

jahresbericht 2003



**jugend
wohnetz**

Highlights

Vermietung von 412 Objekten an 971 junge Erwachsene

Operatives Zusammenführen der beiden Vereine

Umzug und Neustart der Geschäftsstelle

Einführung einer Web-gestützten Datenbank für Anmeldungen

Vereinbarung und Umsetzung eines Leistungsauftrags für Sozialberatung

Intensivierung des Vermieter-Marketings

Deutliche Produktivitätssteigerung

Finanziell ausgeglichenes Ergebnis

Reality Check Nach 16 Monaten der Annäherung, Evaluation, Planung und Vorbereitung folgte im Jahr 2003 der unbarmherzige Test durch die Realität: Würden es die zum Jugendwohnetz verschmolzenen Vereine Jugendwohnhilfe und Zürcher Jugendwohnungen schaffen, zusammenzuwachsen und den Nutzen zu erzielen, den man sich im Vorfeld erhofft hatte? Oder würde es ihnen so ergehen wie so vielen Grossunternehmen, welche die vollmundig versprochenen «Synergien» nach einer Fusion nie auch nur im Ansatz realisieren konnten? Aus Sicht des Vorstandes ist die Antwort klar: Ja, der Zusammenschluss ist gelungen, das Jugendwohnetz ist erfolgreich gestartet und hat die meisten Erwartungen klar erfüllt. Nicht erreicht wurde allerdings das Ziel, den Change-Prozess bis Ende 2003 abzuschliessen. Wir werden 2004 weitere Anpassungsarbeiten vornehmen.

Trotz turbulenter Übergangszeit erfolgte bei den Vermietungen kein Einbruch, vielmehr wuchs die Zahl der Mietenden um weitere vier Prozent. Am bemerkenswertesten ist jedoch der Produktivitätsfortschritt, der bei der Geschäftsstelle zu verzeichnen ist: Entfielen früher auf eine Vollzeitstelle 291 betreute Mieterinnen und Mieter, so liegt dieser Wert heute bei 347, was einer Effizienzsteigerung von gegen 20 Prozent entspricht.

Dies ist umso bemerkenswerter, als der Übergang in die neue Struktur mit sehr viel ausserordentlichem Aufwand verbunden war: Der Umzug an die Morgartenstrasse, die Einarbeitung der neuen Mitarbeitenden, die Zusammenführung der Buchhaltungen und der Immobilienbestände, das Aufgleisen des Leistungsauftrages mit der Stadt Zürich, all dies war zusätzlich zum «Courant normal» zu bewältigen.

Unmittelbar vor dem Neustart kam es sogar zu einer eigentlichen Krisensituation, als im Dezember 2002 infolge Krankheit und einem vorzeitigen Abgang die Geschäftsstelle der Jugendwohnhilfe völlig verwaist war. Glücklicherweise konnte unser Vorstandsmitglied Anita Gut kurz- oder besser gesagt kürzestfristig einspringen und die wichtigsten Funktionen aufrecht erhalten, wofür wir ihr sehr dankbar sind.

Der Neuaufbau der Geschäftsstelle mit frischen Kräften und verändertem Konzept schaffte die Voraussetzungen, um die bisherigen Abläufe kritisch zu hinterfragen, neu zu definieren und sauber zu dokumentieren. Dabei stellten wir im Verlauf vertiefter Analysen fest, dass die bisherigen Vereine – der eine aufgrund suboptimaler Grösse, der andere aufgrund starkem Wachstum – beide administrativ nicht optimal strukturiert waren, was bei langjährig existierenden Milizorganisationen wohl kaum überraschen kann.

Webgestützte Administration

Um gleichzeitig unseren Kundenservice für die Wohnungssuchenden zu verbessern und den administrativen Aufwand für die Bearbeitung der Anmeldungen zu senken, liess das Jugendwohnetz die Datenbank-gestützte Applikation Anda (Anmeldungs-Datenbank) entwickeln:

>> Anmeldungen erfolgen grundsätzlich nur noch durch Direkteingabe via Internet (www.juwo.ch).

Allfällige schriftliche Anmeldungen werden durch die Geschäftsstelle eingegeben: Statt 100 Prozent müssen jetzt noch weniger als fünf Prozent der Anmeldungen von Hand bearbeitet werden.

>> Anda akzeptiert unzulässige Eingaben (z.B. bezüglich Alter oder Einkommen) gar nicht erst.

>> Wer sich anmeldet, erhält automatisch per Mail eine Bestätigung und eine aktuelle Übersicht mit den freien Wohnungen bzw. WG-Plätzen zugestellt.

>> Wer sich anmeldet, kann sich ein Passwort geben, um allfällige Mutationen selbst vorzunehmen. Tatsächlich melden sich rund zehn Prozent der Angemeldeten selbst ab, weil sie in der Zwischenzeit etwas anderes gefunden haben.

>> Wer sich anmeldet, kann auch einen Gruppencode definieren, so dass gruppenweise Anmeldungen bearbeitet werden können. Dies ist gerade für die Vergabe grösserer Wohnungen ein Vorteil.

>> Mitarbeitende der Geschäftsstelle können nach verschiedenen Kriterien diejenigen Angemeldeten herausfiltern, die für eine bestimmte Wohnung am ehesten in Frage kommen und diese gleich per Mail ansprechen.

>> Nach drei Monaten ohne Mutation werden Anmeldungen automatisch aus dem Bestand entfernt. Wie bisher ist dann allenfalls eine Neuanschreibung erforderlich.

Anda ist seit 1. Oktober 2003 operativ. Zehn Stunden pro Woche können nun von der Geschäftsstelle sinnvoller als mit «Abtöggele» genutzt werden! Damit wurde auch eine wesentliche Wachstumsbremse gelöst.

Wohnsituationen der Wohnungssuchenden

31% ungekündigt
20% gekündigt
0.6% soziale Institution
48.4% bei den Eltern



Gewünschte Wohnsituation

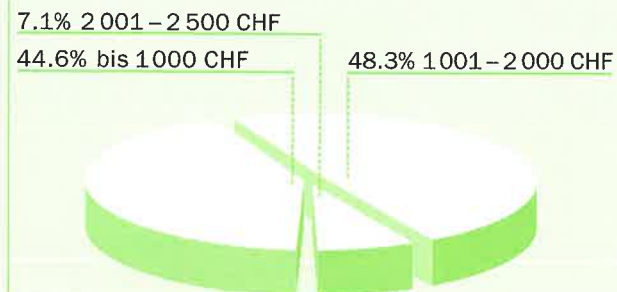
53.1% neue WG
10.9% irgend eine WG
20% 1-Zi.-Wohnung
15.4% egal
0.6% bestehende WG



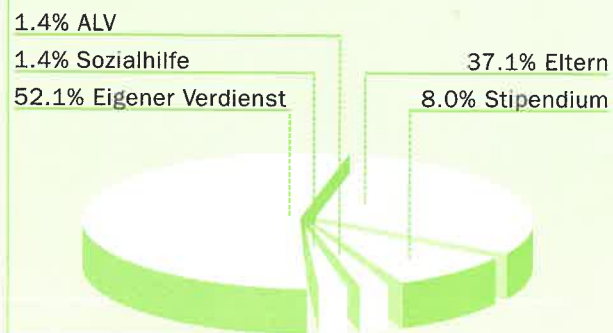
Sozialberatung Am 26. März 2003 stimmte der Gemeinderat diskussionslos der stadträtlichen Weisung für einen Leistungsauftrag an das Jugendwohnetz zu. Damit verpflichtet sich der Verein, für seine Stadtzürcher Mieterinnen und Mieter Beratungsleistungen zu erbringen. Er wird von der Stadt dafür mit maximal CHF 110 000 pro Jahr entschädigt.

Das Jugendwohnetz hat die Aufgabe rasch an die Hand genommen und bereits 300 Fälle bearbeitet. Leistete der VZJW im Jahr 2002 insgesamt 600 Beratungsstunden, so betrug dieser Wert im vergangenen Jahr 1 500, was eindrücklich beweist, wir ernst wir diesen Auftrag nehmen (siehe auch den Beitrag ab Seite 12 in diesem Jahresbericht).

Monatseinkommen der Wohnungssuchenden



Haupt-Einkommensquelle der Wohnungssuchenden



Jubiläum Dass beide bisherigen Vereine 2003 zwanzig Jahre alt wurden, nahmen wir zum Anlass für ein rauschendes Geburtstagsfest. Vorstandsmitglied Regula Vonmoos organisierte eine stilvolle Soirée im Circus Balloni. Eine unterhaltsame Vorstellung, ein gut-gelaunter Stadtpräsident als Festredner sowie ein Buffet mit vielen Köstlichkeiten sorgten für gute Stimmung unter den Gästen, zu denen neben den Jugendwohnnetz-Gremienvertretern auch unsere Vermietungspartner sowie unsere Mieterinnen und Mieter gehörten.

Vorstandsarbeit Der Vorstand und insbesondere das Präsidium waren 2003 beim Aufbau des Jugendwohnnetzes stark gefordert. Dabei haben sich insbesondere zwei Vorstandsmitglieder aufgrund ihres

Sachverstandes und ihres Zusatzeinsatzes besondere Verdienste erworben: Michael Lüthi begleitete als kompetenter Fachmann die Erarbeitung und Implementierung des Leistungsauftrages mit der Stadt Zürich. Sehr intensiv engagierte sich Sandra Hauswirth als Immobilienspezialistin bei der Neukalkulation des gesamten Vertragsbestandes.

Benedikt Gschwind, langjähriger Quästor und Gründungsmitglied der Jugendwohnhilfe, kündigte nach zwei Jahrzehnten Treue zum Verein auf die ordentliche Delegiertenversammlung 2004 seinen Rücktritt an. Als gewissenhafter Kantonsrat sieht er sich ausserstande, weiterhin für das Jugendwohnnetz tätig zu sein. Dieser Schritt ist zwar bedauerlich, aber verständlich und nachvollziehbar. Der Vorstand ist denn auch ausserordentlich dankbar für den Einsatz und die Arbeit von Benedikt Gschwind und wünscht ihm für seine Zukunft alles Gute.

Geschäftsstelle In diesem anspruchsvollen Jahr hat sich unsere Geschäftsstelle gut bewährt. Mit viel Engagement wurden die Hürden übersprungen, die sich aus dem Neuaufbau ergaben. Der Vorstand dankt der Geschäftsleiterin Katharina Hohermuth sowie der Immobilien-Verwalterin Claudia Schnyder und dem Sozialberater Boris Sterki für ihre professionelle Arbeit.

Finanzen Wie in den vergangenen Jahren schliesst die Rechnung des Jugendwohnnetzes sowohl beim Verein wie auch bei der Stiftung ausgeglichen ab. Allerdings bewirkte der Zusammenschluss von VZJW und Jugendwohnhilfe verbunden mit der Herauslösung einer Liegenschaft aus dem VZJW und deren Integration in die Stiftung verschiedene Verschiebungen. Diese Transaktionen führten zusammen mit steuerlichen Überlegungen dazu, dass das Eigenkapital des Vereins um CHF 138 297 zunahm, was jedoch nicht als erwirtschafteter Gewinn betrachtet werden darf.

Per 1. Januar 2003 trat auch ein neuer Vertrag zwischen Stiftung und Verein in Kraft, der Rechte und Pflichten besser abgrenzt; Ziel ist es, die beiden Organisationen so im Gleichgewicht zu halten, dass sie auch unabhängig voneinander kommerziell tragfähig sind (Jugendwohnnetz ohne Stiftung und Stiftung ohne Jugendwohnnetz). Zusätzlich sollen die einzelnen Liegenschaften der Stiftung auch als Einzelobjekte betriebswirtschaftlich im Lot sein. Im Zuge dieser Bereinigung konnten auch die Instandstellungs-Rückstellungen beim Verein aufgelöst werden, da die Finanzierung anders geregelt wurde.

Die Kosten für den Zusammenschluss belaufen sich auf CHF 126 659, die erfolgsneutral über die Auflösung von Rückstellungen finanziert wurden. Für 2004 dürften nur noch wenige Zusatzkosten anfallen.

Neue Ertragspositionen beim Verein sind die Entschädigungen für die Erfüllung des Leistungsauftrages der Stadt Zürich (CHF 110 000) sowie die von sozialen Instanzen bezahlten Vermittlungsgebühren für die Platzierung von Klienten (Amt für Jugend und Sozialhilfe: CHF 9 600; Selbstzahler CHF 17 300).

Im Hinblick auf die anlaufenden Sanierungsarbeiten bei Stiftungsliegenschaften stellte der Verein der Stiftung CHF 210 000 als zusätzliche Eigenkapital-Ausstattung zur Verfügung.

Fazit Noch ist der Aufbau der Jugendwohnnetz-Infrastrukturen nicht ganz abgeschlossen. Dennoch können wir auf das im Jahr 2003 Erreichte mit Befriedigung zurückblicken. Besonders beeindruckt hat mich das geballte Know-how und die grosse Kompetenz, die in Vorstand, Stiftungsrat und Geschäftsstelle vorhanden sind, und die von den entsprechenden Spezialisten bereitwillig in den Dienst des Vereins gestellt wurden. Insgesamt leisteten Vorstand und Stiftungsrat im vergangenen Jahr über 500 Stunden ehrenamtliche Arbeit. Es dürfte kaum eine Organisation dieser Grössenordnung geben, welche wie das Jugendwohnnetz eine solche Umstellung ohne jeden Beizug externer Berater erfolgreich bewerkstelligen kann.

Sehr wertvoll war gerade in diesem Übergangsjahr die konstruktive Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich, vorab mit der Liegenschaftsverwaltung und dem Sozialdepartement, aber auch mit dem Präsidialdepartement und weiteren Stellen des Finanzdepartements.

Es liegt mir deshalb daran, im Namen unserer jugendlichen Mieterinnen und Mietern allen Beteiligten herzlich für ihren Beitrag zu danken.

Im Namen des Vorstandes

Jean-Marc Hensch
Präsident



Die wichtigsten Kennzahlen 2003

(2002 = JWH + VZJW addiert)

	2002	2003	Differenz	%
Wohnungen				
Zugänge	42	63	21	50%
Abgänge	45	40	- 5	- 11%
Stand Ende Jahr	389	412	23	6%
MieterInnen				
Eingezogen	111	134	23	21%
Ausgezogen	118	94	- 24	- 20%
Stand Ende Jahr	931	971	40	4%
Wohnungsgrösse				
MieterInnen/Wohnung	2.39	2.36	- 0.04	- 2%
Mietkosten (ohne NK)				
Pro Wohnung	CHF 1 132	CHF 1 112	- 20	- 2%
Pro MieterIn	CHF 473	CHF 472	- 1	0%
Anmeldungen				
Gesamthaft	1 216	1 387	171	14%
Stand Ende Jahr	381	386	5	1%
Sozialberatung				
Beratungsfälle	135	275	140	104%
Beratungsstunden	567	1 493	926	163%
Zeitaufwand pro Fall (Std.)	4.2	5.4	1.2	29%
Eigene Liegenschaften				
Anzahl Immobilien	9	9	0	0%
Anzahl MieterInnen	119	119	0	0%
Anteil an Mieterschaft	12.8%	12.3%		
Geschäftsstelle				
Anzahl Mitarbeitende	5	3	- 2	- 40%
Anzahl Vollstellen	3.2	2.8	- 0.4	- 13%
Finanzkennzahlen¹				
Umsatz konsolidiert	CHF 4 782 589	CHF 5 409 187	CHF 626 598	13%
Bilanzsumme	CHF 8 735 301	CHF 9 570 519	CHF 835 218	10%
Eigenkapital	CHF 527 439	CHF 815 775	CHF 288 336	55%

¹2002 ohne VZJW

Jahresbericht 2003: Stiftung für Jugendwohnhilfe



Im Jahr 2003 beschäftigte sich der Stiftungsrat der Stiftung für Jugendwohnhilfe vorab mit Fragen rund um die Werterhaltung der eigenen Liegenschaften. In diesem Zusammenhang wurden zwei Investitionsbeschlüsse gefasst: Erstens werden an der Pfirsichstrasse Verbesserungen an den Installationen vorgenommen, und zweitens sollen sämtliche Wohnungen in der Liegenschaft Oerlikonerstrasse in Etappen saniert werden. Die Mittel von insgesamt CHF 1,3 Mio. müssen jedoch zumindest teilweise mit einer Fundraising-Aktion akquiriert werden.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt sieben Liegenschaften für den Erwerb durch die Stiftung geprüft. Ein Angebot für zwei Liegenschaften an der Langstrasse wurde eingehend diskutiert, es musste jedoch wegen zu hoher Preisvorstellungen der Verkäuferschaft ausgeschlagen werden. Ende des Jahres lagen für zwei dieser Objekte konkrete Preisangebote vor, und es konnten die entsprechenden Gesuche um Unterstützung durch den Jugendwohnkredit der Stadt Zürich eingereicht werden.

Ein Teil der vom Stiftungsrat geprüften Kaufangebote waren das Ergebnis eines Schreibens des Stadtpräsidenten Elmar Ledergerber an alle Hauseigentümer in der Stadt Zürich, in welchem auf die Tätigkeit des Vereins und der Stiftung hingewiesen wurde (siehe Seite 8 in diesem Jahresbericht). Dieses Schreiben ist eines der Ergebnisse des stadtträtlichen Legislaturziels

«10 000 neue Wohnungen für Alle», in dessen Rahmen die Jugendwohnorganisationen insgesamt 200 neue Wohnungen für junge Erwachsene schaffen sollen. Dieses Ziel des Stadtrates hat verschiedene Aktivitäten ausgelöst und – was die Stiftung für Jugendwohnhilfe betrifft – zu einer intensiveren Zusammenarbeit und positiven Synergieeffekten mit anderen Stiftungen (Studentisches Wohnen, PWG) geführt.

Aufwändig war im Jahr 2003 zudem die gründliche Überprüfung aller Kosten- und Ertragsfaktoren der Liegenschaften. Obwohl die Situation insgesamt befriedigend ist, wurde ein Controllingproblem bei den Nebenkosten aufgedeckt. Als Folge davon werden bei einigen Liegenschaften beim nächsten Mieterwechsel Anpassungen der Nebenkostenzahlungen vorgenommen werden müssen.

Ich möchte an dieser Stelle den Mitgliedern des Stiftungsrates für das unkomplizierte und undogmatische Zusammenarbeiten im vergangenen Jahr ganz herzlich danken.

Im Namen des Stiftungsrates

Peter Macher
Präsident

200 neue Wohnungen für junge Erwachsene

Im Juni 2003 versandte Stadtpräsident Elmar Ledergerber ein Schreiben an alle Liegenschaftsbesitzer in der Stadt Zürich. Er forderte sie darin auf, die Vermietung von günstigem Wohnraum an den Verein Jugendwohnnetz zu prüfen. Die Aktion löste ein grosses und positives Echo aus.

Damit eine Stadt attraktiv und dynamisch bleibt, müssen unter anderem auch ausreichend junge Leute darin leben. Nun ist es gerade für Personen in Ausbildung oder vor der Aufnahme der Erwerbstätigkeit ausserordentlich schwierig, in Zürich günstigen Wohnraum zu finden; nicht nur weil er knapp ist, sondern weil junge Leute auch mit spezifischen Hürden zu kämpfen haben: Sie sind bei Vermietern nicht immer beliebt, denn diese befürchten, dass die Miete nicht pünktlich bezahlt oder die Hausordnung nicht eingehalten wird, oder dass es in einer Wohngemeinschaft ständig zu Wechseln und zusätzlichem Mehraufwand für die Verwaltung kommt. Ob es sich dabei um Vorurteile oder reale Probleme handelt, sei hier dahin gestellt, Tatsache ist, dass Jugendliche und junge Erwachsene nicht als Mieter erster Wahl gelten.

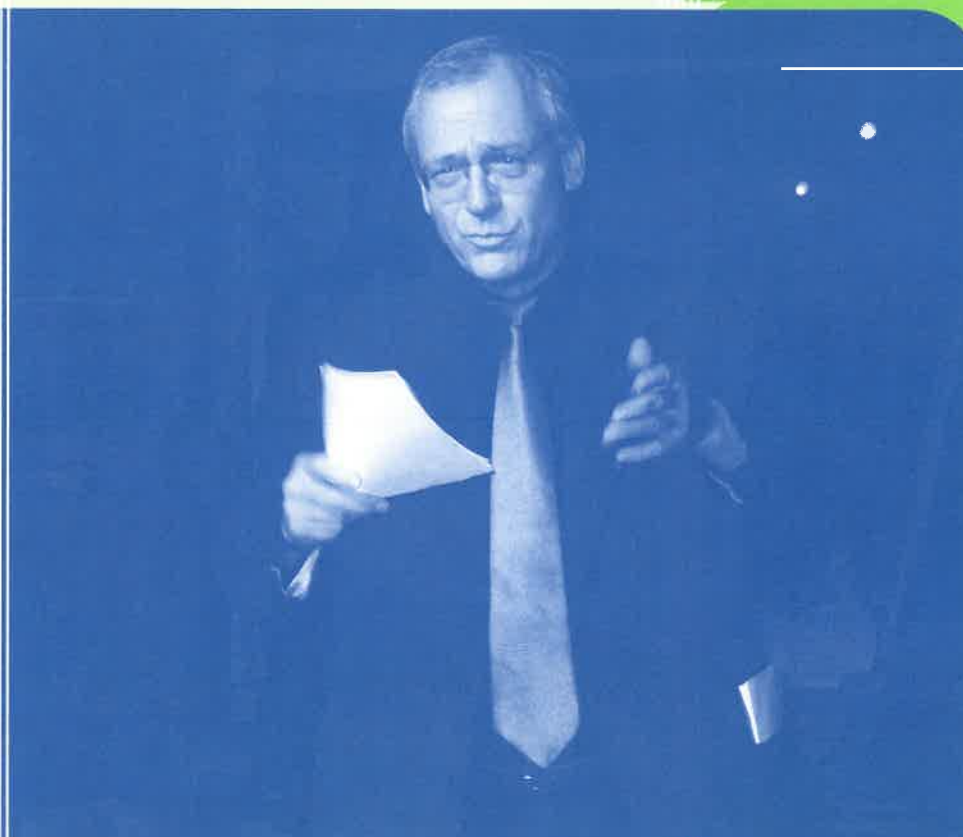
Legislatorziel Im Rahmen des Legislatorziels «Wohnen für Alle» hat sich der Zürcher Stadtrat vorgenommen, die Zahl der für Jugendliche und junge Erwachsene bestimmten Wohnungen um 200 zu erhöhen. Das Ziel wird mit verschiedenen Massnahmen verfolgt. So wurde zum Beispiel eine Arbeitsgruppe «Jugendwohnungen» gebildet, die sich aus Vertretern des Sozialdepartements, der städtischen Liegenschaftenverwaltung, der WOKO (studentisches Wohnen) und des Jugendwohnnetzes zusammensetzt. Präsident der Arbeitsgruppe ist Peter Macher, welcher unter anderem auch Präsident der Stiftung für Jugendwohnhilfe ist. Macher erläutert: «Im Rahmen der Zusammenarbeit in der Arbeitsgruppe durchforstete die Liegenschaftenverwaltung ihren Bestand nach geeigneten Wohnungen. Als Resultat davon konnte der Verein Jugendwohnnetz zum Beispiel mehrere Wohnungen an der Langstrasse mieten, die sich für Wohngemeinschaften eignen.»

Im Juni 2003 motivierte das Jugendwohnnetz Stadtpräsident Elmar Ledergerber zu einer konkreten Unterstützungsmassnahme. In einem Brief an alle Liegenschaftsbesitzer in der Stadt Zürich wies er auf die Vorteile einer Zusammenarbeit mit dem Verein hin: «Das Jugendwohnnetz ist eine etablierte, von den Religionsgemeinschaften und politischen Parteien getragene Institution, die sehr eng mit der Stadt Zürich zusammenarbeitet. Unsere städtische Liegenschaftenverwaltung, aber auch zahlreiche Baugenossenschaften und Immobilienverwaltungen schätzen es, Wohnraum, der in den kommenden Jahren umgenutzt oder umgebaut werden soll, über das Jugendwohnnetz jungen Erwachsenen zur Verfügung zu stellen.» Mit einer «persönlichen Bitte» verbunden war schliesslich Ledergerbers Aufforderung, die Zusammenarbeit mit dem Verein zu prüfen: «Ohne selbst finanzielle oder andere Nachteile in Kauf nehmen zu müssen, könnten Sie damit die harmonische Entwicklung Zürichs wirksam fördern.»

Langzeitwirkung Das Schreiben des Stadtpräsidenten blieb nicht ohne Folgen. Über hundert Kontakte kamen aufgrund des Schreibens zustande, vor allem mit grösseren Immobilienverwaltungen, Baugenossenschaften und institutionellen Liegenschaftsbesitzern. Die Geschäftsstelle konnte mehr als 20 neue Mietverträge abschliessen – davon profitieren rund 50 neue Mieterinnen und Mieter ganz direkt.

Von privater Seite wurden dem Verein bzw. der Stiftung mehrere Liegenschaften zum Kauf angeboten. Zwei davon hat der Stiftungsrat näher geprüft, und für ein Haus wurde inzwischen ein Gesuch um Unterstützung zum Erwerb der Liegenschaft durch den Jugendwohnkredit der Stadt Zürich gestellt. Eine weitere Liegenschaft in Oerlikon, welche für den Erwerb durch die Stiftung zu gross war, konnte an die WOKO weitergereicht werden.

Der Zürcher Stadtpräsident, Elmar Ledergerber, anlässlich des 20-Jahr-Jubiläums des Jugendwohnnetzes am 18. September 2003.



Wie Peter Macher erläutert, ist neben diesen konkreten Auswirkungen des Schreibens vor allem die Langzeitwirkung der Aktion wichtig: «Viele Institutionen, welche den Verein Jugendwohnnetz zuvor nicht kannten, haben uns als seriösen und kompetenten Partner kennen gelernt. Auch wenn also im ersten Anlauf bei vielen noch kein Mietverhältnis zustande kam, so melden sich seit dem letzten Sommer viele von ihnen doch regelmässig immer wieder. Für den Verein erwies sich das Schreiben des Stadtpräsidenten also als sehr erfolgreich.»

Vorstand

Präsident	Jean-Marc Hensch lic. iur., Verbandsdirektor
Vizepräsident	Walter Gut Kaufmann
Mitglieder	Benedikt Gschwind Betriebsökonom FH, Kantonsrat
	Anita Gut Journalistin
	Sandra Hauswirth Immobilienbewirtschafterin
	Julika Kotai Architektin
	Michael Lüthi dipl. Sozialarbeiter
	Peter Macher Sekretär Schweiz. Mieterverband, Bezirksrat
	Regula Vonmoos Familienfrau
Ombudsmann	Jörg Weisshaupt Lehrer, Leiter Arbeitsstelle «Kirche und Jugend»

Stiftungsrat

Präsident	Peter Macher Sekretär Schweiz. Mieterverband, Bezirksrat
Vizepräsident und Quästor	Willy Bohli Bankdirektor
Sekretär	Jean-Marc Hensch lic. iur., Verbandsdirektor
Mitglieder	Christoph Ackeret dipl. Architekt ETH/SIA MBA
	Anna Braendle dipl. Sozialarbeiterin
	Dr. Sigi Feigel Rechtsanwalt
	Walter Gut Kaufmann
	Monika Stocker Stadträtin
Baukommission	Peter Macher (Projektleiter) Christoph Ackeret Willy Bohli

Die Profis von der Geschäftsstelle

Geschäftsleitung	Katharina Hohermuth
Verwaltung	Claudia Schnyder
Sozialberatung	Boris Sterki
Immobilien- verwaltung	Lienhardt & Partner AG
Kontrollstelle	Revinova, Wirtschaftsprüfung AG

Die Mitglieder des Jugendwohnnetzes

Jugendseelsorge Zürich
Israelitische Cultusgemeinde Zürich
Verband der stadtzürcherischen evangelisch-
reformierten Kirchgemeinden
Verband der römisch-katholischen Kirchgemeinden der Stadt Zürich
Christlichdemokratische Volkspartei (CVP) der Stadt Zürich
Evangelische Volkspartei (EVP) der Stadt Zürich
Freisinnig-Demokratische Partei (FDP) der Stadt Zürich
Grüne Stadt Zürich
Schweizerische Volkspartei (SVP) der Stadt Zürich
Sozialdemokratische Partei (SP) der Stadt Zürich
Jungfreisinnige Stadt Zürich (JFZ)
JungsozialistInnen der Stadt Zürich
Junge SVP der Stadt Zürich
Organisation und Kontaktstelle aller
Jugendvereinigungen Zürich (OKAJ)
Zürcher Aids Projekte ZAP

Spendenliste 2003

(ab 100 Franken, in CHF)

Migros Kulturprozent	5000
Zürcher Kantonalbank	5000
Clariden Bank	5000
ABZ Baugenossenschaft	4000
Evangelisch-ref. Kirchgemeinden Zürich	2500
Hilfsgesellschaft in Zürich	1500
Ernst + Theodor Bodmer Stiftung	1000
Dr. Ellen Ringier	1000
Familienheimgenossenschaft	1000
Benedikt Loderer	500
Israelitische Cultusgemeinde	500
Lukas Knörr	500
Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft	500
Rahn & Bodmer	500
Nathalie Arucaj	381
Christopf Breu	300
guest-hosting.ch	240
Stadt Opfikon	240
Gemeindekasse Uitikon	200
Gemeinde Waltalingen	200
Baugenossenschaft Zurlinden	150
Burkhard & Lüthi Architekten	100
Politische Gemeinde Geroldswil	100
N. Calabrese GmbH	100
Jürg Casparis	100
Rova Zelger-Pfefferli	100
Baugenossenschaft Heimeli Zürich	100
Rosmarie Berthoud	100

Unsere Vermietungs- partner

ABZ Allgemeine Baugenossenschaft Zürich
ASIG Arbeiter-Siedlungs-Genossenschaft, Zürich
Baugenossenschaft des eidg. Personals, Zürich
Baugenossenschaft der Strassenbahner, Zürich
Baugenossenschaft Kyburg, Zürich
Baugenossenschaft Schönheim, Zürich
Baugenossenschaft Waidmatt, Zürich
Baugenossenschaft Zentralstrasse, Zürich
Baugenossenschaft Zurlinden, Zürich
Colliers Spaltenstein Lerch, Zürich
Dr. Stephan à Porta-Stiftung, Zürich
Evangelischer Frauenbund, Zürich
Evangelisch-reformierte Kirchgemeinden, Zürich
Familienheim-Genossenschaft, Zürich
Genossenschaft Hofgarten, Zürich
GEWO BAG Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossen-
schaft, Zürich
Gfeller Treuhand und Verwaltungs AG, Dübendorf
Hackenjos Immobilien AG, Zollikerberg
Hauseigentümer-Verband Zürich
Immobilien-Bewirtschaftung der Stadt Zürich
Kantag Liegenschaften AG, Zürich
Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich
Migros Pensionskasse, Zürich
MIB AG, Zürich
Nortreu AG, Zürich
Schoch Walter & Von Graffenried Nicolas, Zürich
Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich
Stiftung PWG, Zürich
Stiftung Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien, Zürich
Zunft zur Safran
Verschiedene private Liegenschaftenbesitzer und -verwalter



Wohnkompetenz ist ein grosses Thema

Fragen an Boris Sterki, Sozialberater des Vereins Jugendwohnnetz

Boris Sterki, aus welchem Anlass nehmen die Mieterinnen und Mieter Sozialberatungen in Anspruch?

Die häufigsten Gründe sind Konflikte im Zusammenleben in der Wohngemeinschaft oder mit Nachbarn, Hauswarten oder Hausbesitzern. Interne Konflikte entstehen oft auf Grund mangelnder Kommunikation der Mieter untereinander. Sozusagen aus heiterem Himmel brechen funktionierende Gemeinschaften auseinander. Gerne sollte dann der Sozialarbeiter schlichten oder gar einen ungeliebten Mitmieter aus der Wohnung entfernen. Auch Hauswarte kontaktieren mich, weil unsere Mieterinnen und Mieter zum Beispiel die Türe nicht öffnen in der Hoffnung, so einer Rüge zu entgehen. Weitere Themen sind die Finanzen und das Budget, die Integrität von Körper und Seele, Selbstverantwortung, Integration von Menschen anderer Kulturen und Denkartern.

Gab es schon schlimmere Krisensituationen, in denen Du intervenieren musstest?

In dem Jahr, in dem ich nun für den Verein Jugendwohnnetz arbeite, hatte ich es nur mit einem Fall von Gewalt zu tun. Eine vom Partner geschlagene Frau wollte, dass wir den Mann aus der Wohnung ausweisen und sofort das Türschloss auswechseln lassen. Normalerweise geht es bei meiner Arbeit aber darum, die Wohnkompetenz von jungen Menschen zu fördern und aufzubauen.

Was verstehst Du unter «Wohnkompetenz»?

«Wohnkompetenz» ist bei jungen Menschen ein grosses Thema. Viele von unseren Mieterinnen und Mietern machen sich anfänglich keine Vorstellungen davon, was es bedeutet, alleine für einen Haushalt verantwortlich zu sein. Wenn sie die erste eigene Wohnung von uns

beziehen, sagen sie: «Machen Sie sich keine Sorgen, ich kann das!» Aber bald stellt sich heraus, dass es halt doch nicht so problemlos ist: Der Kühlschrank füllt und putzt sich nicht von alleine. Die Züri-Abfallsackrolle kostet auch Ende Monat noch 36 Franken. Die Termine bei Behörden müssen pünktlich eingehalten werden. Die privaten Beziehungen fordern Tribut. Und die Ausbildung gibt es ja auch noch! Hier müssen Prioritäten gesetzt werden, und dies fällt oft schwer und muss zuerst erlernt werden.

Werden die jungen Erwachsenen im Elternhaus nicht mehr befähigt, selbständig zu wohnen?

Eine gewisse jugendliche Naivität und Selbstüberschätzung ist sicher normal, und bei den meisten wird diese durch das selbständige Wohnen automatisch korrigiert. Die Situation gerät auch nicht unbedingt nur bei labilen Jugendlichen, oder jenen, die uns von den Sozialämtern zugewiesen werden, aus den Fugen. Oftmals sind es Mieter, welche wir anfänglich für problemlos hielten, die später nicht zurecht kommen. Ich erinnere mich an einen Studenten an der Uni Zürich, bei dem ich feststellen musste, dass er Zuhause offenbar eine Rundum-Betreuung genossen hatte. Kaum hatte er eine eigene Wohnung, wuchs ihm alles über den Kopf. Die Handy-Rechnungen stapelten sich im Briefkasten, er holte eingeschriebene Briefe nicht ab. In dieser Situation musste ich dem jungen Mann erst einmal erklären, dass selbständig zu leben nicht nur bedeutet, das Studium mit einem Lic. abzuschliessen, sondern dass man eben auch das Leben rundherum organisieren muss. Ich habe schon erlebt, dass Studierende aufgrund dieser Erkenntnis zurück zu den Eltern gezogen sind!

Welche Dienstleistung erbringst Du für die von einem Sozialamt oder einem Beistand zugewiesenen Mieterinnen und Mieter?

Bei diesen Jugendlichen steht meist im Vordergrund, dass die Wohnsituation grundsätzlich gelöst werden muss, damit diese jungen Menschen dann mehr Zeit und Energie in andere Lebensbereiche investieren können. Jugendliche mit Mehrfachproblemen finden auf dem freien Markt kaum eine Bleibe. Wenn dann erst einmal der Druck der Wohnungssuche weg ist, können sie wieder auf die Gesundheit, die Ausbildung oder die Arbeit konzentrieren. Ich versuche jeweils, mit diesen Mietern entsprechende Abmachungen zu treffen, was sehr gut funktionieren kann. Eine Erfolgsgeschichte ist jene des jungen Mannes, der sich mit seiner Wohngruppe nicht mehr verstand. Aufgrund der schwierigen Lebenssituation stand auch der Abschluss der Ausbildung auf der Kippe. Wir vermittelten ihm eine Einzelwohnsituation, und wir vereinbarten, dass er sich auf seine Ausbildung zu konzentrieren habe. Als ich ein paar Wochen später beim Lehrmeister anrief, äusserte sich dieser sehr positiv, und schliesslich schloss der junge Mann mit einem sehr guten Diplom ab. Er bekam also sein Leben wieder in den Griff, weil er eine Lösung für sein Wohnproblem gefunden hatte. In solchen Fällen macht es mir natürlich Spass, wenn ich dann gute Referenzen – etwa bei der Suche einer Wohnung auf dem freien Markt – abgeben kann. Wichtig ist auch die fortwährende, gute Zusammenarbeit mit der zuweisenden Behörde. Ein regelmässiger, transparenter Austausch ist unerlässlich.

Deine Beratungsstunden werden von der Stadt Zürich abgegolten. Wie funktioniert dieser Leistungsauftrag?

Der Jahreskontrakt wird jährlich neu mit dem Sozialdepartement ausgehandelt. Der Rahmenvertrag gilt für vier Jahre und wurde 2003 vom Gemeinderat einstimmig verabschiedet. Er sieht vor, dass wir die effektiv erbrachten Beratungsleistungen für Stadtzürcherinnen und Stadtzürcher bis zum maximalen Betrag von CHF 110 000 pro Jahr abrechnen können. Obwohl der Leistungsauftrag eine willkommene Entlastung des Vereins-

budgets darstellt, entsteht uns daraus jedoch auch viel bürokratischer Aufwand. Andererseits muss natürlich genau überprüft werden, dass die Gelder der öffentlichen Hand korrekt ausgegeben werden.

Vernetzt Du dich mit anderen Stellen und Organisationen mit ähnlichen Aufgaben?

Ja, ich pflege den Kontakt zu verschiedenen Institutionen und ich bin auch an den Sitzungen der Fachgruppe Wohnen dabei. Diese ist ein Forum zum Austausch der SozialarbeiterInnen von Baugenossenschaften, der städtischen Liegenschaftenverwaltung, Begleitetem Wohnen, Notwohnungen und Domicil. Es gibt keinen Wettbewerb unter diesen Einrichtungen, denn es existieren überall mehr Wohnungssuchende als reelle Angebote, und alle haben zudem ihr eigenes Kundenprofil. So wird eine Familie, welche sich beim Jugendwohnnetz meldet, an die anderen Einrichtungen verwiesen. Umgekehrt schicken diese die jungen Menschen in Ausbildung zu uns. Die Zusammenarbeit untereinander funktioniert somit sehr gut.

Welches sind Deine Perspektiven für die Sozialberatung im Verein Jugendwohnnetz?

Grundsätzlich verfolgt der Verein das Ziel, möglichst vielen jungen Menschen zu eigenem Wohnraum zu verhelfen, insbesondere jenen, die auf dem freien Wohnungsmarkt kaum Chancen haben. Ziel ist auch, alle Kundinnen und Kunden im Verlauf des Mietverhältnisses zu befähigen, nach dem Abschluss der Ausbildung ausserhalb des Jugendwohnnetzes eine Wohnung zu finden und zu halten. Auf dem Weg dorthin habe ich im Bereich der Sozialberatung noch Kapazität, so dass aus meiner Sicht einem weiteren Wachstum nichts im Wege steht.

Interview: Anita Gut



Boris Sterki arbeitet seit Februar 2003 als Sozialberater für den Verein Jugendwohnnetz. Ursprünglich absolvierte er eine Ausbildung zum Psychiatrie-Pfleger. Danach bildete er sich im kaufmännischen Bereich und in der Beratung weiter. Bevor er zum Verein Jugendwohnnetz stiess, war er in der Sozialen Wohnberatung und im Begleiteten Wohnen der Stadt Zürich tätig. In seiner Freizeit geht er am Liebsten an kulturelle Anlässe, macht gerne Wanderungen und Reisen.

Konsolidierte Bilanz 2003

von Jugendwohnetz Zürich und Stiftung für Jugendwohnhilfe

	2003		Vorjahr ¹		Veränder.	
	in CHF	in %	in CHF	in %	in %	in %
Aktiven						
Flüssige Mittel	676.588	7,1%	633.304	6,8%		
Übrige Forderungen	55.984	0,6%	20.621	171,5%		
Total Umlaufvermögen	732.572	7,7%	653.925	12,0%		
Müllerstrasse 67	1.290.000	13,5%	1.290.000	0,0%		
Müllerstrasse 65	1.600.000	16,7%	1.600.000	0,0%		
Oerlikonerstrasse 75	2.401.000	25,1%	2.401.000	0,0%		
Pfirsichstrasse 5	815.000	8,5%	815.000	0,0%		
Breitensteinstrasse 7	805.000	8,4%	805.000	0,0%		
Sihlramtstrasse 15/17	923.000	9,6%	923.000	0,0%		
Sihlhallenstrasse 33	870.000	9,1%	n.a.	n.a.		
Parkring 27	849.000	8,9%	849.000	0,0%		
Kumulierte Abschreibungen	- 322.672	- 3,4%	- 292.142	10,5%		
Heimfallfonds	- 596.404	- 6,2%	- 545.497	9,3%		
Mobilien/EDV	3	0,0%	3	0,0%		
Umbau Hinterhaus Saffran	204.000	2,1%	236.000	- 13,6%		
Genossenschaftsanteile	20	0,0%	12	66,7%		
Total Anlagevermögen	8.837.947	92,3%	8.081.376	9,4%		
Total Aktiven	9.570.519	100,0%	8.735.301	9,6%		
Passiven						
Kurzfristige Verbindlichkeiten	239.613	2,5%	165.812	44,5%		
Hypothekendarlehen	3.834.000	40,1%	3.600.000	6,5%		
Darlehen Stadt Zürich	3.352.000	35,0%	3.088.000	8,5%		
Rückstellungen/Erneuerungsfonds	1.329.131	13,9%	1.354.050	- 1,8%		
Total Fremdkapital	8.754.744	91,5%	8.207.862	6,7%		
Gründungskapital/Reserven	5.000	0,1%	5.000	0,0%		
Freies Vermögen	793.136	8,3%	501.267	58,2%		
Gewinn	17.639	0,2%	21.172	- 16,7%		
Total Eigenkapital	815.775	8,5%	527.439	54,7%		
Total Passiven	9.570.519	100,0%	8.735.301	9,6%		

Konsolidierte Erfolgsrechnung 2003

von Jugendwohnetz Zürich und Stiftung für Jugendwohnhilfe

	2003		Vorjahr ¹		Veränder.	
	in CHF	in %	in CHF	in %	in %	in %
Aufwand						
Ausgaben Liegenschaften	4.359.991	80,9%	4.108.419	6,1%		
Kapital/Baurechtszinsen	17.436	0,3%	13.034	33,8%		
Darlehenszinsen	0	0,0%	15.752	n.a.		
Hypothekarzinsen	177.654	3,3%	161.181	10,2%		
Rückstellungen/Erneuerungsfonds	324.690	6,0%	114.224	184,3%		
Abschreibungen	94.062	1,7%	69.260	35,8%		
Total Liegenschaftenaufwand	4.973.833	92,3%	4.481.870	11,0%		
Personalaufwand	276.498	5,1%	177.198	56,0%		
Verwaltungskosten	141.217	2,6%	102.349	38,0%		
Total Betriebsaufwand	417.715	7,7%	279.547	49,4%		
Total Aufwand	5.391.548	100,0%	4.761.417	13,2%		
Ertrag						
Liegenschaftenertrag	5.080.822	93,9%	4.687.423	8,4%		
Leistungsauftrag Stadt Zürich	110.000	2,0%	n.a.	n.a.		
Vermittlungsgebühren	26.900	0,5%	n.a.	n.a.		
Mitgliederbeiträge	2.900	0,1%	3.250	- 10,8%		
Spenden/Beiträge	42.171	0,8%	29.753	41,7%		
Zinsertrag/Dividenden	1.938	0,0%	18.963	- 89,8%		
Neutraler Erfolg	144.456	2,7%	43.200	234,4%		
Total Ertrag	5.409.187	100,0%	4.782.589	13,1%		
Ertragsüberschuss	17.639	0,3%	21.172	- 16,7%		

¹ 2002 ohne VZJW



**jugend
wohnetz**

Morgartenstrasse 22
Postfach 577
8039 Zürich

Telefon 01 298 20 40
Telefax 01 298 20 49
info@juwo.ch

www.juwo.ch

Impressum

© 2004, Jugendwohnetz und Stiftung
für Jugendwohnhilfe

Auflage: 1 700 Exemplare

Projektleitung: Anita Gut, Küsnacht

Gestaltung: Monika Salzgeber, Zürich

Druck: Printoset, Zürich