



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 25. Mai 2022

GR Nr. 2022/210

Sozialdepartement, Verein Jugendwohnnetz Juwo, Sozialberatung, Beiträge 2023–2026

1. Zweck der Vorlage und Rechtsgrundlage

Mit dieser Vorlage beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat einen jährlichen, leistungsabhängigen Maximalbeitrag von Fr. 216 000.– an den Verein Jugendwohnnetz Juwo für das Angebot Sozialberatung für die Jahre 2023–2026. Damit bleibt der jährliche Beitrag ab 2023 unverändert.

Die Stadt unterstützt den Verein Jugendwohnnetz Juwo seit 2003. Der Gemeinderat bewilligte letztmals mit GRB Nr. 528/2018 (GR Nr. 2018/210) für die Jahre 2019–2022 einen jährlichen, leistungsabhängigen Maximalbeitrag von Fr. 216 000.– für den Verein Jugendwohnnetz Juwo.

2. Ausgangslage

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 Wohnraum für junge Menschen mit wenig Chancen auf dem Wohnungsmarkt 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.

Der Bedarf ist ausgewiesen. Das Soll von 2700 Beratungsstunden wurde 2019–2021 um 120–350 Stunden übertroffen. Die Juwo geht für die Jahre 2023–2026 davon aus, dass sich der Bedarf auf aktuellem Niveau einpendelt. Die aktuelle Leistungsfinanzierung hat sich bewährt und soll daher unverändert weitergeführt werden.

3. Der Verein Jugendwohnnetz Juwo

Der Verein Jugendwohnnetz Juwo besteht seit 1983 (vor 2015: Verein Jugendwohnhilfe). Der Verein mietet günstigen Wohnraum an, stellt diesen Jugendlichen und jungen Erwachsenen in Untermiete zur Verfügung und leistet bei Bedarf Sozialberatung. Der Verein bildet mit der Stiftung Jugendwohnnetz Juwo 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 unterstützte den Erwerb von Liegenschaften mit zinslosen Darlehen aus dem Jugendwohnkredit von insgesamt Fr. 6 787 000.– (Ende 2021). Die Darlehen sind nicht rückzahlbar, sofern sie während 50 Jahren ihrem Zweck entsprechend verwendet werden. Die Stiftung besitzt heute zwölf Liegenschaften.

Die Wohnungen der Stiftung machen rund 6 Prozent der vermittelten Wohnungen aus. Zurzeit sind es 202 Wohnplätze in den Juwo-Liegenschaften. Rund 94 Prozent der Wohnungen muss der Verein extern akquirieren. Dabei mietet das Jugendwohnnetz vor allem Wohnungen in Umbauprojekten zur Zwischennutzung an und vermietet diese an die Jugendlichen



2/5

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 10 Prozent der Vermietungsobjekte sind Einzimmerwohnungen.

Das Jugendwohnnetz arbeitet bei der Akquisition und Bewirtschaftung von günstigem Wohnraum im Rahmen von Zwischennutzungen mit zahlreichen Immobilienpartnern wie Baugenossenschaften und Immobilienverwaltungen zusammen. Das Projekt FOGO – Leben am Vulkanplatz, das das Jugendwohnnetz in Partnerschaft mit der Asyl-Organisation Zürich (AOZ) und der Stiftung Einfach Wohnen (SEW) erfolgreich umgesetzt hat, erhielt eine Auszeichnung für gute Bauten 2016–2020 durch die Stadt.

Das Jugendwohnnetz ist konfessionell, politisch und gesellschaftlich breit abgestützt. Die heutige Trägerschaft besteht im Wesentlichen aus den politischen Parteien der Stadt (CVP, EVP, FDP, Grüne, SP, SVP), den Jungparteien (Junge Grüne, Jungfreisinnige, JUSO), den beiden Landeskirchen und der Israelitischen Cultusgemeinde.

Der Verein beschäftigt (Stand Ende 2021) insgesamt 30 Personen mit 2280 Stellenprozenten, davon 290 Stellenprozent in der Sozialberatung. Die Mitarbeitenden haben Ausbildungen in Sozialbegleitung, Immobilienbewirtschaftung und Buchhaltung.

Ziele und Zielgruppe

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

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 und den Alltag bewältigen zu können, stellt eine weitere Voraussetzung dar.

4. Das Angebot Sozialberatung

Angebotsbeschreibung

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 und werden an spezialisierte Stellen triagiert. Ein sehr kleiner Teil der Mieterschaft ist bei den Sozialen Diensten (SOD) oder der AOZ anhängig. In diesen Fällen arbeiten die Sozialberatungen des Jugendwohnnetzes, der SOD und der AOZ zusammen.

Die Jugendlichen und jungen Erwachsenen melden sich in der Regel selber beim Jugendwohnnetz an. Sie finden ihren Weg zum Verein Jugendwohnnetz über betreute Wohngruppen, Lehrlingsheime und diverse Organisationen im Bereich Jugend, der Jugendberatung,



Streetwork, der OJA oder auch auf Empfehlung von den SOD der Stadt, Sozialberatungen grösserer Firmen oder von Lehrlingsbeauftragten.

Leistungsausweis

Entwicklung Leistungszahlen Sozialberatung 2019–2021

	2019	2020	2021
Anzahl Fälle	329	334	346
Anzahl Beratungsstunden	3 045	2 823	2 986
(Soll Beratungsstunden)	2 700	2 700	2 700

Das Jugendwohnnetz hat das Maximum von durch die Stadt finanzierten 2700 Beratungsstunden in den letzten drei Jahren stets übertroffen.

Ziel ist die Schulung der Wohnkompetenz, Erfassung allfälliger Herausforderungen und Lösung von Konflikten.

Die Fragestellungen und Intensität der Sozialberatung sind sehr unterschiedlich. Die meisten Fälle sind wenig komplex 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 sind Selbstkompetenz, Ausbildung, Arbeit und Budget- und Schuldenfragen.

Bei den komplexeren Fällen handelt es sich häufig um psychische Probleme. Der Auslöser sind häufig kritische Lebensereignisse, aufgrund derer die Mietenden die Anforderungen des selbstständigen Wohnens nicht mehr erfüllen können. Einige dieser Jugendlichen ziehen sich infolgedessen zurück, isolieren sich von der Umwelt und/oder konsumieren Drogen und fallen durch ihre Verhaltensweisen auf.

Besonders anspruchsvolle Fälle triagiert das Jugendwohnnetz an spezialisierte Beratungsstellen in den Bereichen Sucht, Psychotherapie, usw.

Leistungsfinanzierung

Das Sozialdepartement (SD) finanziert ausschliesslich die Sozialberatung. Die anderen Leistungen werden vom Verein getragen. Die aktuelle Leistungsfinanzierung hat sich bewährt und soll daher für die Jahre 2023–2026 unverändert weitergeführt werden.

	Anzahl Beratungsstunden	Beitragssatz in Fr.	Maximaler Leistungsbezug in Fr.
2023–2026 (dito 2019–2022)	2 700	80	216 000

Kommentar:

Für die Jahre 2023–2026 sollen weiterhin 2700 Beratungsstunden zu einem Beitragssatz von Fr. 80.– pro Beratungsstunde mitfinanziert werden.



5. Finanzen

Gemäss Bilanz 2021 betrug das Eigenkapital Fr. 822 259.–. Die Eigenkapitalsituation des Vereins Jugendwohnnetz Juwo wird im Vergleich zum Gesamtaufwand und -ertrag als angemessen beurteilt.

Verein Jugendwohnnetz Juwo: Rechnung 2021 und Budgets 2022 und 2023

	Rechnung 2021 in Fr.	Budget 2022 in Fr.	Budget 2023 in Fr.
Aufwand			
Personalaufwand ¹⁾	2 636 249	2 680 000	2 730 000
Betriebs- und Sachaufwand	388 820	606 000	606 000
Raumaufwand	125 125	125 000	125 000
Mietaufwand Wohnungen	18 183 447	18 730 000	18 780 000
Zuwendungen an Stiftung Juwo ²⁾	995 704	350 000	350 000
Total Aufwand	22 329 345	22 491 000	22 591 000
Ertrag			
Erträge aus Dienstleistungen ³⁾	22 111 501	22 250 000	22 350 000
Beitrag Stadt Zürich	216 000	216 000	216 000
Beiträge Dritte	18 441	25 000	25 000
Total Ertrag	22 345 942	22 491 000	22 591 000
Gewinn (+) / Verlust (-)	16 597	0	0

Nach aktuellem Stand sind keine wesentlichen Abweichungen für die Budgets 2024–2026 zu erwarten.

Kommentar:

- 1) Ab 2022 ist ein erhöhter Personalaufwand budgetiert. Gründe sind Fachkräftemangel in der Immobilienbewirtschaftung und Sozialberatung, wodurch der Rekrutierungsaufwand und das generelle Lohnniveau steigen; Teuerung; zusätzliche Aufwände im Rahmen von grossen Projektentwicklungen im Immobilienbereich. In der Sozialberatung strebt das Juwo 300–320 Stellenprozente an infolge von anhaltenden Krisenherden und Beratungsbedarf.
- 2) Die Zuwendungen des Vereins an die Stiftung Jugendwohnnetz Juwo erfolgen nur, wenn der Verein dafür ausreichende Mittel hat. Ziel der Zuwendungen ist, um das Eigenkapital der Stiftung zu steigern, die Fremdkapitalbelastung und letztlich auch die Mietkosten in den stiftungseigenen Liegenschaften zu reduzieren (bzw. neue Liegenschaften erworben werden).
- 3) Die Erträge aus Dienstleistungen setzen sich aus den Mieteinnahmen, den Vermittlungsgebühren und der Entschädigung für Verwaltungsarbeiten, die der Verein für die Stiftung leistet, zusammen.

6. Fazit

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 Meterschaft nicht selbstständig gelöst werden können. Ausserdem benötigen einzelne Mieter 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 vor allem bei komplexeren Fällen eine kostengünstige Alternative zu weiterreichenden und wesentlich teureren Betreuungs- und Unterbringungsformen dar.

7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Gemäss Art. 59 lit. c Gemeindeordnung (AS 101.100) beschliesst der Gemeinderat über neue wiederkehrende Ausgaben von jährlich mehr als Fr. 100 000.– bis Fr. 2 000 000.–.



5/5

Die Bewilligung des jährlichen Maximalbeitrags von Fr. 216 000.– liegt daher in der Kompetenz des Gemeinderats. Der Maximalbeitrag wird mit dem Budget 2023 beantragt und ist im Finanz- und Aufgabenplan 2022–2025 eingestellt.

Bei den in Kapitel 5 definierten Beitragssätzen für die Leistungen der Organisation für die Jahre 2023–2026 handelt es sich um kalkulatorische Annahmen. Gemäss Art. 45 Abs. 1 Reglement über die Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (AS 172.101) ist der oder die Vorstehende des antragstellenden Departements für die Umsetzung der jeweiligen Beschlüsse zuständig. Entsprechend obliegt es dem Vorsteher des SD u. a., mit den Trägerschaften Kontrakte abzuschliessen und die jährlichen Beitragssätze innerhalb des bewilligten Maximalbetrags festzulegen und bei Bedarf anzupassen.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Dem Verein Jugendwohnnetz Juwo wird für die Jahre 2023–2026 ein jährlicher, leistungsabhängiger Maximalbeitrag von Fr. 216 000.– für die Sozialberatung bewilligt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Sozialdepartements zu übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti