



## 2017 Geschäftsbericht Jugendwohnnetz Juwo

|  |       |
|--|-------|
| Vorwort Präsident: Reifeprozess  | 02    |
| Reportage: Suurstoffi – zwischen Hörsaal und Baugerüst                 | 03-07 |
| Interview mit Dagmar Übelhör: eine Genossenschafterin erzählt          | 08-09 |
| Neue (Treppen-)Stufen zur Nachhaltigkeit – Aufstockung Friesstrasse 35 | 10-11 |
| Wir sind Juwo  | 12-15 |
| Vermietungspartner & Zahlen  | 16-17 |
| Spender & Organisation   | 18-19 |

# Vorwort Präsident: Reifeprozess



---

**Jean-Marc Hensch**  
Präsident

---

Es war ein Quantensprung fürs Juwo, als wir 1986 erstmals eine Liegenschaft erwerben konnten. Was auch immer passieren würde, dieses Haus war damit für unseren Zweck definitiv gesichert, dies im Gegensatz zu den übrigen Objekten, die wir mieteten, teilweise nur befristet. Das Haus an der Breitensteinstrasse 7 gehört uns nur im Baurecht, aber wir haben es ins Herz geschlossen. Zwischenzeitlich befand sich dort auch unsere Geschäftsstelle.

Seither sind einige Jahre ins Land gegangen und unser Immobilienbestand umfasst heute 14 Liegenschaften, in denen 198 junge Leute wohnen. Entsprechend ist die Immobilienbewirtschaftung immer umfangreicher geworden, was nach einer Stärkung der Führungsstrukturen rief. Nachdem wir 2016 die Funktion der Leitung Immobilienbewirtschaftung in der Geschäftsleitung geschaffen hatten, sind auf Ende 2017 weitere Kaderpositionen hinzugekommen.

Zudem haben sich die Akzente bei unserer Immobilienpolitik etwas verschoben. Stand für uns früher im Vordergrund, wenig attraktive, aber noch gut bewohnbare Objekte in der Stadt zu einem günstigen Preis zu erwerben, so stehen heute anspruchsvolle und komplexe Projekte im Vordergrund, bei denen wir zusammen mit Partnern teilweise ganze Areale entwickeln. Die Umsetzung dieser Vorhaben bemisst sich nicht mehr in Monaten, sondern eher in Jahren.

Eine weitere Premiere ist zu vermelden. Wir haben erstmals eine Liegenschaft verkauft. Der Sanierungsbedarf für das entsprechende Objekt wäre sehr hoch gewesen, und die anvisierte Erhöhung der Flächen konnte nicht wie geplant realisiert werden. Mit dem Verkauf ermöglichen wir dem Nachbarn eine sinnvolle Verdichtung und gesamthaft eine bessere Nutzung des Areals. Wir erhielten durch den Verkauf Mittel, die wir anderweitig einsetzen können. An Projektanfragen mangelt es uns definitiv nicht.

**Jean-Marc Hensch**  
Präsident Juwo

# Reportage

## Suurstoffi – zwischen Hörsaal und Baugerüst

«Sie sind hier falsch. Sie sind auf einer Baustelle», verkündet der Herr vom Security-Dienst leicht herablassend. Unser Minibus ist vollgestopft mit Gläsern, Kissen, Bettdecken, Badematten, Pfannen und allem, was sonst noch zur Erstausstattung einer WG gehört – bereit zum Einrichten von acht Wohnungen. Mitten auf der Grossbaustelle.

Endlich beim richtigen Gebäude angekommen, erwarten uns bereits ungeduldig die ersten Helferinnen und Helfer vom Juwo – es ist der 16. August 2017, kurz nach 10 Uhr. Wieder einmal sollte das Thermostat auf über 30 Grad klettern, die Sonne brennt bereits jetzt im Gesicht. Die Stimmung ist locker und fröhlich.

Und tatsächlich – wir befinden uns mitten auf einer Grossbaustelle, den Minibus parkieren wir zwischen Bagger und Kieslaster. Ein Hauseingang ist nur über eine provisorische Brücke erreichbar, der andere gar nicht. Um das Gebäude ein grosser Graben. Die Strassen gleichen Schotterpisten, das gesamte Gebäude ist noch eingerüstet. Von der Fassade fehlt jede Spur. Vom Innenausbau ebenso. Nur auf zwei Stockwerken nicht: Hier sind Wände verputzt, Böden verlegt, Küchen installiert, Badezimmer gefliest – und genau an dieser Stelle befinden sich die Juwo-Wohnungen. Es wirkt wie eine kleine Oase mitten in der Wüste. Irgendwie strahlen sie eine sonderbare Ruhe aus. Vor allem aber Stolz. Stolz auf alle Beteiligten – vom Bauarbeiter bis zum Projektteam. Stolz aber auch aufs Juwo. Dass unsere Wohnungen die einzigen sind, die bezugsbereit sind. Dass wir uns nach über 30 Jahren aus Zürich herausgewagt haben. Und es geschafft haben.

«Es wirkt wie eine kleine Oase mitten in der Wüste.»

### DAS SUURSTOFFI-AREAL

Das Suurstoffi-Areal in Rotkreuz ZG ist ein Novum in der Schweiz und fungiert als zukunftsweisendes Pionierprojekt. So ist das gesamte Areal CO<sub>2</sub>-frei, fast autark und wird weitgehend ohne Energiezufuhr von aussen betrieben.

Auf dem Areal entstanden bis anhin 52 komplett möblierte Wohnplätze für Studierende – umgeben vom neuen Campus für Informatik- und Wirtschaftsstudierende der HSLU, sowie Eigentums- und Mietwohnungen, Gewerbe- und Büroflächen von bedeutenden Schweizer Firmen. Die Aussenflächen sind parkähnlich angelegt und bestechen durch viel Grün, Wasser und Boulevards.

Das Juwo wagt sich mit diesem Projekt erstmals aus Zürich und mietet seit dem 1. September 2017 52 Wohnplätze, aufgeteilt auf 8 Wohnungen im 2. und 3. Obergeschoss:

|    |                     |
|----|---------------------|
| 4x | 4-Zimmer-Wohnungen  |
| 2x | 8-Zimmer-Wohnungen  |
| 2x | 10-Zimmer-Wohnungen |

Weitere 48 Wohnplätze folgen in den kommenden Jahren.



Baustelle: das Haus mit den Juwo-Zimmern nimmt Form an.



«Ziel ist, dass unsere Mietenden mit lediglich einem Koffer einzugsbereit sind.»

Eigentlich bin ich, Fiona Lötscher, für die Kommunikation vom Projekt verantwortlich – heute, nach Monaten der Vorbereitung, gehöre ich zu den freiwilligen Helferinnen. «Ha! Ist doch alles halb so wild. Ich weiss wirklich nicht, wo dein Problem liegt, Melissa – wer kann schon behaupten, eine eigene Brücke zur Wohnung zu haben?», piesacke ich Melissa Müller, die Projektleiterin seitens Juwo. «Die Aussage, Wohnen im spannenden Umfeld bekommt hier eine ganz neue Bedeutung», grinst Melissa zurück. Immerhin – unseren Humor haben wir nicht verloren.

Melissa sieht müde aus. Die vergangenen Wochen waren anstrengend. Sie hat nur wenig geschlafen. Zu gross war die Aufregung, der Druck. Und einiges läuft gerade nicht wie es sollte. Trotz ihrer vorbildlichen Planung. Aber so läuft das halt nun mal, mit diesen Projekten.

#### **RÜCKBLICK FRÜHLING 2017 – ENTSCHEIDUNGEN SIND GEFORDERT**

Der Campus erwartet viele Austauschstudierende, folglich entschloss sich das Projektteam, die Juwo-Wohnungen komplett möbliert zu vermieten. Neuland fürs Juwo. Und wie sich herausstellte, ein nicht ganz einfaches Experiment – denn schon nur die Meinungen über den Inhalt einer Erstaussstattung gingen stark auseinander. Gehören Schwingbesen, Pfannenuntersätze und WC-Bürsten wirklich zur Möblierung einer Wohnung? Und wie viele Gläser werden pro Person benötigt? Stellen wir Weingläser zur Verfügung? Fragen über Fragen, die die Projektleiterin über viele Monate beschäftigen werden.

Für Melissa war bald klar, dass WC-Bürsten, Schwingbesen und Pfannenuntersätze genauso zur Möblierung gehören wie zwei Trinkgläser und ein Weinglas pro Person. «Ziel ist, dass unsere Mietenden mit lediglich einem Koffer einzugsbereit sind», erklärt die Juwo-Projektleiterin.

## «Das letzte freie Juwo-Zimmer ging im Juli 2017 an einen Studenten aus Bern.»

### RÜCKBLICK SOMMER 2017 – WIR HELFEN WO WIR KÖNNEN

Neues Studium. Neues Land. Neue Sprache. Neues Zuhause. Neuer Lebensabschnitt. Ziemlich viel für die jugendlichen Austauschstudierenden – deshalb versuchten wir, ihnen zu einem möglichst gelungenen Start zu verhelfen und sie bestens zu unterstützen. So kam es, dass ich einerseits schon früh in der Planungsphase den Auftrag erhielt, eine Beschreibung der Anfahrt aufzusetzen – vom Ankommen am Flughafen, über das Lösen eines Zugtickets am Automaten, zu den Zugverbindungen bis hin zum Weg vom Bahnhof Rotkreuz über die Baustelle zum neuen Zuhause. Zur gleichen Zeit erstellte ich Merkblätter zu Themen wie Abfalltrennung und über die richtige Bedienung der Waschmaschine. Mietverträge mussten ebenfalls angepasst oder neu erstellt und ins Englische übersetzt werden.

Währenddessen gingen im Mai langsam die ersten Zimmerreservierungen über unsere dafür angepasste Homepage ein. Die Freude war gross – denn schnell wurde ersichtlich, dass die Zimmer beliebt sind und wir mit ein wenig Glück und Marketing sogar ohne Anfangsleerstände loslegen können.

Und so kam es auch – das letzte freie Juwo-Zimmer wurde am 26. Juli 2017 an einen Studenten aus Bern vermietet.

Während Wochen erfasste das Projektteam im Juli mit Hochdruck Mietverträge, legte Mieterdossiers an, nahm Reservierungen entgegen und beantwortete sämtliche Fragen der Interessenten – der Laden brummte.

### RÜCKBLICK – VOR EINER WOCHE

Endlich, am Donnerstag, 10. August 2017 um 13 Uhr war es soweit – die Projektleiterin erhielt die Schlüssel zu den Wohnungen. Der Bauleiter hatte Melissa bereits über die Verzögerungen am Gebäude vorinformiert. Größere Mängel, wie beispielsweise nicht zusammengebaute Einbauschränke, werden allesamt bis zum Einzug der Studierenden behoben sein.

Mit der Baustelle müssen sich alle arrangieren – vom Juwo-Mitarbeitenden, zum Möbellieferanten bis hin zu den Mietenden. Da der zweite Hauseingang auch in den kommenden Wochen nicht bereit stehen wird, laufen die Möbellieferanten durch das gemeinsam verbundene Geschoss in den dritten Stock, um im anderen Haus teil zu den Juwo-Wohnungen zu gelangen. So werden also einige Möbel einmal nach oben getragen, vorbei an allen Estrichabteilen – nur um alles wieder ein Stockwerk hinunter zu schleppen. Zum Glück ist immerhin ein Lift bereits in Betrieb. Unser Mitleid und unseren Respekt haben sie trotzdem, die Möbellieferanten.



Innenansicht Juwo-Zimmer: Bett, Pult und Schrank gehören standardmässig dazu.

### HEUTE – ETIKETTEN ÜBER ETIKETTEN

Inzwischen ist es Mittag, mein Bauch knurrt, die Sonne brennt weiterhin unermüdlich, die ersten Erschöpfungsanzeichen machen sich erkenntlich und zwei blaue Flecken habe ich auch. Zeit für eine kurze Pause und Zeit, den fleissigen Möbellieferanten den Lift freizugeben. Ich muss schmunzeln, wenn ich an heute Morgen denke. Wie wir – das Juwo-Helferteam – unverhofft zur Ladenöffnungszeit vor dem blauen Einrichtungshaus eines schwedischen Möbelherstellers standen. Kleine Planänderung. Das mit der Kleinmaterial-Lieferung klappte doch nicht und so mussten wir alles abholen – über 1'500 Teller, Gabeln, Pfannen, Duvets, usw. Wir waren voller Tatendrang und gut gelaunt – bis unsere Bestellung lose in gut zehn Einkaufswagen angekartet wurde. Dann hiess es zuerst einmal zählen und abpacken.

Eine halbe Stunde später ist die Mittagspause bereits beendet, nun läuft alles Schlag auf Schlag und Hand in Hand: Handwerker beheben die letzten Mängel, die restlichen Möbel werden angeliefert und hinauf geschleppt. Währenddessen entfernt das Juwo-Einrichtungsteam Hunderte von Etiketten und beginnt mit dem Verteilen des Kleinmaterials.

Es ist eine sehr willkommene Abwechslung im sonst stressigen Arbeitsalltag, die Stimmung ist auch gegen Ende des Tages noch unbeschwert und fröhlich. «Bestimmt habe ich heute Nacht Etiketten-Albträume», grinse ich in mich hinein und schneide mir dabei fast in den Finger.

Als ich um 20 Uhr Zuhause bin, falle ich todmüde, aber erleichtert und glücklich ins Bett – was für ein Tag. Zu meinen zwei blauen Flecken ist ein weiterer dazu gekommen, meine Fingernägel sind vom Entfernen der Etiketten aufgelöst, mein Rücken schmerzt.

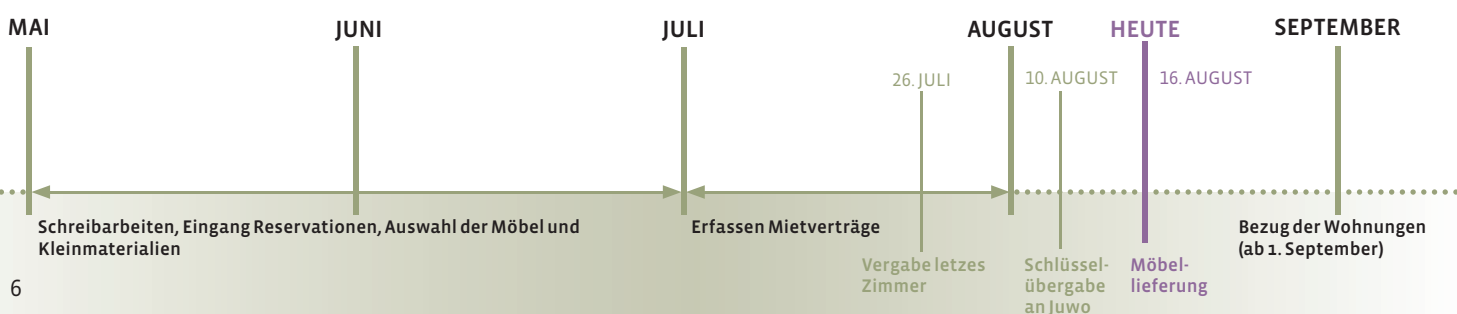
### ZAHLEN & FAKTEN ZUR EINRICHTUNG

Es wurden von **1582 Gegenständen** Etiketten entfernt. Dies beschäftigte **5 Personen** während insgesamt **12 Arbeitsstunden** verteilt auf **2 Tagen**.

Weiter kam es zu:

- **3 kleineren Verletzungen** (Schnittwunden, Verstauchungen, ...)
- **14 blauen Flecken**
- **26 zerstörten Gegenständen**
- **8 fehlenden Gegenständen**

### PROJEKT SUURSTOFFI IN ROTKREUZ – ZEITLICHER ABLAUF





### AUSBLICK – EINZUG DER STUDIERENDEN

In den kommenden zwei Wochen werden alle Möbel aufgestellt und ausgerichtet, Schlüssel zugeteilt, Lampen aufgehängt, Duschvorhänge angebracht und alle Wohnungen anschliessend komplett gereinigt. Irgendwo dazwischen wird das Juwo noch einen kleinen Apéro in einer der Wohnungen feiern – der Endspurt wird eingeläutet.

Dann, am Morgen des 1. Septembers 2017, werden wohl alle angespannt sein, ein wenig nervös vielleicht – Melissa bestimmt. Die ersten Mietenden werden wahrscheinlich schon früh morgens ihren Weg über die Baustelle suchen. Der Wetterbericht hat für die nächsten Tage strömenden Regen vorausgesagt, das Projektteam wird hoffentlich an Gummistiefel denken. Melissa wird kurz vor 9 Uhr die Einsatzpläne bestimmt zum hundertsten Mal kontrolliert und letzte Instruktionen ausgesprochen haben – und dann kann es endlich losgehen.

Und ich? Ich sitze dann bereits im Flieger. Nach Irland. Wo es ziemlich sicher ebenfalls regnen wird – ich zumindest habe meine Gummistiefel schon lange eingepackt.

#### PARTNER

Zug Estates Holding AG

Eigentümerin

Intrada GmbH

Einrichtungen im Objektbereich

abor ag

Reinigung und Wäscheservice

HSLU Hochschule Luzern

#### PROJEKTTEAM

Melissa Müller

Projektleiterin

Marie-Louise van Swelm

Operations / Hospitality

Martina Dettling

Assistenz

Martin Hauri

Finanzen

Francy Kamm

Übersetzungen und

Bewirtschaftung

Claudia Jaberg

Marketing und IT

Fiona Löttscher

Kommunikation



Von links nach rechts: Ramona Ernst, Cécile Reiser, Florian Stöcklin, Cornelia Zeder, Martina Dettling, Valbona Veseli  
Mitte: Melissa Müller

## Interview mit Dagmar Übelhör

### Sie erzählt uns über das Leben mit Juwo-Nachbarinnen und -Nachbarn.

**Dagmar Übelhör ist nicht irgendeine Genossenschafterin, nein, sie ist Kreisarchitektin mit entsprechendem Hintergrundwissen.**

«Alles was in meinem Kreis gebaut wird, landet früher oder später auf meinem Tisch.», denn sie erteilt Baubewilligungen und bietet Beratungen im Dschungel der gesetzlichen Bauvorschriften an. Ausserdem wohnt Dagmar Übelhör seit gut dreissig Jahren in Zürich und kennt das Juwo noch aus ihrer Jugend. Seit sechs Jahren ist sie Genossenschafterin der Baugenossenschaft Oberstrass (BGO) und wohnt seither in einer Genossenschaftswohnung – zusammen mit ihrem 19-jährigen Sohn. Die Tochter ist bereits ausgezogen.

In den nächsten Jahren soll die gesamte Überbauung erneuert werden, alle müssen ausziehen. Seit längerem bietet die Genossenschaft deshalb ihren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern Ersatzwohnungen an. So auch Dagmar Übelhör. Sie lächelt leicht verlegen, als wir sie darauf ansprechen: «Nein, bis jetzt habe ich noch keinem Angebot zugestimmt. Eigentlich will ich ja aber auch gar nicht aus der Wohnung.» Sämtliche frei werdenden 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen werden seit gut zwei Jahren dem Juwo zur Miete angeboten – und sind äusserst beliebt bei den Juwo-Interessenten.

Klar fände sie es schade, dass es einen Erneuerungsbau geben wird – als Kreisarchitektin verstehe sie jedoch die Beweggründe. Denn dank der Verdichtung können mehr Wohnplätze auf gleichem Raum realisiert werden. Gleichzeitig müssen sich die Genossenschaften an ihre Langzeitplanung halten. «Damit am Ende nicht alle Liegenschaften zur gleichen Zeit saniert werden müssen. Sonst hätten die Genossenschaften wohl ein kleineres Problem», klärt sie auf und lächelt.

#### **DREI GENERATIONEN IN EINEM HAUS**

Von den sieben Wohnungen mietet das Juwo bereits vier, in der gesamten Siedlung sind es sogar 19 Wohnungen. «Meine über 90-jährige Nachbarin und ich halten wohl noch etwas die Stellung – bevor das Juwo Überhand gewinnt», schmunzelt Dagmar Übelhör.

«Das Haus ist definitiv jünger geworden», antwortet sie wie aus der Kanone geschossen auf die Frage, was sich verändert habe seit dem Einzug der Juwo-Mietenden. Früher wohnten eher ältere Menschen hier – jetzt liegt der Altersunterschied vom jüngsten Juwo-Mieter bis zur ältesten Genossenschafterin bei etwa 70 Jahren. Dagmar Übelhör bezeichnet die Nachbarin kurzerhand als Vorbild und kommt ins Schwärmen: «Sie macht es aber auch wirklich super mit den Jungen und ist sehr cool. Beispielsweise hatten die Juwo-Mieterinnen aus dem Erdgeschoss vor gut einem halben Jahr alle eingeladen, es war alles sehr unkompliziert. Und sie war trotz ihrer 90 Jahren selbstverständlich dabei – mittendrin und mit allen im Gespräch. Das war wirklich sehr schön.»

Etwas habe sich sogar verbessert: «Wir hatten damals eine etwas anstrengende Nachbarin, die viele kleine Zettel schrieb – die habe ich nun nicht mehr»,schmunzelt Dagmar Übelhör. Stattdessen freut sie sich heute über eine



Dagmar Übelhör  
Genossenschafterin,  
Kreisarchitektin

«Ich glaube, wir  
waren schlimmer.»



**PROJEKTPARTNER**  
**Baugenossenschaft Oberstrass**

Die Baugenossenschaft Oberstrass (BGO) ist eine gemeinnützige, politisch und konfessionell neutrale Genossenschaft mit rund 400 zeitgemässen und bezahlbaren Wohnungen.

Die Siedlungen der BGO liegen alle in attraktiver Umgebung im Kreis 6. Sie stehen Familien, Paaren und Einzelpersonen jeden Alters und jeder Herkunft offen. Die BGO betreibt eine eigene Geschäftsstelle, die in allen Bereichen für eine professionelle Betreuung von Genossenschaft, Mitgliedern und Liegenschaften sorgt.

Juwo-Mieterin und berichtet: «Sie hat schon Snacks und Früchte im Treppenhhaus aufgestellt – gratis für alle. Oder Gutscheine am Anschlagbrett aufgehängt.»

**PROBLEME WERDEN SCHNELL GELÖST**

«Im Grossen und Ganzen kenne ich die Juwo-Mietenden nicht so gut. Sehr toll ist aber, dass sie sich bei Einzug immer kurz vorstellen kommen. Ich weiss nicht, ob Sie ihnen das jeweils als Auftrag mitgeben – aber das ist wirklich schön und wird geschätzt.» Tatsächlich ist es so – sämtliche neuen Mietenden werden von den Juwo-Bewirtschafterinnen jeweils in Sachen «Gutes Wohnen» geschult. Einer der Punkte ist, sich bei den Nachbarn vorzustellen. Schön zu hören, dass auch das zu klappen scheint.

Als Genossenschafterin, Mieterin und Nachbarin erlebt Dagmar Übelhör Unstimmigkeiten und Probleme hautnah – wenn es denn welche geben würde. Denn mit dem Einzug der Juwo-Mietenden habe sich dann doch erstaunlich wenig verändert. Für uns fast etwas ernüchternd. Irgendwie. So hatten wir doch auf einige aufregende Geschichten gehofft. Aber allem Anschein nach läuft dort alles erfreulich gut und langweilig. Trotz der Ringhörigkeit. Die anfangs zu laute Musik mit viel zu viel Bass aus dem oberen Stockwerk störte zwar. Das Problem liess sich dann aber schnell, unkompliziert und vor allem verständnisvoll lösen. Fürs laute Trampeln wird sich sicherlich auch noch eine Lösung finden lassen. Finken beispielsweise.

Und auch sonst – keine Partys. Keine Unordnung im Treppenhhaus oder im Garten. Nicht einmal Waschküchenprobleme gibt es. «Ich glaube, wir waren schlimmer», schmunzelt Dagmar Übelhör.

Alles in allem also eigentlich ein Paradebeispiel fürs Juwo und seine Mietenden.



Siedlung der BG Oberstrass

# Neue (Treppen-)Stufen zur Nachhaltigkeit

## Aufstockung im Minergie-Standard

Mit innovativen Wohnmodellen und Zwischennutzungen setzt sich das Juwo seit Jahren dafür ein, dass Jugendliche einen Platz zum Wohnen und Leben finden. Im Rahmen der Verdichtung des Wohnraums in der Stadt Zürich wurde bei einer Liegenschaft der Stiftung Jugendwohnnetz Juwo eine Aufstockung realisiert.

Im Jahr 2006 kaufte die Stiftung eine Liegenschaft an der Friesstrasse 35 in Oerlikon, die 1976 erstellt wurde. Mit eigenen Liegenschaften kann das Juwo jungen Menschen in Ausbildung langfristig kostengünstigen Wohnraum vermieten.

Kurz nach dem Kauf wurden die notwendigen Renovationen ausgeführt und die Wohnungen optisch modernisiert und aufgewertet. Fast zehn Jahre später stand eine weitere Sanierung an – das Flachdach hatte seine besten Jahre hinter sich. Bei der Entwicklung von Lösungen wollte das Juwo einerseits eine Sanierung, die sich der Nachhaltigkeit verpflichtet. Andererseits mehr Wohnraum schaffen, der bezahlbar ist. So entstand die Idee einer Aufstockung.

### NACHHALTIG BAUEN

Mit diversen Massnahmen konnte die Nachhaltigkeit umgesetzt werden: Die Aufstockung wurde im Minergie-Standard gebaut, am ganzen Haus wurden energetische Verbesserungen vorgenommen – sämtliche Fenster durch Dreifach-Isolierverglasungen ersetzt und die Kellerdecke gedämmt. Gleichzeitig sollte das äussere Erscheinungsbild der Liegenschaft verschönert und aufgewertet werden. Der typische Fassadenanstrich aus den siebziger Jahren verschwand, neu erstrahlt das Haus in einem hellen Anstrich aus mineralischer Farbe. Patrik Suter, Juwo-Geschäftsführer, erklärt: «Auf eine Sanierung der kompletten Gebäudehülle verzichteten wir aus Kostengründen. Juwo bewegt sich stets im Spannungsfeld zwischen Ökologie, Verdichtung und günstigen Mieten. Wir sind überzeugt, bei dieser Liegenschaft einen guten Kompromiss gefunden zu haben – mit Schwerpunkt beim günstigen Wohnraum.» So kosten die neuen Zimmer im Schnitt 615 Franken im Monat, inklusive Strom und Nebenkosten. Bereits zu Mietbeginn konnte die Liegenschaft komplett vermietet werden.



«Juwo bewegt sich stets im Spannungsfeld zwischen Ökologie, Verdichtung und günstigen Mieten.»

#### LINKE SEITE

Oben: Nach Aufstockung und Fassadenanstrich

Unten: Eine der insgesamt drei Terrassen

#### RECHTE SEITE:

Oben: Heitere Stimmung am Eröffnungsapéro: Gespräche zwischen Juwo-Mitarbeiterinnen und Mietenden

Unten: Grosse Fenster sorgen für viel Licht.





«Schliesslich haben wir gegenüber der jungen Generation eine Nachhaltigkeitsverpflichtung.»

Die neue Attikawohnung verfügt über eine Bodenheizung und eine kontrollierte Wohnungslüftung. Auf dem Dach wurde eine Photovoltaik-Anlage installiert, die künftig einen Fünftel des Jahresstromverbrauchs decken soll. «Schliesslich haben wir gegenüber der jungen Generation eine Nachhaltigkeitsverpflichtung», so Patrik Suter. Insgesamt können mit diesen Erneuerungen die Hälfte des Energieverbrauchs eingespart werden.

#### **BAU EINER GROSS-WG**

Durch die Aufstockung entstand eine 10-Zimmer-Maisonettewohnung. Neu kann das Juwo zu den bestehenden 20 Wohnplätzen 7 neue vermieten. Während des 7-monatigen Umbaus konnten fast alle Mietenden der gesamten Liegenschaft in ihren Wohnungen bleiben. Einzig eine 2-Zimmer-Wohnung musste der neuen Treppe in die Maisonette-Wohnung weichen. «Das Treppenhaus weiterzuführen, hätte uns unnötig Wohnplätze gekostet», erklärt Patrik Suter. So hat es im 3. Obergeschoss nun 3 Zimmer und ein Badezimmer. Im neuen, obersten Stockwerk befinden sich eine grosszügige Wohnküche, ein Badezimmer, zudem ein separates WC, eine Waschküche sowie weitere 6 Zimmer. Ausserdem verfügt die Wohnung über 3 grosszügige und sonnige Dachterrassen mit bis zu 42m<sup>2</sup> – perfekt für gemütliche WG-Grillabende.

#### **FINANZIERUNG DANK UNTERSTÜTZUNG**

Die Kosten für den Umbau betragen insgesamt 1,65 Millionen Franken. Dank der grosszügigen Unterstützung zahlreicher Gönner war die Realisierung möglich, ohne die bestehenden Mietzinse zu erhöhen. Für dieses Projekt erhielt das Juwo Spenden von insgesamt 200'000 Franken. Ein zinsloses Darlehen aus dem Jugendwohnkredit der Stadt Zürich wurde in Aussicht gestellt.

Wir danken allen Spendern herzlich für ihre Unterstützung und das Vertrauen.



## Wir sind Juwo

Die Juwo-Geschäftsstelle ist in den letzten beiden Jahren gewachsen. Zeit, die Mitarbeitenden in einer Serie genauer vorzustellen.

Den Anfang macht dieses Jahr ein Team der Immobilienbewirtschaftung.

### IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG ZÜRICH / TEAM 1:

#### MITARBEITERINNEN:

Andrea Matter, Ramona Ernst, Nathalie Riedener, Cécile Reiser und Jennifer Müller



Name: Ramona Ernst  
Alter: 32 Jahre  
Funktion: Immobilienbewirtschafterin /  
Frohnatur / Gute Fee / Mutter

Beim Juwo seit: Oktober 2011

#### EIGENSCHAFTEN:

Gut zuhören, sorgt für Fairness, setzt sich für die Schwachen ein, grosses Herz, Nerven aus Stahl, Engelsgeduld

#### WARUM ARBEITEST DU BEIM JUWO?

Beim Juwo geniessen wir hohes Vertrauen und viel Wertschätzung für Geleistetes. Selbständiges Arbeiten wird stark unterstützt, und wir haben gute Arbeitsbedingungen. Ach ja und natürlich wegen den tollen Sozialkontakten.

#### WOMIT SCHAFFST DU EINEN AUSGLEICH, UM DICH VON DER ARBEIT ZU ERHOLEN?

Als alleinerziehendes Mami verbringe ich meine Freizeit mit meinen zwei Kindern – das sorgt für Abwechslung. Und als Ausgleich von meinen Jungs gehe ich einmal pro Woche ins Capoeira.



Name: Cécile Reiser  
Alter: 26 Jahre  
Funktion: Immobilienbewirtschafterin /  
ehemaliges Nesthäkchen / Morgen-  
muffel

Beim Juwo seit: November 2013

#### **EIGENSCHAFTEN:**

Ehrlich, streng aber fair, manchmal etwas vorlaut, gutherzig, fröhlich, mit ihr kann man Pferde stehlen, extrovertiert, welt-offen

#### **WIE BIST DU ZUM JUWO GEKOMMEN?**

Dank meiner besten Freundin und Mitbewohnerin. Sie arbeitete bereits beim Juwo und als eine Stelle frei wurde, erzählte sie mir davon. Wir hatten eine tolle Zeit zusammen. Heute bin ich der Meinung, dass zusammen Wohnen und Arbeiten sehr gut funktionieren kann – entgegen unseren Befürchtungen.

#### **WIE WOHNST DU?**

Mit meiner besten Freundin und zwei weiteren Mitbewohnerinnen wohne ich in einem Einfamilienhaus in Zürich. Bei uns läuft es teilweise ähnlich chaotisch wie bei den Juwo-Mietenden. Aber eigentlich gar nicht schlecht, denn so kann ich deren WG-Probleme besser nachvollziehen und Ratschläge aus erster Hand erteilen.



Name: Jennifer Müller  
Alter: 29 Jahre  
Funktion: Immobilienbewirtschafterin /  
Ruhepol / Sonnenschein  
Beim Juwo seit: Juli 2017

**EIGENSCHAFTEN:**

Einfühlungsvermögen, alter Hase in der Immobilienbewirtschaftung, korrekt, herzlich, tierlieb, reisefreudig, geduldig, aufgestellt

**WAS MACHT DIR AN DEINEM NEUEN JOB AM MEISTEN SPASS?**

Vieles! Unser Job ist sehr abwechslungsreich. Ich genieße die vielen Aussentermine. Das gibt einen angenehmen Unterbruch in den Büroalltag. Gleichzeitig lerne ich so Zürich besser kennen und begegne fast täglich interessanten Menschen, was ich sehr schätze. Immer wieder spannend finde ich, wie die Wohnungen jeweils unterschiedlich eingerichtet sind. Zudem besichtige ich Liegenschaften, die ich sonst nie von innen sehen würde – ehemalige Pfarrhäuser zum Beispiel.

**WELCHES IST DEIN LIEBLINGSPLATZ IN ZÜRICH?**

(grinst) Schwierig zu sagen, ich bin meistens nur zum Arbeiten hier. Aber das Restaurant Nordbrücke beim Bahnhof Wipkingen gefällt mir sehr gut. Oder die Letten-Badi.



Name: Nathalie Riedener  
Alter: 32 Jahre  
Funktion: Immobilienbewirtschafterin /  
Fußballspielerin / dreifache Katzenmutter / Frühaufsteherin  
Beim Juwo seit: Februar 2015

**EIGENSCHAFTEN:**

Aufgestellt, hilfsbereit, freundlich, freiheraus, herzlich, feinfühlig, unkompliziert, kälteresistent, Maserati-Liebhaberin, Fitness begeistert

**WAS UNTERSCHIEDET JUWO VON ANDEREN ARBEITGEBERN?**

Hier läuft alles viel unkomplizierter und vor allem steht der Mensch im Vordergrund – egal ob Mitarbeitende oder Mietende. Das wird bei Entscheidungen soweit wie möglich berücksichtigt und schafft uns Freiraum. Das schätze ich sehr.

**WAS DARF AN DEINEM ARBEITSPLATZ NICHT FEHLEN?**

Mein Katzenkalender!



Name: Andrea Matter  
Alter: 34 Jahre  
Funktion: Leiterin Immobilienbewirtschaftung /  
Mitglied der Geschäftsleitung /  
Motivatorin / Beschützerin

Beim Juwo seit: Januar 2014

#### **EIGENSCHAFTEN:**

Taff, direkt, humorvoll, offen, verhandlungsgeschickt, setzt sich immer für ihr Team ein, herzlich, unternehmenslustig, geborene Zürcherin

#### **WAS IST DAS VERRÜCKTESTE, WAS DU BEIM JUWO JE ERLEBT HAST?**

(lacht) Schwierig zu sagen. Ich habe beim Juwo bereits so viel Verrücktes erlebt. Blumentöpfe, die zur Entsorgung über den Balkon auf die Strasse geworfen wurden. Lattenverschlänge von Estrichabteilen, die allesamt kurz vor Abriss der Liegenschaft schon ‚netterweise‘ von Mietenden herausgerissen wurden. Oder eine als Geschenk für den Nachmieter zurückgelassene Playstation.

#### **WIE SIEHT DEIN ARBEITSWEG AUS?**

Spannend – mein Arbeitsweg ist die Langstrasse!

**«Das Schönste sind die berührenden Emotionen bei einer Wohnungsvergabe. Egal, ob mit einem Freundenschrei oder einer Träne im Auge.»**

---

# Vermietungspartner & Zahlen

## Vermietungspartner

|   |  |
|---|--|
| Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ                 | Genossenschaft Neubühl Zürich                          |
| Alterszentren Stadt Zürich                              | Genossenschaft Wogeno                                  |
| André Hobler  | Grün Stadt Zürich                                      |
| Ant. Bonomo's Erben Immob. AG                           | H. Maurer  |
| ASIG Wohngenossenschaft                                 | Habitat 8000 AG  |
| Asylorganisation Zürich AOZ                             | Hans Marolf  |
| Baugenossenschaft der Strassenbahner Zürich             | Hans Welti   |
| Baugenossenschaft des Eidg. Personals BEP               | Hauseigentümerverband Zürich HEV                       |
| Baugenossenschaft Freiblick                             | Hauswirth Immobilien AG                                |
| Baugenossenschaft Frohheim Zürich BGF                   | Immobilien-Bewirtschaftung Stadt Zürich                |
| Baugenossenschaft Glattal Zürich                        | Intus AG   |
| Baugenossenschaft Halde Zürich                          | Josef und Rosalba Kälin                                |
| Baugenossenschaft Kyburg                                | Kanton Zürich Immobilienamt                            |
| Baugenossenschaft Linth/Escher                          | Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich              |
| Baugenossenschaft Luegisland Zürich                     | Livit AG   |
| Baugenossenschaft mehr als wohnen                       | Meilenstein Verwaltungs AG                             |
| Baugenossenschaft Oberstrass BGO                        | Milchbuck Baugenossenschaft                            |
| Baugenossenschaft Rotach Zürich                         | MPK Migros Pensionskasse Immobilien                    |
| Baugenossenschaft Sonnengarten                          | Musikvertrieb AG                                       |
| Baugenossenschaft St. Jakob Zürich                      | Pfannenstiel Immobilien AG                             |
| Baugenossenschaft Süd-Ost                               | Post Immobilien AG                                     |
| Baugenossenschaft Waidmatt                              | Profil-Immobilien AG                                   |
| Baugenossenschaft Wiedikon                              | Reformierte Kirche Wollishofen                         |
| Baugenossenschaft Zentralstrasse                        | Rüegg + Ringger Verwaltungs AG                         |
| Baugenossenschaft Zürich 2                              | Sidenza AG   |
| Bischof Treuhand & Beratung AG                          | Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof                    |
| BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich                 | Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich SAW          |
| Cornelia Waser  | Stiftung Bauen und Wohnen SBW                          |
| Die Schächli Baugenossenschaft Dietikon                 | Stiftung Kirchlicher Sozialdienst Zürich               |
| Dr. Leana Isler   | Stiftung PWG   |
| Dr. Stephan à Porta-Stiftung                            | Stiftung Renggergut                                    |
| Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten         | Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien           |
| Elsy Weber-Brühlmann Stiftung                           | Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime zkj           |
| Emil Seliner  | Swiss Life AG  |
| Evangelischer Frauenbund Zürich efz                     | Tellco Vorsorge AG                                     |
| Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich-Altstetten | Verband der röm.-kath. Kirchgemeinden der Stadt Zürich |
| Familienheim-Genossenschaft Zürich FGZ                  | Verit Immobilien AG                                    |
| Familienstiftung Rübél                                  | Vollenweider + Sohn Immobilien AG                      |
| Ganz Immobilien GmbH                                    | Walter Schoch & Nicolas von Graffenried                |
| Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal GBL           | Wohn und Siedlungsgenossenschaft Zürich wsgz           |
| Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich GBRZ  | Zug Estates Holding AG                                 |
| Generali AG   | Zunft zur Saffran Zürich                               |
| Genossenschaft Baufreunde                               |  |



## Leistungsauftrag der Stadt Zürich für Beratungsleistungen

Der Gemeinderat der Stadt Zürich hat auf Antrag des Sozialdepartements der Stadt Zürich für die Jahre 2015 bis 2018 einen Leistungsauftrag erteilt: Mit einem Betrag von jährlich maximal CHF 122'000.- werden rund die Hälfte unserer Beratungsdienstleistungen finanziert, die sich über drei Bereiche erstrecken:

Erstens sorgen wir bei Konflikten innerhalb von Wohngemeinschaften oder mit den Nachbarn dafür, dass diese 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.

### Kennzahlen 2017

|   | 2015  | 2016  | 2017  |
|---|-------|-------|-------|
| <b>WOHNUNGEN</b>                                |       |       |       |
| Stand Ende Jahr                                 | 1049  | 1054  | 1245  |
| <b>MIETERINNEN</b>                              |       |       |       |
| Stand Ende Jahr                                 | 2504  | 2453  | 2776  |
| <b>NETTO-MIETKOSTEN *</b>                       |       |       |       |
| pro MieterIn                                    | 390   | 406   | 413   |
| <b>ANMELDUNGEN</b>                              |       |       |       |
| Gesamthaft                                      | 3818  | 4431  | 4940  |
| <b>MIETERBERATUNG</b>                           |       |       |       |
| Beratungsstunden                                | 1825  | 2091  | 2373  |
| <b>EIGENE LIEGENSCHAFTEN</b>                    |       |       |       |
| Anzahl Immobilien                               | 14    | 14    | 14    |
| Anzahl MieterInnen                              | 190   | 189   | 198   |
| Anteil an Mieterschaft                          | 8%    | 8%    | 7%    |
| <b>GESCHÄFTSSTELLE</b>                          |       |       |       |
| Anzahl Vollstellen                              | 10.9  | 12.0  | 17.0  |
| <b>FINANZKENNZAHLEN KONSOLIDIERT (MIO. CHF)</b> |       |       |       |
| Umsatz  | 12.84 | 15.53 | 16.14 |
| Bilanzsumme                                     | 25.07 | 26.26 | 27.60 |
| Eigenkapital                                    | 1.14  | 1.18  | 1.22  |

\* Ohne Nebenkosten, Bewirtschaftungskosten und Risikozuschläge

# Herzlichen Dank unseren Spendern!

## Spender\*

|   |       |
|---|-------|
| David Bruderer Stiftung                   | 5'000 |
| Hilfsgesellschaft in Zürich               | 2'000 |
| Gemeinde Uitikon                          | 1'600 |
| Familienheim Genossenschaft Zürich        | 1'200 |
| Restaurant Commercio Picadilly AG, Zürich | 1'200 |
| Stiftung PWG Zürich                       | 500   |
| Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft ZBWG  | 500   |

\*Wir bedanken uns auch bei den Spendern bis CHF 500.-, die wir leider namentlich nicht erwähnen können.

## Spender für die Umbauarbeiten der Friesstrasse 35 in 8050 Zürich

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Dr. Stephan à Porta-Stiftung | 100'000 |
| Göhner Stiftung              | 50'000  |
| WBG Solidaritätsfonds        | 30'000  |
| Werner H. Spross-Stiftung    | 10'000  |
| Zangger-Weber Stiftung       | 8'000   |

## Vorstand und Stiftungsrat

|                 |  |
|-----------------|--|
| Präsident       | Jean-Marc Hensch / Geschäftsführer   |
| Vizepräsidentin | Anita Gut / eidg. dipl. PR-Beraterin   |
| Quästor         | André Klein / Betriebsökonom FH  |
| Mitglieder      | Alain Gut / Dr.oec.publ.<br>Claudia Zinno / Immobilienbewirtschafterin FA<br>Kurt Stamopoulos / eidg. dipl. Immobilientreuhänder |

## Geschäftsstelle

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Leitung                        | Patrik Suter*   |
| Stv. Leitung, Mieterberatung   | Marie-Louise van Swelm*   |
| Mieterberatung                 | Barbara Heuberger, Patrick Lang   |
| Bewirtschaftung Zürich         | Andrea Matter* / Melissa Müller<br>Ramona Ernst / Cécile Reiser / Nathalie Riedener / Jennifer Müller<br>Katja Fuchs / Fiona Lötscher / Valbona Veseli / Martina Dettling |
| Bewirtschaftung Zentralschweiz | Carmen Lustenberger<br>Francy Kamm / Nadia Silvestry  |
| Sekretariat                    | Andrea Spiri  |
| Assistenz                      | Claudia Jaberg  |
| Finanzen                       | Martin Hauri* / Natalie Varallo / Sybil Moos  |

\* Mitglied der Geschäftsleitung

# einfach - zuverlässig - kompetent: dafür steht das Juwo-Team.



Hinten von links nach rechts: Martin Hauri, Patrick Lang, Marie-Louise van Swelm, Barbara Heuberger, Francy Kamm, Patrik Suter, Natalie Varallo, Nadia Silvestry, Melissa Müller, Carmen Lustenberger, Andrea Spiri

Vorne von links nach rechts: Andrea Matter, Ramona Ernst, Claudia Jaberg, Katja Fuchs, Cécile Reiser, Fiona Löttscher, Nathalie Riedener

**0,5%**  
**der Bevölkerung der Stadt Zürich**  
**lebt in einer Juwo-Wohnung.**

---

**IMPRESSUM**

© 2018 Jugendwohnnetz Juwo | Auflage: 1200 Exemplare  
Gartenhofstrasse 15 | 8004 Zürich | Telefon: 044 298 20 40 | info@juwo.ch | www.juwo.ch

**PROJEKTLEITUNG**

Claudia Jaberg, Patrik Suter

**TEXTE, GESTALTUNG, LEKTORAT & DRUCK**

Fiona Lötscher | Kreativas – Büro für visuelle Kommunikation & Design | Müllertext | Nicolussi GmbH

**FOTOS**

Titelbild Rotkreuz von Valbona Veseli, Juwo | Jean-Marc Hensch © 2017 Thomas Enzeroth |  
Reportage Rotkreuz von Fiona Lötscher, Martina Dettling und Valbona Veseli, Juwo | Portrait Dagmar Übelhör von  
Fiona Lötscher, Juwo | Artikel Friesstrasse von Thomas Bürgisser, Walter Gauer, Gauer BMB und Fiona Lötscher, Juwo |  
Portraits Team Immobilienbewirtschaftung von Fiona Lötscher | Teamfoto Juwo von Gian Vaitl