

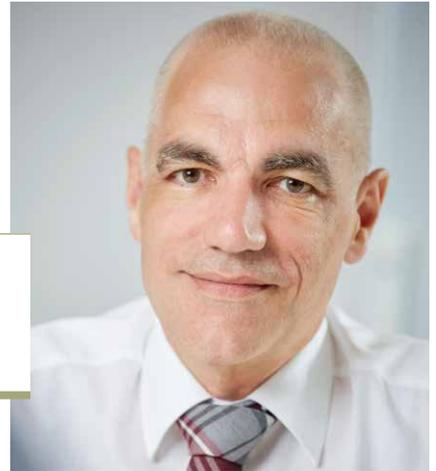


2016 Jugendwohnnetz Juwo Geschäftsbericht

Vorwort Präsident: Vom Wert vergeblichen Planens	02
Strategie 2017: Erfolgreiche Umsetzung	03
Ein Pilotprojekt der besonderen Art	04-07
«Surstoffi» schnuppern im Campus Zug-Rotkreuz	08
Interview mit ASIG: «Am nächsten Tag waren alle am Gärtner»	09-11
Vermietungspartner & Zahlen	12-13
Spender & Organe	14

Vorwort Präsident: Vom Wert vergeblichen Planens

Jean-Marc Hensch
Präsident



«Planung ersetzt Zufall durch Irrtum» behauptete einst Albert Einstein kurz und bündig. Bezüglich dem Juwo hatte der grosse Physiker wohl unrecht: Vorausschauende Planung erlaubt uns eben auch, mit Zufällen und Unvorhergesehenem gut zurecht zu kommen. Dabei spreche ich nicht von Problemen und Krisen (die haben uns 2016 zum Glück verschont), sondern von neuen Möglichkeiten, die sich aus unerwarteten Entwicklungen ergeben können.

In der Vergangenheit haben wir beim Juwo immer wieder darüber diskutiert, ob und wie wir die Grenzen der Stadt Zürich überwinden sollen. Wir haben eine entsprechende Strategie formuliert. Wir haben Marktklärungen vorgenommen, mit negativem Ergebnis. Vielversprechende Projekte sind versandet. Und so haben wir ab einem gewissen Punkt eher die Projektentwicklung im Raum Zürich forciert.

Und plötzlich, plötzlich öffnet sich eine Tür. Unser Engagement bei der Entwicklung des Campus Rotkreuz zeigt der Hochschule Luzern auf, was wir leisten können, und dass wir dank unserer – relativen! – Grösse sehr rasch handlungsfähig sind: So vermietet uns die HSLU zusätzlich eine ganze Reihe von Objekten in der Stadt Luzern. In der Folge entdecken neben der Zentralschweizer Fachhochschule auch private Promotoren und Immobiliengesellschaften das Juwo. Und innert weniger Monate wird die Agglomeration Luzern zu einem wichtigen Entwicklungsgebiet vom Juwo, mit einem halben Dutzend Projekten. Damit sind viele andere Juwo Planungen obsolet. Und doch, die viele gedankliche Arbeit, die dafür aufgewendet wurde, die Abklärungen und die Konzepte helfen uns jetzt enorm, um jeweils in angepasster Form adäquat auf neue Situationen zu reagieren. Und so können wir solche Chancen wie in Luzern packen, ohne dabei unkalkulierbare Risiken einzugehen.

In diesem Sinn: Wir planen weiter!

Jean-Marc Hensch
Präsident Juwo

Strategie 2017: Erfolgreiche Umsetzung

Junge Menschen in Ausbildung werden dank bezahlbarem Wohnraum und einer Beratung beim erstmaligen selbständigen Wohnen in ihrer Selbstständigkeit gefördert. Davon ist das Juwo überzeugt. Um diesen Zweck noch besser zu erfüllen, definierte der Vorstand und die Geschäftsstelle im Herbst 2014 die Strategie 2017 mit drei Stossrichtungen.



Die Resultate der konsequenten Umsetzung sind erfreulich:

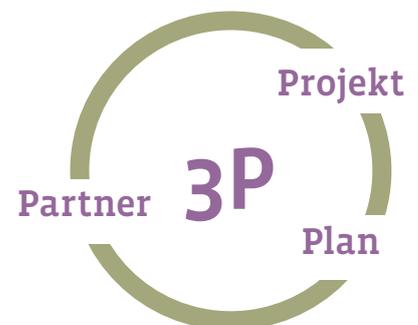
In Zürich konnten wir mit den Projekten Letzigraben (Seite 4), mit ASIG Wohn-genossenschaft (Seite 9) und weiteren Baugenossenschaften neuartige Zwischen-nutzungskonzepte umsetzen.

Der angespannte Immobilienmarkt liess lediglich den Erwerb einer einzigen Immo-bilie zu. Eine Liegenschaft wird umgebaut und erweitert.

Durch die verbesserte Kommunikation und Mietpreisgestaltung konnte das Wohnen in Aussenquartieren attraktiver gestaltet werden, bleibt aber eine Herausforderung.

Ausserhalb Zürichs stellte das Juwo die Weichen zur Bewirtschaftung von Studenten-wohnungen in Rotkreuz (Seite 8).

Innovative Lösungen entwickeln wir nach dem Ansatz der **3P: Partner, Projekt, Plan**. Ausgangspunkt ist erstens ein vertrauenswürdiger Partner, der uns anspricht, und uns zweitens ein konkretes Projekt oder Vorhaben vorschlägt. Drittens wird ein Plan entwickelt, wie eine Region oder Ortschaft vom Juwo bearbeitet werden kann. Mit anderen Worten: Wir verfolgen einen Bottom-up-Ansatz, was auf allen Ebenen Risiken minimiert.



Ein Pilotprojekt der besonderen Art



«Ziel des Projekts war, eine breite Durchmischung zu erreichen und Jugendlichen aus allen Bevölkerungsschichten und -gruppen ein Zuhause zu bieten.»

Ganz in der Nähe des Stadions Letzigrund eröffnete sich dem Juwo eine einmalige Chance. Entstanden ist daraus ein aussergewöhnliches Pilotprojekt. Ein Rückblick.

Der Abrisstermin der Siedlung Letzigrund stand kurz bevor: Die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund SGE hatte ihren Mietenden bereits gekündigt und sie grösstenteils umgesiedelt. Dann folgte die Hiobsbotschaft mit dem unliebsamen Namen «Bauverzögerung». Fürs Juwo hingegen ein Riesenglück – der Abriss verschob sich um mehrere Monate. Eine Lösung musste her und deshalb konnte das Juwo die gesamte Liegenschaft mit über 80 Wohnungen und mehreren Gemeinschaftsräumen zur Zwischennutzung übernehmen.

Eifrig wurden im Juwo Pläne geschmiedet und Projekte entwickelt. Schnell war klar, dass es sich um eine einmalige Chance handelte, die mit viel Herzblut angenommen und verwirklicht werden sollte. Oberstes Ziel des Projekts war, eine möglichst breite Durchmischung zu erreichen und Jugendlichen aus allen Bevölkerungsschichten und -gruppen ein neues Zuhause zu bieten. Kurzerhand vermietete das Juwo die Wohnungen an Mobilitätsstudierende, Studierende, Lernende, Praktikanten und einige Flüchtlinge. Mit diesem Konzept trafen verschiedene Lebensstile und Kulturen aufeinander, was zu bereichernden Begegnungen führte und das gegenseitige Verständnis, die Integration, den Respekt und die Toleranz förderte.

Spannende Herausforderungen

Solche Projekte haben einen bedeutenden Mehraufwand zur Folge: Dank breiter Unterstützung verschiedener Organisationen und engagierten Juwo-Mitarbeitenden konnte das Ziel erreicht und das Projekt erfolgreich gestemmt werden. Die Betreuung der Flüchtlinge wurde von der AOZ Asylorganisation Zürich sichergestellt. Der Fachbereich Wohnen der AOZ half den Geflüchteten bei der Anmeldung, brachte sie als WG zusammen, lehrte ihnen den typisch schweizerischen Umgang mit Nachbarn und erteilte entsprechende Wohnschulungen.

Wie in einer Genossenschaftssiedlung üblich, gab es mehrere Gemeinschaftsräume, die es sinnvoll zu nutzen galt. Erstmals setzte sich das Juwo mit der Freizeitbeschäftigung seiner Mietenden auseinander, versuchte den Gemeinschaftssinn und den Zusammenhalt zu fördern. Eine völlig neue, spannende Herausforderung. Dabei konnte das Juwo wiederum auf die Hilfe von aussen zählen: Es entstand eine erstmalige Zusammenarbeit mit dem Verein Colors Sans Frontières CSF. Zweimal wöchentlich schaffte CSF Orte für Begegnungen – am Mittwochnachmittag wurde gebastelt, gespielt, gemalt oder Filme angeschaut. Am Samstag kochte und ass man gemeinsam. Flyer wurden verteilt und verschickt, Infos auf den jeweiligen Homepages publiziert – eingeladen waren alle, die Interesse hatten. So entstand eine bunte Mischung aus Juwo-Mietenden aus der ganzen Welt und interessierten Stadtzürcherinnen und -zürchern.

Selbstredend legten sich die Juwo-Mitarbeitenden mit eigenen Projekten ins Zeug: Während der Fussball-EM wurde einer der Gemeinschaftsräume regelmässig zu einer kleinen Fussballhöhle mit Public Viewing umfunktioniert, während man in den oberen Räumen jeweils getreu dem Motto «Sport ist Mord» schwitzte: Jeden Mittwochnachmittag und Sonntagmorgen fanden intensive Fitnesstrainings statt.

Zusammen mit Mietenden kochte eine Juwo-Mitarbeiterin in unregelmässigen Abständen, dabei konnten selbst die Hauswarte ihre Grillkünste unter Beweis stellen. Die zubereiteten Menüs genossen alle bei einem guten Glas Wein und interessanten Gesprächen.

Die Juwo-Mietenden profitierten vom Angebot der Gemeinschaftsräume – vereinzelt wurden bewilligte und geregelte Partys gefeiert.

Weshalb das Juwo und die AOZ immer häufiger zusammenarbeiten

Bezahlbarer Wohnraum in Zürich ist begehrt und wird von verschiedensten Organisationen gesucht. Studierende verfügen über enge Budgets für Wohnräume. Ebenso verfügen Asylorganisationen über beschränkte Mittel pro Flüchtling. Da beide Gruppen ähnlich (tiefe) Ansprüche an Komfort und Ausstattung haben, lässt sich das aus Sicht des Vermieters gut und einfach kombinieren. Im vorliegenden Beispiel wünschte die Eigentümerin SGE ursprünglich mehr Wohnungen an Flüchtlinge zu vergeben, was jedoch aufgrund der sehr kurzen Zwischennutzungsdauer nicht zu realisieren war. Das Juwo konnte im Gegensatz dazu flexibel reagieren und den Grossteil der Wohnungen an Junge in Ausbildung vermieten.

Ganz generell stellen wir fest, dass öffentliche und gemeinnützige Bauträger nicht nur für die Jugend, sondern zunehmend auch für Flüchtlinge Wohnmöglichkeiten anbieten möchten und dies auch zu einer Bedingung für das Zustandekommen von Projekten machen. Da Flüchtlingshilfe sowohl den Auftrag als auch die Kompetenzen vom Juwo übersteigt, arbeiten wir in solchen Fällen mit anerkannten Institutionen und insbesondere der AOZ zusammen. Dabei wird darauf geachtet, dass Synergien genutzt werden, um die Kosten tief zu halten. Das kann von der Nutzung von Gemeinschaftsräumen bis zur Übernahme des Facility Managements gehen.

«Während der Fussball-EM wurde einer der Gemeinschaftsräume regelmässig zu einer kleinen Fussballhöhle mit Public Viewing umfunktioniert.»



Wohnen mit Gleichgesinnten

Der Kontakt unter den verschiedenen Wohngemeinschaften variierte stark: Er reichte von Begrüssungen und kurzen Gesprächen in der Waschküche bis hin zu gemeinsamen Freizeitaktivitäten und engen Freundschaften. Der allgemeine Umgang im Letzigraben war dank der Mieterzusammensetzung sehr offen. Konfliktsituationen, wie beispielsweise Lärmbelästigungen, konnten untereinander einfach und bestens gelöst werden – ohne die Unterstützung vom Juwo. Grund: Die Mietenden der Siedlung pflegten einen ähnlichen Lebensstil, die allgemeine Stimmung war locker. Man war gleichgesinnt – alle angewiesen auf günstigen Wohnraum in der Stadt Zürich.

Wir blicken auf eine schöne, intensive Zeit im Letzigraben zurück und danken allen beteiligten Partnern – insbesondere der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund SGE, die dieses Projekt ermöglichte.

«Die Mietenden der Siedlung pflegten einen ähnlichen Lebensstil, die allgemeine Stimmung war locker.»



Projektpartner

Siedlungsgenossenschaft

Eigenrund SGE

schafft und erhält genossenschaftlich organisierte Wohn- und Lebensräume mit derzeit 16 Siedlungen mit knapp 1000 Wohnungen.

AOZ

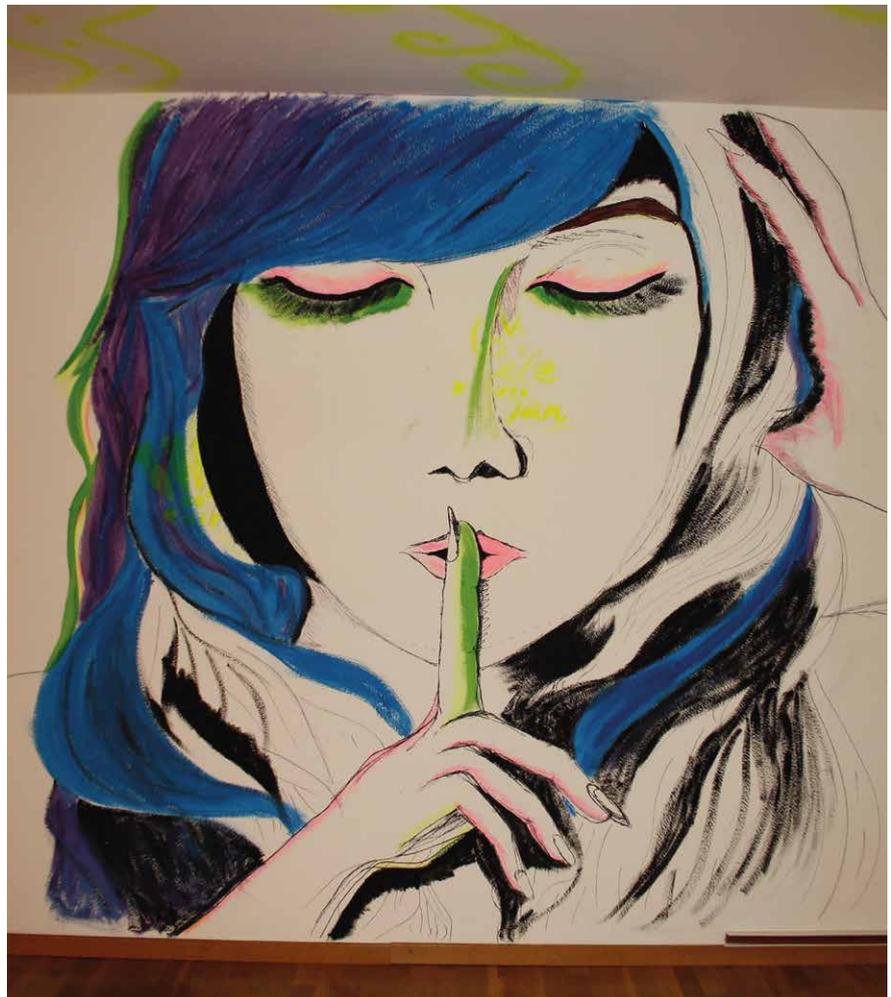
unterstützt in der Stadt Zürich Asylsuchende und Flüchtlinge im Rahmen der Sozialhilfe und Unterbringung.

Colors Sans Frontières

ist ein junger, multikultureller Verein mit dem Ziel, Begegnungsraum in der Stadt Zürich zu erschaffen, in dem alle Kulturen willkommen sind.

wegeleben

hilft jungen, geflüchteten Menschen ein WG-Zimmer zu finden



«Dank dem bevorstehenden Abbruch wurde den Juwo-Mietenden seitens der Eigentümerin erlaubt, die Wände zu bemalen. Beeindruckende Graffitis entstanden dabei und sie zeigten gestalterisch die Vielfältigkeit der Letzigraben-Gemeinschaft.»

«Suurstoffi» schnuppern im Campus Zug-Rotkreuz



Auf dem Suurstoffi-Areal eröffnete die Hochschule Luzern HSLU einen neuen Campus für Informatik- und Wirtschaftstudierende. Zwischen Campus, Eigentumswohnungen, Gewerbeflächen, Stadtgärten, Springbrunnen und Boulevards entstehen knapp 100 neue Wohnplätze für Studierende.

Bereits bei der Planung hat die Eigentümerin des Areals, Zug Estates Holding AG, an vieles gedacht: Einerseits soll das gesamte Areal in naher Zukunft komplett CO₂-frei sein und weitgehend ohne Energiezufuhr von aussen betrieben werden (Zero-Zero-Prinzip), andererseits wurde auf eine gute Durchmischung viel Wert gelegt. So ist ein spannender Mix aus Eigentumswohnungen, Büroflächen für bedeutende Schweizer Unternehmen, Mietwohnungen, dem Campus der HSLU und Studentenwohnungen entstanden. Erdspeicher und Photovoltaik-Anlagen wurden installiert und ein besonderes Augenmerk darauf gerichtet, den Aussenraum in einen Park zu verwandeln, der als Oase mitten im Alltag erlebt wird. Das Suurstoffi-Konzept soll als Pionierprojekt in vielen Belangen zukunftsweisend sein.

Andreas Kallmann, Verwaltungsdirektor der Hochschule Luzern, hält fest: «Es war für uns von Anfang an ein grosses Anliegen, dass an unserem neuen Hochschulstandort in Rotkreuz auch Wohnraum für die Studierenden geschaffen wird».

In einer ersten Etappe bis Herbst 2017 werden 52 unbefristete Wohnplätze gebaut, weitere knapp 50 folgen in den nächsten Jahren. Als fester Bestandteil des Projekts hatte das Juwo die einmalige Chance, die Wohnungen nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu konzipieren. So entstehen in der ersten Etappe mehrere 4er-, 8er- und 10er-Wohngemeinschaften, die alle möbliert vermietet werden – vom Bett, zum Sofa bis hin zur Pfanne und zum Badetuch.

Für das Juwo bedeutet dies ein grosser Schritt: Erstmals seit der Gründung vor über 30 Jahren wagt sich das Juwo über die Zürcher Stadtgrenze hinaus – und das mit Erfolg! Bereits ein halbes Jahr vor Mietbeginn konnte knapp die Hälfte der Zimmer erfolgreich vermietet werden, 16 davon sind fix für Mobilitätsstudierende reserviert.

Für Pascal Arnold, Leiter Bewirtschaftung & Vermarktung bei Zug Estates, ist klar: «Mit dem Juwo konnten wir einen Partner gewinnen, der über langjährige Erfahrung in der professionellen Bewirtschaftung von studentischem Wohnen verfügt».

«Es war für uns von Anfang an ein grosses Anliegen, dass an unserem neuen Hochschulstandort in Rotkreuz auch Wohnraum für die Studierenden geschaffen wird.»

«Am nächsten Tag waren alle am Gärtner»

Seit 1989 spannen die ASIG Wohngenossenschaft und das Jugendwohnnetz Juwo zusammen. Vom Sommer 2015 an hatte das Juwo die Chance, 21 Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser «Am Glattbogen» für die Zwischennutzung zu beziehen. Aufgrund der erfolgreichen Zusammenarbeit und der reibungslosen Wohnungsrückgaben sind weitere gemeinsame Projekte entstanden.



Reto Betschart
Geschäftsführer der ASIG



Nadine Kretschmann
Bewirtschafterin «Am Glattbogen»



Sacha Meyer
Hauswart «Am Glattbogen»

Reto Betschart, warum entschlossen

Sie sich für die Zusammenarbeit mit dem Juwo?

Die Zusammenarbeit mit dem Juwo begann schon vor vielen Jahren und vor meiner Zeit – im Jahr 1989. Am Anfang vermieteten wir nur einzelne Wohnungen. Mit dem Entscheid, die Überbauung «Am Glattbogen» per 1. Juli 2016 abzubrechen, galt es, für die vorzeitig frei werdenden Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser für rund ein Jahr eine Zwischenlösung zu finden. Zu dieser Zeit standen mehrere Möglichkeiten und Organisationen zur Diskussion. Schnell wussten wir, dass wir nur einen Ansprechpartner möchten, um unseren Arbeitsalltag zu erleichtern. Aus mehreren Gründen fiel der Entscheid zugunsten des Juwo, weil das Juwo die Bewirtschaftung voll und ganz übernimmt und sich um mögliche Probleme in den Wohnungen sowie deren Bewohner kümmert.

«Die Juwo-Mietenden waren bemüht, sich an die Hausregeln zu halten und integrierten sich trotz kurzer Mietdauer in die Genossenschaft.»

Nadine Kretschmann und Sacha Meyer,

Sie waren zuständig für das Projekt «Am Glattbogen» und haben alles hautnah miterlebt. Welche Erfahrungen machten Sie?

Wir waren überrascht und beeindruckt, wie gut und reibungslos alles organisiert war – von der Vermietung bis hin zur Rückgabe der Wohnungen. Alle Wohnungen wurden pünktlich, leer und persönlich an uns zurückgegeben. Angenehm war, dass Nathalie Riedener vom Juwo jeweils mit dabei war und das Notwendige mit den Mietenden direkt klärte, was uns bei den Wohnungsabgaben sehr entlastete. Die Wohnungsabnahmen verliefen stets speditiv, geordnet und ruhig – Kompliment ans Juwo.

Schon beim Einzug sorgten einige Mieter für Überraschungen und brachten uns zum Schmunzeln: So gab es sehr gewissenhafte Mietende, die trotz bevorstehendem Abbruch der Liegenschaft und einer Mietdauer von gerade einmal sieben Monaten eine mehrseitige Mängelliste einsendeten – sie wollten alles richtig machen. Wiederum feierten andere kurz vor Abbruch der Liegenschaft Abschiedspartys und liessen ihrer Kreativität freien Lauf und bemalten die Wände mit kleinen Kunstwerken. Diese Grafitis wurden aufgrund des Abbruchs bei der Wohnungsabnahme erlaubt. Die Bilder waren teilweise so gut, dass wir sogar unseren Hausfotografen vorbeischickten.

Die meisten Mietenden waren unkompliziert, dankbar, korrekt und sehr zuvorkommend. Auch die Zusammenarbeit mit Nathalie Riedener vom Juwo verlief bestens. Beispielsweise erhielten wir laufend Rückmeldungen über den aktuellen Vermietungsstand, was wir sehr schätzten.

Nadine Kretschmann und Reto Betschart,

gab es während der Mietdauer Probleme?

Wir können uns an eine Lärmklage wegen einer Sommerparty erinnern. Das hatten wir damals dem Juwo telefonisch mitgeteilt, von da an war Ruhe und es gab keine Probleme mehr. Einmal hatten wir bei einigen Reiheneinfamilienhäusern Probleme mit den Vorgärten. Die Mieter sollten sich selber um die Pflanzen kümmern, was jedoch nicht geschah. Als die Gärten irgendwann ungepflegt und verwildert aussahen, reichte ein kurzes Telefonat ans Juwo und zu unserer Belustigung waren am nächsten Samstag bereits alle wie wild am Gärteln. Die Mietenden gaben sich von da an sichtlich mehr Mühe.

Sacha Meyer, könnte das Zusammenleben von Juwo-

Mietenden und Genossenschaftlern während längerer Zeit funktionieren?

Persönlich war ich überrascht, wie reibungslos das Zusammenleben «Am Glattbogen» funktionierte, damit hatte ich nicht gerechnet. Die Juwo-Mietenden waren bemüht, sich an die Hausregeln zu halten und integrierten sich trotz kurzer Mietdauer in die Genossenschaft. Daher bin ich überzeugt, dass eine längere Mietdauer gut funktionieren würde, wenn man die Mietenden gut auswählt, sie entsprechend informiert und sensibilisiert.

Reto Betschart, die ASIG wird vom Projekt

«Einhausung» tangiert. Inwiefern? Und welche Rolle spielt das Juwo dabei?

Einige unserer Häuser entlang der Autobahn werden abgerissen, da der Platz für den Bau des Einhausungsbauwerkes benötigt wird. Leider kam es beim Abbruchzeitpunkt durch das Bundesamt für Strassen ASTRA zu Verschiebungen. Die Abbrüche sollten früher erfolgen als ursprünglich vorgesehen. Auch in den vom Abbruch betroffenen Wohnungen wird es wieder zu kurzfristigen Zwischenvermietungen kommen. Familien werden bei solchen Objekten nicht mehr berücksichtigt. Denn finden diese im Quartier keine Ersatzwohnung, werden insbesondere Schulkinder aus ihrer Klasse gerissen. Familien verlieren dadurch teilweise auch ihr soziales Umfeld. Diese Härtefälle können bei den Mietenden des Juwo ausgeschlossen werden. Die junge Mieterschaft ist bezüglich der Mietdauer sehr flexibel. Für Zwischenlösungen ist das Juwo deshalb der ideale Partner.

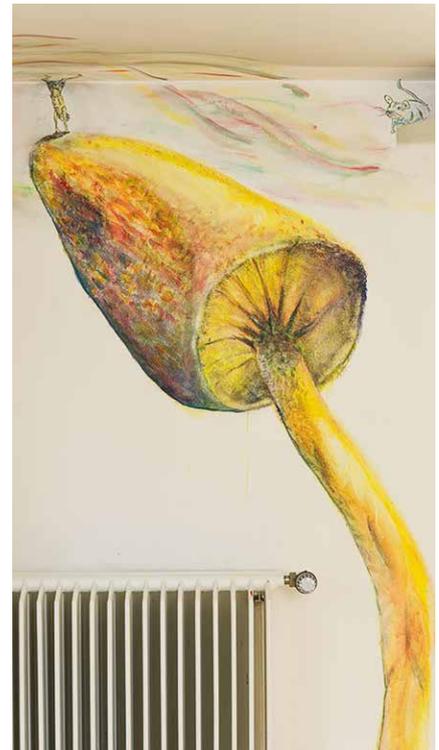
Reto Betschart, nach all diesen erfolgreichen Zwischennutzungen, käme für Sie auch die Vermietung von unbefristeten Objekten ans Juwo in Frage?

Im Rahmen der Weiterentwicklung der ASIG informieren wir uns laufend über neue Wohnformen der Zukunft und befassen uns mit den Trends wie beispielsweise Gäste-, Clusterwohnungen oder Gross-WGs. Ob wir solche in künftigen Neubauten realisieren werden, ist noch nicht entschieden. Wir können uns jedoch sehr gut vorstellen, solche Wohnformen extern bewirtschaften zu lassen.

Patrik Suter, Geschäftsführer Juwo, fügt an:

«Fast alle unsere Wohnungen verfügen über normale Grundrisse, es müssen nicht zwingend grosse Wohnungen mit vielen Zimmern sein. Im Gegenteil – wir haben die Erfahrung gemacht, dass Juwo-Mietende Wohngemeinschaften mit drei, vier bis allerhöchstens sechs Personen bevorzugen. Danach wird es zu unpersönlich und niemand fühlt sich mehr richtig verantwortlich, das möchten wir natürlich verhindern. Ausserdem haben unsere Mietenden meist tiefere Ansprüche – sei es in Bezug auf den Ausbaustandard oder die Grösse und Anzahl der Nasszellen».

«Wir danken der ASIG Wohngenossenschaft für das entgegengebrachte Vertrauen und freuen uns auf eine weitere erfolgreiche Zusammenarbeit.»



Vermietungspartner & Zahlen

Vermietungspartner

A.&P. Zehntner | Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ | Alterszentren Stadt Zürich | Ant. Bonomo's Erben Immob. AG | ASIG Wohngenossenschaft | ASTRA Bundesamt für Strassen | Baugenossenschaft des Eidg. Personals BEP | Baugenossenschaft Freiblick | Baugenossenschaft Frohheim Zürich BGF | Baugenossenschaft Glattal Zürich | Baugenossenschaft Halde Zürich | Baugenossenschaft Kyburg | Baugenossenschaft Luegisland Zürich | Baugenossenschaft mehr als wohnen | Baugenossenschaft Oberstrass BGO | Baugenossenschaft St. Jakob, Zürich BGS | Baugenossenschaft Süd-Ost | Baugenossenschaft Waidmatt | Baugenossenschaft Wiedikon | Baugenossenschaft Zentralstrasse | Bischof Treuhand & Beratung AG | Brigitta Koch | BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich | Christian R. Spleiss | Cornelia Waser | Die Schächli Baugenossenschaft Dietikon | Dr. Leana Isler | Dr. Stephan à Porta-Stiftung | Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten | Elsy Weber-Brühlmann Stiftung | Emil Seliner | Eric Weil | Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich-Altstetten | Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich-Höngg | Evangelischer Frauenbund Zürich efz | Familienheim-Genossenschaft Zürich FGZ | Familienstiftung Rübel | Ganz Immobilien GmbH | Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich GBRZ | Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal GBL | Generali AG | Genossenschaft Baufreunde | Genossenschaft Neubühl Zürich | Genossenschaft Wogeno | Goldbach Immobilien AG | Grün Stadt Zürich | Habitat 8000 AG | H. Maurer | Hans Marolf | Hans Peter Ehrler | Hans Welti | Hauswirth Immobilien AG | Hugo Holenstein | Josef und Rosalba Kälin | Immobilien-Bewirtschaftung Stadt Zürich | Intus AG | Kanton Zürich Immobilienamt | Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich | Lippuner Immobilien & Verwaltungen AG | Livit AG | Meilenstein Verwaltungs AG | MPK Migros Pensionskasse Immobilien | Musikvertrieb AG | P. Meili | Pfannenstiel Immobilien AG | Pfarrer Emanuel Tischhauser-Stiftung | Post Immobilien AG | Profil-Immobilien AG | PS: Immotreuhand GmbH | Reformierte Kirche Wollishofen | Schmidt Immobilien | Siedlungsgenossenschaft Eigengrund sge | Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof | Sidenza AG | Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich SAW | Stiftung Bauen und Wohnen SBW | Stiftung PWG Zürich | Stiftung Renggergut | Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien | Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime zkj | Swiss Life AG | Tellco Vorsorge AG | Thierry Bollag | V. Haselmeier | Verband d. röm-kath Kirchgemeinden der Stadt Zürich | Verit Immobilien AG | Vollenweider + Sohn Immobilien AG | Walter Schoch & Nicolas von Graffenried | Wohn und Siedlungsgenossenschaft Zürich wsgz | Zunft zur Safran Zürich

«Es geht um Pflichten und Gepflogenheiten, sowie Konfliktlösungen.»

Leistungsauftrag für Wohnberatung

Der Gemeinderat der Stadt Zürich hat uns auf Antrag des Sozialdepartements der Stadt Zürich für die Jahre 2015 bis 2018 einen Leistungsauftrag im Betrag von jährlich maximal CHF 122'000.- erteilt. Damit wird rund zwei Drittel unserer Beratungsdienstleistungen finanziert, 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 begleiten 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.

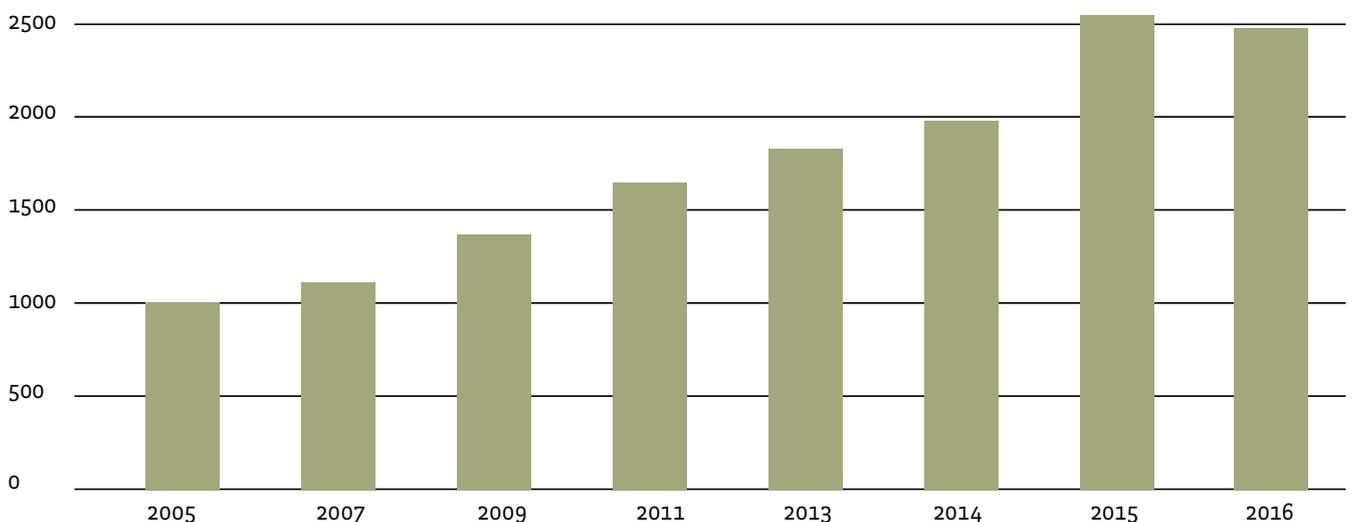
Kennzahlen 2016

	2014	2015	2016
Wohnungen			
Stand Ende Jahr	798	1049	1054
MieterInnen			
Stand Ende Jahr	1936	2504	2453
Netto-Mietkosten *			
pro MieterIn	379	390	406
Anmeldungen			
Gesamthaft	3509	3818	4431
MieterInnenberatung			
Beratungsstunden	1332	1825	2091
Eigene Liegenschaften			
Anzahl Immobilien	13	14	14
Anzahl MieterInnen	184	190	189
Anteil an Mieterschaft	10%	8%	8%
Geschäftsstelle			
Anzahl Vollstellen	8.4	10.9	12.0
Finanzkennzahlen konsolidiert (Mio. CHF)			
Umsatz	11.70	12.84	15.53
Bilanzsumme	22.87	25.07	26.26
Eigenkapital	1.12	1.14	1.18

* Ohne Nebenkosten, Bewirtschaftungskosten und Risikozuschläge

Ende 2014:
1936
Mietende

Ende 2016:
2453
Mietende



Herzlichen Dank unseren Spendern!

Spenden über Fr. 500.-

Dr. Stephan à Porta-Stiftung	100'000
Stiftung Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz	30'000
EWZ, Förderbeitrag	20'300
AWEL Kanton Zürich, Förderbeitrag	14'750
Alfred und Bertha Zangger-Weber Stiftung	8'000
Israelitische Cultusgemeinde Zürich ICZ	5'000
FONTES-Stiftung, Bern	2'000
Hilfsgesellschaft in Zürich	2'000
Familienheim-Genossenschaft Zürich	1'200
Restaurant Commercio Picadilly AG, Zürich	1'200
Intrada GmbH, Winterthur	1'000
Stiftung PWG Zürich	500
Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft ZBWG	500
Oleg Szehr, Zürich	500
Markus Tanner, Zürich	500

Vorstand

Präsident	Jean-Marc Hensch
Vizepräsidentin	Anita Gut
Quästor	André Klein
Mitglieder	Alain Gut, Peter Macher († 24.5.2016), Julika Kotai (bis Juni 2016), Claudia Zinno, Kurt Stamopoulos (seit Juli 2016)
Ombudsmann	Jörg Weisshaupt (bis Juni 2016)

Stiftungsrat

Präsident	Peter Macher († 24.5.2016), Jean-Marc Hensch (seit Juli 2016)
Vizepräsident	Willy A. Bohli (bis Juni 2016), Anita Gut (seit Juli 2016)
Sekretär	Jean-Marc Hensch (bis Juni 2016)
Quästor	André Klein (seit Juli 2016)
Mitglieder	Anna Brändle, Gerold Lauber, Christoph Ackeret (bis Juni 2016) Kurt Stamopoulos, Claudia Zinno (seit Juli 2016)

Geschäftsstelle

Leitung	Patrik Suter*
Mieterberatung, Stv. Leitung	Marie-Louise van Swelm*
Mieterberatung	Barbara Heuberger, Patrick Lang
Bewirtschaftung	Andrea Matter*, Francy Kamm, Nathalie Riedener, Ramona Ernst, Katja Fuchs, Cécile Reiser, Fiona Lötscher, Melissa Müller, Nadia Silvestry
Assistenz	Claudia Jaberg
Finanzen	Martin Hauri*, Natalie Varallo, Sybil Moos

* Mitglied der Geschäftsleitung

Wir gedenken Peter Macher (+ 24.5.2016)



Am 24. Mai 2016 verstarb unser Mitgründer und langjähriger Stiftungsratspräsident Peter Macher. Er hat wesentlichen Anteil an der Entwicklung des Juwo zu einer etablierten und respektierten Institution im Dienste der Jugend. Seine Fachkompetenz, seine politische Erfahrung, sein soziales Engagement und sein ausgeglichenes Naturell waren für uns während über drei Jahrzehnten unverzichtbar. In Vorstand und Stiftung haben wir Peter Macher als initiativen und mitfühlenden Freund erlebt. Wir anerkennen und würdigen seine Verdienste.

«Seine politische Erfahrung, sein soziales Engagement und sein ausgeglichenes Naturell waren für uns während drei Jahrzehnten unverzichtbar.»

Beinahe verzweifelt schreiben wir Ihnen,
jemand mehr in diesen Bewerbungslawinen.
Zürich - Oh! Welch schöner Ort,
gar wundersam schön ist es dort.
Vom Bellevue bis zur Josefwiese.
Hauptsache urban lautet die Devise!
Doch ein Dach überm Kopf, ja da hörts auf
und gestaltet sich zum Spiessrutenlauf.
Wohnen wollen alle, auch möglichst zentral,
die Suche endet meist fatal:

Statt zentral, man landet in Oerlikon,
ein Untermieter auf dem Balkon.
Statt Altbau und schön Stuckatur,
ein Häuflein Elend-Architektur.
Statt Warmwasser-Wohlfühloase,
eine sich nie einstellende Wohlfühlphase.
So wird manch einer müd davon,
zischt ab ganz rasch nach Rüschlikon.

Gott sei Dank gibts das Juwo, grün und violett,
kompetent, hilfsbereit und immerzu nett.
Dank Ernst, Matter, Fuchs und Riedener
ins neue Semester starten viel zufriedener.

Alt darfs sein und gewiss auch knattern,
den Traum von Altbau endlich ergattern.
Lieber mit Geschichte, die spricht aus den Wänden,
dafür flicken und leimen mit eignen Händen.
Lieber Holz statt Chromstahl, alt statt neu,
aber Charme und Herz, ich mich erfreu.

Ein kleines Gedicht im Wohnungsmarkt,
bei der Juwo am rechten Fleck geparkt.
Mit besten Grüssen von Wyssfuchs,
bereit für die Zeichen des Aufbruchs.

Anna Wyss, Maturandin, Auf Wohnungssuche übers Juwo

Impressum

© 2017 Jugendwohnnetz Juwo | Auflage: 1500 Exemplare

Gartenhofstrasse 15 | 8004 Zürich | Telefon: 044 298 20 40 | info@juwo.ch | www.juwo.ch

Projektleitung

Cécile Reiser | Patrik Suter

Texte, Gestaltung, Lektorat & Druck

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

Fotos

Titelbild von Gian Vaitl | Jean-Marc Hensch von © Das Bild, André Uster | Wandbemalung Letzigraben von Manuela Santos |

Visualisierung Rotkreuz von Zug Estates | Portrait ASIG von ASIG | Wandbemalung ASIG von © ralph hut, fotografie