiefere Mietkosten eine Ablösung aus der Sozialhilfe bewirken. Bei rund einem Drittel der Klientinnen und Klienten handelt es sich um sogenannte Working Poor und Menschen, die AHV oder IV mit Ergänzungsleistungen beziehen. Bei dieser Zielgruppe sollen tiefere Mietkosten mithelfen, die finanzielle Situation zu stabilisieren. Bei den Working Poor helfen tiefere Mietkosten, eine Sozialhilfeabhängigkeit zu verhindern.

Trotz der schwierigen Ausgangslage hat Domicil 2013–2015 jährlich das Soll von 89 Wohnungsvermittlungen erfüllt. 2015 kamen diese 142 Erwachsenen und 151 Kindern zugute. Diese 293 Personen bezahlten zum Zeitpunkt ihrer Anmeldung pro Zimmer monatlich durchschnittlich Fr. 620.–. Nach der Vermittlung einer Wohnung durch Domicil bezahlten sie pro Zimmer monatlich durchschnittlich Fr. 437.–, was eine Mietkostensenkung um 30 Prozent bedeutet.

Verminderung der durchschnittlichen Kosten pro Zimmer



Neben den tieferen Kosten pro Zimmer verfügten die 293 Personen nach der Vermittlung über mehr Wohnraum: Bei der Anmeldung wohnte eine Person durchschnittlich in 0,75 Zimmern; nach der Vermittlung standen neu durchschnittlich 1,1 Zimmer zur Verfügung.

Von den 89 im Jahr 2015 akquirierten Wohnungen stammen rund 50 Prozent von Privaten, rund 30 Prozent von Baugenossenschaften und rund 20 Prozent von der Stadt und stadtnahen Stiftungen. Für acht Familien ohne Sozialhilfe, die in der Stadt wohnhaft waren, konnte Domicil in Gemeinden im Kanton Zürich neue Wohnungen finden.

Ende 2015 betreute Domicil 851 Mietverhältnisse. Die Ablösungen zu direkten Mietverträgen wird immer schwieriger, weil immer mehr Mietende Mühe haben, ihren Verpflichtungen zuverlässig nachzukommen und deshalb die Vermietenden die Sicherheit, die Domicil gewährleistet, beibehalten wollen. Trotzdem gelang es Domicil 2015, 16 Mietverhältnisse abzulösen.

Informations- und Öffentlichkeitsarbeit

Domicil verschickt regelmässig E-Mailings mit Porträts von einzelnen Wohnungssuchenden an ausgewählte Wohnungsvermietende und erhält darauf oft Wohnungsangebote. Zusätzlich publiziert Domicil zweimal jährlich einen Newsletter, der an eine breite Zielgruppe inklusiv Wohnungsanbieterinnen und -anbieter geht. 2015 konnte Domicil im Newsletter des Hausvereins und des Hauseigentümerverbands Zürich ein Porträt publizieren und am Stehlunch des SVIT auf die Anliegen von Domicil aufmerksam machen.

Die Akquisitionsmassnahmen setzen auf verschiedenen Ebenen an: Jedes Jahr besuchen Mitarbeitende wichtige Immobilienveranstaltungen zur Vernetzung und zur Beziehungspflege. Mit den Kontakten des Stiftungsrats kann Domicil seine Leistungen jährlich mehrmals grösseren Immobilienfirmen vorstellen. Eine Kunstinstallation, die engen Wohnraum thematisierte und vom Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen eröffnet wurde, generierte direkt drei Wohnungsangebote. 2016 hat Domicil den Real Estate Award in der Kategorie Bewirtschaftung gewonnen. Dieser Award kann als Zeichen einer erfolgreichen Öffentlichkeitsarbeit gewertet werden und öffnete Türen zu neuen Wohnungsanbietenden. Schliesslich wird Domicil 2016 eine neue Imagebroschüre für Wohnungsanbieter erstellen.

5. Leistungsbezug

Mehrmals pro Jahr muss Domicil einen Anmeldestopp verfügen, weil die Liste der aufgenommenen Wohnungssuchenden mehr als 150 Personen aufweist. Manchmal gilt der Aufnahmestopp nur für eine bestimmte Gruppe, wie z. B. im Sommer 2016 für Familien mit mehr als drei Kindern. Wegen der hohen Nachfrage soll der Leistungsbezug von Wohnungsvermittlungen bei Domicil erhöht werden. Dies mit Schwerpunkt auf Familien. Die Informations- und Öffentlichkeitsarbeit soll unverändert pauschal mit Fr. 10 500.– mitfinanziert werden.

Übersicht Leistungsbezug 2017–2020

Wohnungsvermittlung	Anzahl	Beitragssatz in Fr. ¹⁾	Maximalbeitrag in Fr.
Familien	90	6575	591 750
Paare	10	4600	46 000
Einzelpersonen	30	3425	102 750
Total Wohnungsvermittlung ²⁾	130		740 500
Öffentlichkeitsarbeit			10 500
Total Leistungsbezug			751 000

Kommentar:

- ¹⁾ In den Beitragssätzen sind die Wohnungsübergabe, die Einführung ins neue Wohnumfeld, allgemeine Informationen bei neuen Mietenden und kurze Beratungen bei den bestehenden Mietverhältnissen enthalten.
- ²⁾ Domicil kann je nach Bedarfs- oder Angebotssituation für die eine Zielgruppe mehr und für die andere weniger Wohnungen vermitteln. Sollte Domicil also bei einer der Zielgruppen das Maximum der Vermittlungen nicht erreichen, gleichzeitig aber in einer der anderen Zielgruppen den Sollwert übertreffen, kann dies miteinander verrechnet werden. Der jährliche Maximalbetrag von Fr. 740 500.– kann dabei nicht überschritten werden.

Dieses Leistungsbezugsmodell ist wirkungsorientiert und erfolgsabhängig. Mit dem Beitragssatz pro vermittelte Wohnung müssen sowohl die Wohnungssuche wie alle Leistungen für die Wohnungssuchenden gedeckt werden – inklusive derjenigen, die keine Wohnung finden.

Nicht Bestandteil dieser Weisung ist der Einkauf von Wohntraining durch die SOD und die AOZ und der Einkauf von Wohnungsvermittlungen für Klientinnen und Klienten der AOZ, die weniger als zwei Jahre in der Stadt wohnen.

6. Finanzen

Gemäss Bilanz 2015 betrug das Stiftungsvermögen Fr. 348 603.–. Die Eigenkapitalsituation von Domicil wird im Vergleich zum Gesamtaufwand und -ertrag als angemessen beurteilt.

Stiftung Domicil: Rechnung 2015 und Budget 2017

	Rechnung 2015 in Fr.	Budget 2017 in Fr.
Aufwand		
Personalaufwand	1 338 265	1 450 000
Betriebs- und Sachaufwand	166 478	192 000
Raumaufwand	80 522	82 000
Aufwand aus Untermiete ¹⁾	2 779 342	2 800 000
Übriger Aufwand	24 717	30 000
Total Aufwand	4 389 324	4 554 000

Ertrag		
Erträge aus Verkäufen und Dienstleistungen ²⁾	650 330	812 000
Beitrag Sozialdepartement Stadt Zürich	575 000	751 000
Beiträge andere Gemeinden ³⁾	136 318	70 000
Beiträge Dritte ⁴⁾	216 075	105 000
Ertrag aus Untermiete ¹⁾	2 790 350	2 800 000
Übriger Ertrag	1 313	1 000
Veränderungen Fonds	73 461	23 000
Total Ertrag	4 442 847	4 562 000
Gewinn	53 523	8 000

Kommentar zu Rechnung und Budget:

- 1) Domicil hat seit zwei Jahren bei den Aufwänden und Erträgen aus Untermiete das Bruttoprinzip eingeführt. Die Differenz zwischen den beiden Konti von Fr. 11 008.– stammt vor allem aus Abrechnungsdifferenzen bei den Nebenkosten.
- 2) Im Konto «Erträge aus Verkäufen und Dienstleistungen» befinden sich die Erträge aus Projekten und Kursen, aus den Rahmenverträgen von Domicil mit den SOD (Wohntraining) und der AOZ (Wohntraining und Vermittlung von Wohnungen für Familien, Paare und Einzelpersonen, die weniger als zwei Jahre in der Stadt wohnhaft sind) und Einnahmen eines neuen Leistungsvertrags mit der Pro Infirmis Kanton Zürich für Wohnungsvermittlungen. Der Betrag erhöht sich im Budget 2017 aufgrund der höheren Anzahl Wohnungsvermittlungen (mehr Selbstbehalte) und der geplanten Erhöhung des Selbstbehalts (statt bisher eine Monatsmiete soll zukünftig der Selbstbehalt 1,4 Monatsmieten betragen).
- 3) Das Projekt «Domicil Plus» (Wohnungsvermittlungen ausserhalb der Stadt) wird 2016 beendet und dann kontinuierlich in den Normalbetrieb übergeführt. Im Konto «Beiträge andere Gemeinden» in der Erfolgsrechnung 2015 ist die Auflösung des Fonds Domicil Plus von Fr. 75 000.– enthalten. Aufgrund dieser Auflösung ist der Betrag in der Erfolgsrechnung 2015 viel höher als im Budget 2017.
- 4) Die «Beiträge Dritte» setzen sich aus Mitgliederbeiträgen und Spenden zusammen. 2015 erhielt Domicil eine einmalige Grossspende über Fr. 100 000.– von der katholischen Kirche des Kantons Zürich. Deshalb ist der Betrag in der Erfolgsrechnung 2015 höher als im Budget 2017.

7. Fazit, Budgetnachweis und Zuständigkeit

Der Bedarf an Wohnungsvermittlungen für sozial und wirtschaftlich Benachteiligte ist gestiegen. Die Stiftung Domicil ist eine wichtige private Leistungsanbieterin in der Stadt, die sozial Benachteiligte bei der Wohnungssuche und bei der Wohnraumsicherung unterstützt. Dadurch kann die Wohnungsnot für diese Zielgruppe gemildert werden und ihre soziale Integration wird gefördert. Die Stiftung Domicil vermittelt zwischen den Marktpartnerinnen und -partnern im Wohnbereich und baut Sprach- und Informationsbarrieren ab. Sie übernimmt die Solidarhaftung und garantiert damit die Mietzinssicherheit und einen reibungslosen Verlauf des Mietverhältnisses. Die Wohnungsvermittlung von Domicil hilft zu verhindern, dass Working Poor in die Sozialhilfe fallen.

Zu diesem Zweck soll der Stiftung Domicil für die Jahre 2017–2020 ein jährlicher, leistungsabhängiger Maximalbeitrag von Fr. 751 000.– bewilligt werden. Damit erhöht sich der aktuelle Beitrag von Fr. 575 000.– um Fr. 176 000.–. Gemäss Art. 41 lit. c Gemeindeordnung (AS 101.100) beschliesst der Gemeinderat über jährlich wiederkehrende Ausgaben von mehr als Fr. 50 000.– bis Fr. 1 000 000.–. Der Betrag von Fr. 751 000.– ist im Voranschlag 2017 eingestellt und im Aufgaben- und Finanzplan 2017–2020 vorgemerkt.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Stiftung Domicil wird für die Jahre 2017–2020 ein jährlicher, leistungsabhängiger Maximalbeitrag von Fr. 751 000.– (entsprechend dem Index von 99,8 Punkten des Zürcher Städteindex der Konsumentenpreise, Basis Dezember 2010) für die Wohnungsvermittlung von Familien mit bescheidenem Budget gewährt.**
- 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