

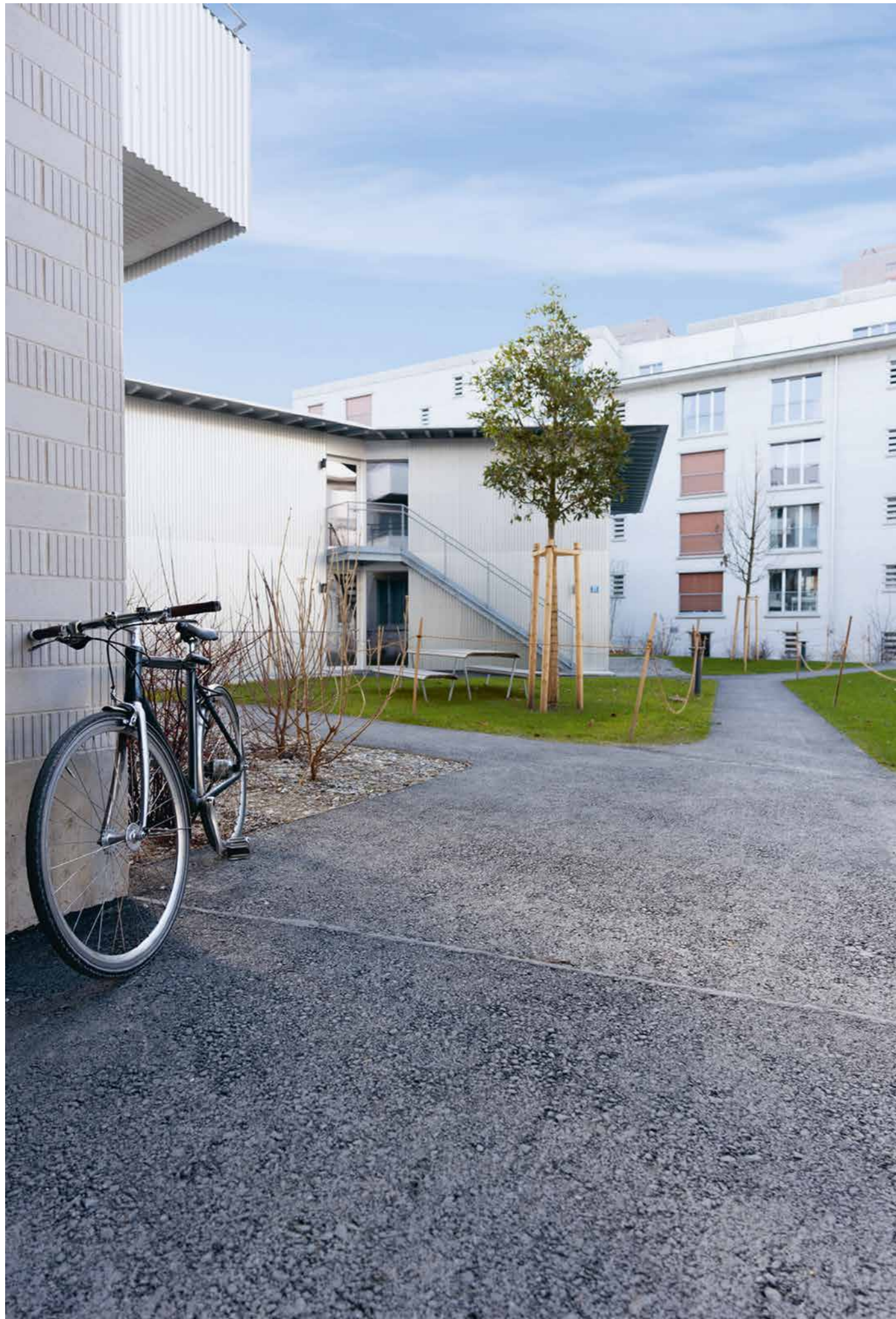
2022

**GESCHÄFTS-
BERICHT**

Ausbildung dank Wohnraum
Jugendwohnnetz JUWO

**JU
WO**





JUGENDWOHNNETZ

JUWO

Gartenhofstrasse 15
8004 Zürich

044 298 20 40
info@juwo.ch

www.juwo.ch

Ausbildung dank Wohnraum
Jugendwohnnetz JUWO

JU WO

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort Präsident	5
Das JUWO wird 40 - Eine Reise zurück in die Vergangenheit	6 – 9
Von der Zwischennutzung zum langfristigen Mietverhältnis	10 – 13
Dies & Das vom JUWO	14 – 15
Das JUWO erneuert Liegenschaften	16 – 17
Die Arbeit der Sozialberatung und die Auswirkungen der Pandemie	18 – 21
Fakten & Zahlen 2022	22 – 23
Unsere Partnerschaften A-Z	24
Hinter den Kulissen	25

«Wir haben uns in unserer Wohnung
sehr wohl gefühlt und wären gerne
noch 10 Jahre in der Wohnung geblieben,
machen jedoch gerne den nächsten
Studis den Weg frei. :)»

Diana, Studentin Politik und Religion

«Das JUWO hat sich zwar in diesem Geschäftsjahr wacker geschlagen, war aber dennoch mit verschiedenen Problemen konfrontiert.»

Jean-Marc Hensch, Präsident JUWO

JEAN-MARC HENSCH,
PRÄSIDENT JUWO



NICHT IMMER NUR EITEL SONNENSCHHEIN

Anfang 2022 hofften wir alle, gut aus der Pandemie zu kommen. Diese ist zwar einigermaßen überwunden, aber ein fürchterlicher Krieg in Europa verdüstert den Horizont. Das spüren wir auch in der Schweiz. Das JUWO hat sich zwar in diesem Geschäftsjahr wacker geschlagen, war aber dennoch mit verschiedenen Problemen konfrontiert, welche auch stark von der globalen «Grosswetterlage» geprägt sind.

Zu schaffen machen uns für das Haus Eber markante Preiserhöhungen bei Materialien und Produkten sowie unerwartete Zusatzarbeiten beim Bestandesbau. Die Bauindustrie ist sehr gut ausgelastet, wodurch es bei einigen Gattungen schwierig ist, überhaupt Konkurrenzofferten zu erhalten. Es kam immer wieder zu Bauverzögerungen, welche den Eröffnungstermin nach hinten hinauschieben, letztlich auch wieder ein Kostenfaktor. Durch intensive Verhandlungen bei den einzelnen Werkverträgen sowie vertretbare Sparmassnahmen beim Innenausbau gibt unsere Baukommission soweit möglich Gegensteuer.

Die Preisentwicklung hat natürlich auch Auswirkungen auf unser finanzielles Gleichgewicht. Da wir im Vermietungsgeschäft mit möglichst geringen Margen arbeiten, müssen wir allfällige Mietzinsanpassungen zeitnah weitergeben können. Fast noch mehr Sorgen bereitet uns die starke Inflation bei der Energie, welche sich auf die Nebenkosten niederschlägt. Vorstand und Geschäftsleitung haben in einer Sondersitzung gegen Ende Jahr einen Massnahmenplan entwickelt, um darauf zu reagieren. Dabei ging es darum, tiefe Mietzinsen und Nebenkosten, geringen administrativen Aufwand und die Sicherung der Zukunftsfähigkeit des JUWO in Einklang zu bringen.

Hausgemacht sind unsere Wachstumsschmerzen im Vermietungsbereich. Im Verlauf des Jahres 2022 zeigte sich immer deutlicher, dass die bisherige Organisation Schwächen hat, weil ab einer gewissen Grösse Selbstorganisation an Grenzen stösst. Auch hier haben sich Vorstand und Geschäftsleitung intensiv beraten, wobei ein starker Akzent auf den Miteinbezug der betroffenen Mitarbeitenden gelegt wurde. Die nun beschlossene Lösung erhöht nochmals Stabilität und Verbindlichkeit im Kerngeschäft. Sie wird im ersten Halbjahr 2023 umgesetzt.

Wir werden weiterhin von der Stadt Zürich gut unterstützt: Um die durch die Aufstockung und energetische Sanierung verursachte Erhöhung der Mietzinse in der stiftungseigenen Liegenschaft Friesstrasse abzumildern, genehmigte der Finanzvorstand ein unverzinsliches Darlehen über CHF 800'000 aus dem Rahmenkredit für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum für Jugendliche in Ausbildung. Und ebenfalls im Herbst 2022 hat der Zürcher Gemeinderat den Leistungsauftrag des JUWO im Betrag von CHF 216'000 pro Jahr für die Jahre 2023 bis 2026 einstimmig verlängert. Dieser deckt seit vielen Jahren einen Teil der Kosten unserer Sozialberatung, einer wichtigen und sehr geschätzten Dienstleistung von JUWO.

Bei JUWO fühlen wir uns als Teil einer einzigartigen Erfolgsgeschichte. Aber sollten wir nicht auch etwas tun, um diese Geschichte zu sichern und für die Nachwelt aufzubereiten? Genau dies wollen wir aus Anlass unseres 40-Jahr-Jubiläums tun, wurden wir doch 1983 gegründet. Wir haben daher unsere Archive auf Vordermann gebracht und ein Team von Unternehmenshistorikern beauftragt, diesen Schatz zu heben. Natürlich gehen wir mit der Zeit und präsentieren die Ergebnisse nicht in einem dicken Wälzer, sondern online auf unserer Website in Form eines Blogs, der Zeitzeugen und Kommentatoren nicht nur im Text, sondern auch in Bild und Ton zu Wort kommen lässt.

Jean-Marc Hensch
Präsident JUWO

«WOHNUNGSNOT AKTION MÜLLER-STRASSE – HEILSARMEE», ZÜRICH
Aktivisten demonstrieren mit Matratzen auf dem Helvetiaplatz, unmittelbar vor den Büros des Sozialdepartements und von Sozialvorsteherin Emilie Lieberherr.

BILD: SCHWEIZERISCHES SOZIALARCHIV
FOTO: GERTRUD VOGLER

KARIKATUR SIGI FEIGEL,
GRÜNDER

BILD: ARCHIV
URHEBER: UNBEKANNT

ROMAN WILD,
HISTORIKER

BILD: ARCHIV
URHEBER: UNBEKANNT

DAS JUWO WIRD 40 – EINE REISE ZURÜCK IN DIE VERGANGENHEIT

IM SOMMER 2023 BEGEHT DAS JUWO – VORMALS JUGENDWOHNHILFE BEZIEHUNGSWEISE VEREIN ZÜRCHER JUGENDWOHNUNGEN – SEINEN 40. GEBURTSTAG.



TEXT: ROMAN WILD

Das JUWO feiert das 40-Jahr-Jubiläum ausgiebig und nimmt es zum Anlass, die Organisationsgeschichte aufzuarbeiten. Frei nach dem Motto «Zukunft braucht Herkunft» ergründet eine Projektgruppe, welchen Weg die gemeinnützige Organisation zurückgelegt hat, welche Strategien und Praktiken die Mitstreitenden ausgeheckt und umgesetzt haben und welche Hindernisse hierbei aufgetreten sind und überwunden werden mussten.

Die 40 Jahre JUWO werden in 40 historischen Schlaglichtern in einem Blog aufbereitet: Leser:innen werden in das von Jugendunruhen heimgesuchte Zürich der 1980er-Jahre zurückversetzt, wo bezahlbarer Wohnraum knapp und die Wohnungsnot von Studierenden und Lernenden gross war. Sie können in zwischengenutzte Immobilien und WG-Zimmer eintreten, von A wie Agnesstrasse bis Z wie Zentralstrasse. Sie lernen die Macher:innen

der ersten Stunde ebenso wie die unermüdlich hinter den Kulissen wirkenden Mitglieder von Verein und Geschäftsstelle kennen. Und natürlich wartet auch die eine oder andere kurzweilige JUWO-Anekdote darauf, entdeckt zu werden.



TRANSPARENT AM WERDPLATZ
VOR DEM DENKMAL «BEFREIUNG»:
«d'Lügeschäftsverwaltig verdient
nümme [...] eus sind kei Wonige [...]».

BILD: SCHWEIZERISCHES SOZIALARCHIV
FOTO: GERTRUD VOGLER



MÜLLCONTAINER UND WASSER-
WERFER MITTEN AUF DER
LIMMATSTRASSE IN ZÜRICH

BILD: SCHWEIZERISCHES SOZIALARCHIV
FOTO: GERTRUD VOGLER

FOLGEN SIE UNS!

ZUKUNFT BRAUCHT HERKUNFT

KOMMEN SIE IM JAHR 2023 MIT AUF DIE MULTIMEDIALE ZEITREISE JUWO40!

IM HISTORY-BLOG GIBT ES LAUFEND
NEUE STORYS AUS DER GESCHICHTE
VOM JUWO ZU LESEN.

UNBEDINGT MITVERFOLGEN UND LESEN:

JUWO-WEBSEITE

www.juwo.ch/de/history/



LINKEDIN

www.linkedin.com/company/14820171



FACEBOOK

www.facebook.com/Jugendwohnetz/



VON DER ZWISCHENNUTZUNG ZUM LANGFRISTIGEN MIETVERHÄLTNIS

LANGFRISTIGE MIETVERHÄLTNISSE SIND WICHTIG FÜR DIE STABILITÄT DES VEREINS JUGENDWOHNNETZ JUWO. WIE AUS EINER URSPRÜNGLICHEN ZWISCHENNUTZUNG EIN FESTER VERTRAG FÜR 30 WOHNPLÄTZE ENTSTANDEN IST, ZEIGT DIE ZUSAMMENARBEIT MIT DER DR. STEPHAN À PORTA-STIFTUNG BEISPIELHAFT AUF.

TEXT: MARTINA DETTLING, JUWO
FOTOS: MARTINA DETTLING, JUWO
UND PIRMIN HENSELER



Die Siedlung aus den 1930er-Jahren war ein Zuhause für 311 JUWO-Mietende. Damit die Eigentümerin reibungslos mit dem Rückbau und Neubau der Siedlung starten konnte, wurden die Wohnungen etappenweise über 13 Wochen zurückgegeben.



Das Jugendwohnnetz JUWO pflegt die Zusammenarbeit mit der Dr. Stephan à Porta-Stiftung seit vielen Jahren. An der Egli-, Eichbühl- und Hohlstrasse durfte das JUWO bis im Jahr 2020 158 Wohnungen zwischennutzen. Die Siedlung aus den 1930er-Jahren war ein Zuhause für 311 JUWO-Mietende. Damit die Eigentümerin reibungslos mit dem Rückbau und Neubau der Siedlung starten konnte, wurden die Wohnungen etappenweise über 13 Wochen zurückgegeben. Wie das JUWO diese Herausforderung gemeistert hat, ist im Geschäftsbericht von 2020 zu lesen.

Die damalige Rückgabe so vieler Wohnungen war für das JUWO eine grosse Einbusse. Daher war die Freude gross, als das Angebot für ein langfristiges Mietverhältnis für die beiden neuen Hofgebäude kam. So schliesst sich der Kreis der Zwischen- zur Dauernutzung.

FOKUS AUF ZHDK-STUDIERENDE

Die beiden sternförmigen Hofgebäude bestehen aus je zwei Wohnungen. Insgesamt gibt es vier Wohnungen mit 30 Wohnplätzen, mit der Besonderheit, dass es zu jeder Wohnung einen Musikraum gibt. Daraus entsprang der Wunsch von Armin Isler, Geschäftsführer der Dr. Stephan à Porta-Stiftung, dass die Wohnungen den Studierenden der Zürcher Hochschule der Künste ZHdK angeboten werden sollen. So können Musik-Studierende nahe der Hochschule wohnen und haben zuhause die Mög-

lichkeit zu üben – ganz ohne die Nachbarschaft zu stören. Die Musikräume wurden mithilfe von Martin Lachmann gestaltet und geplant, sodass die Akustik im Raum stimmt.

Gemeinsam mit der Fondation ZHdK hat das JUWO die Zimmer über die interne Schulplattform ausgeschrieben. Das Interesse war gross und mit einigem Koordinationsaufwand konnten alle Zimmer bis zum Bezugstermin vermietet werden. So leben heute Studierende der Departemente Design, Fine Arts, Kulturanalysen und Vermittlung, Musik, Darstellende Künste und Film in den vier Wohnungen.

Ein Einzug in einen Neubau kommt beim JUWO nicht häufig vor und war auch für die Mitarbeitenden des JUWO eine tolle Abwechslung. So reibungslos die Übergabe lief, gab es in den ersten

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

JUWO-WOHNUNGEN IM HOFGEBÄUDE

30

WOHNPLÄTZE ANGEORDNET
IN 2 x 6er-WG + 2 x 9er-WG

MIETZINS

CHF 653.– BIS CHF 688.–

INFRASTRUKTUR

GROSSE GEMEINSCHAFTS-
KÜCHE, PRO 3 MIETENDE
EINE NASSZELLE UND PRO
WOHNUNG EIN SITZPLATZ

PARTNERIN

DR. STEPHAN À PORTA-STIFTUNG



Die JUWO-Mieterinnen und -Mieter bezogen ihre neuen Zimmer als Erstmietende.

2022: DER ERSATZNEUBAU IST BEREIT



Wochen dennoch einige Herausforderungen, wie zum Beispiel die Heizungen, welche am Anfang zu hoch oder zu niedrig eingestellt waren. Dank der langjährigen Erfahrungen und der guten Zusammenarbeit mit der Eigentümerschaft konnten diese jedoch gut gemeistert werden.

HAUSVERANTWORTUNG VOR ORT

Im Februar 2023 wurde dann auch das zweite Hofgebäude bezogen. Da es sich um vier Gross-WGs handelt, engagiert das JUWO eine hausverantwortliche Person vor Ort. Zu den Aufgaben gehö-

ren beispielsweise die Übersicht über die Ein- und Auszüge, die Organisation der WG-Castings oder die Anwesenheit bei Reparaturen durch Fachkräfte. Die Ausschreibung für dieses Ämtli ist auf grosses Interesse gestossen. So gewährleistet das JUWO eine Ansprechperson vor Ort und hat einen direkten Kontakt im Haus und zu den WGs.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Zürich ist riesig. Dank der Dr. Stephan à Porta-Stiftung erhält das JUWO langfristige Mietverhältnisse. Dies gibt dem Wohnungsportfolio mehr Stabilität und den Bewohnenden während der Ausbildung mehr Sicherheit. So müssen sie nicht nach wenigen Jahren wieder umziehen und können sich vollkommen auf die Ausbildung konzentrieren. Die langfristigen Mietverhältnisse sind ein wichtiges Standbein für das JUWO – ein Standbein, das in der Zukunft wachsen soll.



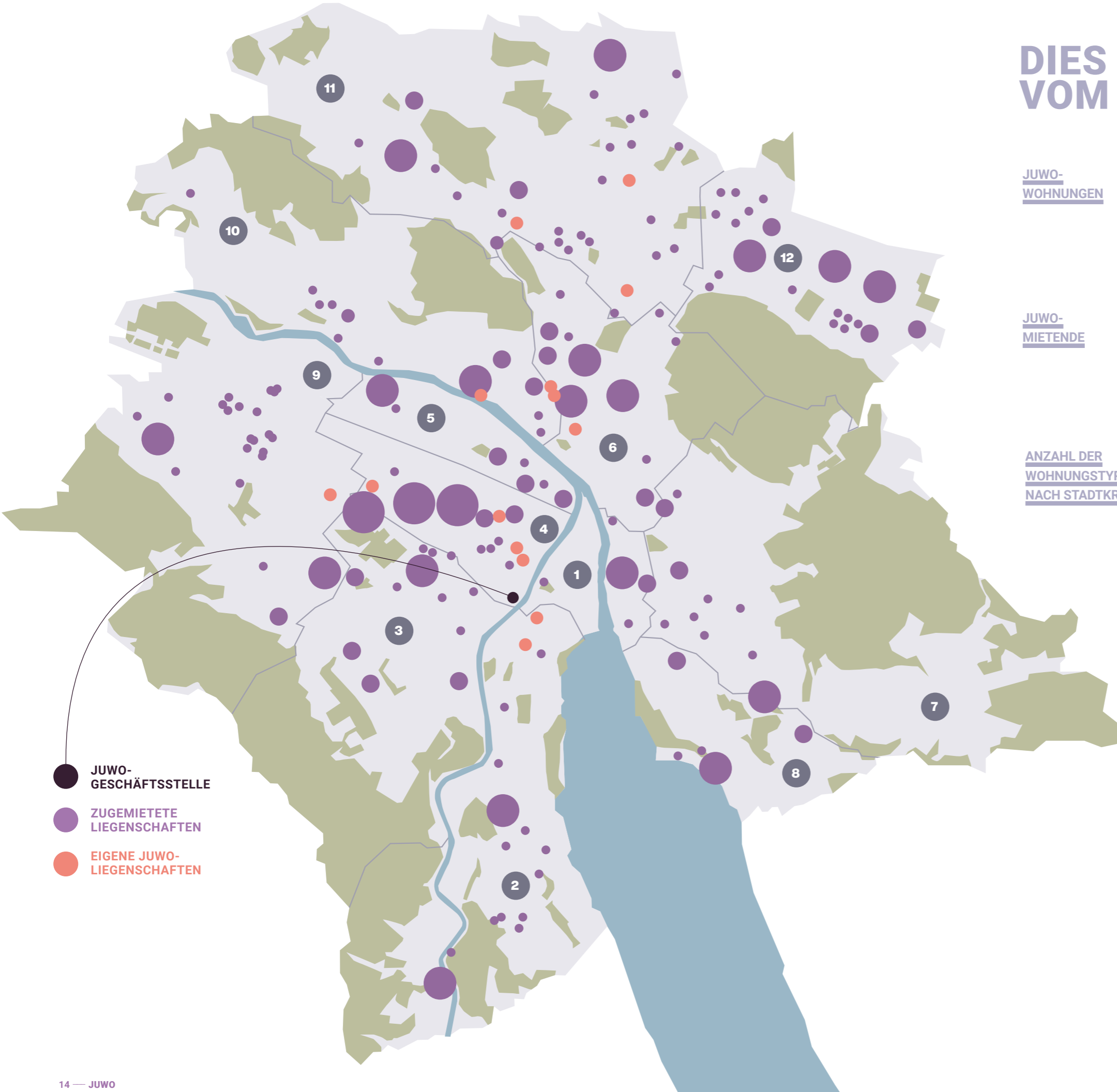
2022 / 2023: EINZUG DER MIETENDEN

DIE AKUSTIK IM MUSIKRAUM STIMMT. Es kann geübt werden, bis die Saiten platzen – und dies ohne Beeinträchtigung der Nachbarschaft.

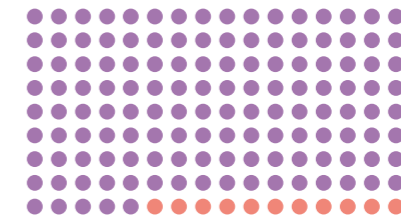


DIES & DAS VOM JUWO

2022



JUWO-WOHNUNGEN



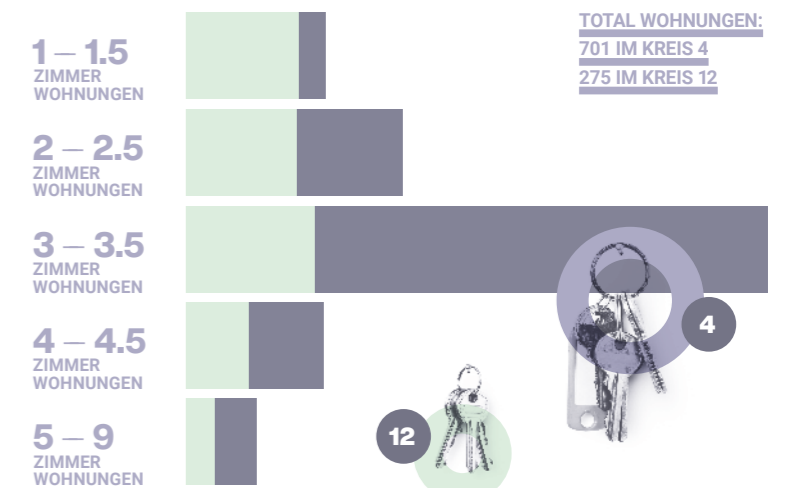
1'629
WOHNUNGEN

JUWO-MIETENDE

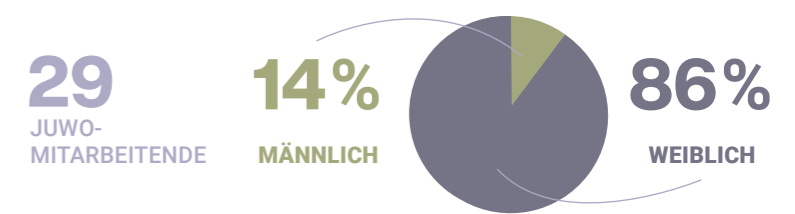
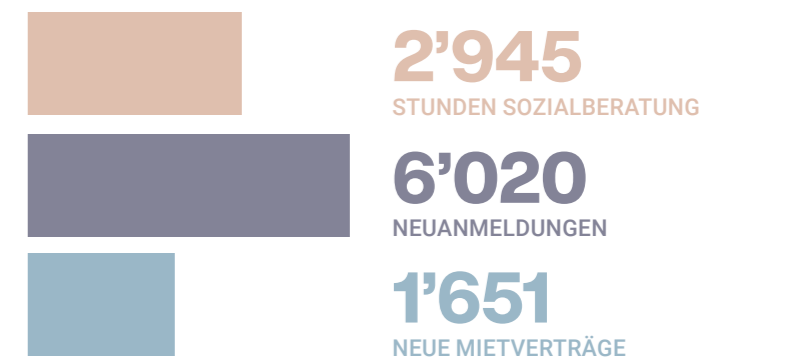
3'584
MIETENDE



ANZAHL DER WOHNUNGSTYPEN NACH STADTKREIS



- JUWO-GESCHÄFTSSTELLE**
- ZUGEMIETETE LIEGENSCHAFTEN**
- EIGENE JUWO-LIEGENSCHAFTEN**



DAS JUWO ERNEUERT LIEGENSCHAFTEN

DAS JUWO VERFÜGT ÜBER 13 EIGENE MEHRFAMILIENHÄUSER. DIE ZUMEIST ÄLTEREN OBJEKTE WERDEN SYSTEMATISCH ÜBERPRÜFT UND INSTAND GESETZT BZW. ERNEUERT. DARAUSS ERGEBEN SICH LÄNGERE NUTZUNGSDAUERN, ÖKOLOGISCHE VERBESSERUNGEN UND VIELFACH ZUSÄTZLICHE WOHNPLÄTZE. EINIGES WURDE IN DEN LETZTEN JAHREN UMGESETZT, WEITERES IST VORGESEHEN.

1

FRIESSTRASSE — AUFSTOCKUNG

DAS GEBÄUDE AN DER SOGENANTEN BALKANSTRASSE IN OERLIKON SIEHT NACH DER INSTANDSTELLUNG UND AUFSTOCKUNG AUS WIE NEU.



2

SIHLAMTSTRASSE — AUS 2 WIRD 1

60% MEHR WOHNPLÄTZE BEI GLEICHBLEIBENDER GEBÄUDEHÜLLE – EINE ECHTE VERDICHTUNG!



ENZIANWEG — SANIERUNG

ANFANGS 2015 KONNTE JUWO DAS HAUS VON EINER ERBENGEMEINSCHAFT ERWERBEN, INSBESONDERE DANK IM ERDGESCHOSS WOHNENDEN STUDENTINNEN, WELCHE DIE ERBEN GELEGENLICH ZUM KAFFEE EINLUDEN.



3

TEXT: PATRIK SUTER, JUWO
FOTOS: JULIKA KOTAL,
ABA-ARCHITEKTEN ZÜRICH

Im Jahr 2017 wurde die Liegenschaft **FRIESSTRASSE 35** energetisch saniert und das Erscheinungsbild und die Fassade verschönert. Dank einer Dach-Aufstockung im Minergie-Standard konnten sieben zusätzliche Wohnplätze und eine Photovoltaik-Anlage gewonnen werden.

Zwei Jahre später konnten an der **SIHLAMTSTRASSE** sogar elf zusätzliche Wohnplätze zu den bestehenden 18 gewonnen werden, und zwar bei unveränderter Gebäudehülle. Das gelang durch die Aufhebung eines Treppenhauses und innovativen Grundrissanpassungen. Hier wurde das Nützliche mit der notwendigen Statik-, Bad-, Küchen- und Elektrosanierung verbunden.

Das grösste Sanierungs- und Erweiterungsprojekt ist das **HAUS EBER** vis-à-vis vom Letzigrund-Stadion. Hier wird derzeit das bestehende Eckhaus komplett saniert und mit zwei Neubauten seitlich ergänzt. Insgesamt entstehen 95 Wohnplätze.

Umsichtig saniert wurde im Berichtsjahr das Dreifamilienhaus am **ENZIANWEG**. In engen Verhältnissen bauten die Handwerker neue Küchen und Nasszellen ein, frischten die Böden auf und ersetzten die Fenster. Weitere energetische Massnahmen betrafen die Isolierung der Kellerdecke und des Estrichbodens. Nach ein paar Wochen «Auszeit» sind die Bewohner:innen zurückgezogen.

Und es geht weiter: Für die **BREITENSTEINSTRASSE** wird eine Gesamtinstandstellung geplant, zusammen mit der Stadt Zürich als Besitzerin der Nachbarhäuser. Ebenfalls wird eine Sanierung der **SIHLHALLENSTRASSE** projektiert. Und bei der **OERLIKONERSTRASSE** läuft eine Vorstudie zu Varianten der Sanierung und Erneuerung. So erneuert das JUWO schrittweise seine Liegenschaften.

DIE ARBEIT DER SOZIALBERATUNG UND DIE AUSWIRKUNGEN DER PANDEMIE

PSYCHISCHE BELASTUNGEN HABEN WÄHREND DER COVID-19-PANDEMIE BEI JUNGEN MENSCHEN ZUGENOMMEN. DIE SOZIALBERATUNG DES JUWO IST DA, UM BETROFFENE MIETER:INNEN «AUFZUFANGEN» UND UM BEI DER LÖSUNGSSUCHE UND DER ANSCHLIESSENDEN UMSETZUNG DER ZIELE ZU UNTERSTÜTZEN.

TEXT: ADRIAN WERNER, JUWO
FOTOS: MARTINA DETTLING, JUWO

Die Sozialberatung des JUWO stellt fest, dass die Verbindlichkeit in den letzten drei Jahren abgenommen hat. Abmachungen, die mit der Mieterschaft getroffen werden, können von den jungen Menschen vermehrt nicht eingehalten werden. Einer der Gründe dafür ist die zunehmende psychische Belastung, welche durch die Veränderungen der persönlichen und gesellschaftlichen Strukturen entstanden ist – Veränderungen, die auf die Pandemie zurückgeführt werden können.

Die Anforderungen während der Ausbildung blieben oft in gleichem Masse bestehen, während die Art des Unterrichts für die jungen Erwachsenen komplexer wurde. Die Umstellung auf Online-Unterricht forderte oder überforderte viele. Ängste, fehlende Tagesstruktur, geschlossene Anlaufstellen und das Wegfallen von physischen Psychotherapie-Sitzungen sorgten bei vielen Mietenden für ein andauernd erhöhtes Stresslevel. Suchtmittel wie Cannabis und Alkohol wurden häufiger konsumiert und viele Stunden beim Gamen oder vor dem TV verbracht. Ausserdem nahmen die Bestellungen über das Internet massiv zu und es häuften sich bei vielen Mietenden Schulden und Betreibungen an. Gleichzeitig waren die Freizeitgestaltung und somit auch der nebenberufliche Ausgleich eingeschränkt, wodurch sich das soziale Umfeld verkleinerte. WG-interne Konflikte nahmen während der Phase des Teil-Lockdowns zu. Stabilität und Routinen gingen mehrheitlich verloren.

FEHLENDE ERREICHBARKEIT ALS PROBLEMINDIKATOR

Grundsätzlich erwartet das JUWO von der Mieterschaft, dass der Alltag selbständig bewältigt werden kann. Die Geschäftsstelle steht deshalb nicht in ständigem Kontakt mit den Mieter:innen. Auf Schwierigkeiten oder psychisch instabile Phasen der jungen Menschen wird das JUWO meist erst dann aufmerksam, wenn Mietbedingungen nicht mehr erfüllt werden können, zum Beispiel wenn die Miete nicht mehr bezahlt wird oder die Unterlagen zur jährlichen Überprüfung der JUWO-Kriterien nicht abgegeben werden. Manchmal melden sich auch WG-Kolleg:innen, Lehrbetriebe oder Nachbar:innen, die Probleme wahrgenommen haben, beim JUWO. Rückzug und Isolation im WG-Zimmer ist ein häufiger Indikator, auf den Mitbewohner:innen reagieren und aufs JUWO zugehen. Die Sozialberatung versucht dann, betroffene Personen telefonisch, per Mail oder auch brieflich zu erreichen. Wird nicht darauf reagiert, was oft der Fall ist, gehen die Sozialbegleiter:innen vor Ort vorbei, oft zu Randzeiten. Das kann auch morgens um 6 Uhr sein, da die Wahrscheinlichkeit jemanden anzutreffen dann am grössten ist.

Mietende des JUWO dürfen sich natürlich auch jederzeit direkt bei der Sozialberatung melden, um ihre Situation zu schildern und einen Termin abzumachen.



ADRIAN WERNER IM GESPRÄCH MIT EINER KLIENTIN. DABEI IST ZUHÖREN DAS WICHTIGSTE.

chen. Termine können an der JUWO-Geschäftsstelle stattfinden, in der Mietwohnung oder auch während eines Spaziergangs oder in einem Café; wichtig ist, dass sich Hilfesuchende möglichst wohl fühlen. Die Kommunikation soll auf Augenhöhe stattfinden. Die JUWO-Sozialberatung ist an einer gemeinsamen Lösungssuche interessiert. Ein Minimum an Eigeninitiative seitens hilfesuchender Person ist jedoch notwendig, damit mögliche Vorgehensweisen und Lösungsansätze gemeinsam besprochen werden können.

SCHAM ALS HOHE HÜRDE

Zu Beginn eines Gesprächs ist das Wichtigste: Zuhören. Einfach zuhören und herausfinden, in welcher Situation sich das Gegenüber befindet und wie es sich fühlt. Anliegen müssen ernst genommen werden, unabhängig vom Thema. Für die Sozialberatung ist eine ausgeprägte Empathie notwendig, um lösungsorientiert und konstruktiv mit Personen in schwierigen Situationen zusammenarbeiten zu können. Über persönliche Probleme zu sprechen birgt für fast jede Person eine hohe Hürde. Die Scham, darüber zu sprechen, ist gross. Die Sozialbegleiter:innen verzichten deshalb darauf, vorschnell und ungefragt Ratschläge zu erteilen, weil dadurch beim Gegenüber der Eindruck entstehen kann, dass die Problemsituation heruntergespielt wird.

In der sozialen Arbeit ist es wichtig, die Ausgangslage zu kennen und zu wissen, wo die hilfesuchende Person hin möchte: Welche Ziele werden von ihr verfolgt? Welche Herausforderungen gibt es, welche Ressourcen sind vorhanden und was braucht die Person zusätzlich, um persönliche Probleme selbständig bewältigen zu können? Die Sozialberatung unterstützt bei der Aneignung von Ressourcen, bei der Wiederbeschaffung verlorener Ressourcen oder vermittelt, wo nötig, an geeignete Fachstellen. Mit diesem wertschätzenden und verständnisvollen Umgang macht die JUWO-Sozialberatung gute Erfahrungen. So kann eine solide Vertrauensbasis entstehen.

KONKRETE BEISPIELE

MIT DEN ZWEI FOLGENDEN, STARK VEREINFACHTEN BEISPIELEN WIRD AUFGEZEIGT, WIE SICH SOLCHE BERATUNGSSITUATIONEN GESTALTEN:

Ein Mieter leidet an einer ernst zu nehmenden psychischen Belastung. Der Sozialbegleiter nimmt sich für das Gespräch genügend Zeit und erfährt von ihm, dass der Leidensdruck gross ist. Er schliesst daraus, dass eine Therapie Sinn ergeben würde oder sogar notwendig ist. Der Sozialbegleiter gibt dem Hilfesuchenden die nötigen Kontakte und Informationen, damit er sich selbständig für eine Behandlung anmelden kann. Wenn gewünscht, triagierte die JUWO-Sozialberatung auch aktiv an eine Fachstelle.



Eine Mieterin hat aufgrund der Covid-Situation die Lehrstelle in der Gastronomie verloren. Zuvor hatte sie ihren Lehrlingslohn und ein Stipendium, wodurch sie genügend finanzielle Mittel hatte, um ohne wirtschaftliche Unterstützung eines Sozialdienstes auszukommen. Nun sind die Reserven aufgebraucht und sie kann weder die Miete noch die Krankenkasse bezahlen. Sie hat sich bereits bei einem Sozialhilfeorgan angemeldet, bekommt aber noch kein Geld, da einige Unterlagen noch nicht eingereicht worden sind. Da die Korrespondenz mit dem zuständigen Sozialdienst die Mieterin überfordert und ihr alles über den Kopf wächst, bietet die JUWO-Sozialberatung eine Begleitung zum zuständigen Sozialdienst an: Bei einem solchen Termin kann die Mieterin bei der Kommunikation unterstützt werden, und manchmal genügt schon die Anwesenheit einer Begleitung beim Gespräch, wodurch die mentale Stabilität der Mieterin gestärkt werden kann. Klarheit wird geschaffen und die junge Frau kann die fehlenden Unterlagen selbständig organisieren.

WOHNRAUMSICHERUNG ALS OBERSTES ZIEL

Das oberste Ziel unseres Schaffens ist die Wohnraumsicherung während der Ausbildung. Um dieses Ziel verfolgen zu können, erfüllt das JUWO einen Leistungsauftrag des Sozialdepartements der Stadt Zürich. Auch dank den öffentlichen Mitteln kann das JUWO jungen Menschen eine Plattform und eine bedarfsgerechte Beratung bieten, welche als Grundlage für eine selbständige Alltagsbewältigung dient und gleichzeitig ein Lernfeld für das Zusammenleben mit anderen Personen ermöglicht. Ein grosser Teil der Mieter:innen, welcher durch die Sozialberatung begleitet wird, hat kein familiäres Umfeld, welches als «Rückhalt» zur Verfügung steht. Es wäre verheerend und definitiv nicht zielführend, wenn junge Menschen während einer schwierigen Phase, in der sie vielleicht nicht alle JUWO-Kriterien erfüllen, auch noch den Wohnraum verlieren würden. Insbesondere dann nicht, wenn diese Problemsituationen durch äussere Umstände verursacht werden – Stichwort: Pandemie.

Die Sozialberatung ist da, um betroffene Personen «aufzufangen» und um bei der Lösungssuche und der anschliessenden Umsetzung der Ziele zu unterstützen. Damit soll die Lebenslage so weit stabilisiert werden, dass die Mietbedingungen wieder erfüllt werden können. Bei der Zusammenarbeit mit unseren Mieter:innen werden häufig Bezugspersonen in Prozesse mit einbezogen (Sozialdienst, Coaching, Therapeut:innen, Schuldenberatungen usw.).

Schwierig wird es dann, wenn die oben genannte Eigeninitiative seitens der Mieterschaft fehlt. Gerade in psychisch instabilen Phasen oder Verlustsituationen (Verlust von Arbeit, Umfeld, Bezugspersonen, Stabilität usw.) kann ein Hilflosigkeitsgefühl entstehen: «Alles geht den Bach runter und ich kann nichts dagegen tun.» Eine Häufung solcher Hilflosigkeits-erfahrungen kann Antriebslosigkeit und depressive Verstimmungen hervorrufen. Betroffene schirmen sich ab und sind nicht mehr erreichbar. Eine externalisierende Haltung kann entstehen: «Alle anderen sind schuld an meiner Situation und ich kann mich nicht dagegen wehren.»



DAS TEAM SOZIALBERATUNG TRIFFT SICH ZUM ERFAHRUNGSAUSTAUSCH UND PERSPEKTIVENWECHSEL WIRD ERMÖGLICHT.

DAS TEAM SOZIALBERATUNG VOM JUWO



BARBARA HEUBERGER
SOZIALBEGLEITERIN



SIMONE GUGGENHEIM
SOZIALBEGLEITERIN



ADRIAN WERNER
SOZIALBEGLEITER



JENNIFER RÜEGG
SOZIALBEGLEITERIN



MARIE-LOUISE VAN SWELM
LEITERIN SOZIALBERATUNG

Durch die Begleitung der JUWO-Sozialberatung sollen unsere Mieter:innen deshalb die nötige Unterstützung erhalten, um durch möglichst selbständiges Handeln Erfolgserlebnisse erfahren zu können. Einer der Grundsätze unserer Begleitungen ist deshalb: «so viel wie nötig, so wenig wie möglich». Mit jedem Erfolgserlebnis werden das Selbstvertrauen und die Selbstwirksamkeit – die Überzeugung, durch das eigene Handeln etwas bewirken zu können – gesteigert.

Das JUWO ist kein betreutes Wohnen. Bei Mieter:innen, bei denen ein erhöhter Betreuungsbedarf angezeigt ist, stösst die JUWO-Sozialberatung deshalb auch manchmal an ihre Grenzen und fragt sich, wie es weitergehen kann. Jede zweite Woche gibt es eine Team-interne Sitzung, an welcher «herausfordernde Fälle» besprochen werden. – Wie sah die Begleitung bisher aus? Wer begleitete schon einmal

in einer ähnlichen Situation? Wie wurde damals vorgegangen? Welche Ideen gibt es im Team zum weiteren Vorgehen? – Im Rahmen dieser Intervisionen wird ein Perspektivenwechsel ermöglicht, welcher zu neuen Erkenntnissen und Ideen führen kann. Manchmal ist auch zu hinterfragen, ob das JUWO das passende Angebot für Personen bieten kann, die eine sehr enge Begleitung oder sogar Betreuung benötigen. Vielleicht würde ein betreutes Wohnen eine sinnvollere Wohnsituation bieten. In einem solchen Fall ist eine transparente Kommunikation mit der betroffenen Person und deren Bezugspersonen unabdingbar.

Der junge Mensch steht für uns im Mittelpunkt. Ein würdevoller Umgang und die bedingungslose Wertschätzung hilfesuchender Personen sind wichtige Voraussetzungen für das Arbeiten in der Sozialberatung.

KENNZAHLEN 2022

FACT: Wussten Sie, dass 0.5% der Bevölkerung der Stadt Zürich in einer JUWO-Wohnung wohnt?

ZUGEMIETETE LIEGENSCHAFTEN: 2020 — 2022	2020	2021	2022
WOHNUNGEN (STAND ENDE JAHR)	1558	1566	1629
MIETER:INNEN (STAND ENDE JAHR)	3516	3541	3584
ZUZÜGE MIETER:INNEN (STAND ENDE JAHR)	1941	1676	1651
MIETKOSTEN (OHNE NK) (PRO MIETER:IN)	418	420	422
ANMELDUNGEN (GESAMTHAFT)	*4257	5832	6020
SOZIALBERATUNG (BERATUNGSSTUNDEN)	2823	2986	2945
EIGENE LIEGENSCHAFTEN: 2020 — 2022	2020	2021	2022
ANZAHL: IMMOBILIEN	11	12	13
ANZAHL: MIETER:INNEN	202	202	210
ANTEIL: AN MIETERSCHAFT	6%	6%	6%

*SYSTEMWECHSEL

GESCHÄFTSSTELLE: 2020 — 2022	2020	2021	2022
ANZAHL: VOLLSTELLEN	24.0	22.8	23.9
FINANZKENNZAHLEN KONSOLIDIERT (MIO. CHF): 2020 — 2022	2020	2021	2022
UMSATZ	23.92	22.30	21.81
BILANZSUMME	33.98	35.82	39.03
EIGENKAPITAL	5.75	7.11	7.70

LEISTUNGSaufTRAG DER STADT ZÜRICH FÜR BERATUNGSLEISTUNGEN

Der Gemeinderat der Stadt Zürich hat uns auf Antrag des Sozialdepartements der Stadt Zürich den Leistungsauftrag im Betrag von jährlich maximal CHF 216'000.- für die Jahre 2023 bis 2026 erneuert.

- ERSTENS** geht es darum, bei Konflikten innerhalb von Wohngemeinschaften oder mit der Nachbarschaft dafür zu sorgen, dass Konflikte nicht eskalieren und das Mietverhältnis nicht gefährden.
- ZWEITENS** werden junge Leute, die erstmals eine eigene Wohnung beziehen, in die damit zusammenhängenden Pflichten und Gepflogenheiten eingewiesen.
- DRITTENS** betreuen wir diejenigen Mieterinnen und Mieter etwas intensiver, die uns von den Sozialzentren zugewiesen werden oder bei denen sich im Verlauf des Mietverhältnisses persönliche oder soziale Probleme ergeben.

UNSERE PARTNERSCHAFTEN

A — Z

25hours hotel

ABZ, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich
AOZ
ASIG Wohngenossenschaft

BAGESTRA, Baugenossenschaft der Strassenbahner Zürich
BAHOGE Wohnbaugenossenschaft
Baloise Asset Management AG
Baudirektion Kanton Zürich
Baugenossenschaft Freiblick Zürich
Baugenossenschaft Frohheim Zürich (BGF)
Baugenossenschaft GISA
Baugenossenschaft Glattal Zürich
Baugenossenschaft Hagenbrünneli
Baugenossenschaft Halde Zürich (bhz)
Baugenossenschaft Heimet

Baugenossenschaft im Gut
Baugenossenschaft Kyburg
Baugenossenschaft Linth-Escher
Baugenossenschaft Luegisland Zürich
Baugenossenschaft mehr als wohnen
Baugenossenschaft Oberstrass
Baugenossenschaft Rotach Zürich
Baugenossenschaft Sonnengarten
Baugenossenschaft St. Jakob
Baugenossenschaft Süd-Ost
Baugenossenschaft Vrenelisgärtli
Baugenossenschaft Waidmatt
Baugenossenschaft Wiedikon
BEP, Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals
BGZ, Baugenossenschaft Zentralstrasse
Burgring ZüriOberland AG
BVK

Christian Zopfi

Die Schächli Baugenossenschaft Dietikon
Dr. Stephan à Porta-Stiftung

Emil Seliner
Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich

FGZ, Familienheim Genossenschaft Zürich

GBL, Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal
Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich
Genossenschaft WOGENO Zürich
Grün Stadt Zürich

Habitat 8000 AG
Hans Welti
Hauswirth Immobilien GmbH

Immobilien Stadt Zürich
IVAG Indermaur Verwaltungs AG

J.H. Kunz Bautreuhand AG

Liegenschaftsverwaltung Stadt Zürich
Lieger + Roth AG

MBGZ Mieter-Baugenossenschaft Zürich
Mobimo Management AG
MPK Migros Pensionskasse

Otto Brunner

Pfannenstiel Immobilien AG
Post Immobilien Management und Services AG

Reformierte Kirche Zürich

SAW Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich
Schaeppi Grundstücke Verwaltungen KG
Schmidlin Immobilientreuhand GmbH
Sidenza AG
Siedlungsgenossenschaft Eigengrund
Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof
Stiftung Bauen und Wohnen (SBW)
Stiftung einfach wohnen
Stiftung Familienwohnungen
Stiftung Kirchlicher Sozialdienst Zürich
Stiftung PWG
Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien
Stiftung Zürcher Kinder und Jugendheime

Vivo Immobilien AG

Walter Schoch & Nicolas von Graffenried
Wincasa AG

Zug Estates AG

HINTER DEN KULISSEN

HERZLICHEN DANK!

David Bruderer Stiftung	2'000.00
Walter Schoch & Nicolas von Graffenried	1'200.00
Familienheim-Genossenschaft Zürich	1'000.00
Isabelle Messerli	1'000.00
Stiftung PWG	500.00
Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft	500.00
Aline Künzler	500.00

* Wir bedanken uns auch bei den Spender:innen und Gönner:innen unter 500 Franken, die wir namentlich leider nicht erwähnen können.

VORSTAND UND STIFTUNGSRAT

PRÄSIDENT

Jean-Marc Hensch / Business Angel / Student

VIZEPRÄSIDENTIN

Anita Gut / PR-Beraterin

QUÄSTOR

André Klein / Investor Protection
Global Markets

MITGLIEDER

Alain Gut / Director Public Affairs, IBM Schweiz
Claudia Zinno / Immobilienbewirtschafterin FA
Kurt Stamopoulos / Immobilien

JUWO-GESCHÄFTSSTELLE

CEO

Patrik Suter*

COO, LEITERIN SOZIALBERATUNG

Marie-Louise van Swelm*

SOZIALBERATUNG

Barbara Heuberger
Adrian Werner
Jennifer Rüegg
Simone Guggenheim

CFO, LEITERIN FINANZEN

Janine Bolinger*

FINANZEN & PERSONAL

Natalie Varallo
Ester Bachmann

SEKRETARIAT & EMPFANG

Andrea Spiri

KOMMUNIKATION & IT

Claudia Jaberg
Ann-Kathrin Textor
Patrick Lang

* Mitglied der Geschäftsleitung

CO-LEITERINNEN

IMMOBILIEN-BEWIRTSCHAFTUNG

Andrea Matter
Melissa Müller

IMMOBILIEN-BEWIRTSCHAFTUNG

TULPE: Ramona Ernst
Katja Fuchs
Anita Nold
Valbona Sali
Janine Husi
Nicole Manca

ROSE: Chantal Hausammann

Francy Kamm
Cécile Reiser
Andreas Studer

ENZIAN: Lisa Bünter

Martina Dettling
Delia Unternährer
Janina Koch
Katja Frischknecht

LILIE: Tahsin Caglar

Jessica Frei
Vanessa Meier
Joyce Shardlow
Valentin Stephenson

UND DANN WAR DA DOCH VIEL SONNEN- SCHEIN.

DAS JUWO-TEAM, 2022
FOTO: PIRMIN HENSELER



IMPRESSUM

© 2023

JUGENDWOHNNETZ

JUWO

Gartenhofstrasse 15
8004 Zürich

info@juwo.ch
www.juwo.ch

AUFLAGE:

1000 Papier-Exemplare
4000 Online-Exemplare

PROJEKTLEITUNG:

Claudia Jaberg und
Patrik Suter

GESTALTUNG:

Leanza Mediaproduktion GmbH

LEKTORAT:

Roland Wüest

DRUCK:

Staffel Medien AG

TITELFOTO:

Vertragsunterzeichnung
@Pirmin Henseler

Die in diesem Geschäftsbericht veröffentlichten Inhalte sind Eigentum des JUWO. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung des geistigen Eigentums in ideeller und materieller Sicht des Urhebers ausserhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Urhebers. Downloads und Kopien dieses Geschäftsberichts sind nur für den privaten und nicht kommerziellen Gebrauch erlaubt.