

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 6. Juni 2018

Sozialdepartement, Verein Jugendwohnnetz Juwo, Beiträge 2019–2022

1. Zweck der Vorlage

Der Verein Jugendwohnnetz Juwo 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. Der Verein bietet seinen Mieterinnen und Mietern zusätzlich eine Sozialberatung an. Die Sozialberatung soll wie bisher mit städtischen Beiträgen mitfinanziert werden.

Die Anzahl Mietenden des Jugendwohnnetzes hat sich in den vergangenen zehn Jahren mehr als verdoppelt (2007: 1185 Mietende; 2017: 2706 Mietende). Dadurch stieg die Nachfrage nach Sozialberatung ebenfalls deutlich an (2007: 1303 Beratungsstunden; 2017: 2373 Beratungsstunden). Für die kommenden Jahre wird ein weiteres Wachstum der Anzahl Mietenden sowie der Nachfrage nach Sozialberatung prognostiziert. Der städtische Beitrag ist seit 2003 derselbe geblieben. Seit dem Teuerungsausgleich im Jahr 2011 beträgt er Fr. 122 000.– pro Jahr. Um der gestiegenen Nachfrage nach Sozialberatung Rechnung zu tragen, ist eine Erhöhung um Fr. 94 000.– auf neu Fr. 216 000.– pro Jahr angezeigt.

Dem Gemeinderat wird beantragt, den Verein Jugendwohnnetz Juwo für die Jahre 2019–2022 jährlich mit einem leistungsabhängigen Maximalbetrag von Fr. 216 000.– zu unterstützen. Mit dem Beitrag sind 102,0 Punkte des Zürcher Städteindex der Konsumentenpreise (Basis Dezember 2015) ausgeglichen. Damit erhöht sich der jährliche Maximalbeitrag ab 2019 von Fr. 122 000.– um Fr. 94 000.– auf Fr. 216 000.–.

2. Rechtsgrundlagen

Die Stadt Zürich unterstützt den Verein Jugendwohnnetz Juwo seit seiner Gründung im Jahr 2003. Der Gemeinderat bewilligte letztmals mit Beschluss Nr. 795 vom 18. März 2015 zur Weisung vom 12. November 2014 (GR Nr. 2014/354) für die Jahre 2015–2018 einen jährlichen, leistungsabhängigen Maximalbeitrag von Fr. 122 000.– für den Verein Jugendwohnnetz Juwo.

Der Verein Jugendwohnnetz Juwo trägt seit 2017 diesen Namen; zuvor lautete die Bezeichnung 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 Jugendwohnnetz Juwo (vormals Stiftung 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 unterstützte den Erwerb von Liegenschaften mit zinslosen Darlehen. Die der Stiftung gewährten Darlehen der Stadt Zürich betragen Ende 2017 insgesamt 6,787 Millionen Franken. Die Stiftung besitzt heute zwölf Liegenschaften, vier davon im Baurecht.

Die Wohnungen der Stiftung machen rund acht Prozent der vermittelten Wohnungen aus. Rund 92 Prozent der Wohnungen muss der Verein extern akquirieren. Dabei mietet das

Jugendwohnnetz v. a. Wohnungen in Umbauprojekten zur Zwischennutzung an und vermietet diese an die Jugendlichen und jungen Erwachsenen weiter. Dadurch wird zusätzlicher Wohnraum erschlossen, und es werden Leerbestände vor Umbauten vermieden. 75 Prozent der Vermietungen erfolgen als Zwischennutzung. Diese Praxis verlangt vom Jugendwohnnetz eine hohe Flexibilität: Die Objekte müssen pünktlich abgegeben werden und für die betroffenen Mietenden müssen rechtzeitig Ersatzmietwohnungen organisiert sein. Mehrheitlich werden Zimmer in Wohngemeinschaften vermietet; etwa zehn Prozent der Vermietungsobjekte sind 1-Zimmer-Wohnungen.

Das Jugendwohnnetz arbeitet bei der Aquisition und Bewirtschaftung von günstigem Wohnraum im Rahmen von Zwischennutzungen auch mit der Asylorganisation Zürich (AOZ) zusammen. Beide Organisationen suchen preisgünstigen Wohnraum mit ähnlichem Komfort und Ausstattung. Dadurch lassen sich Synergien nutzen, um die Kosten tief zu halten.

Beim Zusammenwohnen kann es zu Konflikten kommen, die von der Mieterschaft nicht selbstständig gelöst werden können. Das Jugendwohnnetz bietet deshalb eine professionelle Sozialberatung an. Im Zentrum der Beratung stehen Fragen rund um das Wohnen und die Förderung der Wohnkompetenz. Einzelne Mieterinnen und Mieter benötigen in einer schwierigen Lebenssituation weitergehende Unterstützung. Wenn diese Sozialhilfe beziehen, spricht sich die Sozialberatung des Jugendwohnnetzes mit der zuständigen Sozialarbeiterin bzw. dem zuständigen Sozialarbeiter der Sozialen Dienste ab.

Die Jugendlichen melden sich in der Regel selber beim Jugendwohnnetz an. Einigen Mieterinnen und Mietern wird der Verein durch die Sozialzentren der Stadt Zürich, durch Sozialberatungen grösserer Firmen oder durch Lehrlingsbeauftragte empfohlen. Jugendliche finden ausserdem über betreute Wohngruppen, Lehrlingsheime und diverse Organisationen im Bereich Jugend, der Jugendberatung, Streetwork oder der OJA ihren Weg zum Verein Jugendwohnnetz.

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, die reformierten und katholischen Kirchgemeinden der Stadt Zürich und die Israelitische Cultusgemeinde Zürich. Der Verein beschäftigt (Stand Ende 2017) insgesamt 22 Personen mit 1700 Stellenprozenten, davon 230 Stellenprozente in der Sozialberatung. Die Mitarbeitenden haben Ausbildungen in Sozialbegleitung, 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 28 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 diese dokumentieren müssen. Selbstständig wohnen zu können stellt eine weitere Voraussetzung dar.

4. Leistungsausweis und Wirkung

	2015	2016	2017
Wohnungsbestand Ende Jahr	1049	1054	1245
MieterInnen Stand Ende Jahr	2504	2453	2776
Mietkosten pro MieterIn in Fr.	390	406	413

Das Umfeld des Jugendwohnnetzes ist sehr dynamisch und verlangt eine hohe Effizienz. Im letzten Jahr hat das Jugendwohnnetz 443 neue Wohnungen akquiriert. So konnte der Verlust von 184 Wohnungen ausgeglichen und der Bestand leicht erhöht werden. Noch höher ist die Dynamik bei der Mieterschaft: Diese erneuerte sich im letzten Jahr um rund zwei Drittel. Es kam zu 1763 Einzügen und 1140 Auszügen. Mit durchschnittlichen Mietkosten pro Bewohnerin oder Bewohner von Fr. 413.– schafft es das Jugendwohnnetz weiterhin, diese tief zu halten. Die Akquisition von Wohnungen und deren Vermietung wird vollumfänglich vom Verein selbst erbracht, ohne finanzielle Betriebsbeiträge durch die Stadt.

Seit 2015 besteht punktuell eine Zusammenarbeit mit der AOZ für gemeinsame Wohnprojekte für Studierende, Lernende und Flüchtlinge. Damals bot sich dem Verein Jugendwohnnetz Juwo die Gelegenheit einer kurzen Zwischennutzung der Siedlung Letzigraben. Hier hat sich die AOZ erstmals mit sieben Wohngemeinschaften eingemietet. Die Jugendlichen und Flüchtlinge konnten an gemeinschaftlichen Aktivitäten teilhaben. Das Wohnprojekt Letzigraben wurde erfolgreich durchgeführt und abgeschlossen. Momentan ist in Zürich-Altstetten ein gemeinsames Wohnprojekt mit der AOZ und der Stiftung «Einfach Wohnen» für Herbst 2018 geplant. Beim Projekt «Mobiles Wohnen am Vulkanplatz» werden Juwo und AOZ jeweils Wohnraum im gleichen mobilen Objekt mieten. Die gemeinschaftlichen Räume und der Außenbereich werden gemeinsam betrieben.

Sozialberatung

	Soll	2015	2016	2017
Beratungsfälle		166	264	276
Beratungsstunden	1280	1825	2091	2373

Das Jugendwohnnetz hat das Maximum von durch die Stadt finanzierten 1280 Beratungsstunden in den letzten drei Jahren stets übertroffen. Mit 2373 Beratungsstunden im Jahr 2017 wurde der Sollwert um 85 Prozent übertroffen. Seit 2015 gab es einen Anstieg um 548 Beratungsstunden.

Das Jugendwohnnetz lädt alle neuen Mietenden zu einem Erstgespräch ein. Dieses beinhaltet das Erklären des Vertrags, des Reglements und der Hausordnung. Ziel ist die Schulung der Wohnkompetenz. Mit Mietenden, die eine Beratung in Anspruch genommen haben, werden von Zeit zu Zeit Standortgespräche durchgeführt. Mit diesen Massnahmen können Probleme oder Konflikte früh erkannt und Lösungen gefunden werden.

Die Fragestellungen und 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. Dank der Sozialberatung können für alle am Konflikt Beteiligten tragbare Lösungen gefunden werden. Wichtigste Themen dabei sind Selbstkompetenz, Ausbildung, Arbeit und Budget- und Schuldenfragen.

Bei den komplexeren Fällen handelt es sich häufig um psychische Probleme. Der Auslöser sind oft kritische Lebensereignisse, aufgrund derer die Mietenden oft die Anforderungen des selbstständigen Wohnens nicht mehr erfüllen können. 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 Fälle haben im Jahr 2017 um 15–20 Prozent zugenommen.

Bei 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 (2017: acht Prozent) ist bei den Sozialen Diensten, der AOZ oder der Invalidenversicherung anhängig. Bei diesen Jugendlichen arbeitet die Sozialberatung des Jugendwohnnetzes eng mit den Sozialen Diensten zusammen. Die Fälle dieser Personen sind komplexer, und sie erfordern eine intensivere Begleitung. Sie benötigen etwa 60 Prozent des Beratungsaufwands. Die Nachfrage von solchen Jugendlichen für einen Wohnplatz beim Jugendwohnnetz ist hoch. Der Verein kann zum Teil diese Jugendlichen nicht aufnehmen, weil der Aufwand für die Beratung und Begleitung zu gross wäre.

5. Leistungsbezug

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

	Anzahl Beratungsstunden	Beitragssatz	Maximaler Leistungsbezug Fr.
2015–2018	1280	95.30	122 000
2019–2022	2700 ¹	80.00 ²	216 000

Kommentar

- ¹ Für die Jahre 2019–2022 werden 2700 Beratungsstunden zu einem Beitragssatz von Fr. 80.– pro Beratungsstunde subventioniert. Der Grund für die Erhöhung der subventionierten Beratungsstunden von 1280 Stunden auf 2700 Stunden ist die gestiegene Zahl der Mietenden und die daraus resultierende gestiegene Nachfrage nach Sozialberatung.
- ² Der Beitragssatz von Fr. 80.– entspricht 75 Prozent der budgetierten Vollkosten für eine Beratungsstunde von nahezu Fr. 107.–. Seit 2003 verzeichnete das Juwo einen grossen Anstieg an Wohnplätzen, Mietenden und Beratungsstunden. Dadurch wurde die Effizienz gesteigert und die Kosten pro Beratungsstunde gesenkt. Deshalb wird der Beitragssatz von Fr. 95.30.– auf Fr. 80.– gesenkt.

Die Anzahl Mietende des Jugendwohnnetzes hat sich in den vergangenen zehn Jahren mehr als verdoppelt (2007: 1185 Mietende; 2017: 2706 Mietende). Dadurch stieg die Nachfrage nach Sozialberatung ebenfalls deutlich an (2007: 1303 Beratungsstunden; 2017: 2373 Beratungsstunden). Für die kommenden Jahre wird ein weiteres Wachstum der Anzahl Mietenden sowie der Nachfrage nach Sozialberatung prognostiziert. Ein Grund hierfür ist das Wachstum der Bevölkerung im Kindes- und Jugendalter in der Stadt Zürich. Ausserdem hat die Anzahl der komplexen Beratungsfälle zugenommen. Das Jugendwohnnetz strebt die Aufnahme von Jugendlichen an, die aus Einrichtungen des Begleiteten oder Betreuten Wohnens kommen und eine intensivere Begleitung benötigen.

Der städtische Beitrag ist seit 2003 mit damals etwa 1000 Mieterinnen und Mietern derselbe geblieben. Nach einem Teuerungsausgleich im Jahr 2011 beträgt er Fr. 122 000.–. Um der gestiegenen Nachfrage nach Sozialberatung Rechnung zu tragen, ist eine Erhöhung um Fr. 94 000.– angezeigt.

Ein 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 2017 betrug das Eigenkapital Fr. 1 216 000.–. Die Eigenkapitalsituation des Vereins Jugendwohnnetz Juwo wird im Vergleich zum Gesamtaufwand und -ertrag als gut beurteilt.

Verein Jugendwohnnetz Juwo: Rechnung 2017, Budgets 2018 und 2019

	Rechnung 2017 in Fr.	Budget 2018 in Fr.	Budget 2019 in Fr.
Aufwand			
Personalaufwand ¹	1 814 000	2 003 000	2 103 000
Betriebs- und Sachaufwand	382 156	382 000	382 000
Raumaufwand	138 000	150 000	150 000
Mietaufwand Wohnungen	13 803 000	14 200 000	14 650 000
Zuwendung an Stiftung ²	400 000	200 000	350 000
Total Aufwand	16 537 156	16 935 000	17 635 000
Ertrag			
Erträge aus Dienstleistungen ³	16 412 111	16 790 000	17 404 000
Beitrag Sozialdepartement Stadt Zürich ⁴	122 000	122 000	210 000
Beiträge Dritte	19 255	21 000	21 000
Total Ertrag	16 553 366	16 933 000	17 635 000
Gewinn (+) / Verlust (-)	16 210	-2 000	0

Kommentar

- ¹ Für die Jahre 2018 und 2019 ist ein erhöhter Personalaufwand budgetiert. Bei der Sozialberatung wird im Jahr 2018 eine zusätzliche Person mit 80 Stellenprozenten eingestellt, um die gestiegene Nachfrage nach Beratung bewältigen zu können. Dies schlägt sich im Budget mit rund Fr. 90 000.– zu Buche. Zusätzlich sind 2018 die Personalkosten höher, weil das Juwo aufgrund des Wachstums im Laufe des Jahres 2017 in der Bewirtschaftung Personal aufgestockt hat. Dies schlägt sich 2018 ganzjährig zu Buche.
- ² Die Zuwendungen des Vereins an die Stiftung Jugendwohnnetz Juwo 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. Die Zuwendungen setzen sich aus den Zuwendungen an die Stiftung und aus Schuldenerlassen des Vereins (a. o. Aufwand) gegenüber der Stiftung zusammen.
- ³ Die Erträge aus Dienstleistungen setzen sich aus den Mieteinnahmen, den Vermittlungsgebühren und den Verwaltungsarbeiten, die der Verein für die Stiftung leistet, zusammen.
- ⁴ Beim städtischen Beitrag handelt es sich um einen leistungsabhängigen, maximalen Beitrag. Dieser beträgt 2019–2022 Fr. 216 000.–. Im Jahr 2019 wird die maximale Menge von 2700 Beratungsstunden noch nicht erreicht, weshalb nicht der Maximalbeitrag, sondern der erwartete Beitrag von Fr. 210 000.– budgetiert ist.

7. Fazit, Budgetnachweis und Zuständigkeit

Der Verein Jugendwohnnetz Juwo 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 selbstständig gelöst werden können. Ausserdem benötigen einzelne Mietende in schwierigen Lebenslagen Unterstützung. Der Verein Jugendwohnnetz Juwo 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 v. a. bei komplexeren Fällen eine kostengünstige Alternative zu weiterreichenden und wesentlich teureren Betreuungs- und Unterbringungsformen dar.

Die Anzahl Wohnungen, Mietende und Beratungsstunden hat sich seit 2007 fast verdoppelt, während sich der Beitrag der Stadt seit 2003 nicht verändert hat. Es wird ein weiteres Wachstum der Anzahl Wohnungen, Mietenden und Beratungsstunden prognostiziert. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, soll der Beitrag an die Sozialberatung um Fr. 94 000.– erhöht werden.

Zu diesem Zweck soll dem Verein Jugendwohnnetz Juwo für die Jahre 2019–2022 ein jährlicher, leistungsabhängiger Maximalbeitrag von Fr. 216 000.– bewilligt werden. Damit erhöht

sich der jährliche Maximalbeitrag von Fr. 122 000.– um Fr. 94 000.– auf Fr. 216 000.–. 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 Maximalbeitrag von Fr. 216 000.– wird mit dem Budget 2019 ordentlich beantragt und ist im Aufgaben- und Finanzplan 2018–2021 eingestellt.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Dem Verein Jugendwohnnetz Juwo wird für die Jahre 2019–2022 ein jährlicher, leistungsabhängiger Maximalbeitrag von Fr. 216 000.– (entsprechend dem Index von 102,0 Punkten des Zürcher Städteindex der Konsumentenpreise, Basis Dezember 2015) 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

der I. Vizepräsident

Daniel Leupi

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti