

**Weisung
des Stadtrates an den Gemeinderat**

**Verein Jugendwohnnetz Zürich,
Beiträge 2011 bis 2014****1. Zweck der Vorlage**

Der Verein Jugendwohnnetz Zürich ist der grösste Anbieter von günstigem Wohnraum für Jugendliche und junge Erwachsene in Ausbildung und/oder mit tiefen Einkommen in der Stadt Zürich. Das Jugendwohnnetz erschliesst jungen Menschen mit wenigen Chancen auf dem Wohnungsmarkt Wohnraum und erfüllt damit eine wichtige sozialpolitische und integrative Aufgabe. Der Verein bietet seinen Mieterinnen und Mietern zusätzlich eine Sozialberatung an. Die Sozialberatung soll wie bisher mit städtischen Beiträgen mitfinanziert werden. Die Wohnungsvermittlung finanziert der Verein ausschliesslich aus eigenen Mitteln und wird nicht mit städtischen Geldern mitfinanziert.

Das Sozialdepartement beantragt, dem Verein Jugendwohnnetz für die Sozialberatung für 2011 bis 2014 den bisherigen leistungsabhängigen jährlichen Maximalbeitrag auszurichten. Dieser Beitrag soll der Teuerung angepasst werden. Mit dem Beitrag sind 104,1 Punkte des Zürcher Städteindex der Konsumentenpreise (Basis Dezember 2005) ausgeglichen. Damit erhöht sich der Beitrag von Fr. 119 600.– ab 2011 um Fr. 2400.– auf Fr. 122 000.–.

2. Rechtsgrundlagen

Der Verein Jugendwohnnetz Zürich besteht seit 2003 und wird seither vom Sozialdepartement subventioniert. Der Gemeinderat bewilligte mit Beschluss Nr. 0791 vom 8. November 2006 zur Weisung 031 vom 23. August 2006 (GR Nr. 2006/333) für die Jahre 2007 bis 2010 einen jährlichen leistungsabhängigen Maximalbeitrag von Fr. 110 000.–. Der Gemeinderat bewilligte ausserdem mit Beschluss Nr. 4032 vom 4. Februar 2009 zur Weisung 328 vom 19. November 2008 (GR Nr. 2008/522) die Gewährung von Teuerungszulagen an gemeinnützige Organisationen. Damit erhöhte sich der jährliche maximale Beitrag für den Verein Jugendwohnnetz Zürich per 1. Januar 2009 um Fr. 9600.– auf Fr. 119 600.–.

3. Das Angebot

Der Verein mietet günstigen Wohnraum an, stellt diesen in Untermiete Jugendlichen und jungen Erwachsenen mit dreimonatiger Kündigungsfrist zur Verfügung und leistet bei Bedarf Sozialberatung. Der Verein bildet mit der Stiftung für Jugendwohnhilfe Zürich eine wirtschaftliche und betriebliche Einheit. Die Stiftung erwirbt die Wohnhäuser käuflich oder im Baurecht und renoviert sie bei Bedarf sanft und kostengünstig. Die Stiftung vermietet ihre Objekte ausschliesslich dem Verein. Damit sichert sie ihm langfristig günstigen Wohnraum. Die Stadt Zürich unterstützt den Erwerb von Liegenschaften mit Grundpfandgesicherten, zinslosen Darlehen. Die der Stiftung gewährten Darlehen der Stadt Zürich betragen Ende 2009 insgesamt 5,393 Mio. Franken. Die Stiftung besitzt heute elf Liegenschaften, vier davon im Baurecht.

Die Wohnungen der Stiftung machen rund 13 Prozent der vom Jugendwohnnetz vermittelten Wohnungen aus. Rund 87 Prozent der Wohnungen muss der Verein also extern akquirieren. Dabei nutzt das Jugendwohnnetz eine Marktnische, indem es Wohnungen in Umbauprojekten zur Zwischennutzung mietet. Dadurch werden Leerbestände vor Umbauten vermieden und zusätzlicher Wohnraum wird erschlossen. Diese Praxis verlangt vom Jugendwohnnetz eine hohe Flexibilität: Die Objekte müssen pünktlich und klaglos abgegeben werden und für die betroffenen Mieterinnen und Mieter müssen rechtzeitig Ersatzmietwohnungen organisiert sein. Mehrheitlich werden Zimmer in Wohngemeinschaften vermietet; etwa 10 Prozent der Vermietungsobjekte sind Einzimmerwohnungen.

Die Erfahrung zeigt, dass es beim Zusammenwohnen zu Konflikten kommen kann, welche von der Mieterschaft nicht selbständig gelöst werden können. Der Verein Jugendwohnnetz bietet deshalb eine professionelle Sozialberatung an. Im Zentrum der Beratung stehen Fragen rund ums Wohnen und die Förderung der Wohnkompetenz. Einzelne Mieterinnen und Mieter benötigen in einer schwierigen Lebenssituation weitergehende Unterstützung. In diesen Fällen spricht sich die Sozialberatung des Jugendwohnnetzes mit der zuständigen Case Managerin, dem zuständigen Case Manager der Sozialen Dienste ab.

Das Jugendwohnnetz ist konfessionell, politisch und gesellschaftlich breit abgestützt. Mitglieder des Vereins sind die politischen Parteien CVP, EVP, FDP, Grüne, SVP, SP, Jungfreisinnige Zürich, JUSO, Junge SVP, Junge Grüne, die reformierten und katholischen Kirchgemeinden der Stadt Zürich, die Israelitische Cultusgemeinde, die Jugendseelsorge sowie die Organisation und Kontaktstelle aller Jugendvereinigungen OKAJ. Der Verein beschäftigt 2009 insgesamt fünf Personen mit 430 Stellenprozenten. Die Mitarbeitenden haben Ausbildungen in Sozialpädagogik, Immobilienbewirtschaftung und Buchhaltung.

3.1 Ziele

Ziele des Vereins sind die Bereitstellung von günstigem Wohnraum und die Stärkung der Wohnkompetenz von Jugendlichen und jungen Erwachsenen mit tiefem Einkommen.

3.2 Zielgruppe

Das Jugendwohnnetz vermietet Wohnraum an Jugendliche und junge Erwachsene, welche bei Mietbeginn zwischen 16 und 26 Jahre alt sind, ein jährliches Bruttoeinkommen von maximal Fr. 30 000.- haben, in Ausbildung oder berufstätig sind oder in einer Orientierungsphase stehen, wobei sie eine zielgerichtete, kontinuierliche Suche nach Ausbildung oder Beschäftigung betreiben und dokumentieren müssen und selbständig wohnen können.

4. Leistungsausweis und Wirkung

	2007	2008	2009
Wohnungsbestand Ende Jahr	546	625	617
Mieterinnen/Mieter Stand Ende Jahr	1185	1335	1384
Mietkosten pro Mieterin/Mieter in Fr.	474	473	458

Das Umfeld des Jugendwohnnetzes ist sehr dynamisch und verlangt eine hohe Effizienz. Im letzten Jahr hat das Jugendwohnnetz mit 139 neu akquirierten Wohnungen einen Rekord erzielt. So konnte der Verlust von 147 Wohnungen ausgeglichen werden. Der Wohnungs-

bestand hat sich also in einem Jahr um rund einen Viertel verändert. Viele Wohnungen konnten im 2009 nur kurzfristig angemietet werden, weshalb das Jugendwohnnetz im 2010 rund 200 Wohnungen, also einen Drittel des Bestandes, abgeben müssen wird. Noch höher ist die Dynamik bei der Mieterschaft: diese erneuerte sich im letzten Jahr um rund die Hälfte. Schliesslich schafft es das Jugendwohnnetz weiterhin, die durchschnittlichen Mietkosten pro Bewohnerin/Bewohner konstant zu halten bzw. sogar leicht zu senken.

Sozialberatung

	2007	2008	2009
Beratungsfälle	711	684	811
Beratungsstunden	1303	1274	1467

Die Problemstellungen und die Intensität der Sozialberatung sind sehr unterschiedlich. Die meisten Fälle sind leicht und benötigen eine geringe Beratungszeit. Es handelt sich dabei um Probleme rund um das Zusammenleben in einer Wohngemeinschaft oder mit der Nachbarschaft. In den letzten Jahren haben die Themen Budget und Schulden zugenommen und betragen aktuell rund 21 Prozent der Beratungen. Dank der Sozialberatung konnten für alle am Konflikt Beteiligten tragbare Lösungen gefunden werden.

Bei den komplexeren Fällen handelt es sich oft um psychische Probleme. Diese Jugendlichen ziehen sich oft in ihre Wohnungen zurück, isolieren sich von der Umwelt und/oder konsumieren Drogen und fallen meist durch ihre Verhaltensweisen auf. Diese rund 10 Prozent der Bewohnerinnen/Bewohner benötigen etwa 75 Prozent des Beratungsaufwands. Bei diesen besonders anspruchsvollen Fällen ist das Jugendwohnnetz aus Kompetenz- und Kapazitätsgründen nicht in der Lage, spezifische Beratungen (Sucht, Psychotherapie usw.) selbst anzubieten, sondern ist für die richtige Triage besorgt.

Ein Teil der Mieterschaft (6 Prozent im 2009) ist bei den Sozialen Diensten anhängig. Bei diesen Jugendlichen arbeitet die Sozialberatung eng mit den Sozialen Diensten zusammen.

Das Jugendwohnnetz möchte seinen sozialen und integrativen Auftrag in den nächsten Jahren verstärken und hat deshalb Ende 2009 ein Projekt gestartet, das zum Ziel hat, den Anteil von sozial benachteiligten Mieterinnen und Mietern zu verdoppeln.

5. Leistungsbezug

Das Sozialdepartement beantragt, wie bisher 1280 Beratungsstunden mit einem der Teuerung angepassten Beitragssatz von Fr. 95,30 pro Beratungsstunde mitzufinanzieren.

Ein weiterer Teil der Kosten der Beratung wird über einen Verwaltungsaufschlag von Fr. 10.- pro Monatsmiete gedeckt. Mit diesem Aufschlag leisten alle Mieterinnen und Mieter – auch diejenigen, die keine Sozialberatung in Anspruch nehmen – einen Solidaritätsbeitrag an die Beratung.

6. Finanzen

Gemäss Bilanz 2009 betrug das Eigenkapital rund Fr. 540 000.-. Zudem verfügt der Verein über Rückstellungen von rund Fr. 700 000.-. Diese sind für Renovationen und Risiken (Hypothekarzins-Änderungen, Delkredere, Schadensfälle) notwendig. Die Eigenkapitalsituation der Institution wird im Vergleich zum Gesamtaufwand und -ertrag als gut beurteilt.

Verein Jugendwohnnetz: Rechnung 2009 und Budget 2011

	Rechnung 2009 Fr.	Budget 2011 Fr.
Aufwand		
Personalaufwand	479 444	510 000
Betriebs- und Sachaufwand	777 123	700 000
Raumaufwand	54 811	55 000
Mietaufwand Wohnungen	7 094 783	6 745 000
Total Aufwand	8 406 161	8 010 000
Ertrag		
Erträge aus Verkäufen und Dienstleistungen	8 301 004	7 910 000
Beitrag Sozialdepartement Stadt Zürich	119 600	122 000
Beiträge Dritte	17 150	15 000
Diverse Erträge	2 419	
Total Ertrag	8 440 173	8 047 000
Gewinn	34 012	37 000

Kommentar zu Rechnung und Budget:

Der Verein Jugendwohnnetz geht von einem tieferen Wohnungsbestand im 2011 aus. Dies erklärt den tieferen Mietaufwand und die tieferen Erträge aus Dienstleistungen. Die leicht höheren Personalkosten erklären sich aus lohnwirksamen höheren Qualifikationen von zwei Mitarbeitenden und Teuerungsanpassungen.

Der Vorstand des Vereins und der Stiftungsrat arbeiten unentgeltlich. Der Ansatz des Bundes für Freiwilligenarbeit beträgt Fr. 36.- pro Stunde. Da der Vereinsvorstand und der Stiftungsrat im 2009 rund 720 Stunden leisteten, bedeutet dies eine Spende von Arbeit im Wert von Fr. 28 080.-.

7. Fazit

Der Verein Jugendwohnnetz Zürich erfüllt für die Stadt Zürich eine wichtige Aufgabe, indem er für Jugendliche und junge Erwachsene mit bescheidenem Einkommen Wohnmöglichkeiten bereitstellt. Beim Zusammenwohnen kann es zu Konflikten kommen, die von der Mieterschaft nicht selbständig gelöst werden können. Ausserdem benötigen einzelne Mietende in schwierigen Lebenslagen Unterstützung. Der Verein Jugendwohnnetz bietet deshalb für seine Mieterinnen und Mieter eine bedarfsgerechte Sozialberatung an und leistet damit einen Beitrag zur Stabilisierung und Integration der Jugendlichen. Die Sozialberatung stellt vor allem bei komplexeren Fällen eine kostengünstige Alternative zu weiterreichenden und wesentlich teureren Betreuungs- und Unterbringungsformen dar.

Der Verein Jugendwohnnetz Zürich soll für die Sozialberatung für die Jahre 2011 bis 2014 mit einem leistungsabhängigen maximalen Beitrag von Fr. 122 000.- unterstützt werden. Der Beitrag ist im Budget 2011 eingestellt.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Dem Verein Jugendwohnnetz Zürich wird für die Jahre 2011 bis 2014 ein jährlicher leistungsabhängiger Maximalbeitrag von Fr. 122 000.- (entsprechend dem Index von 104,1 Punkten des Zürcher Städteindexes der Konsumentenpreise, Basis Dezember 2005) 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 Stadtrates

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

der Stadtschreiber

Dr. André Kuy