



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 26. Juni 2024

GR Nr. 2024/316

Sozialdepartement, Stiftung Domicil, Beiträge 2025–2028

1. Zweck der Vorlage

Mit dieser Vorlage beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat einen leistungsabhängigen Beitrag von jährlich Fr. 781 600.– an die Stiftung Domicil für die Angebote Basisleistung, Wohnungsvermittlung, Begleitung Mietverhältnisse, Überführung Selbstständigkeit, Beratung Wohnungssuche sowie Öffentlichkeitsarbeit und Akquise für die Jahre 2025–2028.

Der bisherige Beitrag von Fr. 783 000.– wird damit um Fr. 1400.– auf Fr. 781 600.– pro Jahr gesenkt. Der Beitrag soll jährlich der Teuerung angepasst werden.

2. Ausgangslage

Die Stadt unterstützt die Stiftung Domicil seit 1995. Der Gemeinderat bewilligte letztmals mit GR Nr. 2020/269 für die Jahre 2021–2024 einen jährlichen leistungsabhängigen Beitrag von Fr. 783 000.– für die Angebote der Stiftung Domicil.

Das Angebot an preiswertem Wohnraum ist in der Stadt weiterhin sehr knapp. Zusätzlich steigt das Mietzinsniveau kontinuierlich. Der Bedarf an Unterstützung bei der Wohnungssuche und -vermittlung für sozial und wirtschaftlich Benachteiligte ist ausgewiesen und in der Tendenz steigend. Die Stiftung Domicil ist eine wichtige private Leistungsanbieterin, die sozial Benachteiligte bei der Wohnungssuche und bei der Wohnraumsicherung unterstützt. Dadurch kann die Wohnungsnot für diese Zielgruppe gemildert und ihre soziale Integration sowie ihre Selbstständigkeit gefördert werden.

3. Stiftung Domicil

Die gemeinnützige Stiftung Domicil wurde 1993 ursprünglich als Verein gegründet, der 2007 in die 1995 zusätzlich zum Verein gegründete Stiftung integriert wurde. Domicil begleitet Mieterinnen und Mieter im gesamten Prozess von der Wohnungssuche bis zum Bezug, während des Mietverhältnisses und gegebenenfalls bis zur selbstständigen Übernahme des Mietvertrags.

Domicil unterstützt ausschliesslich sozioökonomisch benachteiligte Wohnungssuchende; dies sind Working Poor, Menschen, die Zusatzleistungen zur AHV- oder IV-Rente beziehen, Klientinnen und Klienten der Sozialen Dienste (SOD) und der Asyl-Organisation Zürich (AOZ).

Die Stadt unterstützt Domicil in Bezug auf Leistungen, welche diese für Personen erbringt, die keine Sozialhilfe der SOD beziehen und nicht der AOZ angehängt sind. Die SOD und die AOZ steuern und finanzieren das Angebot von Domicil für ihre Klientel selbst. Davon ausgenommen sind die pauschalen Beitragssätze, die in Folge einer Wohnungsvermittlung anfallen. Diese werden in jedem Fall durch die Stadt finanziert und sind Bestandteil der vorliegenden Leistungsfinanzierung.



4. Das Angebot der Stiftung Domicil

4.1 Angebot Basisleistung Wohnungsvermittlung (Anmeldeprozess)

Domicil begleitet die Wohnungssuchenden im gesamten Bewerbungsverfahren. Voraussetzung für die Basisleistung ist, dass die Wohnungssuchenden selbstständig wohnen können und aktiv bei der Wohnungssuche mitwirken.

Entwicklung Anzahl Stunden 2021–2023

	2021	2022	2023
Soll-Wert Basisleistung Wohnungsvermittlung	2164	2164	2164
Ist-Wert Basisleistung Wohnungsvermittlung	1562	1675	1978

Die wachsende Bekanntheit von Domicil führt von Jahr zu Jahr zu einer Zunahme der Anmeldungen und einem grösseren Aufwand für Beratung und Begleitung von Wohnungssuchenden. Die Digitalisierung der Vermietungsprozesse der Immobiliendienstleister macht die Wohnungssuche und die Bewerbungsarbeit für viele Wohnungssuchende anspruchsvoller. Domicil übernimmt hier eine wichtige Brückenfunktion zwischen Wohnungssuchenden und Wohnraumanbietenden. Aufgrund der schwierigen Situation auf dem Wohnungsmarkt und neuen strategischen Schwerpunkten wird Domicil zukünftig weniger Ressourcen für das Angebot Basisleistung aufwenden. Die neue Ressourcenallokation erlaubt den strategisch zentralen Ausbau von Öffentlichkeitsarbeit und Akquise. Die Stadt soll neu jährlich bis zu 1300 Stunden Basisleistung Wohnungsvermittlung zu einem Beitragssatz von Fr. 130.– und insgesamt maximal Fr. 169 000.– finanzieren.

4.2 Angebot Wohnungsvermittlungen

Die Mitarbeitenden von Domicil suchen nach geeigneten Wohnungen. In den meisten Fällen mietet Domicil die Wohnungen in Solidarhaft gemeinsam mit den künftigen Mieterinnen und Mietern. In einigen Fällen unterschreibt Domicil den Mietvertrag allein und gibt die Wohnung danach in Untermiete weiter. Auf diese Weise wird den Vermietenden die Mietzinssicherheit garantiert. Sie erhalten zudem mit Domicil eine professionelle Ansprechpartnerin für allfällige Probleme.

Nach der Zusage und der Vertragserstellung sorgt Domicil dafür, dass die Sicherheitsleistungen zu Stande kommen (Depot, Garantieerklärung, eventuell Anteilscheinkapital). Falls noch keine Haftpflichtversicherung besteht, unterstützen die Mitarbeitenden von Domicil die Mieterinnen und Mieter beim Abschluss der obligatorischen Haftpflichtversicherung.

Bis spätestens zwei Wochen nach dem Mietbeginn machen Mitarbeitende von Domicil einen Einführungsbesuch, um die Mieterinnen und Mieter vor Ort anschaulich und vertiefter in ihre Rechte und Pflichten einzuführen. Zugleich bietet der Einführungsbesuch die Gelegenheit zu prüfen, wie und ob die Integration am neuen Wohnort gelingt und wo allenfalls weitere Unterstützung notwendig ist.



Neu wird Domicil nach einem Jahr seit Mietbeginn einen Kontrollbesuch abstaten und zusammen mit den Mieterinnen und Mietern eine Standortbestimmung durchführen. Dies soll Domicil einerseits die Möglichkeit geben, bei sich abzeichnenden Problemen früher eingreifen zu können, und andererseits bei gut laufenden Mietverhältnissen die selbstständige Übernahme des Mietvertrages durch die Mieterinnen und Mieter zu beschleunigen.

Unter dieses Angebot fallen auch die je 23 Wohnungen, die die Baugenossenschaft St. Jakob und die Genossenschaft GEWOBAG der Stadt gestützt auf entsprechende Verträge auf unbefristete Zeit zur Vermietung überlassen. Die Stadt hat Domicil mit der Vermittlung von diesen insgesamt 46 Wohnungen beauftragt (GR Nr. 2020/269).

Ein entsprechendes, dreijähriges Pilotprojekt mit der Baugenossenschaft GEWOBAG und Domicil wird 2024 voraussichtlich erfolgreich beendet und im Rahmen der neuen Leistungsvereinbarung in den regulären Kontrakt mit Domicil implementiert werden. In Bezug auf diese je 23 Wohnungen melden sich die Baugenossenschaft St. Jakob und die Genossenschaft GEWOBAG bei Freiwerden direkt bei Domicil, die die Wohnungen an ihre Klientel vermittelt. Die so vermittelten Wohnungen werden von Domicil regulär unter Wohnungsvermittlungen ausgewiesen.

Entwicklung Anzahl Wohnungsvermittlung 2021–2023

	2021	2022	2023
Soll-Wert Wohnungsvermittlung	130	130	130
Ist-Wert Wohnungsvermittlung	86	84	69

Die bisher im Beitragssatz der erfolgreichen Wohnungsvermittlung enthaltenen Aufwände für Basisleistungen, Wohnberatungen und Akquise sollen neu separat finanziert werden.

Wohnungsvermittlung	Soll	Beitragssatz in Fr.	Beitrag in Fr.
Jahre 2021–2024			
Familien	90	3600.–	324 000.–
Paare	10	1750.–	17 500.–
Einzelpersonen	30	950.–	28 500.–
Total	130		370 000.–
Jahre 2025–2028			
Familien	56	2820.–	157 920.–
Paare ¹⁾	8	2240.–	17 920.–
Einzelpersonen	16	2020.–	32 320.–
Total	80 ²⁾		208 160.–



Kommentar:

1. Die Beitragssätze für Wohnungsvermittlungen wurden ebenfalls angepasst. Neu werden sämtliche Aufwände für die Akquise separat unter der Leistung «Öffentlichkeitsarbeit und Akquise» ausgewiesen und nicht wie bis anhin zu einem fixen Anteil auf die Beitragssätze Wohnungsvermittlung eingerechnet. Gleichzeitig wurde der Anteil Stunden für sämtliche in der Leistung «Wohnungsvermittlung» anfallenden administrativen Aufwände neu berechnet und für Paar- und Einzelpersonen nach oben korrigiert, da diese trotz verschiedener Wohnungsgrössen nicht stark variieren. Zusätzlich erhöht das neue Instrument der Kontrollbesuche die aufzuwendenden Stunden und damit die Stundenpauschale. Die Unterschiede in den Beitragssätzen entstehen primär durch verschieden grosse Aufwände bei der Wohnungsübergabe sowie Wohnungseinführung (Einzelpersonen vs. Familien).
2. Das Soll der Anzahl Wohnungsvermittlungen konnte in der letzten Kontraktperiode nicht erreicht werden. Aufgrund der Anpassungen von Leistungen und der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt wurden die Soll-Zahlen nach unten angepasst. Domicil kann je nach Bedarfs- oder Angebotssituation für die eine Zielgruppe mehr und für die andere weniger Wohnungen vermitteln. Sollte Domicil also bei einer der Zielgruppen das Maximum der Vermittlungen nicht erreichen, gleichzeitig aber in einer der anderen Zielgruppen den Sollwert übertreffen, kann dies miteinander verrechnet werden. Der jährliche Maximalbetrag von Fr. 208 160.– kann dabei nicht überschritten werden.

4.3 Angebot Begleitung Mietverhältnisse

Die Begleitung von Mietverhältnissen (vormals «Wohnberatung») von Working Poor und AHV- sowie IV-Rentenbeziehenden mit Anspruch auf Zusatzleistungen soll diese auf dem Wohnungsmarkt verstärkt vulnerable Gruppe dabei unterstützen, möglichst lange in bestehenden Mietverhältnissen bleiben zu können und vermehrt präventiv auf mögliche Problemsituationen zu reagieren. Hinzu kommt, dass Domicil eine Zunahme von Mehrfachbelastungen (vor allem bei psychischen Erkrankungen) bei Mieterinnen und Mietern feststellt, die eine Begleitung sowohl evidenter machen als auch komplexer und aufwendiger gestalten. Weiter wird dieses Angebot bei Bedarf durch zweisprachige Fachpersonen in den Sprachen Tamil, Tigrinya, Arabisch, Albanisch und Somali angeboten. Aufgrund des Fokus auf Wohnraumsicherung und der steigenden Nachfrage soll der Soll-Wert an Begleitstunden per 2025 von 1056 um 394 auf neu 1450 erhöht werden. Ziel der Begleitung ist, die Mieterinnen und Mieter zu verantwortungsvollem und kompetentem Mietverhalten zu befähigen und so das Mietverhältnis langfristig zu sichern. Für die Jahre 2025–2028 soll die Stadt 1450 Begleitstunden zu Fr. 130.– und insgesamt maximal Fr. 188 500.– jährlich finanzieren.

Entwicklung Anzahl Wohnberatung für Working Poor und Rentenbeziehende 2021–2023

	2021	2022	2023
Soll-Wert Wohnberatung	1056	1056	1056
Ist-Wert Wohnberatung	995	1077	1271

4.4 Angebot Überführung Selbstständigkeit

Den Grossteil der von Domicil vermittelten Wohnungen mietet Domicil mit den Mieterinnen und Mietern zusammen und tritt somit als Solidarhafterin auf. Die Ablösung zu direkten Mietverträgen ist schwierig, weil die Liegenschaftenverwaltungen die Sicherheit, die Domicil gewährleistet, schätzen und beibehalten wollen. Die Solidarhaftung ist auf dem umstrittenen Wohnungsmarkt ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal von Domicil. Gleichzeitig ist diese Dienstleistung mit viel Aufwand und einem hohen Risiko verbunden, bei Schadensfällen zahlungspflichtig zu werden (siehe Kapitel 4.6, Angebot Schwankungsausgleich Solidarhaftung). Ziel von Domicil ist es darum, jährlich 80 Mietverhältnisse in die Selbstständigkeit überführen zu können. Den



5/8

damit verbundenen administrativen Aufwand soll die Stadt mit einem Satz von Fr. 845.– (6,5 Stunden zu Fr. 130.–) pro beendetes Mietverhältnis und jährlich maximal Fr. 67 600.– unterstützen.

4.5 Angebot Öffentlichkeitsarbeit und Akquise

Um angesichts des angespannten Wohnungsmarkts Wohnungen an auf dem Wohnungsmarkt Benachteiligte vermitteln zu können, muss Domicil eine aktive Öffentlichkeitsarbeit betreiben und für eine optimale Vernetzung mit der Immobilienbranche besorgt sein.

Der Aufwand für die Akquise von günstigem Wohnraum entwickelt sich aktuell diametral zur Verfügbarkeit von ebendiesem. Aus diesem Grund soll dem stetig wachsenden Aufwand Rechnung getragen werden und die Leistung Öffentlichkeitsarbeit und Akquise separat abgegolten werden. Domicil rechnet für die Jahre 2025–2028 mit jährlich 1400 Stunden Aufwand für Öffentlichkeitsarbeit und Akquise. Die Stadt soll sich mit der Finanzierung von 910 Stunden zu Fr. 130.– und jährlich maximal Fr. 118 300.– an diesen Kosten beteiligen.

4.6 Angebot Schwankungsausgleich Solidarhaftung

Domicil übernimmt die Solidarhaftung im Mietvertrag, um sozioökonomisch schwächeren Haushalten den Zugang zum Wohnungsmarkt zu ermöglichen. Domicil übernimmt somit das finanzielle Risiko des Mietvertrags und räumt entsprechende Vorbehalte der vermietenden Partei aus. Diese Leistung ist im Rahmen von Verhandlungen mit Wohnraumanbietenden ein schlagkräftiges Argument und Alleinstellungsmerkmal von Domicil. Bei Bedarf können sich nicht nur Mietende sondern auch Vermietende direkt bei Domicil melden, die risikobehaftete Fälle proaktiv angeht und mit allen Beteiligten konsensbasierte Lösungen sucht. So müssen Mietende zwingend eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen haben und Domicil organisiert für jedes Mietverhältnis eine Sicherheitsleistung von drei Monatsmieten. Seit 2019 verfügt Domicil zusätzlich über eine Haftpflichtversicherung, die subsidiär zum Tragen kommt, falls Mietende die Versicherungsprämien im Laufe des Mietverhältnisses nicht bezahlen oder der entstandene Schaden die Versicherungssumme übersteigt. Die aus der Solidarhaftung resultierten Kosten konnte Domicil in der Vergangenheit jeweils erfolgreich bewältigen. Im Jahr 2023 konnten die entstandenen Mehrkosten in 85 Prozent der Fälle über die Haftpflichtversicherung und die Sicherheitsleistungen von Domicil gedeckt werden. In den restlichen Fällen musste Domicil auf getätigte Rückstellungen zurückgreifen.

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 99 Mietverhältnisse beendet. Daraus resultierten für Domicil aus 13 Mietverhältnissen nicht gedeckte Kosten von Fr. 90 000.–. Dies übersteigt die Kosten der Jahre zuvor um etwa Fr. 60 000.–. Die von Domicil getätigten Rückstellungen reichen für einen solch sprunghaften Kostenanstieg durch solche Fälle nicht mehr aus.

Das Sozialdepartement soll sich neu an den Solidarhaftkosten von Domicil beteiligen. Domicil trägt weiterhin Solidarhaftkosten bis zu Fr. 30 000.– jährlich. Die Stadt soll im Rahmen des vereinbarten Schwankungsausgleichs Solidarhaftkosten übernehmen, die die ersten Fr. 30 000.– übersteigen und weder von der Haftpflichtversicherung gedeckt werden noch aus den Sicherheitsleistungen bezahlt werden können. Dies soll im Umfang von maximal Fr. 30 000.– jährlich geschehen.



5. Übersicht Leistungsausweis und Finanzierung

Beantragt wird neu ein jährlicher Beitrag von Fr. 781 560.– (gerundet Fr. 781 600.–). Im Vergleich zum jährlichen Beitrag der Jahre 2021–2024 von Fr. 783 000.– ist damit ein um Fr. 1400.– tieferer jährlicher Beitrag zu beantragen.

Leistungsabhängige Finanzierung

Angebote	Soll in Stunden	Beitragssatz in Fr.	Beitrag in Fr.
Jahre 2021–2024			
Basisleistung	2164	125.–	270 500.–
Wohnungsvermittlung			370 000.–
Familien Soll: 90		3600.–	
Paare Soll: 10		1750.–	
Einzelpersonen Soll: 30		950.–	
Wohnberatung	1056	125.–	132 000.–
Öffentlichkeitsarbeit	Pauschal		10 500.–
Total			783 000.–

Jahre 2025–2028			
Basisleistung			
Wohnungsvermittlung	1300	130.–	169 000.–
Wohnungsvermittlung			208 160.–
Familien Soll: 56		2820.–	
Paare Soll: 8		2240.–	
Einzelpersonen Soll: 16		2020.–	
Begleitung Mietverhältnisse	1450	130.–	188 500.–
Überführung Selbstständigkeit			
Ablösungen Soll: 80	520	130.–	67 600.–
Öffentlichkeitsarbeit und Akquise	910	130.–	118 300.–
Schwankungsausgleich Solidarhaftung			30 000.–
Total			781 560.–

Kommentar:

Bei den definierten Beitragssätzen für die Leistungen der Organisation für die Jahre 2025–2028 handelt es sich um kalkulatorische Annahmen.

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

6. Finanzen

Gemäss Bilanz 2023 betrug das Eigenkapital der Stiftung Domicil Fr. 563 519.–. Die Eigenkapitalsituation der Stiftung Domicil wird im Vergleich zum Gesamtaufwand und -ertrag als angemessen beurteilt.



Stiftung Domicil: Rechnung 2023 und Budgets 2024–2026

	Rechnung 2023 in Fr.	Budget 2024 in Fr.	Budget 2025 in Fr.	Budget 2026 in Fr.
Aufwand				
Personalaufwand	1 450 730	1 440 000	1 418 000	1 418 000
Betriebs- und Sachaufwand ¹⁾	181 888	180 000	180 000	180 000
Raumaufwand	77 887	84 000	85 000	86 000
Aufwand aus Untermiete ²⁾	4 752 859	4 400 000	4 400 000	4 400 000
Aufwand Solidarhaftansprüche ³⁾	69 225	25 000	30 000	30 000
Total Aufwand	6 532 583	6 129 000	6 113 000	6 114 000
Ertrag				
Erträge aus Verkäufen/Dienstleistungen ⁴⁾	800 815	788 000	759 000	759 000
Beitrag Stadt Zürich	628 468	755 500	781 600	781 600
Ertrag aus Untermiete ⁵⁾	4 739 871	4 400 000	4 400 000	4 400 000
Beiträge Dritte ⁶⁾	129 811	127 000	127 000	127 000
Übriger Ertrag	148	1000	1000	1000
Total Ertrag	6 299 110	6 071 500	6 068 600	6 068 600
Gewinn (+) / Verlust (-) ⁷⁾	-233 473	-57 500	-44 400	-45 400

Nach aktuellem Stand sind keine wesentlichen Abweichungen für die Budgets 2027–2028 zu erwarten.

Kommentar:

- 1) Die Position «Betriebs- und Sachaufwand» enthält Versicherungsaufwand, Verwaltungsaufwand, Werbeaufwand sowie Abschreibungen.
- 2) Die Position «Aufwand aus Untermiete» weist die Aufwände aus, welche für Domicil aus ihren Untermietverträgen anfallen. Domicil ist bestrebt, Untermietverhältnisse wo immer möglich in selbstständige Mietverhältnisse zu überführen, weshalb seit 2024 mit vermindertem Aufwand aus Untermietverträgen gerechnet wird.
- 3) Die Position «Aufwand aus Solidarhaftansprüchen» weist die Aufwände von Domicil nach Abzug der allfälligen Kostenübernahme durch die Haftpflichtversicherung und andere Sicherheitsleistungen aus. Mit der neuen Beteiligung der Stadt an den Solidarhaftkosten budgetiert Domicil für die Jahre 2025–2028 tiefere Solidarhaftkosten als in der Rechnung 2023.
- 4) Im Konto «Erträge aus Dienstleistungen» befinden sich Einnahmen aus
 - Rahmenverträgen mit SOD, AOZ und Gemeinden für die Begleitung von Mietverhältnissen
 - Rahmenvertrag mit AOZ für die Wohnungsvermittlung für Familien, Paare und Einzelpersonen, die weniger als zwei Jahre in der Stadt wohnhaft sind
 - Rahmenverträge mit Gemeinden für die Wohnungsvermittlung
 - Projekten, Beratungen und Schulungen für Dritte
 - Selbstbehalt für vermittelte Wohnungen
 - Anmeldegebühren
 - Verwaltungsgebühren

Domicil rechnet für die kommenden Jahre mit weniger neu vermitteltem Wohnraum als in den Vorjahren. Daraus resultieren verminderte budgetierte Einnahmen.

- 5) Die Position «Ertrag aus Untermiete» weist die Erträge aus, die Domicil aus ihren Untermietverträgen erzielt. Domicil ist bestrebt, Untermietverhältnisse wo immer möglich in selbstständige Mietverhältnisse zu überführen, woraus sich zukünftig sinkende Einnahmen aus Untermietverträgen ergeben.
- 6) Das Konto «Beiträge Dritte/Übriger Ertrag» setzt sich aus Mitgliederbeiträgen, Spenden und dem Zinsertrag zusammen.
- 7) Die Position «Gewinn/Verlust» ist vor Veränderung des Fondskapitals. Allfällige Verluste nach Veränderung des Fondskapitals werden über das Eigenkapital gedeckt. Domicil ist bemüht, budgetierte Ertragslücken mit innovativen Projekten und neuen Leistungen zu schliessen.



7. Zuständigkeit 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. 781 600.– für die Jahre 2025–2028 liegt daher in der Kompetenz des Gemeinderats.

Der bisherige Beitrag ist im Budget 2024 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan (FAP) 2024–2027 vorgemerkt. Die angepassten Beiträge werden mit dem Budget 2025 beantragt und im FAP 2025–2028 vorgemerkt.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Für den Betrieb wird der Stiftung Domicil für die Jahre 2025–2028 ein wiederkehrender Beitrag von jährlich Fr. 781 600.– bewilligt.**
- 2. Der Beitrag von Fr. 781 600.– wird jährlich per 1. Januar an die Teuerung angepasst. Massgebend ist der prozentuale Wert des Teuerungsausgleichs, den die Stadt 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