

BEZAHLBARE WOHNUNGEN FÜR JUGENDLICHE

Für junge Menschen in Ausbildung gibt es zu wenig bezahlbare Wohnräume im Einzugsgebiet von Ausbildungsstätten. Doch einzelne gelungene Beispiele zeigen, dass passende Wohnräume geschaffen werden können. TEXT – PATRIK SUTER*

BILD: TANJA KREBS

Gemütliche Wohngemeinschaft in der Holzbausiedlung auf dem FOGO-Areal in Zürich Altstetten.



AUSGEWIESENER BEDARF

Ist die Wohnungssuche für «Normalbürger» bereits eine Herausforderung, so ist sie für junge Erwachsene in Ausbildung die sprichwörtliche Suche nach der Nadel im Heuhaufen. In Zürich gibt es insgesamt fast 100 000 Studierende und Berufslernende. Dem gegenüber stehen rund 9000 Betten. Man geht davon aus, dass rund 15% der Menschen in Ausbildung einen Wohnplatz benötigen. Die deutliche Unterdeckung wird ebenfalls durch die aktuelle Warteliste beim Jugendwohnnetz JUWO belegt. Sie enthält über 2000 suchende Personen, die wohlgesagt alle Kriterien erfüllen (Alter, Ausbildung, maximales Einkommen). Wie also können weitere Wohnplätze geschaffen werden?

KLASSISCHE STUDENTENWOHNHEIME

Es gibt einige Beispiele von Neubauten, die gezielt für Auszubildende konzipiert wurden. Zwei grosse Bauten von privaten Investoren wurden auf dem ETH-Gelände Höggerberg errichtet. Gemeinnützige Stiftungen bauten die Häuser in Affoltern/Aspholz (SSWZ Stiftung Studentisches Wohnen Zürich), an der Rosengartenstrasse (SSWZ) und das kürzlich bezogene «Haus Eber» beim Stadion Letzigrund (JUWO). Im Stadtzentrum sind solche Bauten kaum mehr realisierbar, weil es an

bebaubaren Grundstücken fehlt. Der Stadtrandgürtel bietet mehr Chancen für weitere Projekte dieser Art.

Für junge Erwachsene in Ausbildung sind Zwischennutzungen eine gute Alternative. Schliesslich ist ihre Wohnsituation zeitlich überschaubar und bei Notwendigkeit packen sie ihre wenigen Möbel und ziehen weiter. Ob eine Wohnung, eine Siedlung, ein Hotel oder eine Brache: Es wurde schon alles zwischengenutzt. Nebst vielen gemeinnützigen Wohnbauträgern setzen vermehrt auch private Eigentümerschaf-

ten auf geordnete Zwischennutzungen, wie bspw. die Wincasa AG oder die Halter AG durch Zusammenarbeit mit dem JUWO. Ab 2010 wuchs dieser Bereich kräftig, stagniert jedoch seit der Pandemie, weil laufend Objekte wegfallen, wenn Sanierungen oder Rückbauten beginnen.

UMNUTZUNGEN VON GEWERBEFLÄCHEN

Umnutzungen von Büroflächen in Wohnungen sind in gemischten Zonen und bei passender Gebäudestruktur möglich,



Montage der Holzmodule auf dem FOGO-Areal. BILD: PIRMIN HENSELER

wie Beispiele ausserhalb Zürichs zeigen. Die Kosten können allerdings erheblich sein und sind vorgängig genau zu klären. Schliesslich sollen die zukünftigen Mietzinse für ein studentisches Budget tragbar sein.

Eigentümerschaften von Siedlungen vermieten einzelne Wohnungen dauerhaft an Organisationen, die auf das Jugendwohnen spezialisiert sind. Dadurch fördern sie die Durchmischung mit Studierenden und Berufslernenden und delegieren die aufwendige Bewirtschaftung der Wohngemeinschaften an Profis. Ein Teil der Siedlung bleibt dadurch immer jung und fördert lebendige, vielfältige Quartiere. Dieser Grundgedanke führte ebenfalls zu neuen partnerschaftlichen Siedlungsentwicklungen, wie z. B. zur Holzmodul-Siedlung auf dem FOGO-Areal beim Bahnhof

Altstetten (Stiftung Einfach Wohnen/JUWO/AOZ) oder zur Siedlung Eichbühl-/Hohlstrasse (Dr. Stephan à Porta-Stiftung/JUWO). Neben einer besseren Durchmischung der Bewohnerschaft erhalten die Investoren eine breitere Risikoallokation.

FAZIT

Verschiedene Lösungsansätze sind vorhanden und in der Praxis erprobt. Mittels Multiplikatoreffekt kann die Wohnungsknappheit junger Erwachsener in Ausbildung markant reduziert werden. Jugendfreundliche Rahmen- und Förderbedingungen sind von den Behörden zu gewährleisten. Darüber hinaus benötigt es Investoren, die einen Teil der üblichen Rendite in die Jugend investieren – in die Fachkräfte von Morgen. ■

JUGENDWOHNNETZ JUWO

Seit 1983 ermöglicht das Jugendwohnnetz JUWO jungen Erwachsenen bezahlbaren Wohnraum während des Studiums und der Berufsbildung. Die gemeinnützige, selbstfinanzierte Organisation ist erfahren in der Bewirtschaftung von Wohngemeinschaften im Raum Zürich.

Kennziffern per 31.12.2023:
24 Mio. CHF Umsatz
33 Mitarbeitende
3818 Mietende
1731 Wohnungen



*PATRIK SUTER

Der Autor ist Betriebsökonom und Geschäftsführer vom Jugendwohnnetz JUWO.

ANZEIGE



SOFTWARELÖSUNGEN ZUR IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

«Digitalisierung? Das geht – mit eXtenso.»

Angelo Breitschmid, GL-Mitglied / Produktentwicklung
eXtenso IT-Services AG

Egal, ob Sie eine kleine, mittlere oder grosse Immobilienbewirtschaftung sind – eXtenso bietet Ihnen die passende modulare Softwarelösung zur Bewirtschaftung von Mietliegenschaften, Gewerbeobjekten und Stockwerkeigentum. Wir begleiten Sie auf dem Weg in die Digitalisierung.



Immobilien spezialisten seit 1992 | extenso.ch | info@extenso.ch | +41 44 808 71 11