



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 8. April 2026

GR Nr. 2026/149

Sozialdepartement, Verein Jugendwohnnetz (Juwo), Sozialberatung, Beiträge 2027–2030

1. Zweck der Vorlage

Mit dieser Vorlage beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat einen leistungsabhängigen Beitrag von jährlich Fr. 225 900.– an den Verein Jugendwohnnetz Juwo für das Angebot Sozialberatung für die Jahre 2027–2030.

Der bisherige Beitrag von jährlich Fr. 225 800.– wird damit unter Berücksichtigung der Teuerung und einer Rundungsdifferenz weitergeführt. Er soll jährlich der Teuerung angepasst werden.

2. Ausgangslage

Die Stadt Zürich unterstützt den Verein Jugendwohnnetz seit 2003. Der Gemeinderat bewilligte letztmals mit GRB Nr. 2022/210 für die Jahre 2023–2026 einen jährlichen leistungsabhängigen Beitrag von Fr. 216 000.– für das Angebot Sozialberatung des Vereins Jugendwohnnetz Juwo.

Der Beitrag wurde mit Stadtratsbeschluss (STRB) Nrn. 2879/2023, 2818/2024 und 1951/2025 für die Jahre 2024–2026 mittels Zusatzkrediten der Teuerung angepasst und auf Fr. 225 800.– erhöht.

Der Verein Jugendwohnnetz Juwo ist der grösste Anbieter von günstigem Wohnraum für Jugendliche und junge Erwachsene in Ausbildung und 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 2023–2025 jeweils übertroffen. Die Juwo geht für die Jahre 2027–2030 von einer ähnlich hohen Nachfrage aus.

3. 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 in der Höhe von insgesamt Fr. 8 543 000.– (2025). Die Darlehen sind



2/5

nicht rückzahlbar, sofern sie während 50 Jahren ihrem Zweck entsprechend verwendet werden. Die Stiftung besitzt zwölf Liegenschaften (Ende 2025).

Die Wohnungen der Stiftung machen rund 7 Prozent der vermittelten Wohnungen aus. Zurzeit sind es 334 Wohnplätze in den Juwo-Liegenschaften. Rund 93 Prozent der Wohnungen muss der Verein extern akquirieren. Dabei mietet das Jugendwohnnetz v. a. Wohnungen in Umbauprojekten zur Zwischennutzung an. Dadurch wird zusätzlicher Wohnraum erschlossen und es werden Leerbestände vor Umbauten vermieden. 55 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 1-Zimmer-Wohnungen.

Das Jugendwohnnetz arbeitet bei der Akquisition und Bewirtschaftung von günstigem Wohnraum im Rahmen von Zwischennutzungen mit zahlreichen Immobilienpartnern wie Baugenossenschaften und Immobilienverwaltungen zusammen.

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

Der Verein beschäftigt (Stand Ende 2025) insgesamt 31 Personen mit 2680 Stellenprozenten, davon 330 Stellenprozente in der Sozialberatung. Die Mitarbeitenden haben Ausbildungen in Sozialbegleitung, Immobilienbewirtschaftung und Buchhaltung. 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 sind oder in einer Orientierungsphase stehen, wobei sie eine zielgerichtete, kontinuierliche Suche nach Ausbildung betreiben und diese dokumentieren müssen. Selbstständig wohnen und den Alltag bewältigen zu können, stellt eine weitere Voraussetzung dar.

4. Das Angebot Sozialberatung

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 Asylorganisation Zürich (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, Street-



work, der OJA, B25, Nemo oder auch auf Empfehlung von den SOD, Sozialberatungen grösserer Firmen oder von Berufsbildungsverantwortlichen.

Entwicklung Anzahl Beratungsstunden und Fälle 2023–2025

	2023	2024	2025
Soll-Wert Beratungsstunden	2700	2700	2700
Ist-Wert Beratungsstunden	3201	3851	3922

Das Jugendwohnnetz hat das Maximum von durch die Stadt finanzierten 2700 Beratungsstunden in den letzten drei Jahren stets übertroffen. Ziel der Sozialberatung ist die Schulung der Wohnkompetenz, Erfassung allfälliger Herausforderungen, Unterstützung oder Triage 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 neben dem Wohnen sind Selbstkompetenz, Ausbildung, Arbeit und Budget- und Schuldenfragen.

Bei den komplexeren Fällen handelt es sich häufig um Personen mit psychischen Problemen. 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 triagierte das Jugendwohnnetz an spezialisierte Beratungsstellen in den Bereichen Sucht, Psychotherapie usw.

5. Übersicht Leistungsfinanzierung

Beantragt wird ein jährlicher Beitrag von Fr. 225 855.– (aufgerundet Fr. 225 900.–). Die aktuelle Leistungsfinanzierung des Angebots Sozialberatung mit einem Sollwert von 2700 Stunden wird beibehalten. Der bisherige Beitragssatz von Fr. 80.– pro Beratungsstunde ist unter Berücksichtigung der Teuerung weiterzuführen.

Angebote	Soll in Stunden	Beitragssatz in Fr.	Jährlicher Beitrag in Fr.
Jahre 2022–2025			
Beratungsstunden	2700	80.–	216 000.–
Jahre 2027–2030			
Beratungsstunden	2700	83.65	225 855.–

Kommentar:

Bei den definierten Beitragssätzen für die Leistungen der Organisation für die Jahre 2027–2030 handelt es sich um kalkulatorische Annahmen.



Es handelt sich um eine leistungsabhängige Finanzierung. Die Einzelheiten werden im Kontrakt geregelt.

6. Finanzen

Gemäss Bilanz 2024 betrug das Eigenkapital Fr. 914 253.–. Die Eigenkapitalsituation des Vereins Jugendwohnnetz Juwo wird im Vergleich zum Gesamtaufwand und -ertrag als angemessen beurteilt.

Verein Jugendwohnnetz Juwo: Rechnung 2024 und Budgets 2025–2027 (in Fr.)

	Rechnung 2024	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027
Aufwand				
Personalaufwand ¹⁾	3 129 383	3 224 000	3 274 000	3 274 000
Betriebs- und Sachaufwand ²⁾	1 358 143	2 355 000	2 160 000	2 160 000
Raumaufwand ³⁾	158 720	160 000	160 000	160 000
Mietaufwand Wohnungen	22 668 298	21 200 000	21 800 000	21 800 000
Zuwendungen an Stiftung Juwo ³⁾	500 000	300 000	300 000	300 000
Total Aufwand	27 814 544	27 239 000	27 694 000	27 694 000
Ertrag				
Erträge aus Dienstleistungen ⁴⁾	27 627 434	27 050 000	27 500 000	27 500 000
Beitrag Stadt Zürich	221 400	224 100	225 800	225 900
Beiträge Dritte ⁵⁾	2 560	3 000	3 000	3 000
Total Ertrag	27 851 394	27 277 100	27 728 800	27 728 900
Gewinn (+) / Verlust (–)	36 850	38 100	34 800	34 900

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine wesentlichen Abweichungen für die Budgets 2028–2029 zu erwarten.

Kommentar:

- ¹⁾ Der Personalaufwand steigt ab 2025, weil eine zusätzliche Beratungsperson per 1. Januar 2025 mit einem Pensum von 80 Stellenprozenten eingestellt wurde, aufgrund hoher Nachfrage nach Beratungsleistungen und geplanter Pensionierung einer Mitarbeiterin per Ende 2026. Der Personalaufwand steigt ab 2026 weiter, da er alle Juwo-Bereiche beinhaltet, wie die Immobilienbewirtschaftung, die Finanzen, Human Resources und die Leitung und es dort zu einem Anstieg kommt.
- ²⁾ Der Betriebs- und Sachaufwand steigt ab 2025, weil Investitionen in Innenausstattungen und Wertberichtigungen anfallen.
- ³⁾ Die Zuwendungen des Vereins an die Stiftung Jugendwohnnetz Juwo erfolgen nur, wenn der Verein dafür ausreichende Mittel hat. Ziel der Zuwendungen ist, das Eigenkapital der Stiftung zu steigern, die Fremdkapitalbelastung und letztlich auch die Mietkosten in den stiftungseigenen Liegenschaften zu reduzieren (bzw. neue Liegenschaften zu erwerben).
- ⁴⁾ Die Erträge aus Dienstleistungen setzen sich aus den Mieteinnahmen, den Vermittlungsgebühren und der Entschädigung für Verwaltungsarbeiten, die der Verein für die Stiftung leistet, zusammen.
- ⁵⁾ Die Beiträge Dritte umfassen Mitgliederbeiträge und Spenden.



7. Zuständigkeit, anwendbares Recht und Budgetnachweis

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.– für einen bestimmten Zweck. Die Bewilligung des jährlichen Beitrags von Fr. 225 900.– für die Jahre 2027–2030 liegt daher in der Kompetenz des Gemeinderats.

Die Verordnung über das Subventionsverfahren (SubVV, AS 616.100) findet auf den vorliegenden Beitrag Anwendung (vgl. Art. 19 SubVV) und damit insbesondere die Bestimmungen zur Sicherung des Beitragszwecks (Art. 12 f. SubVV) und zu den Rückzahlungspflichten (Art. 15 ff. SubVV). Es handelt sich um eine Einzelfallsubvention mit einem geschlossenen Empfängerkreis (vgl. Art. 6 Abs. 2 SubVV). Der Empfängerkreis ist individuell-konkret bezeichnet, sachlich, örtlich und zeitlich eng begrenzt und weist eine Beständigkeit auf.

Gemäss Art. 45 Abs. 1 Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) ist der oder die Vorstehende des antragstellenden Departements für die Umsetzung der jeweiligen Beschlüsse zuständig. Entsprechend obliegt es dem Vorsteher des Sozialdepartements, mit dem Verein Jugendwohnnetz Juwo einen Kontrakt abzuschliessen und die jährlichen Beitragssätze im Rahmen des Kontrakts und innerhalb der bewilligten Ausgaben festzusetzen sowie bei Bedarf anzupassen.

Die Beiträge werden mit dem Budget 2027 beantragt und sind im Finanz- und Aufgabenplan 2026–2029 enthalten.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Für das Angebot Sozialberatung wird dem Verein Jugendwohnnetz Juwo für die Jahre 2027–2030 ein wiederkehrender Beitrag von jährlich Fr. 225 900.– bewilligt.**
- 2. Der Beitrag von Fr. 225 900.– wird jährlich per 1. Januar an die Teuerung angepasst. Massgebend ist der prozentuale Wert des Teuerungsausgleichs, den die Stadt Zürich ihrem Personal im Vorjahr gewährt hat.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Sozialdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter