



**jugend
wohnetz**

Jahresbericht 2008





Was bedeutet die Rezession für das Jugendwohnnetz?

Obwohl die aus der Finanzkrise hervorgegangene Rezession erst gegen Ende 2008 wirklich sichtbar wurde, lohnt es sich, die im Untertitel formulierte Frage an den Anfang zu nehmen. In der Tat ist davon auszugehen, dass die schweren Verwerfungen im Arbeits- und Finanzmarkt für ein Geschäft wie dasjenige des Jugendwohnnetzes Folgen haben werden. Es könnte zum Beispiel zu einem Rückgang der Nachfrage nach Wohnraum kommen. Dies mag im gehobenen Segment und an der Goldküste durchaus der Fall sein, wenn weniger Expats und Oligarchen in unsere Region strömen. Aber im Bereich der Kunden des Jugendwohnnetzes – zu denen ja nur ganz wenige russische Milliardäre gehören – wirken andere Mechanismen.

Ich sehe verschiedene Gründe, weshalb es zum Leidwesen der vielen Wohnungssuchenden nicht zu einem Rückgang der Nachfrage kommen wird. Da ist zum einen die zwar nicht stürmische, aber doch konstante Zunahme der Bevölkerung der Schweiz (die Bilateralen lassen grüssen), sodann eine zunehmende Konzentration von Arbeits- und Ausbildungsplätzen auf die attraktiven Zentren, sprich Zürich, und nicht zuletzt die weiter zunehmende Anzahl Ein-Personen-Haushalte aufgrund der Mobilität der Gesellschaft, was den Flächenbedarf pro Kopf erhöht. All dies wird meines Erachtens dazu führen, dass der Wohnraumbedarf im unteren und mittleren Segment zumindest nicht zurückgehen wird, obwohl viel gebaut wird. Es ist unter solchen Bedingungen unwahrscheinlich, dass das Jugendwohnnetz bald überflüssig wird.

Auf der Beschaffungsseite hingegen könnte die Krise die Ausgangslage verändern: Wenn aufgrund der finanziellen Einschränkungen und unklarer Zukunftserwartungen weniger saniert wird, bleibt günstiger Wohnraum eher erhalten. Dies böte überdies unserer Stiftung die Chance, zu günstigeren Konditionen zu Liegenschaften zu kommen, die für unsere Zwecke geeignet sind. Allerdings ist vor übertriebenen Hoffnungen zu warnen: Die Rezession führt auch zu einer Flucht aus den Finanz- und in Sachwerte. Damit werden Immobilien zu einer attraktiveren Kapitalanlage, was tendenziell preistreibend wirkt. Gegenwärtig ist jedenfalls von einer Entspannung an der Preisfront noch kaum etwas zu spüren.

2008 – das Geschäft brummt

Im Verlauf des Jahres 2008 erhöhte sich der Mieterbestand um rund dreizehn Prozent auf 1335 Personen. Hinter dieser Zunahme um rund 155 Mieter stehen gegen 1300 Mutationen (neu Zugezogene, interne Wechsel und Ausgezogene zusammengezählt). Dieser hohe Anteil an Transaktionen macht den wesentlichen Unterschied zu einer konventionellen Immobilienverwaltung aus. Denn jeder Vorgang muss fristgemäss und nach allen Regeln des Mietrechts behandelt werden. Wenn man dann berücksichtigt, dass infolge noch unterentwickelter Wohnkompetenz unsere jungen Mieter ihre Pflichten nicht immer umfassend wahrnehmen, dann wird wohl bewusst, worin eine wesentliche Leistung des Jugendwohnnetzes liegt: Wir eliminieren die Reibungsflächen zwischen Jungen und Vermietern. Mit anderen Worten: Wir sind das nötige Schmiermittel dafür, dass Wohnungen für junges Wohnen überhaupt erst zur Verfügung gestellt werden.

Ebenso wichtig ist natürlich, dass der Preis stimmt. Wir sind stolz darauf, dass wir es seit Jahren schaffen, trotz der ständig steigenden Mietpreise in Zürich unsere Mietkosten pro Person unter 500 Franken im Monat zu halten. Dies ist natürlich nur möglich, weil wir 1. klar wissen, was sich unsere Mieter an welchem Standort leisten können und wollen, 2. besonders viele Wohnungen von Vermietern erhalten, die nicht rein renditeorientiert operieren, und 3. sehr effiziente Strukturen aufweisen. Effizienz ist nicht nur eine Frage der Organisation, sondern auch der schieren Grösse, die Skalenvorteile ermöglicht. Mit über 600 Mietobjekten Ende 2008 bewegen wir uns in Dimensionen, die es erlauben, Prozesse zu standardisieren und mit wenig Aufwand umzusetzen.

Doch kein Exodus beim Jugendwohnnetz

Mit Claudia Schnyder hat uns im Frühling 2008 eine erfahrene und sehr geschätzte Mitarbeiterin verlassen, um sich auf eine Weltreise zu begeben und im doppelten Sinn des Wortes zu neuen Ufern aufzubrechen. Sehr bald darauf entschied sich unser Mieterberater Boris Sterki, ebenfalls Juwo-Mitarbeiter der ersten Stunde, nach Abschluss seiner Ausbildung eine neue Stelle zu suchen. Und kurze Zeit spä-

ter musste unsere Immobilienassistentin aus gesundheitlichen Gründen ihre Stelle aufgeben. Von fünf Mitarbeitenden verblieben plötzlich nur noch zwei, Katharina Hohermuth und Suzana Aliu, die tatsächlich während ein paar Wochen den Laden allein schmeissen mussten. Mit Überbrückungen und Notmassnahmen gelang es, die Situation im Griff zu haben, bis die Neurekrutierungen starten konnten. Im Bereich Vermietung sind dies Sarah Kopp und Jessica Braun, bei der Mieterberatung Marie-Louise van Swelm. So funktioniert das Jugendwohnnetz seit dem Frühherbst wieder in Vollbesetzung. In diesem Bereich zeigt sich, dass wir dann doch wieder nicht so gross sind.

Jugendwohnnetz geht nicht aufs Toni-Areal

Zu unserem grossen Bedauern wird das Jugendwohnnetz nicht wie geplant 140 Jugendlichen und jungen Erwachsenen Wohnraum auf dem Toni-Areal vermieten können. Wie schon mehrfach im Geschäftsbericht dargelegt, verhandelte das Jugendwohnnetz schon längere Zeit zuerst mit der Zürcher Kantonalbank, später mit dem privaten Immobilienentwickler über einen langfristigen Mietvertrag für 28 Wohnungen im Wohnturm, der 2012 neben der Hochschule für Künste auf dem Toni-Areal entstehen soll.

In der zweiten Jahreshälfte 2008 stellten wir fest, dass sich die ganze Sache in eine Richtung entwickelte, die sich von den ursprünglichen Absichten entfernte. Der Vorstand erstellte eine umfassende Auslegeordnung und formulierte zuhanden des Projektentwicklers in einem Zehn-Punkte-Programm seine Vorstellungen. Im Verlauf weiterer Verhandlungen kam dann jedoch die Delegation des Vorstandes im Februar 2009 zum Schluss, dass das Projekt auf der Basis der Marktverhältnisse sowie der Vorgaben des Trägervereins kommerziell nicht tragfähig ist und zu viele Risiken auf Seiten des Vereins liegen. Das Jugendwohnnetz sistierte darauf die Verhandlungen und zog sich offiziell zurück.

Das Projekt war von Anfang an spitz kalkuliert, das war uns bewusst. Im Lauf der Zeit hat sich das Projekt jedoch in kleinen Schritten so verändert, dass am Schluss das Verhältnis zwischen Preis und Leistung nicht mehr im Gleichgewicht stand und sich zahlreiche Risikofaktoren beim Jugendwohnnetz kumulierten. Wir bedauern natürlich, dass diese

namhafte Erweiterung des eigenen Bestandes nicht zustande kommen wird: Einerseits ist der Bedarf nach Wohnraum für Junge, insbesondere auch für Studierende der Hochschule der Künste, klar ausgewiesen; andererseits haben Vertreter des Vereins viel Zeit und Herzblut in dieses Projekt investiert. Wir werden uns jedenfalls dafür einsetzen, unser Angebot auch im Kreis 5 weiter auszubauen.

Mieterberatung

Mit dem personellen Wechsel in diesem Bereich ergab sich die Möglichkeit, die Mieterberatung rascher zu verändern und vor allem Prävention und Praxistauglichkeit zu stärken. Die Mieterberatung greift nun nicht erst ein, wenn während der Mietdauer eine Situation (innerhalb der Wohngemeinschaft oder mit den Nachbarn) eskaliert. Schon bei Mietbeginn werden Mieter, die erstmals eine eigene Wohnung beziehen, so beraten und vorbereitet, dass sie sich vom Start weg in ihrer neuen Selbstständigkeit adäquat verhalten können. Diese Erstberatung soll dazu führen, dass es zu möglichst wenigen und weniger akuten Problemfällen kommt.

Parallel dazu arbeitete eine Arbeitsgruppe, der neben Vertreterinnen der Geschäftsstelle auch unser Vorstandsmitglied Michael Lüthi und unsere Stiftungsrätin Anne Brändle angehören, an der Weiterentwicklung des Konzepts der Mieterberatung. Die Arbeiten wurden mittlerweile auf die Frage ausgeweitet, in welcher Art und Weise der Sozialauftrag des Vereins am besten erfüllt werden kann. Eine erste Aussprache zum Thema hat denn auch bereits im Vorstand stattgefunden.

Studienreise nach München

Erstmals in seiner 25-jährigen Geschichte führte das Jugendwohnnetz eine Studienreise durch. Vorstand, Stiftungsrat, Ombudsmann und Mitarbeitende reisten Ende Oktober nach München. Unser Vorstandsmitglied Regula Vonmoos hatte den Ausflug von A bis Z hervorragend organisiert: Am Freitag besichtigten wir zusammen mit einer Architektin verschiedene Einrichtungen für studentisches Wohnen. Dabei bot sich die Gelegenheit, mit Fachleuten vor Ort konkrete Fragen anzusprechen, die sich auch bei uns in der Schweiz stellen.

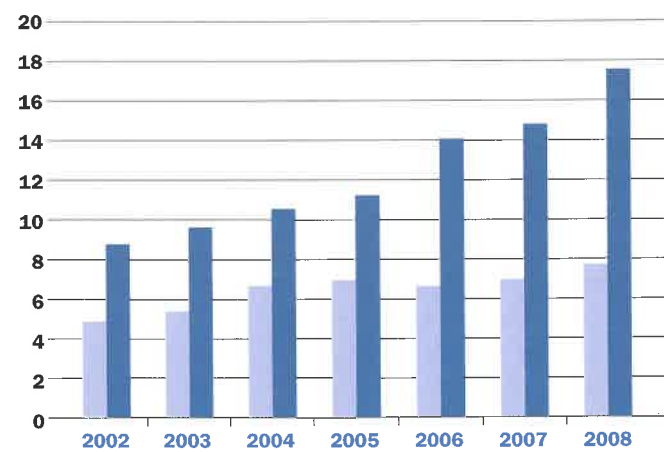


Neben «normalen» Gebäuden (wie zum Beispiel einer ehemaligen Kaserne) besichtigten wir auch den Rohbau der neuen Studenten-Maisonetten im Olympischen Dorf und die experimentellen «Wohnwürfel», bei denen pro Person ein Würfel mit 2,5 Meter Kantenlänge als Wohnraum ausreichen muss – Nasszelle, Küche, Büro, Wohn- und Schlafraum inbegriffen! Der Samstag war dann dem Kulturprogramm in Kleingruppen gewidmet, wobei selbstverständlich auch Shopping als Kultur im weiteren Sinne verstanden werden muss. Am Sonntagmorgen, vor der Rückreise mit der Bahn, besuchten wir die hochmoderne Münchner Synagoge. Unser Vorstandsmitglied Walter Gut hatte eine exklusive Führung organisiert. Das Timing für die Reise war auch deshalb perfekt, weil so die neuen Mitarbeiterinnen des Jugendwohnnetzes Gelegenheit hatten, die Organisation und die verschiedenen Gremien auf eine Art kennen zu lernen, wie es sonst kaum je möglich gewesen wäre.

Positives Jahresergebnis

Der Verein schliesst mit einem positiven Ergebnis von rund CHF 50'000 ab; der Abschluss der Stiftung liegt im Rahmen der Vorjahre im positiven Bereich. Während der konsolidierte Umsatz auf 7,8 Millionen Franken (+16%) stieg, erreicht die konsolidierte Bilanzsumme mittlerweile 17,6 Millionen Franken (+19%). Das Jugendwohnnetz ist trotz schmaler Eigenkapitalbasis gesund finanziert und in der Lage, die getätigten Investitionen auch langfristig im erforderlichen Mass abzuschreiben.

Kennzahlen



■ Umsatz (Mio. CHF)
■ Bilanzsumme (Mio. CHF)

Dankeschön

Das Jahr 2008 war ein Jahr mit Höhen und Tiefen, das wir jedoch insgesamt erfolgreich gemeistert haben. Wir bleiben auf dem Pfad eines kontrollierten Wachstums, weichen zu grossen Risiken aus, engagieren uns aber dort, wo wir lohnende Ziele sehen. Unverändert stellt sich uns die Aufgabe, möglichst vielen jungen Leuten in Zürich eine kostengünstige Wohnmöglichkeit anzubieten. Allen, die 2008 einen Beitrag geleistet haben, danke ich im Namen unserer Mitglieder herzlich für ihr Engagement. Der Dank geht an meine Kollegen in Vorstand und Stiftungsrat für ihre stete Bereitschaft, ihre Fachkompetenz ehrenamtlich einzubringen, sowie an unsere Spezialistinnen von der Gartenhofstrasse, die das operative Geschäft souverän meistern.

Jean-Marc Hensch
Präsident Verein Jugendwohnnetz

Kennzahlen Jugendwohnnetz (2002: VZJW + JWH)

	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	08 zu 07	08 zu 02
Wohnungen									
Zugänge	104	95	76	69	125	63	42	9%	148%
Abgänge	30	50	62	97	42	40	45	-40%	-33%
Stand Ende Jahr	625	546	481	467	495	412	389	14%	61%
Durchschnittliche Verweildauer in Jahren	9.3	7.5	7.0	5.6	5.9	8.0	8.9	24%	4%
MieterInnen									
Eingezogen	533	585	538	521	406	134	111	-9%	380%
Ausgezogen	548	509	436	562	277	94	118	8%	364%
Interner Mieterwechsel	199	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Stand Ende Jahr	1'335	1'185	1'109	1'059	1'100	971	931	13%	43%
Durchschnittliche Verweildauer in Jahren	2.5	2.2	2.3	2.0	3.2	n.a.	n.a.	9%	n.a.
Wohnungsgrösse									
MieterInnen/Wohnung	2.2	2.2	2.3	2.3	2.2	2.4	2.4	0%	-8%
Mietkosten (ohne NK)									
pro Wohnung	1'028	1'052	1'082	1'083	1'063	1'112	1'132	-2%	-9%
pro MieterIn	473	474	448	478	465	472	473	0%	0%
Anmeldungen									
Gesamthaft	3'157	2'434	2'246	2'138	2'034	1'387	1'216	30%	160%
Stand Ende Jahr	713	611	468	443	402	386	381	17%	87%
Sozialberatung									
Beratungsfälle	684	711	246	347	343	275	135	-4%	407%
Anteil MieterInnen mit Beratung	51%	60%	22%	33%	31%	28%	15%	-31%	242%
Beratungsstunden	1'274	1'303	1'003	969	1'113	1'493	567	-2%	125%
Zeitaufwand pro Fall (Std.)	1.9	1.8	4.1	2.8	3.2	5.4	4.2	2%	-56%
Eigene Liegenschaften									
Anzahl Immobilien	12	10	10	9	9	9	9	20%	33%
Anzahl MieterInnen	178	138	138	119	119	119	119	29%	50%
Anteil an Mieterschaft	13%	12%	12%	11%	11%	12%	13%	11%	4%
Geschäftsstelle									
Anzahl Mitarbeitende	5	5	5	4	3	3	5	0%	0%
Anzahl Vollstellen	4.2	4.6	4.6	2.8	2.6	2.8	3.2	-9%	31%
MieterInnen pro Vollstelle	318	258	241	378	423	347	291	32%	9%
Finanzkennzahlen konsolidiert									
Umsatz (Mio. CHF)	7.83	6.77	6.32	6.71	6.32	5.41	4.78	16%	64%
Bilanzsumme (Mio. CHF)	17.65	14.78	14.07	11.17	10.37	9.57	8.74	19%	102%
Eigenkapital (Mio. CHF)	0.96	0.90	0.88	0.84	0.84	0.82	0.53	6%	81%



Steckbrief

Grundkonzept

Der Verein Jugendwohnnetz mietet Wohnraum im Raum Zürich und vermietet ihn an junge Erwachsene beiderlei Geschlechts, unabhängig von Herkunft, Konfession oder politischer Ausrichtung. Der Verein Jugendwohnnetz berät und begleitet Interessenten vor und während des Mietverhältnisses kostenlos in Fragen der Wohnkompetenz.

Das Jugendwohnnetz beschafft Wohnraum möglichst günstig und vermietet ihn zu Preisen weiter, die nur gerade die verursachten Kosten und die Basisleistungen des Vereins decken. Bei sozialen Härtefällen besteht die Möglichkeit, eine Mietzinsreduktion zu beantragen.

Das Jugendwohnnetz wirkt als Puffer zwischen den Interessen der Vermieter, für welche die Zahlungsfähigkeit und die Stabilität des Mietverhältnisses im Vordergrund stehen, und dem Wunsch der jungen Erwachsenen nach Flexibilität und unkomplizierten Verhältnissen. Dem Verein geht es daher nicht darum, den angemieteten günstigen Wohnraum zusätzlich zu subventionieren. Vielmehr will er Voraussetzungen schaffen, damit Wohnungen überhaupt erst für Jugendwohnen zur Verfügung gestellt werden.

Das Jugendwohnnetz nimmt Mietgesuche von jungen Erwachsenen zwischen dem vollendeten 15. und 25. Altersjahr entgegen, die über ein Bruttoeinkommen von maximal CHF 30'000 pro Jahr verfügen. Als Einkommen gelten sämtliche Einnahmen aus selbständiger oder unselbständiger Erwerbstätigkeit, Stipendien sowie Unterhaltszahlungen der Eltern oder Dritter.

Das Angebot richtet sich ausschliesslich an Jugendliche und junge Erwachsene, die eine Ausbildung absolvieren oder berufstätig sind. Sie können auch in einer Orientierungsphase stehen, sofern sie eine zielgerichtete, kontinuierliche Suche nach Ausbildung oder Beschäftigung betreiben und diese auch dokumentieren können.

Umsetzung

Der Verein finanziert sich aus den Mieterträgen, aus Leistungsaufträgen, Vermittlungsgebühren und Spenden. Allfällige Überschüsse werden für Zusatzamortisationen von Stiftungsliegenschaften verwendet, um die entsprechenden Mietkosten zu reduzieren.

Die Akquisition von Wohnraum, die Vermietung, die Immobilienverwaltung sowie die Beratung erfolgen durch eine professionelle Geschäftsstelle mit entsprechend ausgebildeten Spezialisten. Die Geschäftsstelle wird von einer Geschäftsleiterin geführt, die der Trägerschaft gegenüber für die operative Tätigkeit verantwortlich ist.

Die Stadt Zürich hat dem Verein einen Leistungsauftrag erteilt, mit dem die kostenlose Beratung der Interessenten und Mieter in Fragen der Wohnkompetenz durch einen erfahrenen Mieterberater finanziert wird. Eine Dauerbetreuung ist jedoch nicht vorgesehen, da sie der Grundphilosophie widerspräche, wonach die Mieter beim Jugendwohnnetz selbständig und selbstverantwortlich wohnen sollen.

Das Jugendwohnnetz arbeitet mit mehreren Dutzend Vermietern und Immobiliengesellschaften zusammen, die ihm unbefristet oder befristet Wohnraum vermieten. Besonders intensive Geschäftsbeziehungen bestehen mit der öffentlichen Hand sowie mit Baugenossenschaften.

Vom Jugendwohnnetz werden nicht nur ganze Wohnungen vermietet, sondern laufend ziehen Einzelpersonen aus und ein. Da Junge deutlich mobiler sind als der Durchschnitt der Bevölkerung und in der Regel nicht viel mehr als zwei bis drei Jahre beim Jugendwohnnetz verbleiben, wird jährlich bis zur Hälfte des Mieterbestandes ausgewechselt, was einen hohen administrativen Aufwand bedeutet.

Befristete Wohnmöglichkeiten (z.B. grössere Immobilien vor einem Umbau) sind oft günstig zu haben, weshalb sie das Jugendwohnnetz gerne anmietet. Allerdings kann es dies nur, weil es nach Ablauf der Mietdauer in der Lage ist, innert sehr kurzer Zeit die entsprechenden Wohnungen pünktlich und klaglos abzugeben, neuen Wohnraum zu akquirieren und gegebenenfalls einzelne Mieter umzuplatzieren.

Trägerschaft

Dem Verein angegliedert ist die Stiftung für Jugendwohnhilfe, die Immobilien übernimmt oder erwirbt, um sie langfristig als Wohnraum für Junge zu sichern. Die Stiftung vermietet ihre Wohnungen ausschliesslich an das Jugendwohnnetz. Dank zinslosen Darlehen aus dem städtischen Jugendwohnkredit kann die Stiftung die Mietpreise deutlich reduzieren.

Mitglieder des Vereins sind ausschliesslich juristische Personen. Die heutige Trägerschaft besteht im Wesentlichen aus den politischen Parteien der Stadt Zürich, den Jugendparteien, den Kirchen sowie in der Jugendarbeit engagierten Organisationen. Sämtliche Mitglieder sind gleichberechtigt in der Delegiertenversammlung vertreten.

Der Verein wird von einem Vorstand geführt, der alle zwei Jahre von der Delegiertenversammlung neu gewählt wird, wobei Wiederwahl möglich ist. Von der Delegiertenversammlung ebenfalls gewählt werden die Mitglieder des Stiftungsrates sowie der Ombudsmann, der im Fall von Konflikten zwischen Mietern und Verein schlichtend eingreifen kann.

Vorstandsmitglieder, Stiftungsräte und Ombudsmann arbeiten zusammengenommen rund 1200 Stunden pro Jahr für das Jugendwohnnetz. Sie erhalten dafür kein Honorar.

Rechnungslegung und Berichterstattung erfolgen in Anlehnung an Swiss GAAP FER 21, soweit die Vorschriften dieses Normenwerks für die Verhältnisse beim Jugendwohnnetz geeignet sind.

Geschichte

Der Verein Jugendwohnhilfe wurde aus Anlass der 80er-Jugendunruhen im Jahr 1983 gegründet. Die Initiative dazu ergriffen hatte der Präsident der Israelitischen Cultusgemeinde Zürich, Dr. Sigi Feigel, dem es gelang, sämtliche relevanten Parteien, Kirchen und die politischen Behörden von der Notwendigkeit einer privaten Organisation zu überzeugen, welche die Wohnraumproblematik für Junge in Zürich entschärft.

Gleichzeitig entstand aus gleichem Anlass im Kreis von engagierten Sozialarbeitern der Verein Zürcher Jugendwohnungen, der sich vor allem den besonders benachteiligten Jugendlichen mit zusätzlichem Betreuungsbedarf widmete.

Per 1. Januar 2003 schlossen sich die beiden Vereine zum Verein Jugendwohnnetz zusammen, wobei alle Aktivitäten zusammengelegt wurden.

Im Berichtsjahr beschäftigte sich der Stiftungsrat vor allem mit kleineren und grösseren Umbau- und Sanierungsarbeiten an den Stiftungliegenschaften.



Roth-/Rötelstrasse

Im Januar des Berichtsjahres konnten wir zwei aneinander angebaute Liegenschaften an der Roth- bzw. Rötelstrasse übernehmen. Das lauschige Backsteinhaus an der Rothstrasse wurde (nach einigen Auseinandersetzungen mit der Denkmalpflege) umfassend saniert. Die zwei 5-Zimmer-Wohnungen und die 4-Zimmer-Wohnung waren bei der Vergabe gegen Ende Jahr heiss begehrt, obwohl sie nicht gerade billig waren. Immerhin konnten die Anlagekosten dank Abschreibungen aus dem Erwerbs- und Sozialfonds und dem Beitrag aus dem Jugendwohnkredit der Stadt Zürich reduziert werden, was die Mieten entlastet.

Für die angebaute Liegenschaft an der Rötelstrasse besteht ein aufwendiges Gesamterneuerungskonzept. Dieses wollen wir jedoch erst umsetzen, wenn uns der Zustand (Dach, Installationen etc.) dazu zwingt. Vorläufig steht für uns die preisgünstige Vermietung im Vordergrund.

Friesstrasse

Die bereits im Vorjahr eingeleiteten Verbesserungsmassnahmen (Küchen und Bäder in allen Wohnungen) konnten unter den kalkulierten Kosten abgeschlossen werden. Das Ergebnis ist erfreulich – offensichtlich auch aus Sicht unserer «Kundschaft»: Sämtliche 18 Wohnungen wurden am ersten und einzigen Besichtigungstag vermietet. Probleme ergeben sich in dieser Liegenschaft lediglich bei der Vermietung der Autoabstellplätze in der Tiefgarage, da sich unsere Mieterinnen und Mieter in der Regel mit dem öffentlichen Verkehr und dem Velo fortbewegen.

Jahresabschluss

Insgesamt resultierte aus den Liegenschaften im Jahre 2008 ein Verlust. Dieser ist in erster Linie darauf zurückzuführen, dass verschiedenste Verbesserungsinvestitionen nicht aktiviert wurden und so ohne Mietzinserhöhungen den Substanzwert unserer Liegenschaft erhöhten.

Der Revisor machte uns darauf aufmerksam, dass durch eine Änderung des Obligationenrechtes in regelmässigen Abständen eine Risikoanalyse erstellt werden muss. Der Stiftungsrat wird demnächst die vorliegende umfassende Risikobetrachtung diskutieren.

Am Schluss noch folgende Bemerkungen: Die Preise für Liegenschaften in der Stadt Zürich sind derart hoch, dass unsere Stiftung – trotz Unterstützung durch die Stadt – nur sehr schwer Häuser erwerben kann, die dem Portemonnaie unserer Zielgruppe entsprechend vermietet werden können. Die Praxis, dass wir bereits beim Erwerb einer Liegenschaft Einlagen in einen Erneuerungsfonds legen (finanzielle Mittel, die nicht auf den Mietzins geschlagen werden), stellt sicher, dass wir auch mittel- und längerfristig wirklich preisgünstige Wohnungen anbieten können, behindert aber ein rasches Wachstum der Bilanz der Stiftung.

Es bleibt noch der Dank an die Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle des Jugendwohnnetzes und den gesamten Stiftungsrat für die immer angenehme Zusammenarbeit und für die Bereitschaft, bei anfallenden Fragen und Problemen unkomplizierte Lösungen an die Hand zu nehmen.

Peter Macher
Präsident des Stiftungsrates

Pfirsichstrasse

Durch die Erstellung eines Balkonturms im Hof kann mit relativ wenig Kosten eine wesentliche Qualitätsverbesserung erreicht werden. Die neuen Balkone werden ab Sommer 2009 benutzt werden können.

Sihlamtstrasse

Neben einer neuen Heizung wurden Investitionen in das Estrich- und Dachgeschoss getätigt und eine neue Dachterrasse erstellt. Als Gegenleistung mussten die Mieterinnen und Mieter gewaltige Mengen Unrat, die sich in den letzten 50 Jahren in den Estrichen angesammelt hatten, in Fronarbeit sechs Stockwerke zu den Abfuhrcontainern hinuntertragen. Ganz herzlichen Dank für diesen Einsatz!

Breitensteinstrasse

Auch an der Breitensteinstrasse wurde die Heizung erneuert.

Sihlhallenstrasse

Hier konnte in Zusammenarbeit mit der Nachbarliegenschaft ein gemeinsamer Velounterstand realisiert werden.



alt ← | → neu



Leben zwischen Studium, Hobby und WG-Ämtli

Persönliches aus der Gross-WG am Parkring 27, dokumentiert zwischen (oder auch trotz) Prüfungsstress und Studi-Job.



Anna Hetterich (23) studiert Bauingenieurwesen und arbeitet als Kellnerin im Restaurant Reithalle. Sie mag snowboarden, mit der Vespa durch die Stadt cruisen, mit Freunden am See chillen, grillen und Wasserpfeife rauchen.



Susanne Imhof (30) studiert in einer Zweitausbildung Betriebsökonomie an der ZHAW in Winterthur. Davor hat sie in einem Bündner Kurort in der Gastronomie gearbeitet, was bis heute ihr Studiumsjob geblieben ist. Seit drei Jahren wohnt sie im Parkring, nimmt am regelmässigen WG-Joggen sowie an den Kochorgien mit anschliessendem gemeinsamem Essen teil. Ihre WG-Ämtli sind das Bad putzen und mit dem Juwo kommunizieren. Über die Lage des Hauses sagt sie: «Der Standort Enge ist für mich einfach genial, denn wenn ich am Wochenende in Zürich bleibe, bin ich schnell am See. Wenn ich aber in die Berge fahren will, bin ich auch in Kürze am Hauptbahnhof.»



«Mit vier «kleinen Geschwistern» fühle ich mich hier pudelwohl», sagt der Hamburger **Gustav Laurens Schiefler** (25) über sein Leben in der Gross-WG. Er relativiert dann aber gleich wieder: «Besonders angenehm ist es auch, mit Älteren zu wohnen.» Gustav schätzt die Vielfalt der Dialekte, die in der WG gesprochen werden, denn so kann er sein «Schwiizerdütsch»-Verständnis täglich trainieren. Neben seiner Freude an Geselligkeit ist der Student der Materialwissenschaft in der WG auch bekannt für seine ständige Lust auf Fisch, die selbst durch gemeinsame kulinarische Reisen nicht gemindert wurde. Gustav ist in der WG zuständig für Küche, WC, Kompost.



Filomena Felley (24) wohnt seit letztem Juli in der WG. Das Leben zu zehnt gefällt ihr gut: «Wir sind alle ziemlich verschiedene Charaktere und verfolgen ganz unterschiedliche Studien – das bringt viel Abwechslung. Aber eines ist uns sicher gemeinsam: die Freude an kulinarischen Genüssen, zum Beispiel ausgiebigen Grilladen an lauen Sommerabenden.» Filomenas Studium am Departement Musik an der Zürcher Hochschule der Künste (ZHdK) dauert noch ca. zwei Jahre. So lange kann sie noch das typische Studentinnen-Freizeitprogramm geniessen: Kaffee trinken, an Partys gehen, Museen und Konzerte besuchen, ASVZ, Schwimmen, und ab und zu gibt es einen Abstecher in die Natur zum Wandern – was sich jedesmal als sehr erholsam erweist. So ist sie dann auch wieder fit für ihre WG-Ämtli: Badezimmer und WC putzen.



Nina Tshomba (20) liebt Bewegung und kann nicht den ganzen Tag herumsitzen. Seit sechs Jahren absolviert sie ein Tanztraining für Ballett, Hip-Hop, Modern Dance und Jazz. Im Moment verfolgt sie das Musicalprojekt «Hello Dolly». Die musische Seite zeigt sich auch darin, dass Nina neben Klavier auch Schlagzeug spielt. Die vielseitige Nina hat eine Vorliebe fürs Kochen und Backen und lädt gerne Leute ein. Neben all der Kreativität muss auch Nina ihre Brötchen verdienen. Sie tat das in der Vergangenheit zum Beispiel als Barrista im Starbucks; heute ist sie öfters für eine Promotionsfirma im Einsatz. Bei all den Interessen bezeichnet sie sich selbst doch als verträumt: «Ich bin stets auf Kriegsfuss mit der Zeit; das heisst, sie bedrängt mich ab und zu in meinem eher langsamen Wesen.»



Simone Schauwecker (24) wohnt seit Februar 2007 in der WG und ist seit jeher zuständig für das säuberliche Zusammenbinden von Papier und Karton. «Das Schwierigste an diesem Job ist das Zeitmanagement, das es braucht, um das zu entsorgende Material rechtzeitig auf die Strasse zu bringen.» Simone studiert Umweltingenieurwissenschaften an der ETH und schreibt gerade die Bachelorarbeit zum Thema Gletscher. Ihre Freizeit verbringt sie wenn möglich in den Bergen mit Klettern und Bergtouren, im Winter läuft sie die Berge hoch und fährt auf Ski wieder runter. «An unserer WG mag ich, dass immer Leute da sind, um zu reden, zu joggen, das Velo zu flicken, zu kochen, zu gärtnern, fernzusehen, auszugehen...»



Im Prüfungsstress und deshalb mit extrem wenig Zeit zum Beantworten von Fragen ausgestattet sind die Architekturstudenten in der WG: **Oscar Buson** (27) studiert Architektur an der ETH, kocht, schwimmt und geht gerne in den Ausgang. In der WG putzt er Gang und Treppenhaus.

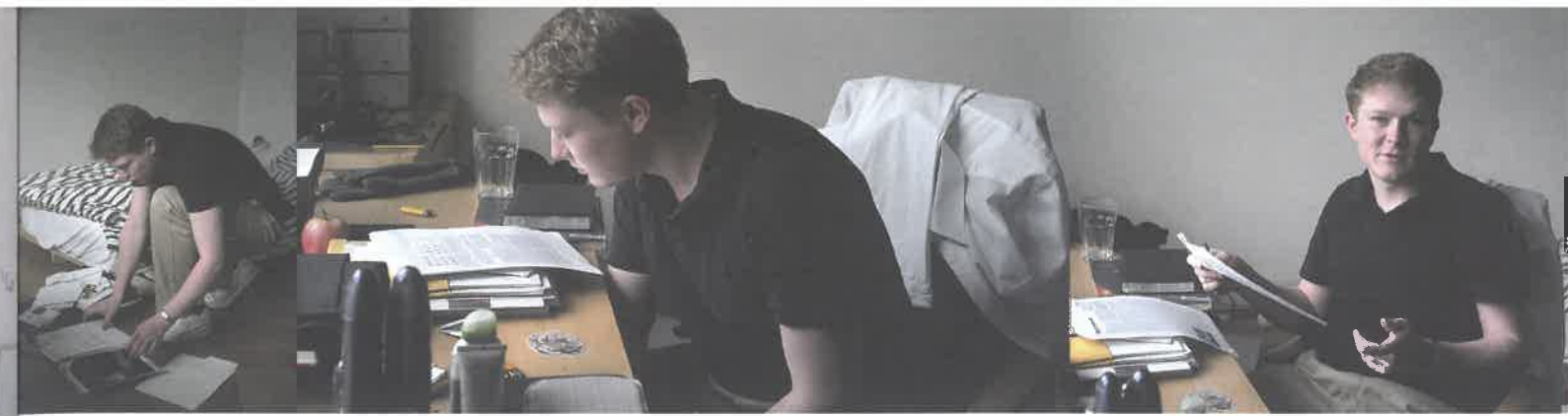


Den zweiten Architekturstudenten, **Guillaume de Morsier** (25), trifft man ausserhalb der Prüfungszeiten auch beim Velofahren am Höniggerberg, im Ausgang oder beim Abwaschen: Sein WG-Ämtli ist es, die Küche zu putzen.



Stefan Göldi (23) ist Jus-Student im achten Semester und nennt als Hobbys Musik, Schach und Reisen.

Die Bilder in diesem Jahresbericht sind in der Gross-WG am Parkring in Zürich-Enge entstanden. Herzlichen Dank den Mieterinnen und Mietern für den Einblick in ihr WG-Leben!



Putzmittel, Tofu, Wodka.

Ein paar Fragen an eine Gross-WG

Ihr bewohnt zu zehnt eine Villa am Parkring in Zürich-Enge: Gefällt es euch dort?

Die Lage des Hauses in der Enge ist sensationell, und unser charmantes Haus mit Garten ist gemütlich und geräumig.

Welche «Killerkriterien» sprechen für eine grosse WG in einem grossen Haus?

Viele von uns mögen es, wenn zu Hause etwas läuft, viel ausgetauscht wird und es Überraschungen gibt. Unser Garten, der einerseits gross genug ist für kleine Beetli und andererseits als optimaler Grillplatz dient, steigert neben den relativ grossen und hellen Zimmern des Hauses die Attraktivität unserer WG.

Was zeichnet euer Zusammenleben besonders aus?

Hier leben Studentinnen und Studenten verschiedener Fachrichtungen, was zu interessanten Diskussionen führt. Zudem sind wir gesellig und achten darauf, dass sich unsere WG nicht zu einer Art Hotel entwickelt, wo nur übernachtet und ansonsten aneinander vorbeigelebt wird.

Woher kennt ihr euch, und warum habt ihr euch dazu entschieden, zusammenzuwohnen? Wie läuft es, wenn ihr einen neuen Mitbewohner oder eine neue Mitbewohnerin sucht?

Die Konstellation der Mitbewohner ist zufällig. Wenn ein Zimmer frei wird, wird ein neuer Mitbewohner mittels «Casting» gesucht. Wir stimmen darüber ab, wer am besten zu uns passt. Dabei achten wir darauf, dass wir eine heterogene Gruppe bilden und das Geschlechterverhältnis ausgeglichen ist.

Bei welchen «Ämtli» gibt es bei euch Meinungsverschiedenheiten?

Die allgemeine Sauberkeit des Hauses liegt natürlich im Interesse aller Bewohner. Allerdings kann sie nicht durch

Ämtli allein garantiert werden, vielmehr ist eine gute «Ämtli-Organisation» wichtig. Wir lieben oder hassen unsere Ämtli alle gleichermassen.

Wenn eure WG Spielort eines Werbespots wäre, wofür würde er werben?

Putzmittel, Bio, Kochbuch, Krankenkasse, Bier, Tofu, Fleisch, Wodka.

Hat das selbständige Wohnen die Beziehung zu euren Eltern verändert?

Natürlich! Nesthäkchen wird flügge... Die räumliche Distanz zu den eigenen Eltern führt oft zu einer Entspannung in der Beziehung zu den Eltern.

Von welchen WG-Erlebnissen werdet ihr euren Enkelkindern erzählen?

Von WG-Parties, Fondue- und Grillabenden, interessanten Beziehungen, Geselligkeit, strategischen Interaktionen, dem bisweilen fast mediterranen Engemer Klima.

Was würde eure Grossmutter denken, wenn sie abends um 23 Uhr bei euch hereinschauen könnte?

Holla, die jungen Leute schlafen heutzutage aber früh!

Welche Kriterien muss eure nächste Wohnung erfüllen?

Die Frage drängt sich in den Vordergrund: Ist eine Steigerung noch möglich? Natürlich gibt es auch einzelne Stimmen, die sich künftig eine etwas ruhigere und überschaubarere Wohnsituation vorstellen können.

Interviews: Anita Gut

Vermietungspartner 2008

ABZ Allgemeine Baugenossenschaft Zürich

Ardige GmbH, Zürich

ASIG, Arbeiter-Siedlungs-Genossenschaft, Zürich

ASV, Alfred Schneckenburger Verwaltungen, Zürich

Baratta Domenico, Zürich

Baugenossenschaft Denzlerstrasse

Baugenossenschaft des eidg. Personals

Baugenossenschaft Halde Zürich

Baugenossenschaft Kyburg

Baugenossenschaft Schönheim

Baugenossenschaft Sonnengarten

Baugenossenschaft Waidmatt

Baugenossenschaft Zentralstrasse

Bühler-Familienstiftung

Colliers CSL AG

Dr. Kenig Liegenschaften GmbH

Dr. Stephan à Porta Stiftung

Evangelischer Frauenbund efz

Familienheimgenossenschaft fgz

Gemeinnützige Baugenossenschaft Riesbach

Genossenschaft Neubühl

Immobilienbewirtschaftung Stadt Zürich

Kantag

Knörr Architekten

Lienhardt & Partner

Leupi Daniel

Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich (LVZ)

Lippuner-Kunz Immobilienservice

Livit AG Real Estate Management

Locher Christine

MIB AG Property & Facility Management

Mieter-Baugenossenschaft Zürich

Migros-Pensionskasse

Mildan Murat

Nortreu AG

Office Plus Gysel und Zumbühl GmbH

Profil-Immobilien

PWG

Schaeppli Grundstücke

Spahni & Stein, Dr. Leana Isler

Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW)

Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien

Sturzenegger Immobilien AG

U. Richner-Bohnenblust

Verein Alterswohnungen am Kirchrain

Verit Verwaltungs- und Immobiliengesellschaft

Walter Schoch & Nicolas von Graffenried

Walter Steiner AG

Waser Cordelia

Weigold Max Willy

Welti Hans

Wohnplus AG

Zunft zur Safran



Vorstand

Präsident
Vizepräsident
Quästor
Mitglieder
Ombudsmann

Jean-Marc Hensch Master of Law
Walter Gut Textilkaufmann
André Klein Betriebsökonom FH
Anita Gut eidg. dipl. PR-Beraterin
Sandra Hauswirth eidg. dipl. Immobilien-Treuhänderin
Julika Kotai dipl. Architektin ETH
Michael Lüthi dipl. Sozialarbeiter FH
Peter Macher Sekretär Schweiz. MieterInnenverband, Bezirksrat
Regula Vonmoos Familienfrau, Teilzeitarbeit, diverse Vorstände
Jörg Weisshaupt Lehrer, Leiter Arbeitsstelle «Kirche und Jugend»

Stiftungsrat

Präsident
Vizepräsident und Quästor
Sekretär
Mitglieder
Baukommission

Peter Macher Sekretär Schweiz. MieterInnenverband, Bezirksrat
Willy Bohli Bankdirektor
Jean-Marc Hensch Master of Law
Christoph Ackeret dipl. Architekt ETH/SIA MBA
Anna Braendle dipl. Sozialarbeiterin
Walter Gut Textilkaufmann
Monika Stocker Stadträtin
Peter Macher (Projektleitung)
Christoph Ackeret
Willy Bohli

Geschäftsstelle

Geschäftsleitung
Immobilien-Bewirtschaftung
Immobilien-Bewirtschaftung
MieterInnen-Beratung
Finanzen
Treuhandstelle
Kontrollstelle

Katharina Hohermuth
Sarah Kopp
Jessica Braun
Marie-Louise van Swelm
Suzana Aliu
Imboden & Partner Treuhand AG
Grant Thornton Consulting AG

Spendenliste

Israelitische Cultusgemeinde Zürich	5'000
Zürcher Kantonalbank, Zürich	5'000
Evang.-ref. Kirchgemeinden der Stadt Zürich	3'000
ABZ Baugenossenschaft, Zürich	3'000
Hilfsgesellschaft in Zürich, Adliswil	2'500
A.+B. Zangger-Weber Stiftung, Riedikon/Uster	2'000
Verband evang.-ref. Kirchgemeinden, Zürich	2'000
Restaurants Commercio, Piccadilly AG, Zürich	1'200
Familienheimgenossenschaft, Zürich	1'000
Gemeinde Zumikon, Zumikon	800
Gemeinde Zollikon, Zollikon	600
Stiftung PWG, Zürich	500
Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft, Zürich	500
Verband der röm.-kath. Kirchgemeinden, Zürich	300
Total 2008	27'400

Die Mitglieder des Jugendwohnnetzes

Christlichdemokratische Volkspartei (CVP) der Stadt Zürich
Evangelische Volkspartei (EVP) der Stadt Zürich
Freisinnig-Demokratische Partei (FDP) der Stadt Zürich
Grüne Stadt Zürich
Israelitische Cultusgemeinde Zürich (ICZ)
Jugendseelsorge Zürich
Junge Grüne der Stadt Zürich
Jungfreisinnige Stadt Zürich (JFZ)
JungsozialistInnen (Juso) der Stadt Zürich
Junge SVP der Stadt Zürich
OKAJ Zürich, kantonale Kinder- und Jugendförderung
Schweizerische Volkspartei (SVP) der Stadt Zürich
Sozialdemokratische Partei (SP) der Stadt Zürich
Verband der evang.-ref. Kirchgemeinden der Stadt Zürich
Verband der röm.-kath. Kirchgemeinden der Stadt Zürich
Zürcher Aids-Projekte (ZAP)



«Hauptsache ist ein Platz, wo man in Ruhe lernen kann»

Welche Erinnerungen haben Sie an Ihre erste eigene Wohnung?

Ich wohne immer noch drin! Vor sechs Jahren habe ich mit viel Glück über www.wgzimmer.ch innerhalb von nur einer Woche ein Zimmer gefunden. In der WG habe ich meine grosse Liebe kennengelernt und wohne heute noch mit ihm in der Wohnung. Mit einigen der früheren Mietbewohner sind wir bis heute befreundet; andere haben sich damals ständig in den Zimmern verkrochen, so dass kein enger Kontakt entstand.

Sie haben nur eine einzige Woche nach einem Zimmer gesucht: Wie lange muss man normalerweise für die Wohnungssuche in Zürich einplanen?

Viele meiner Bekannten suchten über Monate hinweg. In dieser Zeit wohnten sie entweder noch nicht in Zürich oder konnten temporär bei Bekannten unterkommen. Ich habe auch von Leuten gehört, die längere Zeit im Jugi übernachtet haben.

Sind die Ansprüche dieser Leute zu hoch?

Es ist sehr schwierig, überhaupt eine Wohnung zu finden, deshalb gibt man sich mit relativ wenig zufrieden. Gemäss einer Studie der WoKo wohnen viele junge Leute in Zimmern ohne eigenes Badezimmer oder ohne Zugang zu einer Küche. Hauptsache ist, man hat einen Platz, wo man in Ruhe lernen kann. Und von den Mietpreisen her können die meisten Studierenden nicht mehr als 500 Franken für ein Zimmer zahlen.

Wie haben Sie den Verein Jugendwohnnetz kennengelernt?

Ich wurde von den Juso als Delegierte für das Jugendwohnnetz bestimmt. Von den Leistungen des Vereins bin ich sehr beeindruckt, speziell von der Sozialberatung. Das Jugendwohnnetz ist

der einzige Vermieter, der eine Beratung anbietet, wenn es Problem zwischen den Mietern oder mit Nachbarn gibt.

Wie engagiert sich die Juso – neben der Mitgliedschaft beim Juwo – für die jungen Leute in der Stadt Zürich?

Wir setzen uns grundsätzlich für mehr Wohnraum für junge Leute ein. Unsere Gemeinderätin Rebekka Wyler hat zusammen mit dem Grünen Pierino Ceriali eine Motion für 1000 neue Wohnungen für Studenten und Berufsschüler eingereicht. Die Motion wurde letztes Jahr überwiesen, und daraus entstehen nun verschiedene Projekte. Die Juso setzen sich aber auch allgemein dafür ein, dass Jugendliche mehr Platz in Zürich haben – und nicht von irgendwelchen Piepstönen vertrieben werden, wie man das letztes Jahr in den Medien lesen konnte

Welches sind im Moment die wichtigsten Probleme für die jungen Leute?

Neben der Suche nach Wohnraum steht die Suche nach einer Lehrstelle und nach einem Arbeitsplatz nach der Lehre im Vordergrund. Es geht bei den Jungen im Moment also um die einfachen Grundbedürfnisse nach einem Dach über dem Kopf sowie nach Ausbildung und Arbeit.

Gibt es Wünsche, die Sie ans Jugendwohnnetz haben?

Die Anzahl der vermieteten Wohnungen hat in den letzten Jahren ständig zugenommen. Wenn das Jugendwohnnetz so weitermachen kann, bin ich sehr zufrieden.

Interviews: Anita Gut

«Eine solche Garantie hat man sonst nie»

Frau Locher, Sie vermieten dem Jugendwohnnetz drei 4-Zimmer-Wohnungen in einem Altbau in Zürich-Hottingen: Wie sind Sie zu diesem Haus gekommen?

Mein Mann und ich wohnen in der Nachbarliegenschaft und haben eines Tages mitbekommen, dass das Haus zum Verkauf steht. Unser Garten grenzt an das Nachbargrundstück, und deshalb ist es für uns wichtig, dass nebenan nette Leute wohnen. Wir wollten mitentscheiden können, wer dort in Zukunft einzieht, und so haben wir zusammen mit einem befreundeten Ehepaar, das im gleichen Haus wie wir wohnt, ganz kurzfristig entschieden, ein Kaufangebot zu machen. Wir planen nun, das Gebäude zu sanieren und dem heutigen Standard anzupassen. Von den insgesamt fünf Wohneinheiten werden wir drei verkaufen und je eine selbst behalten.

Und wie kam es zur Vermietung ans Jugendwohnnetz?

Als wir das Haus übernahmen, hatten die meisten der langjährigen Mieter zum Glück schon eine neue Wohnung gefunden, und so standen wir plötzlich vor einem fast leeren Haus. Ein befreundeter Immobilienverwalter hat uns von der Möglichkeit erzählt, die Wohnungen zeitlich befristet dem Jugendwohnnetz zu vermieten. Dies stellte sich für alle als gute Lösung heraus: Die Studierenden haben Spass an der zentralen Wohnung, und wir profitieren von den Einnahmen. Gleichzeitig haben wir mit dem Jugendwohnnetz als Partner die Gewissheit, dass die Mieter sicher zu dem Zeitpunkt ausziehen, in dem wir mit den Bauarbeiten beginnen wollen. Eine solche Garantie hat man sonst nie.

Welche Erfahrungen machen Sie mit den jugendlichen Mieterinnen und Mietern?

Die jungen Leute sind in jeder Hinsicht unkompliziert. Manchmal holt sogar der eine oder andere bei mir Ratschläge ein. Wir hatten nur einmal eine

unruhige Nacht, als eine Partei ein grösseres Fest organisierte. Wir waren zwar vorab über die Party informiert, fanden es dann aber doch befremdlich, dass noch morgens um 4 Uhr im Treppenhaus geraucht wurde. Am nächsten Tag fanden wir eine Schachtel Schokolade und einen herzigen Brief im Briefkasten. Die Mieter haben sich entschuldigt und uns erklärt, was passiert ist: Offenbar kommt es heutzutage vor, dass eine Einladung Kreise zieht, plötzlich wildfremde Leute auftauchen und die Party ausartet.

Welches sind Ihre Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit dem Verein?

Die Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle funktioniert sehr gut, auf unsere Wünsche wird immer eingegangen. Besonders haben wir es bei der Vermietung geschätzt, dass alles sehr schnell und unkompliziert ging: Innert 14 Tagen sind die jungen Leute eingezogen.

Gibt es denn überhaupt keine Nachteile gegenüber einer direkten Vermietung?

Der einzige Nachteil, der mir einfällt, ist, dass Beanstandungen über viele Ecken laufen können. Einmal hat eine Studentin ihrem Vater erzählt, dass die Heizung in der Wohnung nicht gut funktioniert. Der Vater hat dann bei der Geschäftsstelle angerufen. Daraufhin hat die Geschäftsstelle mir ein Mail geschickt mit der Bitte, die Heizkörper der betreffenden Wohnung durch einen Fachmann prüfen zu lassen. Als ich an der Türe klingelte, öffnete mir ein junger Mann – barfuss und im T-Shirt! Von einer ungenügenden Heizung wollte er nichts wissen. In diesem Fall wäre es einfacher gewesen, wenn die junge Frau direkt mit mir gesprochen hätte.



Sylvie Fee Michel
Delegierte der Juso
Stadt Zürich



Christine Locher
private Liegenschafts-
vermieterin

Konsolidierte Bilanz 2008

von Jugendwohnnetz Zürich und Stiftung für Jugendwohnhilfe

		2008	Anteil am Total	2007	Veränderung
		in CHF	in %	in CHF	in %
Aktiven					
Flüssige Mittel	X	1'384'186	7.8%	1'292'110	7.1%
Übrige Forderungen	X	971'746	5.5%	225'879	330.2%
Total Umlaufvermögen		2'355'932	13.3%	1'517'989	55.2%
Breitensteinstrasse 7	S	813'000	4.6%	813'000	0.0%
Müllerstrasse 65	S	1'654'481	9.4%	1'642'930	0.7%
Müllerstrasse 67	S	1'290'000	7.3%	1'290'000	0.0%
Oerlikonerstrasse 75	S	3'401'000	19.3%	3'401'000	0.0%
Parkring 27	S	849'000	4.8%	849'000	0.0%
Pfirsichstrasse 5	S	875'000	5.0%	875'000	0.0%
Rötelstrasse 48	S	750'000	4.2%	0	-
Rothstrasse 1	S	1'300'000	7.4%	0	-
Sihlramtstrasse 15/17	S	934'500	5.3%	934'500	0.0%
Sihlhallenstrasse 33	S	875'000	5.0%	875'000	0.0%
Friesstrasse 35	S	3'200'000	18.1%	3'143'408	1.8%
Amortisationen (kumuliert)	S	-546'939	-3.1%	-484'859	12.8%
Heimfallfonds (kumuliert)	S	-103'115	-0.6%	-85'660	20.4%
Umbau Safran nach Abschreibung	V	1	0.0%	1	0.0%
Mobile Sachanlagen	V	3	0.0%	3	0.0%
Genossenschaftsanteile	V	18	0.0%	17	5.9%
Mietkaution	V	1	0.0%	12'109	-100.0%
Total Anlagevermögen		15'291'950	86.7%	13'265'449	15.3%
Total Aktiven		17'647'883	100.0%	14'783'438	19.4%
Passiven					
Kurzfristige Verbindlichkeiten	X	1'407'394	8.0%	408'087	244.9%
Hypothekendarlehen	S	6'229'000	35.3%	5'238'000	18.9%
Darlehen Stadt Zürich	S	5'393'000	30.6%	4'653'000	15.9%
Erneuerungsfonds/Rückstellungen	X	3'663'331	20.8%	3'587'135	2.1%
Total Fremdkapital		16'692'725	94.6%	13'886'222	20.2%
Gründungskapital	S	5'000	0.0%	5'000	0.0%
Freies Vermögen/Reserven	X	892'217	5.1%	871'795	2.3%
Gewinn	X	57'941	0.3%	20'421	183.7%
Total Eigenkapital		955'158	5.4%	897'216	6.5%
Total Passiven		17'647'883	100.0%	14'783'438	19.4%




Konsolidierte Erfolgsrechnung 2008

von Jugendwohnnetz Zürich und Stiftung für Jugendwohnhilfe

		2008	Anteil am Total	2007	Veränderung
		in CHF	in %	in CHF	in %
Aufwand					
Ausgaben Liegenschaften + Gebäudevers.	X	6'130'252	78.8%	5'134'259	19.4%
Baurechtszinsen	S	14'049	0.2%	14'785	-5.0%
Hypothekarzinsen	S	221'523	2.8%	185'080	19.7%
Fondseinlagen (früher Erneuerungsfonds/Rückstellungen)	S	627'447	8.1%	599'002	4.7%
Abschreibungen	X	79'535	1.0%	171'214	-53.5%
Total Liegenschaftenaufwand		7'072'806	91.0%	6'104'339	15.9%
Personalaufwand	V	465'344	6.0%	471'912	-1.4%
Verwaltungsaufwand	X	238'341	3.1%	173'055	37.7%
Total Betriebsaufwand		703'685	9.0%	644'967	9.1%
Total Aufwand		7'776'491	100.0%	6'749'306	15.2%
Ertrag					
Liegenschaftenertrag	V	7'718'754	98.5%	6'527'429	18.3%
Leistungsauftrag Stadt Zürich	V	88'678	1.1%	99'523	-10.9%
Vermittlungsgebühren	V	54'296	0.7%	36'576	48.4%
Mitgliederbeiträge	V	2'800	0.0%	2'750	1.8%
Spenden (Spenden inkl. Vereinertrag von 419.80)	X	23'620	0.3%	95'090	-75.2%
Zinsertrag netto	X	2'305	0.0%	2'922	-21.1%
Neutraler Erfolg	X	-56'021	-0.7%	5'438	-
Total Ertrag		7'834'432	100.0%	6'769'727	15.7%
Ertragsüberschuss		57'941	0.7%	20'421	183.7%

V = Verein
S = Stiftung
X = konsolidierte Positionen V+S



Impressum

©2009 Jugendwohnnetz
und Stiftung für Jugendwohnhilfe
Auflage: 2 500 Exemplare

Projektleitung: Anita Gut, Ebmatingen
Gestaltung: Monika Salzgeber, Zürich
Fotoband: Christian Altorfer, Zürich
Druck: Printoset, Zürich

Jugendwohnnetz
Gartenhofstrasse 15
Postfach 8174
8036 Zürich

Telefon 044 298 20 40
Telefax 044 298 20 49
info@juwo.ch
www.juwo.ch