



JU
WO

2019
GESCHÄFTSBERICHT
JUGENDWOHNNETZ JUWO

«Ich danke herzlich für die vielen Jahre
in Juwo-Wohnungen. Die günstige
Miete hat mir mein Studentinnen-Dasein
viel leichter gemacht, weil so etwas
Geld zum Leben und Essen übrig blieb.»

Nora
Studentin Literaturwissenschaft

Vorwort Präsident: Gegensätze	04
Bericht: Projekt Haus Eber – 95 neue langfristige und bezahlbare Wohnplätze	05–07
Bericht: Fogo-Areal – Platz für tausend Ideen	08–11
Juwo Lageplan	12–13
Bericht: Verdichtung nach innen – 60 Prozent mehr Wohnplätze an der Sihlamsstrasse	14–15
Interview: Frischer Wind in der GBMZ-Siedlung	16–19
Zahlen und Fakten 2019	20–21
Dank: Hinter den Kulissen	22
Zusammenarbeit: Vermietungspartner	23
Impressum	24

Illustration: Fabienne Müller



Gegensätze

Foto: Thomas Entzeroth



Jean-Marc Hensch
Präsident Juwo

Letztes Jahr stand der Geschäftsbericht ganz im Zeichen der Siedlung Fogo, die seit Ende 2018 auf einer Stadtbrache in Altstetten temporäres Wohnen in vorfabrizierten Holzmodulen anbietet (wobei temporär bei Immobilien grosszügig zu fassen ist, es geht immerhin um 15 Jahre und mehr...). Geografisch nicht weit weg von Fogo befindet sich das Haus Eber. Das Projekt steht aber in vielerlei Hinsicht in deutlichem Kontrast zum Projekt Fogo.

Das Kerngebäude wurde 1904 erbaut und hat damit schon eine lange Geschichte hinter sich. Autofahrer, FCZ-Anhänger und Partygänger erkennen das markante Gebäude sofort wieder: Es steht als Solitär an der Kreuzung Herdern-/Bullingerstrasse. Die beidseitigen Brandmauern deuten an, dass an diesen Strassenzügen einst in der Fortsetzung noch mehr Gebäude geplant waren.

Nun erhält das Juwo dank einem Baurecht der Stadt Zürich die Gelegenheit, dieses Ensemble nach rund 120 Jahren fertig oder zumindest weiter zu bauen. Hoch spannend und eine Premiere für das Juwo war der Architekturwettbewerb, der mit Unterstützung (und nach Vorgabe) der Stadt Zürich durchgeführt wurde. Dabei schwang das junge Büro Wild Architekten obenaus, das vom Juwo mit der Ausführung betraut wurde. Wenn alles nach Plan läuft, wird das Juwo ab 2022 zu den bestehenden rund 3'800 zusätzliche 95 Wohnplätze im Haus Eber anbieten.

Während wir bei Fogo nur Mieter sind und kein eigenes Kapital einsetzen, ist das Haus Eber im Baurecht ein anderes Kaliber: Wir rechnen mit einer Investition in Höhe von 17 Millionen Franken. Dank unserer Grösse, unserer breiten Abstützung, unserem langjährigen Erfolgsausweis und unserer Kreditfähigkeit sind wir in der Lage, ein solches Projekt zu stemmen. Die aktuelle Zinssituation hilft mit, die Fremdkapitalkosten tief zu halten. Und wir hoffen wie bei früheren Vorhaben auf institutionelle und private Spender. So werden wir den durchschnittlichen Mietzins pro Mieter und Monat bei 600 Franken brutto ansetzen können.

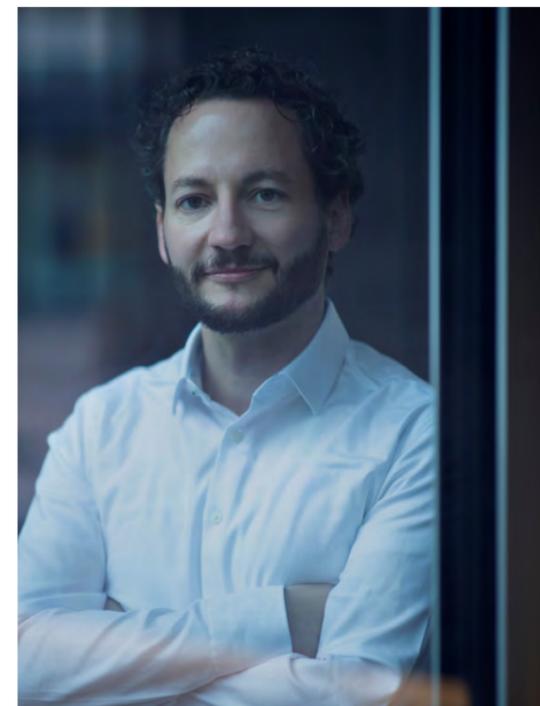
Bei solchen Beträgen wird klar, dass die Führung der Finanzen beim Juwo hohe Bedeutung hat. Wir haben daher den Austritt unseres langjährigen Finanzchefs Martin «Tino» Hauri sorgfältig vorbereitet und umgesetzt. Seine Nachfolgerin, Janine Bolinger, hat sich während des Berichtsjahres so gut eingeführt, dass wir sie nach einem Jahr in die Geschäftsleitung befördern konnten. Ihnen beiden, aber auch den übrigen Mitgliedern des Teams an der Gartenhofstrasse, richte ich namens des Vorstands herzlichen Dank für die hervorragende Arbeit im vergangenen Jahr aus.

Jean-Marc Hensch
Präsident Juwo

Projekt Haus Eber – 95 neue langfristige und bezahlbare Wohnplätze

Das Jugendwohnnetz Juwo ist bestrebt, für junge Erwachsene nicht nur bezahlbaren, sondern auch langfristig verfügbaren Wohnraum zu sichern. Ende 2019 leben rund 60 Prozent der 3'800 Juwo-Mietenden in einem befristeten Mietverhältnis, lediglich 40 Prozent in einem unbefristeten. Um den Anteil an unbefristeten Wohnungen zu erhöhen, erwirbt und entwickelt das Juwo eigene Liegenschaften. Das innovative Projekt «Haus Eber» im Kreis 4 bietet dank einem Baurecht der Stadt Zürich für 62 Jahre genau das: 95 Wohnplätze für junge Erwachsene in Ausbildung mit beschränkten finanziellen Mitteln.

Text und Interview: Martina Dettling und Vanessa Meier
Foto: Manuel Rickenbacher



Nicola Wild, Gründer Wild Architekten GmbH

Nicola Wild ist Geschäftsinhaber der Wild Architekten GmbH aus Zürich. Sein Büro hat sich mit dem Projekt LENA im öffentlichen Wettbewerb für das Haus Eber bei der Jury von Sachexperten und Fachrichtern gegen 116 andere Projekte durchgesetzt. Im Interview erzählt Nicola Wild, was für die Sanierung des bestehenden Eckhauses und die beidseitige Verlängerung mit Neubauten an der Herdernstrasse geplant ist.

Nicola Wild, wer bist du?

Ich bin jetzt seit neun Jahren als Architekt tätig und konnte als Jungarchitekt schon mehrere Projekte planen und ausführen. Ich bin 38 Jahre jung und habe 2017 begonnen, mein eigenes Unternehmen aufzubauen. Als ich dann 2018 den Wettbewerb vom Juwo gewonnen habe, löste ich mich aus meinem Teilzeitjob und gründete eine GmbH.

Woher kommt deine Leidenschaft für Architektur?

Mich hat schon immer die Verbindung zwischen dem Technischen und dem Gestalterischen interessiert. Die Architektur ist ein sehr technischer Beruf, aber es ist ein sehr breit gehaltenes und grosses Aufgabengebiet. Neben der historisch gewachsenen Baukultur spielen viele Faktoren wie Soziologie, Ökologie, örtliche Bedingungen und Gesetze, aber auch die Ökonomie und die aktuelle Bautechnologie – sowie viele weitere eine grosse Rolle. All diese Faktoren, die zusammenkommen, versucht man in einem Projekt wieder abzubilden. Das macht die Architektur zu diesem breiten und spannenden Aufgabengebiet. Jede Aufgabe ist wieder neu; auch wenn ich fünf Wohnungsbauten mache, ist es niemals das Gleiche. Der Ort, die Nutzung, die Umgebung und viele weitere Einflüsse machen jedes Projekt unterschiedlich, sodass es immer spannend bleibt.

Das Projekt «Haus Eber» wurde zum Wettbewerb ausgeschrieben, daraufhin erhielt die Stiftung Jugendwohnnetz Juwo 117 Einsendungen. Nicola Wild von Wild Architekten gewann den öffentlichen Wettbewerb. Nun die Frage an dich Nicola: Was reizt dich an der Wettbewerbsteilnahme und was inspiriert dich?

Es ist wichtig zu erwähnen, dass es ein öffentlicher Wettbewerb war. Bei einem öffentlichen Wettbewerb haben alle Architekten die Möglichkeit, ihre Ideen zu zeigen. Diese Wettbewerbe sind für Jungarchitekten wie mich sehr wichtig, um im Wettbewerbswesen Fuss zu fassen. Auch benötigt man bei einem solchen Wettbewerb kein grosses Team und keine grosse finanzielle Unterstützung. Es ist also eine Möglichkeit für Junge Leute etwas aufzubauen – und ich denke, das ist genau das, was das Juwo auch gesucht hat. Das Projekt «Haus Eber» ist für mich speziell interessant, weil es eine städtische Aufgabe ist, nicht irgendwo im Hinterland, sondern an einem Ort, der jedem gut bekannt ist. Im städtischen Umfeld hat man einen historisch gewachsenen Kontext und ein breites Spektrum an Einflüssen, welche das Projekt von aussen beeinflussen.

PARTNER

BAURECHTSGEBERIN
Stadt Zürich

WILD ARCHITEKTEN GMBH
Nicola Wild, Architekt
Audrey Mondoux, Architektin

BAUKOMMISSION
Jugendwohnnetz Juwo
Kurt Stamopoulos, Stiftungsrat
Patrik Suter, CEO
Marie-Louise van Swelm, COO
Esther Lendenmann, Leiterin
Team 3

Bei diesem Projekt ist das Spannende der Bestand, der historische Bezug, der Auftraggeber, das Juwo. Hier kommt der soziologische Faktor zum Vorschein: Es wird bezahlbarer Wohnraum für junge Leute in Ausbildung geschaffen. Auch ist das Projekt besonders interessant, da es die letzte Parzelle an diesem Ort ist, welche bebaut wird. Rundherum ist bereits alles am Entstehen oder bereits geplant. Aus diesem Grund gibt es auch viele baurechtliche Vorgaben, was nicht ganz einfach war – aber eine herausfordernde Aufgabe für mich bot. Ganz einfach ist auch die Planung nicht: Wie bringt man den bestehenden Teil mit dem Neubau zusammen; hebt man das bestehende Element ab oder versucht man den Anbau anzunähern?

Zukünftig werden im Haus Eber junge Erwachsene in Ausbildung wohnen. Es werden 24 Wohngemeinschaften entstehen. Welcher Einfluss hat diese Wohnform auf die Planung? Was sind die Besonderheiten, welche daraus entstehen?

Für mich bildet eine Wohngemeinschaft das Zusammenspiel von Gemeinschaft und Individualität ab. Man kann etwas gemeinsam machen, man muss aber nicht. Wir haben bei den neuen Wohnungen speziell darauf geachtet, dass diese über geschützte Schlafbereiche verfügen, welche Rückzugsmöglichkeiten bieten. Der allgemeine Bereich wie zum Beispiel die Küche, wo man zusammen kocht, isst und auch mal einen Abend lang zusammensitzt, hat dann eher einen öffentlichen Charakter. Auf die Planung der Wohnungen hat diese Wohnform grundsätzlich einen grossen Einfluss. Eine Familienwohnung plant man anders als eine Wohnung für eine Wohngemeinschaft, weil die Individualität bei der Familienwohnung weniger gross ist. Bei der Wohngemeinschaft sollen alle Zimmer etwa gleich gross sein.

Begegnungszonen inner- und ausserhalb des Gebäudes sind wichtig, um den Austausch unter den Bewohnenden und das Gemeinwohl zu fördern. Welche Begegnungszonen sind geplant?

Das Gebäude wurde von Beginn weg als «Begegnungsmaschine» entwickelt, in der man aber auch Möglichkeiten zum Rückzug hat. Man ist «zusammengewürfelt» in einer WG, hat aber auch Freunde in anderen WGs. Die Wohnungen sind zu der offenen Laubengangschliessung geöffnet, haben aber privatere, dem Laubengang abgewandte Schlafzimerbereiche. Zudem gibt es mit dem Gemeinschaftsraum ein grosszügiges Angebot für WG-übergreifendes gemeinsames Kochen, Lernen,

«Das Gebäude wurde von Beginn weg als *Begegnungsmaschine* entwickelt, in der man aber auch Möglichkeiten zum Rückzug hat.»



Foto vom baugeschichtlichen Archiv Stadt Zürich: Das Kerngebäude von 1904 – nach 116 Jahren erhält das Haus Eber endlich einen Anbau resp. eine Fortsetzung des unfertigen Blockrandes.



Das Haus Eber liegt neben dem Stadion Letzigrund – daher bei Fussball-Anhängern und Konzertbesuchern bestens bekannt.

Filme-Schauen sowie auch für gemeinsames Feiern. Vorbilder für die für das Projekt prägende Laubengangstruktur waren zum Beispiel die Siedlung Brahmshof oder die ebenfalls studentische Wohnsiedlung Bülachhof, beide in Zürich.

Ein Blick in die Zukunft:

Was sind die anstehenden Meilensteine? Wie geht es weiter?

Wir sind derzeit, Ende 2019, daran, die Eingabe für das Baugesuch fertigzustellen. Gleichzeitig beginnen wir mit der Ausschreibung der einzelnen Handwerkerarbeiten, damit mit dem – für Herbst 2020 vorgesehenen – Baubeginn gestartet werden kann. Wenn alles nach Termin läuft, ist der nächste grosse Meilenstein der Bezug im Sommer 2022.

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

LAGE
Herdernstrasse 56, 8004 Zürich

JUWO-WOHNUNGEN
24 Wohnungen durch 3er-, 4er- und 6er-WGs

ANZAHL NEU GESCHAFFENE WOHNPLÄTZE
95

MIETZINS
600 Franken Durchschnittsmiete pro Zimmer/Mt.inkl. Nebenkosten und Privatstrom

BEZUGSTERMIN
Voraussichtlich Sommer 2022

BAUART
Ökologisch, nachhaltig, 2000-Watt-Gesellschaft

INFRASTRUKTUR
Gemeinschaftsräume mit Küchen, Innenhof zur gemeinsamen Nutzung, Waschküchen, Veloabstellplätze

GESAMTKOSTEN
17 Millionen Franken

DAUER DER MIETZEIT
Unbefristet

Fogo-Areal – Platz für tausend Ideen

Mit dem Projekt «Fogo – Leben am Vulkanplatz» geht das Juwo einen neuen Weg, was die Gestaltung und Nutzung der Gemeinschaftsflächen betrifft. Die Bedürfnisse der Bewohnenden stehen im Fokus. Sie können sich direkt einbringen, die Freiräume gestalten und beleben.

Text: Patrick Lang
Fotos: Juwo

Der kurze Fussweg vom Bahnhof Altstetten zu den Holzmodulbauten des Fogo-Westareals ist schnell zurückgelegt. Eine junge Frau gräbt gerade ihren kleinen Garten um, während nebenan ein junger Mann einen Kopfsalat erntet. Hinter ihnen an den Holzwänden sind zwei kleine Holzkästen angebracht. Auf einer Infotafel wird erklärt, dass es sich um ein Bienen- und ein Insektenhotel handelt. Durch eine Art Eingangstor gelangt man in den Innenhof. Zwischen den Kieswegen hat es kleine Grünflächen und einen Platz mit Holzschnitzel. Junge Leute sitzen an den Tischen vor ihren Wohnungen oder liegen in den Hängematten und lesen. Der grosszügige Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss ist noch leer. Sofort schiessen tausend Ideen durch den Kopf, was aus diesem Raum gemacht werden könnte.

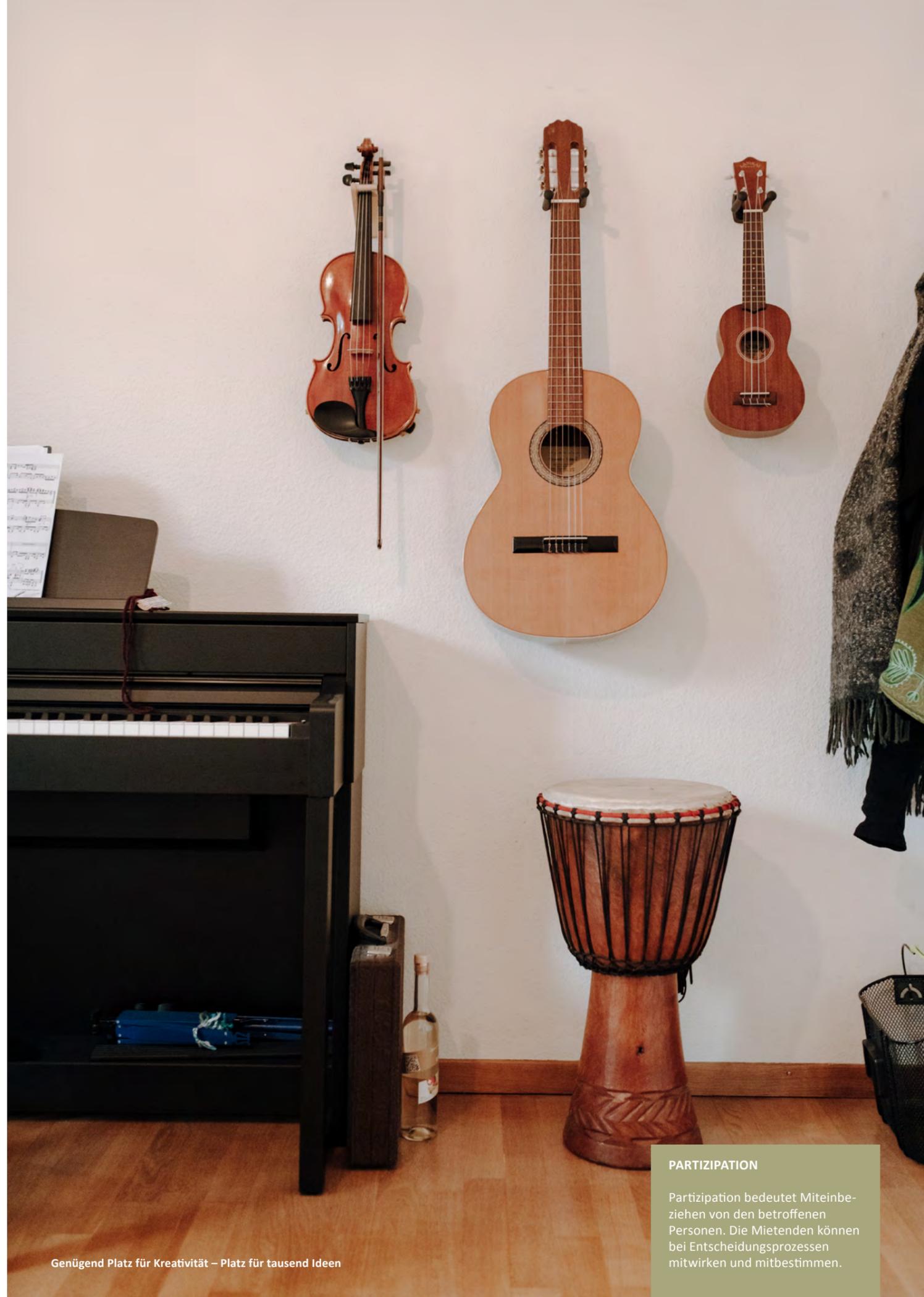
Kreativität und Freiräume

Bei der Planung des Fogo-Projektes schuf das Juwo für die Bewohnenden viele Freiräume, die sie selbst gestalten und beleben können. Das Juwo liess Teile der Aussenflächen leer und möblierte den Gemeinschaftsraum nicht. Die Bewohnenden wurden eingeladen, neue und eigene Ideen für die Nutzung zu entwickeln. Um diese Ideen abzuholen, organisierte das Juwo im Februar 2019 eine Versammlung.

«Das Juwo wählte bewusst den Weg der Partizipation, also den starken Einbezug der Bewohnenden in die Entscheidungsprozesse.»



Der ideale Platz für Begegnungen aller Art.



Genügend Platz für Kreativität – Platz für tausend Ideen

PARTIZIPATION

Partizipation bedeutet Miteinbeziehen von den betroffenen Personen. Die Mietenden können bei Entscheidungsprozessen mitwirken und mitbestimmen.

Interessensgruppen fanden sich und tauschten sich über mögliche Projekte aus. Sofort entstanden kreative und ausgefallene Ideen – von einem Bienenhotel über einen Grillplatz bis hin zu einem Gehege für Hühner. Aus den Interessentengruppen entstanden Projektgruppen und aus den Ideen wurden Projekte.

Lernen, Austauschen und Entspannen

Ein Beitrag für die Umwelt konnte schnell umgesetzt werden. So montierte eine Gruppe ein Bienen- und ein Insektenhotel an die Wand. Direkt daneben realisierte eine weitere Gruppe eine Gartenfläche. Die Bewohnenden können sich für einen Bereich einschreiben und diesen bepflanzen.

Die Gestaltung des Gemeinschaftsraumes und des Schnitzplatzes, also einer Fläche im Innenhof, sorgten für mehr Diskussionsstoff. Die Gruppen mussten unterschiedliche Bedürfnisse zusammenbringen. Dazu mussten sie einige Regeln des Juwo als Vermieterin und der Projektpartner beachten. Gegen Ende des Jahres 2019 startete die Umsetzung: Der Gemeinschaftsraum wird Platz zum Lernen, für Treffen, Spiel und Spass bieten. Der Schnitzplatz wird besonders in den Sommermonaten als Treffpunkt und Entspannungsoase dienen. Beide Gruppen entwickelten ausgeklügelte Pläne und nach den ersten Einrichtungstagen ist die Vision bereits sichtbar.

Einbezug und Partizipation

Das Juwo wählte bewusst den Weg der Partizipation, also den starken Einbezug der Bewohnenden in die Entscheidungsprozesse. So können sich die Bewohnerinnen und Bewohner mit den Aktivitäten identifizieren und arbeiteten selbstmotiviert an der Gestaltung ihrer Freiräume. Die bereits umgesetzten Ideen werden gut genutzt und von den Bewohnenden selbständig unterhalten. Das Gemeinschaftsgefühl steigerte sich durch die gemeinsame Auseinandersetzung und dem Bestimmen gemeinsamer Bedürfnisse. Das Team der Juwo-Sozialberatung begleitete den gesamten Prozess und steht weiterhin als Ansprechpartner für zukünftige Ideen zur Verfügung.



Foto links und rechts: Garten und Bienenhaus – Biodiversität entsteht mitten in der Stadt Zürich



DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Fogo ist eine ehemalige Brache direkt beim Bahnhof Altstetten. Sie wurde von der Stiftung Einfach Wohnen erstellt und besteht aus zwei Teilen, die durch den Geerenweg getrennt sind. Die Holzmodule auf dem Westareal sind ans Juwo und die AOZ vermietet. Hier stehen auch die Gemeinschaftsflächen für die Bewohnenden zur Verfügung.

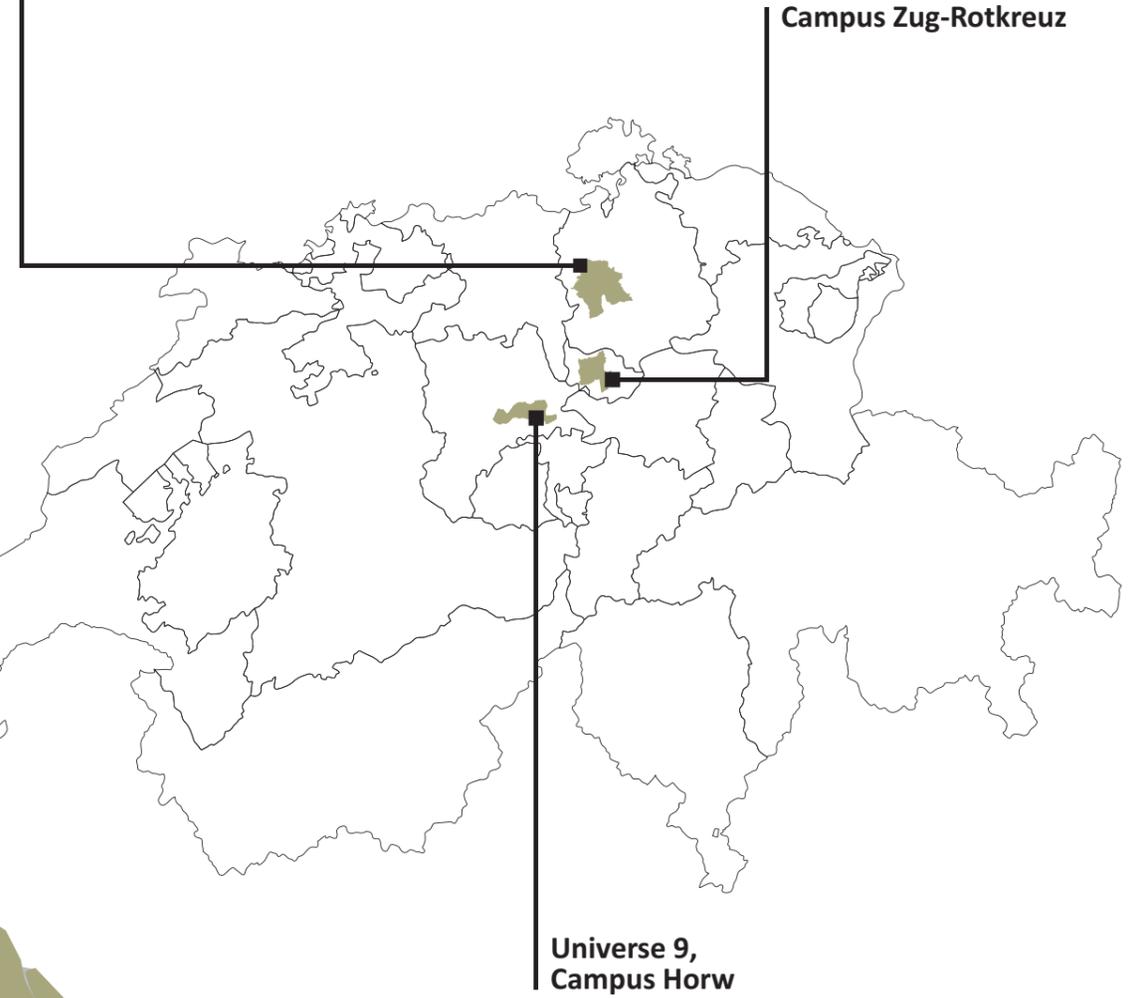
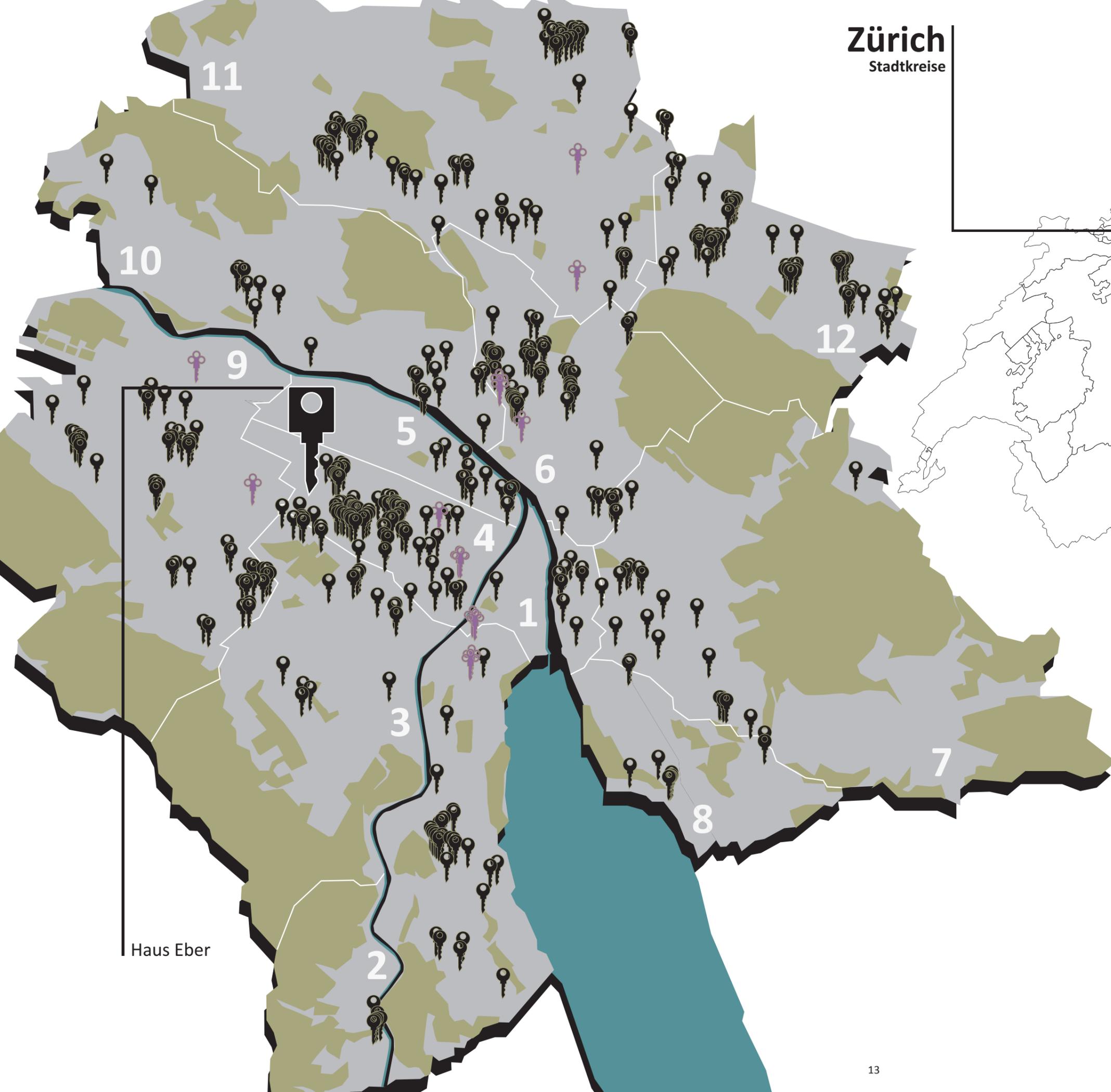
Das Ostareal wird durch die AOZ verwaltet. Es gibt einen Wohnteil sowie Ateliers für Kleinunternehmen und kreative Gruppen. Ein kleines Gastro-Angebot wird stetig ausgebaut.

PARTNER

Stiftung Einfach Wohnen (SEW)
AOZ – Fachorganisation im
Migrations- und Integrationsbereich

Zürich

Stadtkreise



Campus Zug-Rotkreuz

Universe 9,
Campus Horw

Haus Eber

-  Neuste Liegenschaft
-  Zugemietete Liegenschaft
-  Eigene Liegenschaft

Verdichtung nach innen – 60 Prozent mehr Wohnplätze an der Sihlamsstrasse

Infolge morscher Holzbalken musste das Mehrfamilienhaus Sihlamsstrasse 15–17 in Zürich saniert werden. Man hätte nur die Holzbalkendecken und die Küchen erneuern können, doch die Besitzerin Stiftung Jugendwohnnetz Juwo ging weiter. Auf innovative Weise schuf sie 60 Prozent mehr bezahlbare Wohnplätze ohne dabei die Gebäudehülle zu erweitern – wahrhaft eine Verdichtung nach innen.

Text: Patrik Suter
Fotos: Julika Kotai

Im Jahr 1988 erwarb das Juwo im Baurecht die Liegenschaft Sihlamsstrasse von der Stadt Zürich. Die Lage ist zentral, nahe bei Ausbildungsstätten, die Miete bezahlbar. Die Nachfrage von jungen Menschen in Ausbildung nach solchen Wohnräumen ist ausgeprägt. Dies belegen über 2'000 Einträge auf der Juwo-Warteliste. In den letzten Jahren tauchten an der Sihlamsstrasse einige morsche Holzbalken auf. Abklärungen ergaben, dass die Holzbalkendecken aus statischen Gründen saniert werden mussten. Ebenso waren Küchen, Bäder und Elektroinstallationen erneuerungsbedürftig.

Um das Notwendige mit dem Nützlichen zu verbinden, entwickelte das Zürcher Büro a.b.a. architekten Varianten, bei denen die notwendige Sanierung mit einer Erhöhung der Wohnplätze einherging. Die Wahl fiel auf die Variante, bei der eines der beiden Treppenhäuser zu Gunsten von mehr Wohnraum aufgehoben und der Veloraum ins Untergeschoss verlegt wurde, um im Parterre zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Entsprechend wurden die Geschoss-Grundrisse angepasst. Die bisherigen kleinen WGs wurden vergrössert. Die neuen 5er- und 6er-WGs sind eine überschaubare Grösse, was wichtig ist für ein gelingendes Zusammenleben mit funktionierenden Gruppenprozessen.

Dank diesen kreativen Neugestaltungen konnten die bisher 18 Wohnplätze auf 29 erhöht werden. Im Gebäude befinden sich nun eine 6.5-Zimmer-Wohnung (5er-WG), sowie vier 7.5-Zimmer-Wohnungen (6er-WGs). Die Bewohnenden beanspruchen neu rund 20m²/Person, vor dem Umbau waren es ca. 27m²/Person. Die Umbaukosten betragen rund 2.3 Mio. Franken. Dank mehreren privaten Spenden (siehe Seite 22) und einem von der Stadt Zürich in Aussicht gestellten zinslosen Darlehen aus dem Jugendwohnkreditfonds erhöhen sich die Monatsmieten leicht von durchschnittlich 430 Franken auf 460 Franken brutto pro Wohnplatz. Verdichtung ist eine wohnpolitische Stossrichtung zur Generierung von mehr Wohnraum. Mit diesem Projekt trägt das Juwo zu neuem Wohnraum bei, ohne einen einzigen zusätzlichen Quadratmeter Grundstücksfläche zu bebauen.

«Verdichtung ist eine wohnpolitische Stossrichtung zur Generierung von mehr Wohnraum.»

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

LAGE
Sihlamsstrasse 15-17, 8001 Zürich

JUWO-WOHNUNGEN
5 Wohnungen,
eine 5er- und vier 6er-WGs

ANZAHL WOHNPLÄTZE
29 (bisher 18)

MIETZINS
460 Franken Bruttomietzins
pro Zimmer/Mt.
inkl. Nebenkosten und Privatstrom

UMBAUKOSTEN
2.3 Millionen Franken

DAUER DER MIETZEIT
Unbefristet

PARTNER

BAURECHTSGEBERIN
Stadt Zürich

a.b.a. architekten ag
Julika Kotai

BAUKOMMISSION
Jugendwohnnetz Juwo
Kurt Stamopoulos, Stiftungsrat
Patrik Suter, CEO
Marie-Louise van Swelm, COO
Esther Lendenmann, Leiterin Team 3



Wo heute neuer Wohnraum entsteht, standen damals zwei Treppenhäuser

Frischer Wind in der GBMZ-Siedlung

Interview mit Jenny Just und Matthias Lüthi, Verantwortliche der GBMZ

Das Juwo mietet von der Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ) in der Siedlung 6/Stüdlı bereits heute 52 von total 142 Wohnungen. Das ist viel, aber noch nicht einmal die Hälfte der geplanten Vermietung: Es folgen in den nächsten Jahren 90 weitere Wohnungen, die temporär vom Juwo gemietet werden, bis die Siedlung schliesslich total erneuert wird. Matthias Lüthi, Geschäftsleiter der GBMZ, sowie Jenny Just, Verantwortliche für Soziales und Kommunikation, erzählen von den ersten Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit dem Juwo.

Interview: Cécile Reiser
Fotos: Tanja Krebs und GBMZ

Wie entstand die Partnerschaft zwischen der GBMZ und dem Juwo?

Matthias Lüthi: Der gute Ruf des Juwo ist in den Genossenschaftskreisen weit bekannt. Für uns war deshalb von Anfang an klar, dass wir die Zwischennutzung des Ersatzneubaus Siedlung 6 gemeinsam mit dem Juwo durchführen möchten.

Was sind Ihre Erfahrungen bezüglich Zusammenarbeit mit dem Juwo?

Matthias Lüthi: Die Zusammenarbeit mit dem Juwo lohnt sich mehrfach. Der Bewirtschaftungsaufwand ist für uns minimal. Wir wissen, dass bei Mietende alle Wohnungen leer abgegeben werden. Das Juwo arbeitet unkompliziert, speditiv und es muss nicht mehr viel Geld in die Wohnungen investiert werden. Das Nötigste wird gemacht – aber nichts vergoldet.

Wie erleben Sie die jungen Menschen vor Ort?

Jenny Just: Sie bringen frischen Wind und Leben in die Siedlung. Negativ auffallen tun sie nicht. Natürlich gibt es vereinzelt Klagen in Bezug auf Lärm oder Waschküchennutzung. Der Aufwand hält sich aber im gleichen Rahmen wie zuvor. Die Kommunikation zwischen der GBMZ und dem Juwo funktioniert in solchen Fällen immer sehr gut.

Wie wird sich die Zusammenarbeit zwischen GBMZ und Juwo in Zukunft entwickeln?

Matthias Lüthi: Zurzeit steht noch nicht fest, welche Siedlung als Nächstes saniert wird. Von der ersten Ankündigung einer Sanierung bis zum effektiven Baubeginn rechnen wir mit zehn Jahren. Da wird sich in nächster Zeit also nicht viel tun.

«Die Zusammenarbeit mit dem Juwo lohnt sich mehrfach. Der Bewirtschaftungsaufwand ist für uns minimal.»



Wohnen im Kreis 6 – gute Wohnqualität ist garantiert



Matthias Lüthi, Geschäftsleiter GBMZ



Jenny Just, Verantwortliche für Soziales und Kommunikation GBMZ

Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ)

Die 1924 gegründete Genossenschaft umfasst rund 1000 Wohnungen und fördert zeitgemässe und bezahlbare Wohnungen in der Stadt Zürich. Die Genossenschaft lebt von Aktivitäten, Durchmischung, Mitbestimmung und legt Wert auf eine nachhaltige und ressourcenschonende Bauweise. Im Jahr 2022 plant die GBMZ mit dem Ersatzneubau der Siedlung 6 Stüdlı im Kreis 4 (Hohl-, Ernastrasse und Stüdlıweg) zu beginnen. Dieser Neubau erhöht die Wohnqualität, indem mehr Familienwohnungen angeboten werden und auf eine behindertengerechte Bauweise geachtet wird.

HALLO NACHBARN!

Anekdoten aus der Genossenschaft

Bis zum Abriss der altvertrauten Siedlung 6 / Stüdli vermietet die GBMZ die frei werdenden Wohnungen befristet an Jugendliche und junge Erwachsene. Was gab es da nicht alles für Befürchtungen zu hören: So viele Junge würden Lärm und Unrat bringen, bestimmt seien sie frech und rücksichtslos!

Ich erinnerte mich an meine ersten Wohnerfahrungen fernab meiner Herkunftsfamilie, Anfang der 1970er-Jahre. Da musste mich doch tatsächlich meine Mutter telefonisch coachen, als ich zum ersten Mal mit Kochen für die WG an der Reihe war. Ich weiss nicht mehr, wer sein farbiges T-Shirt zur Weisswäsche gelegt und uns allen lindengrüne Unterwäsche beschert hatte. Es brauchte schon ein paar Lehrjahre, bis die Haushaltführung selbstverständlich wurde.

Wir lernten aber auch geradzustehen, wenn etwas mit der Nachbarschaft nicht rund lief. Die alteingesessene Frau über uns zeigte viel Geduld, bis wir die Holzstufen im Treppenhaus so sauber gewischt und gegläntzt hinbekamen wie es die Hausregel verlangte. Auch wurden wir nicht selten ermahnt «Das geht nun wirklich nicht!», wenn der Kehrichtsack auf dem Balkon vergessen ging oder wenn es uns eine gute Idee dünkte, eine Katzen-Treppe zu montieren (dass man vielleicht fragen sollte, kam uns nicht in den Sinn). Auch freuten sich nicht alle Leute, wenn wir unsere Partys feierten.

Verglichen mit anderen Studis aus jener Zeit hatte ich Glück, denn fast alle, die unserer WG damals punkto Wohnen Nachhilfe erteilten (oder besser: erteilen mussten), waren freundlich. Sie waren bestimmt, genervt, sie schimpften – aber grundsätzlich freundlich, auch wenn unsere jugendliche Frechheit schon hie und da durchdrang.

Wir machten unsere Fehler ja nicht aus Gleichgültigkeit gegenüber der Nachbarschaft oder gar mit Absicht. Wir waren ganz gewöhnliche junge Leute, aufgeregt über viele erste Lebenserfahrungen, die unsere Gedanken grundsätzlich häufig ziemlich durcheinander brachten. Dank dieser Nachbarinnen und Nachbarn, die sich mit uns auseinander setzten, wurden wir nach und nach ein wenig mehr erwachsen. Wie wertvoll das war, wusste ich damals natürlich noch nicht. Jetzt sind sie da im Stüdliweg, die Jungen. Und es werden immer mehr. Ja, es ist lauter geworden, sagen manche. Ja, es ist lebendiger und farbiger geworden, sagen viele. Und einige sind gar begeistert: Hilfsbereit seien diese jungen Leute, sie grüssen und winken von Balkon zu Balkon. Ich sah einen der jungen Männer die Bierdosen, die andere nachts beim Mäuerchen hatten stehen lassen, aufheben und bei sich entsorgen – so etwas hatte ich vorher noch nie gesehen!

Natürlich gibt es auch diejenigen, die uns Alten wie Luft behandeln. Ja nu, solche gab und gibt es schliesslich auch unter uns Alten. Vor allem sehe ich junge Menschen, die ihre Balkone schön herrichten, die vor ihren Computern brüten, die mit dem Velo fort- oder heimfahren, nicht selten eine Sporttasche am Rücken, die immer mal wieder Besuch haben, die abends nicht schon um 21 Uhr alle Lichter löschen – die einfach leben. Viele erwidern ein Lächeln, wenn wir uns im Stüdliweg kreuzen. Von einigen weiss ich, dass sie sich in ihrer Freizeit für andere engagieren, dass sie gute Ziele im Leben verfolgen, dass sie aus Verantwortung vegan leben und kein Auto haben, dass sie spannende Hobbys pflegen.

Ich wünsche allen diesen Jugendlichen und jungen Erwachsenen, dass sie bei allfälligen Fettnapfritten oder Regelverstössen auf Nachbarinnen und Nachbarn zählen können, die klar und freundlich mit ihnen reden statt unfreundlich über sie.

Ich freue mich, dass ihr da seid.

Christine Wullschleger, Genossenschafterin
(Ernastrasse)

«Stüdliweg 2019
zum Zweiten oder
Hilfe, die Jungen
kommen!»

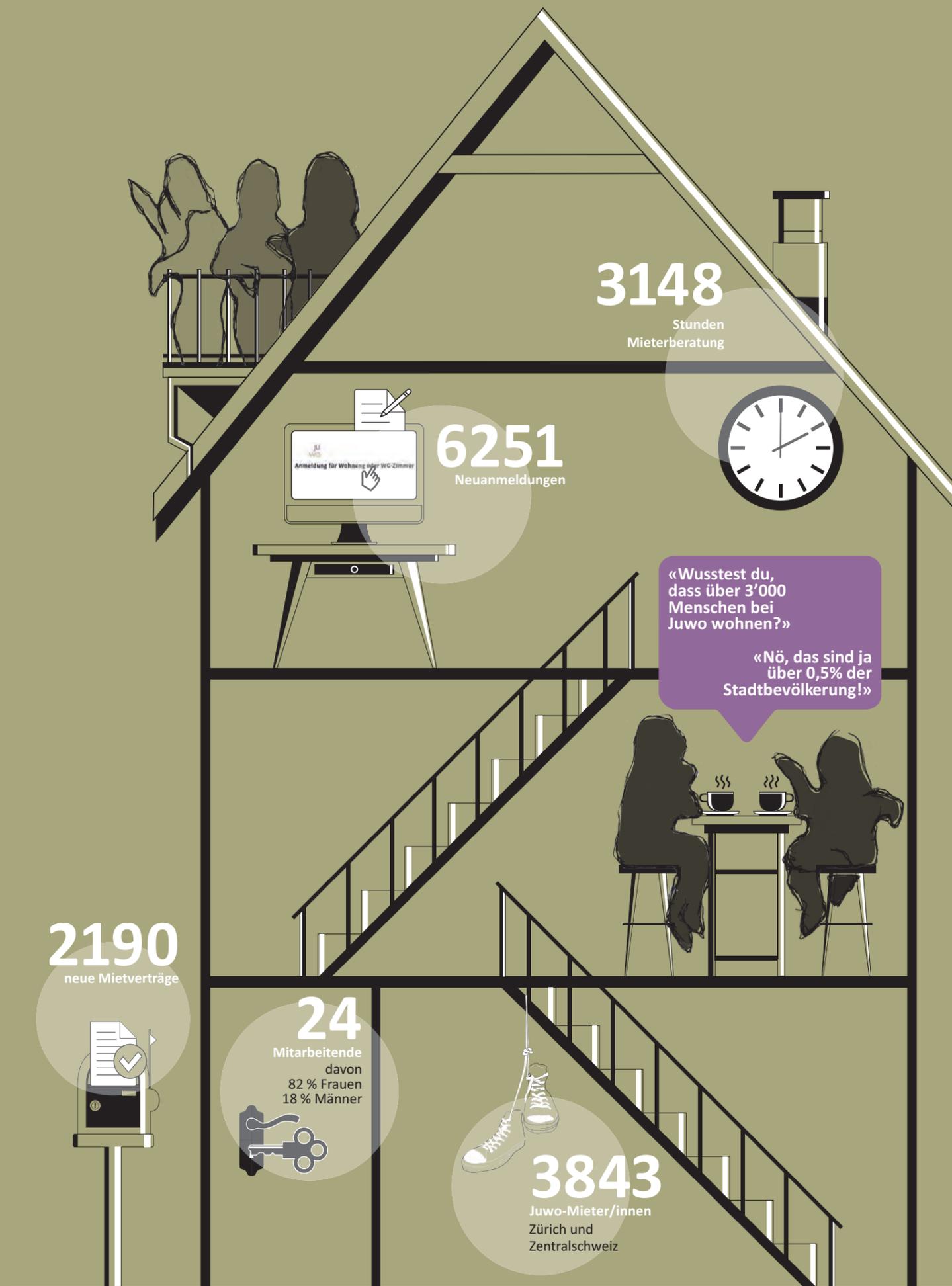
Kennzahlen 2019

	2017	2018	2019
WOHNUNGEN Stand Ende Jahr	1245	1445	1781
MIETER/INNEN Stand Ende Jahr	2776	3131	3843
ZUZÜGE MIETER/INNEN Stand Ende Jahr	1781	2033	2190
MIETKOSTEN (OHNE NK) Pro Mieter/in	413	423	420
ANMELDUNGEN Gesamthaft	4949	5344	6251
BERATUNGSSTUNDEN Mieterberatung	2373	2756	3148
EIGENE LIEGENSCHAFTEN			
Anzahl Immobilien	14	13	13
Anzahl Mieter/innen	198	191	176
Anteil an Mieterschaft	7%	6%	5%
GESCHÄFTSSTELLE			
Anzahl Vollzeit-Stellen	17.0	17.3	18.9
FINANZKENNZAHLEN KONSOLIDIERT (MIO. CHF)			
Umsatz	16.14	18.12	22.08
Bilanzsumme	27.60	28.86	33.32
Eigenkapital	1.22	3.65	4.68

Leistungsauftrag der Stadt Zürich für Beratungsleistungen

Der Gemeinderat der Stadt Zürich hat uns auf Antrag des Sozialdepartements der Stadt Zürich für die Jahre 2019 bis 2022 einen Leistungsauftrag im Betrag von jährlich maximal CHF 216'000.- erteilt. Damit kann ein Grossteil unserer Beratungsdienstleistungen finanziert werden, die sich über drei Bereiche erstrecken:

- Erstens geht es darum, bei Konflikten innerhalb von Wohngemeinschaften oder mit den Nachbarn dafür zu sorgen, dass Konflikte nicht eskalieren und das Mietverhältnis gefährden.
- Zweitens werden junge Leute, die erstmals eine eigene Wohnung beziehen, in die damit zusammenhängenden Pflichten und Gepflogenheiten eingewiesen.
- Und 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.



Hinter den Kulissen

Spender* – Herzlichen Dank!

Dr. Stephan à Porta-Stiftung	100'000
Stiftung Solidaritätsfonds	
Wohnbaugenossenschaften Schweiz	20'000
Grütli Stiftung Zürich	10'000
A.+B. Zangger Weber Stiftung	8'000
Hans Konrad Rahn Stiftung	8'000
David Bruderer Stiftung	5'000
R.+S. Braginsky Stiftung	5'000
Walter Schoch & Nicolas von Graffenried	1'200
Familienheim Genossenschaft Zürich	1'000
Stiftung PWG Zürich	500
Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft ZBWG	500

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

Vorstand und Stiftungsrat

Präsident	Jean-Marc Hensch, lic. iur., eidg. dipl. PR-Berater
Vizepräsidentin	Anita Gut, eidg. dipl. PR-Beraterin
Quästor	André Klein, Betriebsökonom FH
Mitglieder	Alain Gut, Dr. oec. publ. Claudia Zinno, Immobilienbewirtschafterin FA Kurt Stamopoulos, eidg. dipl. Immobilienreuhänder

Geschäftsstelle

CEO
Leiterin Mieterberatung, COO
Mieterberatung
Immobilien-Bewirtschaftung Zürich

Patrik Suter*
Marie-Louise van Swelm*
Barbara Heuberger, Patrick Lang, Adrian Werner
Team 1: Andrea Matter, Ramona Ernst, Jennifer Müller,
Cécile Reiser, Nathalie Riederer, Andreas Studer
Team 2: Melissa Müller, Martina Dettling, Jessica Frei, Katja Fuchs,
Fiona Lötscher, Vanessa Meier, Valbona Sali, Joyce Shardlow
Team 3: Esther Lendenmann, Francy Kamm, Ebru Kiranoglu,
Martin Hauri, Janine Bolinger*, Natalie Varallo
Andrea Spiri
Claudia Jaberg

Finanzen
Sekretariat und Empfang
Kommunikation und IT

*Mitglied der Geschäftsleitung

Vermietungspartner

Albert Niedermann-Hartmann-Stiftung
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ
André Hobler
AOZ, Zürcher Fachorganisation im
Migrations- und Integrationsbereich
ASIG Wohngenossenschaft
BAGESTRA
Baudirektion Kanton Zürich
Baugenossenschaft Freiblick
Baugenossenschaft Frohheim Zürich BGF
Baugenossenschaft GISA
Baugenossenschaft Glattal Zürich
Baugenossenschaft Halde Zürich
Baugenossenschaft Heimat
Baugenossenschaft Kyburg
Baugenossenschaft Linth-Escher
Baugenossenschaft mehr als wohnen
Baugenossenschaft Oberstrass BGO
Baugenossenschaft Rotach Zürich
Baugenossenschaft Sonnengarten
Baugenossenschaft St. Jakob Zürich
Baugenossenschaft Süd-Ost
Baugenossenschaft Vrenelisgärtli
Baugenossenschaft Waidmatt
Baugenossenschaft Wiedikon
Baugenossenschaft Zentralstrasse
Baugenossenschaft Zürich 2
BEP Baugenossenschaft des Eidg. Personals
BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich
Christian Zopfi
Die Schächli Baugenossenschaft Dietikon
Dr. Stephan à Porta-Stiftung
Emil Seliner
Evangelisch reformierte Kirchengemeinde Zürich
Evangelischer Frauenbund Zürich efz
Familienheim-Genossenschaft Zürich
Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich GBMZ
Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal GBL
Genossenschaft Neubühl Zürich
Genossenschaft Wogeno
Grün Stadt Zürich
H.&C. Rübel Familienstiftung
Habitat 8000 AG
Hans Marlof
Hans Welti
Hauseigentümergeverband Zürich HEV
Immobilien Stadt Zürich
Intus AG
J.H. Kunz Bautreuhand AG
Liegenschaften Stadt Zürich
Lieger + Roth AG Immobilien
MBGZ – Mieter-Baugenossenschaft Zürich
Milchbuck Baugenossenschaft
MPK Migros Pensionskasse Immobilien
Neliomanda AG
Otto Brunner
Pfannenstiel Immobilien AG
Post Immobilien AG
Reformierte Kirche Wollishofen
Regimo Zürich AG
Sidenza AG

Siedlungsgenossenschaft Eigengrund
Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof
Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich SAW
Stiftung Bauen und Wohnen SBW
Stiftung Einfach Wohnen SEW
Stiftung Kirchlicher Sozialdienst Zürich
Stiftung PWG
Stiftung Renggergut
Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien
Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime zkj
Verein Werchschiür
Walter Schoch & Nicolas von Graffenried
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich
Zug Estates Holding AG

