

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 12. November 2014

### Verein Jugendwohnnetz Zürich, Beiträge 2015–2018

#### 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. Die Wohnungsvermittlung finanziert der Verein aus eigenen Mitteln und wird nicht mit städtischen Geldern mitfinanziert. Der Verein bietet seinen Mieterinnen und Mietern zusätzlich eine Sozialberatung an. Die Sozialberatung soll wie bisher mit städtischen Beiträgen mitfinanziert werden.

Dem Gemeinderat wird beantragt, den Verein Jugendwohnnetz Zürich für die Sozialberatung für die Jahre 2015–2018 mit einem leistungsabhängigen Maximalbetrag von Fr. 122 000.– pro Jahr zu unterstützen. Mit dem Beitrag sind 99,8 Punkte des Zürcher Städteindex der Konsumentenpreise (Basis Dezember 2010) ausgeglichen.

#### 2. Rechtsgrundlagen

Der Verein Jugendwohnnetz Zürich besteht seit 2003 und wird seither vom Sozialdepartement subventioniert. Der Gemeinderat bewilligte mit Beschluss Nr. 610 vom 6. Oktober 2010 zur Weisung 38 vom 14. Juli 2010 (GR Nr. 2010/335) für die Jahre 2010–2014 einen jährlichen, leistungsabhängigen Maximalbeitrag von Fr. 122 000.– für den Verein Jugendwohnnetz Zürich.

#### 3. Das Angebot

Der Verein mietet günstigen Wohnraum an, stellt diesen in Untermiete Jugendlichen und jungen Erwachsenen 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 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 zinslosen Darlehen. Die der Stiftung gewährten Darlehen der Stadt Zürich betragen Ende 2013 insgesamt 6,163 Millionen Franken. Die Stiftung besitzt heute 11 Liegenschaften, vier davon im Baurecht (vor vier Jahren war der Bestand 13 Liegenschaften: Damals wurden zwei Doppelhäuser einzeln aufgeführt, neu werden sie nur als je eine Liegenschaft gezählt).

Die Wohnungen der Stiftung machen rund zehn Prozent der vermittelten Wohnungen aus. Rund 90 Prozent der Wohnungen muss der Verein also extern akquirieren. Dabei nutzt das Jugendwohnnetz eine Marktnische, indem es Wohnungen in Umbauprojekten zur Zwischenvermietung mietet. Dadurch werden Leerbestände vor Umbauten vermieden und zusätzlicher Wohnraum 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 zehn Prozent der Vermietungsobjekte sind Einzimmerwohnungen.

Beim Zusammenwohnen kann es zu Konflikten kommen, die von der Mieterschaft nicht selbstständig gelöst werden können. Der Verein Jugendwohnnetz bietet deshalb eine professionel-

le 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 2013 insgesamt sieben Personen mit 580 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, die 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

	2011	2012	2013
Wohnungsbestand Ende Jahr	708	763	781
MieterInnen Stand Ende Jahr	1692	1774	1827
Mietkosten pro MieterIn in Fr.	406	395	391

Das Umfeld des Jugendwohnnetzes ist sehr dynamisch und verlangt eine hohe Effizienz. Im letzten Jahr hat das Jugendwohnnetz 172 neue Wohnungen akquiriert. So konnte der Verlust von 154 Wohnungen ausgeglichen und der Bestand leicht erhöht werden. Noch höher ist die Dynamik bei der Mieterschaft: Diese erneuerte sich im letzten Jahr um rund einen Drittel (676 Ein- und 623 Auszüge). Schliesslich schafft es das Jugendwohnnetz weiterhin, die durchschnittlichen Mietkosten pro Bewohnerin oder Bewohner konstant zu halten, bzw. sogar leicht zu senken. Die Akquisition von Wohnungen und deren Vermietung wird vollumfänglich vom Verein selbst erbracht ohne finanzielle Betriebsbeiträge durch die Stadt.

### Sozialberatung

	2011	2012	2013
Beratungsfälle	941	851	871
Beratungsstunden	1477	1516	1336

Das Jugendwohnnetz hat das Maximum von durch die Stadt finanzierten 1280 Beratungsstunden in den letzten drei Jahren stets übertroffen. Die Fragestellungen und Intensität der Sozialberatung sind sehr unterschiedlich. Die meisten Fälle sind leicht und benötigen eine geringe Beratungszeit. Es handelt es sich dabei um Probleme rund um das Zusammenleben in einer Wohngemeinschaft oder mit der Nachbarschaft. Dank der Sozialberatung können für alle am Konflikt Beteiligten tragbare Lösungen gefunden werden. Wichtigste Themen dabei sind die Selbstkompetenz, Ausbildung, Arbeit und weiterhin Budget- und Schuldenfragen.

Bei den komplexeren Fällen handelt es sich häufig 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 zehn Prozent der Bewohnerinnen und 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 (2013 sechs Prozent) ist bei den Sozialen Diensten anhängig. Bei diesen Jugendlichen arbeitet die Sozialberatung eng mit den Sozialen Diensten zusammen.

## 5. Leistungsbezug

Das Sozialdepartement finanziert ausschliesslich die Sozialberatung. Die anderen Leistungen werden vom Verein getragen.

Anzahl Beratungsstunden	Beitragssatz	Maximaler Leistungsbezug
1280	Fr. 95.30	Fr. 122 000.– <sup>1)</sup>

### Kommentar:

<sup>1)</sup> Der Betrag ist gerundet.

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 2013 betrug das Eigenkapital Fr. 664 645.–. Zudem verfügt der Verein über einen Investitionsfond (zur Finanzierung von Ausbauinvestitionen in längerfristig gemieteten Drittliegenschaften) in der Höhe von Fr. 750 000.– und Reserven von Fr. 920 000.–. Diese sind für Renovationen und Risiken (Hypothekarzins-Änderungen, Delkreder, Schadensfälle) notwendig. Die Eigenkapitalsituation des Vereins Jugendwohnnetz Zürich wird im Vergleich zum Gesamtaufwand und -ertrag als gut beurteilt.

Verein Jugendwohnnetz: Rechnung 2013 und Budget 2015

	Rechnung 2013 in Fr.	Budget 2015 in Fr.
<b>Aufwand</b>		
Personalaufwand	796 947	870 000
Betriebs- und Sachaufwand <sup>1)</sup>	449 860	227 000
Raumaufwand	69 991	70 000
Mietaufwand Wohnungen	9 499 107	9 900 000
Zuwendung an Stiftung <sup>2)</sup>		750 000
<b>Total Aufwand</b>	<b>10 815 905</b>	<b>11 817 000</b>
<b>Ertrag</b>		
Erträge aus Verkäufen und Dienstleistungen <sup>3)</sup>	10 710 252	11 710 000
Beitrag Sozialdepartement Stadt Zürich	122 000	122 000
Beiträge Dritte	12 677	13 000
<b>Total Ertrag</b>	<b>10 844 929</b>	<b>11 845 000</b>
<b>Gewinn</b>	<b>29 024</b>	<b>28 000</b>

### Kommentar:

Vorbemerkung: Der Umsatz des Vereins Jugendwohnnetz wächst jährlich um rund 5 Prozent. Deshalb erhöhen sich von der Erfolgsrechnung 2013 zum Budget 2015 der Personalaufwand und die Erträge aus Verkäufen und Dienstleistungen entsprechend um je rund 10 Prozent.

- <sup>1)</sup> Der hohe Betriebs- und Sachaufwand 2013 ist auf die Einführung einer neuen elektronischen Immobilienverwaltung zurückzuführen. 2015 fallen nur noch Lizenz- und Weiterentwicklungskosten an.
- <sup>2)</sup> Die Zuwendungen des Vereins an die Stiftung für Jugendwohnhilfe Zürich erfolgen, um dessen Eigenkapital zu steigern. Damit können die Fremdkapitalbelastung und letztlich auch die Mietkosten in den stiftungseigenen Liegenschaften reduziert werden (bzw. neue Liegenschaften erworben werden). Diese Zuwendungen erfolgen nur, wenn der Verein dafür ausreichende Mittel hat. Dies war 2013 nicht der Fall, u. a. weil in die elektronische Immobilienverwaltung investiert wurde und grössere Rückstellung für die Reorganisation der Geschäftsstelle getätigt wurde.
- <sup>3)</sup> Die Erträge aus Verkäufen und Dienstleistungen setzen sich aus den Mieteinnahmen, den Vermittlungsgebühren und den Verwaltungsarbeiten, die der Verein für die Stiftung leistet, zusammen.

## **7. Fazit, Budgetnachweis und Zuständigkeit**

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.

Zu diesem Zweck soll dem Verein Jugendwohnnetz Zürich für die Sozialberatung für die Jahre 2015–2018 ein jährlicher leistungsabhängiger Maximalbeitrag von Fr. 122 000.– bewilligt werden. Gemäss Art. 41 Abs. 1 lit. c Gemeindeordnung beschliesst der Gemeinderat über jährlich wiederkehrende Ausgaben von mehr als Fr. 50 000.– bis Fr. 1 000 000.–. Der Betrag von Fr. 122 000.– ist im Budget 2015 eingestellt und im Aufgaben- und Finanzplan 2015–2018 vorgemerkt.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Dem Verein Jugendwohnnetz Zürich wird für die Jahre 2015–2018 ein jährlicher, leistungsabhängiger Maximalbeitrag von Fr. 122 000.– (entsprechend dem Index von 99,8 Punkten des Zürcher Städteindexes der Konsumentenpreise, Basis Dezember 2010) 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**