

2023

GESCHÄFTS-  
BERICHT

Ausbildung dank Wohnraum  
Jugendwohnnetz JUWO

JU  
WO





**JUGENDWOHNNETZ**

**JUWO**

Gartenhofstrasse 15  
8004 Zürich

044 298 20 40  
info@juwo.ch

www.juwo.ch

Ausbildung dank Wohnraum  
Jugendwohnnetz JUWO



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>Vorwort Präsident</b>	4 – 5
<b>Wir wertschätzen unsere Geschichte</b>	6 – 11
<b>Dies &amp; Das vom JUWO</b>	12 – 13
<b>Vertiefte Zusammenarbeit mit der Baugenossenschaft GISA</b>	14 – 17
<b>Städtevergleich – Mietzins für ein WG-Zimmer</b>	18 – 19
<b>Kennzahlen 2023</b>	20 – 21
<b>Unsere Partnerschaften A–Z</b>	22
<b>Hinter den Kulissen</b>	23

← Eindrücke aus einer GISA-Wohnung  
an der Hürststrasse 56.

Foto: Jaiane de Lima, JUWO

# 40 JAHRE KRAFT DER GUTEN SACHE



Jean-Marc Hensch  
Präsident JUWO

Sitzungssaal der Israelitischen Cultusgemeinde Zürich. Der Initiator und spätere Gründungspräsident des Jugendwohnnetzes, Sigi Feigel, hatte soeben der versammelten Runde von Stadträtinnen und Stadträten, Parteipräsidentinnen, Jugendpolitikern, Vertretern der Kirchen und der Frauenzentrale erklärt, was das Ziel der neuen Organisation sei: «Tausend Wohnungen für Jugendliche in Zürich!»

Auch mir stockte der Atem. Wie sollten wir das je schaffen? Wo sollten diese Wohnungen plötzlich herkommen in einem ausgetrockneten Wohnungsmarkt? Wer würde sie uns vermieten? Schon eine grobe Überschlagsrechnung zeigte, dass tausend günstige Wohnungen pro Jahr Gesamtkosten in zweistelliger Millionenhöhe bedeuten würden – vom dafür notwendigen Verwaltungsapparat ganz zu schweigen. Und auch als blutjunger Parteipolitiker wusste ich schon damals nur zu gut, dass blumige Versprechungen von Stadträten und anderen Honoratioren nur so lange etwas wert sind, wie kein verbindlicher Zeitplan und kein konkretes Preisschild im Raum stehen.

Natürlich traute ich mich in einer solchen Runde nicht, meine Bedenken zu äussern, und machte mich ganz klein. Aber auch alle anderen im Raum trauten sich nicht, dem Visionär Sigi Feigel zu widersprechen, obwohl sie sicher ähnlich dachten wie ich. Seiner Chuzpe, seinem Charme und seinem Engagement hätte auch niemand widerstehen können. Das hat er nicht nur in diesem Kreis bewiesen. Wird Geschichte von grossen Frauen und Männern mit Charisma vorangetrieben? Oder sind nicht vielmehr gesellschaftliche Strukturen und kulturelle Prozesse entscheidend, und einzelne Personen letztlich nur unbedeutende Erfüllungsgehilfen? In unserem Fall ist es offensichtlich, dass 1983 die Zeit reif war, die Wohnungsprobleme junger Erwachsener in Zürich ernsthaft anzugehen. Der massive Ausbau der tertiären Ausbildung – neben Universitäten auch an anderen Fachschulen – brachte immer mehr junge Menschen in die Stadt. Diese konnten aber nicht als Sozialfälle oder Problemjugendliche behandelt werden, sondern wollten (auch dies ein Zitat unseres Gründers:) «einfach ganz normal wohnen und leben».



Wenn es in der Geschichte des Jugendwohnnetzes JUWO eine Konstante gibt, etwas, das uns getragen und unseren Erfolg über die Zeit begleitet hat, dann ist es die Kraft der guten Sache. Wir alle sind zutiefst davon überzeugt, etwas Wertvolles für die Gemeinschaft zu tun. Davon zehren wir auch in Momenten, in denen nicht alles rund läuft, in denen wir zweifeln oder scheitern, wie es in den vergangenen vierzig Jahren immer wieder der Fall war. Solche Momente der Unsicherheit gab es auch im vergangenen Jahr, dem Jahr unseres 40-Jahr-Jubiläums. Besonders beschäftigt hat uns, dass sich der Neu- und Umbau des Haus Ebers an der Herdernstrasse vom Zeitplan und von den Kosten her immer weiter von den ursprünglichen Planwerten entfernt hat. Das toxische Gemisch von Pandemie, Fachkräftemangel und Inflation hat einen Zeitverzug von über einem Jahr bewirkt und uns mit Mehrkosten in siebenstelliger Höhe belastet. Gewiss, wir sind bei weitem nicht die einzigen Bauträger in dieser Situation, dennoch hat die Situation an unserem Selbstvertrauen genagt. Aber nach vierzig Jahren sind wir so erfahren und stabil aufgestellt, dass wir auch mit starkem Gegenwind umgehen können. Dass wir weiterhin auf dem richtigen Weg sind, zeigt (auf Seite 18 – 19 dieses Geschäftsberichts) ein gesamteuropäischer Vergleich der Kosten von bezahlbarem Wohnraum für junge Erwachsene in Ausbildung: Obwohl die Lebenshaltungskosten in Zürich deutlich höher sind, sind die JUWO-Mietkosten gegenüber anderen europäischen Metropolen als durchaus günstig einzustufen.

Wir wissen, dass es nicht reicht, an ein gutes Ende zu glauben, sondern dass man auch alles dafür unternehmen muss. Dank unseren treuen Vermietungspartnern, dem engagierten Team an der Gartenhofstrasse und der Unterstützung durch das politische Zürich soll sie auch nach 40 Jahren weiter wirken: die Kraft der guten Sache.

Jean-Marc Hensch  
Präsident JUWO

# WIR WERTSCHÄTZEN UNSERE GESCHICHTE

IN DEN BEITRÄGEN DES JUBILÄUMSMAGAZINS LERNEN SIE DIE MACHER:INNEN DER ERSTEN STUNDE EBENSO WIE DIE UNERMÜDLICH HINTER DEN KULISSEN WIRKENDEN MITGLIEDER VON VEREIN UND GESCHÄFTSSTELLE KENNEN. NATÜRLICH WARTET AUCH DIE EINE ODER ANDERE KURZWEILIGE JUWO-ANEKDOTE AUF SIE.

DAS JUBILÄUMSMAGAZIN LOTET DESHALB NICHT NUR DIE HÖHEN AUS, SONDERN BERICHTET AUCH ÜBER DIE TIEFEN DER JUWO-GESCHICHTE, DIE WIR VON DER GRÜNDUNG BIS ZUR GEGENWART AUFGEROLLT HABEN.

HIER KÖNNEN SIE IN DIE GESCHICHTE DES JUWO EINTAUCHEN.



## ZAHLBARE «WO-WO-WONIGE»

ANFANG DER 1980ER-JAHRE BRODELT ES IN ZÜRICH. DIE JUGEND PROTESTIERT.

## LUFTSPRÜNGE DANK JUGENDWOHNHILFE

NACH IHRER GRÜNDUNG 1983 BAUT DIE JUGENDWOHNHILFE BEZIEHUNGEN AUF.

## OHNE GROSSE AHNUNG

EIN SPAZIERGANG DURCH DIE ZEITEN MIT JEAN-MARC HENSCH, MITGRÜNDER JUGENDWOHNHILFE.

## WG WAR ANRÜCHIG

BENEDIKT GSCHWIND BLICKT ZURÜCK AUF DIE ANFANGSZEITEN.

## PRÄSENT IN DEN LOKALMEDIEN

## AUS ZWEI WIRD EINS

IN DEN 1990ER-JAHREN ENTSCHÄRFT SICH DIE WOHNUNGSNOT LEICHT. EINE FUSION ZEICHNET SICH AB.

## «ES LAG AUF DER HAND»

NADINE ZIMMERMANN PRÄGTE DEN VEREIN ZÜRCHER JUGENDWOHNUNGEN MIT.

## EINE KURZE GESCHICHTE DER WOHNUNGSSUCHE

HISTORIKERIN NADINE ZBERG ZUM MANGEL AN BEZAHLBAREM WOHNRAUM.

## «DAS BEDEUTETE FREIHEIT»

JUGENDWOHNHILFE-MIETER:INNEN DER 1990ER-JAHRE ERZÄHLEN VON IHRER ZEIT IN DER WG.

## FÜR EINE «HARMONISCHE ENTWICKLUNG»

DIE STADT ZÜRICH UNTERSTÜTZTE DIE ENTWICKLUNG DER VEREINE, DIE SICH FÜR WOHNRAUM EINSETZTEN.

## DIE NACHFRAGE GEHT NIE AUS

HISTORIKER DANIEL KURZ, EHEMALS WOKO, SCHAUT AUF DIE ENTWICKLUNG DES JUWO.

## NACH DEM ZUSAMMENSCHLUSS DIE ARBEIT

NACH DER FUSION VON 2003 ENTSTAND MIT DEM JUWO EINE NEUE ORGANISATION.

## FESTE FEIERN

## ZWISCHEN WACHSTUM UND KRISEN

DAS JUWO VERSUCHT SICH IN DEN 2010ER-JAHREN MIT EXPANSION UND SCHEITERT.

## «WIR VERMITTELN WOHNKOMPETENZEN»

MARIE-LOUISE VAN SWELM BERICHTET VON DER ENTWICKLUNG DER SOZIALBERATUNG.

## BLICK AUF DIE ZAHLEN SEIT 1983

## EINE MILLION FRANKEN PRO MITARBEITER:IN

GESCHÄFTSFÜHRER PATRIK SUTER ANALYSIERT DIE STATISTIK UND ZEIGT DEREN BEDEUTUNG.

## AUCH IN ZUKUNFT DER WOHNUNGSNOT BEGEGNEN

LANGJÄHRIGE MITARBEITENDE DES JUWO GEBEN IM INTERVIEW EINBLICK IN DEN ALLTAG.

## ZUERST DAS ARCHIV

HISTORIKER ROMAN WILD ÜBER DIE BEDEUTUNG VON ERINNERUNGSBILDUNG.

## WOHNEN IN DER STADT

DIE FORSCHERIN MARIE GLASER ERZÄHLT VON DER GEGENWART DES WOHNENS.

## DIE JUWO-GESCHICHTE IN JAHRESZAHLEN

## QUELLEN UND IMPRESSUM

## NACH DEM ZUSAMMENSCHLUSS DIE ARBEIT

FUSIONEN SIND RISIKANT. WIRD DIE NEUE ORGANISATION EIN ERFOLG? SICHEIT SIE? DAS 2003 NEU GEGRÜNDETE JUGENDWOHNNETZ PROFESSIONALISIERT SICH IN VIELEN BEREICHEN – UND STÖSST AN GRENZEN.

Ab 2003 die Vereine Zürcher Jugendwohnen (VZJW) und Jugendwohnhilfe (JWU) zum Jugendwohnetz fusionierten, waren die Erwartungen, aber auch die Unsicherheiten gross. Würden sich die Synergien wie geplant realisieren lassen? Wie würden die PartnerInnen in der Verwirklichung der Veränderungen aufpassen? Doch Zweifel scheinen nicht im Vordergrund gestanden zu haben. Die Jahresberichte von JUWO aus dieser Zeit vermitteln Aufbruchstimmung. Zwar war die Fusion so aufwändig, dass die notwendigen Umstellungen bis 2004 Zeit brachten. Die Buchführungen und Immobilienkade mussten zusammengeführt werden, neue MitarbeiterInnen eingestellt und der Leistungsantrag mit der Stadt Zürich für die Sozialleistungen neu verhandelt werden. Die betreuten Liegenschaften blieben aber in der Anzahl erst einmal stabil und stiegen dann in den folgenden stetig, ebenso die MieterInnen.

**DER VORSTAND ARBEITET SICH EIN**  
Bereits bei der JWH war es nicht mehr die Bindung zur Trägerschaft gewesen, die ein Vorstandmitglied für seine ehrenamtliche Tätigkeit motivieren sollte. Es brauchte Fachwissen und entsprechende Vernetzung. Personen aus den Vorständen beider Vorgängervereine bildeten ab 2003 den neuen JUWO-Vorstand. So übernahm der Präsident der JWH, Jean-Marc Hensch, im JUWO dieselbe Funktion. Die Architektin Julika Kotzi wechselte vom VZJW in den Vorstand des JUWO und war für bauliche Themen zuständig. «Der neu zusammengesetzte Vorstand des JUWO musste sich als Gruppe und in den Arbeitsthemen erst finden», erinnert sie sich. An einer Klausurtagung von Vorstand und Stiftungsrat im Jahr 2004 wurden strategisch wichtige Themen besprochen und nächste Schritte festgelegt. Gerade in der Administration und der Immobilienbewirtschaftung fand ein Überdenken bisheriger Strukturen statt.

**ES BRAUCHT MEHR STELLEN**  
Die Arbeiten von Geschäftsstelle und Bildungsexperten Immobilienverwaltung lassen sich immer weniger gut trennen und es kam zu Doppelposten. Denn die JUWO-MieterInnen hatten besondere Ansprüche. Nur etwa zwei Jahre verbrachten sie in ihrer Wohnung – anders die durchschnittlichen ZürcherInnen, die rund acht Jahre dieselbe Wohnung mieten. Eine JUWO-Verwaltung musste auf viele Wechsel ausgerichtet sein. Zudem hatte das JUWO hinsichtlich einer Grossvergabe, die den Aufbau eigener Strukturen nahelegte. So entschied sich der Vorstand, ein Experiment zu wagen: Mit dem Projekt Source wagte er 2006 ein Inneering der Immobilienverwaltung und Buchhaltung. Abgesehen von einem Wechsel des Systems, zog dieser Schritt enorme Anpassungen nach sich. Der Stiftungsrat musste um zwei Stellen erweitert werden. Die Geschäftsstelle brauchte grössere Räumlichkeiten und der Umzug an die heutige Adresse an der Gartenstrasse 15 war unumgänglich. Zudem hatten die veränderten Abläufe eine wesentliche Erweiterung der Informatik zur Folge. Immer mehr Prozesse wurden über elektronische Plattformen abgewickelt.

↑ Seit 2006 befindet sich die Geschäftsstelle des JUWO an der Gartenstrasse 15. JUWO, Foto: Gian Vardi

**DAS JUWO IN ZAHLEN 2003 – 2010**

DAS JAHR	ANZAHL WOHNUMGEN	ANZAHL MIETERINNEN	MIETKOSTEN PRO MIETERIN	ANZAHL VOLLEZITSTELLEN
2003	412	471	472	8
2007	546	1088	474	16
2010	693	1287	490	14

## DIE JUWO-GESCHICHTE IN JAHRESZAHLEN

**1980–82**  
In Zürich kommt es zeitgleich mit anderen Städten in Europa, in Amsterdam oder Berlin, zu Jugendwohnen. Eine der Forderungen ist mehr Freiraum. In Zürich lassen kulturell-politische Diskussionen die Urstufen aus. Zudem wird die Wohnraumknappheit angeprangert.

**1982**  
Gründung Verein Zürcher Jugendwohnen (VZJW). Er bietet auch jungen Menschen, ohne geregeltes Einkommen eine Unterkunft. Die Geschäftsstelle befindet sich an der Margaretenstrasse 22.

**1983**  
Gründung Verein für Jugendwohnhilfe (JWH). Zielgruppe sind Studierende und Auszubildende. Er resultierte aus den Diskussionen des 1981 auf Initiative von Sigli Feipel gegründeten überparteilichen und interkonfessionellen Arbeitskreises. Die Geschäftsstelle befindet sich in der Kanzlei Feipel.

**1985**  
Gründung einer Stiftung für Jugendwohnhilfe Zürich mit dem Ziel, «Wohnraum zu beschaffen und zu unterhalten». Stiftungsratspräsidentin ist Claudia Depucc.

**1987**  
Übergabe der Liegenschaft Breitenstrasse 7 an die Stiftung für Jugendwohnhilfe Zürich durch die Stadt im Baurecht. Es ist die erste Liegenschaft der JWH. Die Geschäftsstelle wird hier eingerichtet.

**1988**  
Die JWH vermittelt 100 Wohnungen.

**1991**  
Der VZJW vermittelt über 500 Sozialberatungen pro Jahr.

**1996**  
Peter Macher übernimmt das Stiftungsratspräsidium der JWH.

**1997**  
Die erste Website des Vereins für JWH wird aufgeschaltet.

**1999**  
Rücktritt von Sigli Feipel als Präsident des Vereins und der Stiftung JWH. Sein Nachfolger ist Jean-Marc Hensch.

**2003**  
Zusammenschluss VZJW und Verein JWH zum Jugendwohnetz JUWO. Vereinspräsident ist Jean-Marc Hensch. Die Geschäftsstelle befindet sich an der Margaretenstrasse 22, dem bisherigen Sitz des VZJW.

**2006**  
Die Vermittlungen werden neu durch die Geschäftsstelle organisiert. Dies braucht mehr Platz. Geschäftsstelle des JUWO zieht in die Gartenhofstrasse 15.

# 1987

Die erste Liegenschaft der Jugendwohnhilfe war das Haus an der Breitenstrasse 7 in Wipkingen im Jahr 1985. Die Stiftung übernahm die Liegenschaft 1987 im Baurecht von der Stadt Zürich.

← Bild 1986: JUWO, Fotokarte, Foto: Urs von Tobel  
← Bild 2023: JUWO, Foto: Pirmin Henner

# 20

Die Sihlstrasse 15/17 im Jahr 1986 und heute: Die Stiftung Jugendwohnhilfe erwarb die Liegenschaft im Jahr 1988, in den Jahren 2019/20 wurde sie total saniert.

→ Bild 1986: Jahresbericht Jugendwohnhilfe 1987  
→ Bild 2023: Ruth Wiederkehr

# 23

→ BesucherInnen einer Jugendwohnhilfe-WG an ihrem Essstisch in den 1980er Jahren. JUWO, Fotokarte

→ BesucherInnen einer JUWO-WG an FOGO an ihrem Essstisch, 2019. JUWO, Foto: Tanya Kriebel

### POSITIVE RÜCKMELDUNG VOM EIGENTÜMER EINER JUWO-LIEGENSCHAFT

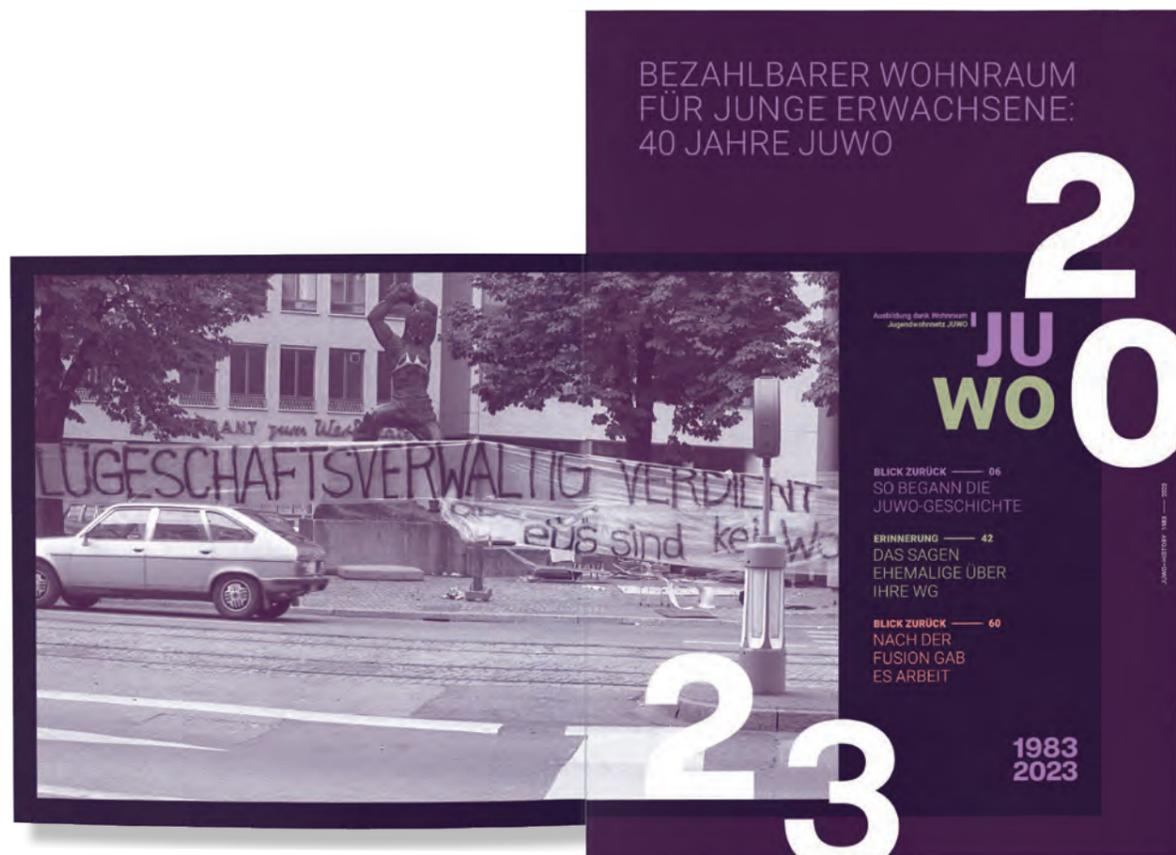
Die Jubiläumsausgabe zum 40. Geburtstag des JUWO ist wunderschön gestaltet und ein bleibendes Werk über die erfolgreiche Arbeit eurer Stiftung in den letzten 40 Jahren. Vielen Dank an alle Mitwirkenden für dieses wunderschöne aufschlussreiche Exemplar. Für viele junge Menschen, die sich bilden und ausbilden lassen, seid ihr eine wichtige Institution, um in preiswertem Wohnraum sich auf das Studium konzentrieren zu können. Nicht allen Eltern ist es möglich eine grössere finanzielle Unterstützung zu bieten.

**OTTO BRUNNER,  
EIGENTÜMER DER LIEGENSCHAFT AN DER HÜRSTSTRASSE 6**

### BEGEISTERNDES KOMPLIMENT AUS DEM JUWO-VORSTAND

Wahnsinn, was ihr da geschafft habt! Ich habe heute das ganze Magazin einmal von vorne bis hinten durchgelesen und habe – obwohl ich doch die Geschichte gut kenne (oder auch gerade darum) – viel Berührendes und Bewegendes, Unterhaltendes und Erhellendes gefunden. Die Publikation ist euch inhaltlich und gestalterisch super gelungen: Mein ganz grosses Kompliment an alle Beteiligten und herzlichen Dank für eure grossartige Arbeit!

**ANITA GUT,  
VIZEPRÄSIDENTIN VEREIN UND STIFTUNG**



## COOLES FEEDBACK VOM HISTORIKER

Herzlichen Dank für die Zustellung der spannenden JUWO-Jubiläumsschrift! Ich habe schon einiges gelesen darin und vieles zum ersten Mal erfahren oder in einem unbekanntem Kontext gesehen.

Es ist mir eine besondere Ehre, dass es mein Jubiläumsblog-Beitrag sogar in das gedruckte Buch geschafft hat. Danke auch dafür.

In diesem Sinn: Alles Gute für die nächsten 40 Jahre. Wachst weiter und bleibt immer einen Tick cooler als andere!

**DR. DANIEL KURZ,**  
HISTORIKER  
(EHEMALS WOKO)

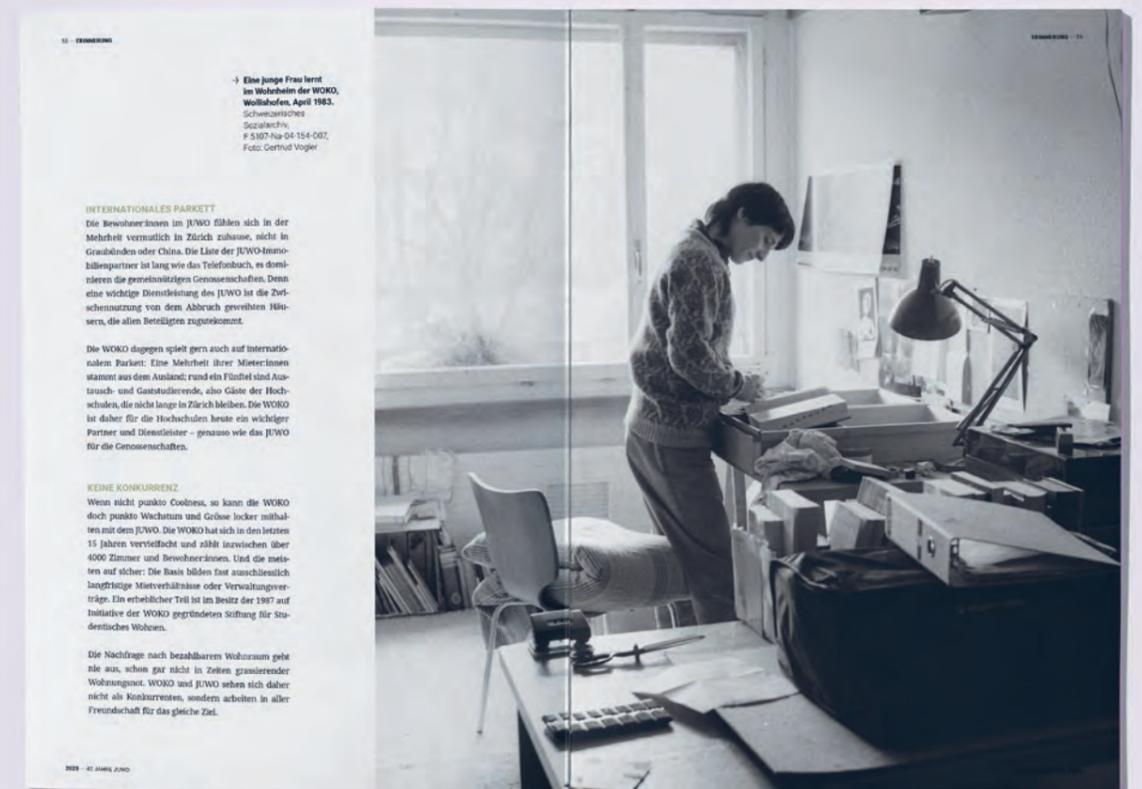
## ANERKENNENDES LOB VOM POLITIKER AUS ZÜRICH

Neulich habe ich die Jubiläumsbroschüre der JUWO zugeschickt bekommen.

Zugegeben: Ich kannte diese Organisation nicht. Meine Jugend habe ich in Biel und Region verbracht; meine Uni-Zeit vor allem in St. Gallen. Als ich nach Zürich kam, fand ich bei meiner Freundin Unterschlupf. Später konnten wir uns nach dem Studium eine „normale“ Wohnung leisten. Aber da ich mich für Zürich und für Geschichte und für die Menschen, die hier leben, interessiere, war diese Broschüre etwas vom Besten, was mir in den letzten Jahren zugesandt wurde.

Gratulation zu diesem tollen Engagement seit so vielen Jahren!

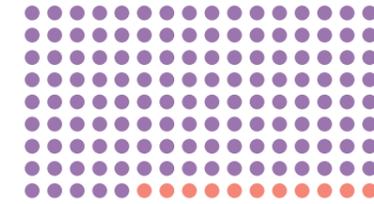
**BEAT HABEGGER,**  
FDP-KANTONS RAT  
(KREIS 11/12)



# DIES & DAS VOM JUWO

# 2023

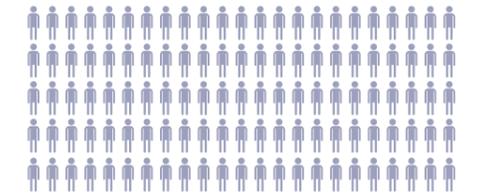
## JUWO-WOHNUNGEN



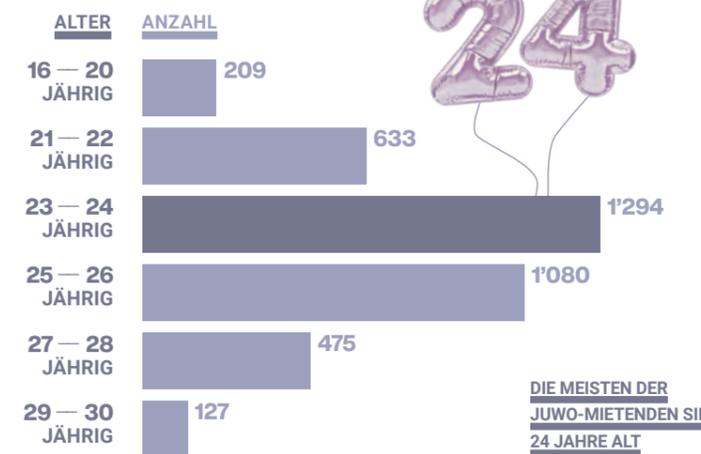
**1'731**  
WOHNUNGEN  
(31.12. 2023)

## JUWO-MIETENDE

**3'818**  
MIETENDE  
(31.12. 2023)



## ALTER DER JUWO-MIETENDEN



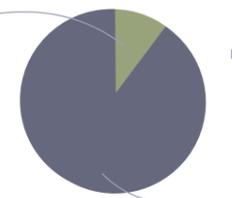
**3'201**  
STUNDEN SOZIALBERATUNG

**5'099**  
NEUANMELDUNGEN

**1'787**  
NEUE MIETVERTRÄGE

**33**  
JUWO-MITARBEITENDE

**22%**  
MÄNNLICH



**78%**  
WEIBLICH

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

# VERTIEFTE ZUSAMMENARBEIT MIT DER BAUGENOSSENSCHAFT GISA

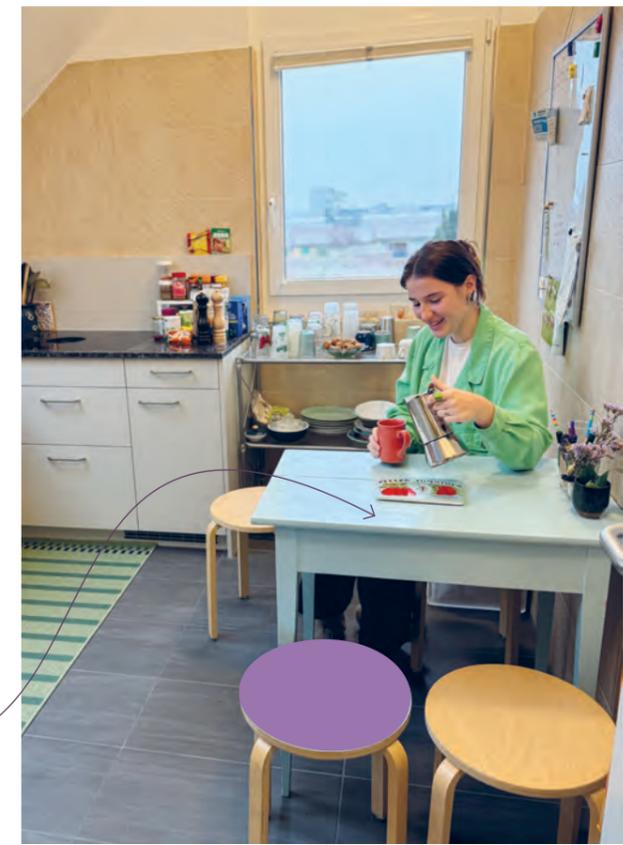
DIE 76-JÄHRIGE BAUGENOSSENSCHAFT GISA VERMIETET DEM VEREIN JUGENDWOHNNETZ JUWO NEBST ZWISCHENNUTZUNGS-WOHNÄUMEN ZWEI UNBEFRISTETE WOHNUNGEN. SOLCHE LANGFRISTIGEN MIETVERHÄLTNISSIE SIND WICHTIG FÜR DIE STABILITÄT DES JUWO. IM INTERVIEW ERÖRTERN DIE GISA-GESCHÄFTSFÜHRERIN, HELENA TEINILÄ, UND DIE GISA-IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTERIN, ROSI FELLMANN, WIE ES DAZU KAM.



Von links:  
**Rosi Fellmann**  
Immobilienbewirterin GISA  
**Patrik Suter**  
Geschäftsführer JUWO  
**Janina Koch**  
Teamleiterin Immobilienbewirtschaftung JUWO  
**Helena Teinilä**  
Geschäftsführerin GISA



EIN BEDEUTENDER HANDSCHLAG AM EINEM TISCH, SCHAFFT ...



... CHANCEN UND RAUM AM NÄCHSTEN TISCH.

TEXT: ANN-KATHRIN TEXTOR, JUWO  
FOTOS: ANN-KATHRIN TEXTOR UND JAIANE DE LIMA, JUWO

## Wie kam die Zusammenarbeit zwischen GISA und JUWO zustande?

**Helena Teinilä (HT):** Durch Empfehlung von verschiedenen Personen, die alle sagten, das sei problemlos, das laufe super mit JUWO. Und unsere Erwartung hat sich bewahrt: Es ist wirklich so. Ich bin froh, dass wir diese Partnerschaft begonnen haben.

**Rosi Fellmann (RF):** Ja, ich auch, ich komme sehr gut damit zurecht. Ich arbeite gerne mit dem JUWO zusammen.

## Welche Hürden wurden gemeinsam im Verlauf der Zwischennutzungen überwunden?

**HT:** Einmal mussten wir im letzten Moment absagen, das war sehr ungünstig. Aber auch da war das JUWO offen und unkompliziert und konnte das

bereits begonnene Mietprozedere stoppen. Das war für uns sehr erleichternd und uns war auch bewusst, dass es für das JUWO viel Arbeit bedeutete. Da haben wir gemerkt, dass die Zusammenarbeit auch läuft, wenn mal etwas schief läuft.

## Was war bis jetzt das Highlight der Zusammenarbeit?

**RF:** Was sicherlich vorteilhaft ist: Wir haben keine Leerstände. Wir haben eine Anlaufstelle beim JUWO für unsere Anfragen und zeitnah erhalten wir Antwort, ob das JUWO an den Wohnungen interessiert ist. Ein Highlight ist für mich auch die Zusammenarbeit, dass man sich immer wieder hört und sieht. Es gab bereits Wechsel von den Bewirtschafterinnen aufseiten des JUWO, aber das wurde offen kommuniziert und die neue Bewirtschafterin kam vorbei und hat sich persönlich vorgestellt. Das schätze ich sehr.



↑ →  
Eindrücke aus einer  
GISA-Wohnung an der  
Hürststrasse 56.



**HT:** Ein Highlight ist sicherlich die Vergabe der langfristigen Wohnungen an der Hürststrasse ans JUWO.

### Was hat dazu geführt, dass das JUWO nun zwei Wohnungen an der Hürststrasse unbefristet von der GISA mieten kann?

**HT:** Bei der Planung der Hürststrasse wurde bekannt, dass unten die Kita reinkommt und oben zwei Wohnungen entstehen. Da haben wir uns entschieden, dem JUWO diese unbefristeten Wohnungen zu geben. Es ist ein Dankeschön für die vergangenen reibungslosen Zwischennutzungen und eine Belohnung für das Engagement des JUWO und die gute Zusammenarbeit.

**RF:** Letztens war ich an der Hürststrasse und habe Mietende getroffen. Sie haben gesagt, dass sie nicht so eine schöne Wohnung erwartet hätten und froh darüber seien. Das ist ein tolles Gefühl für uns, wenn sich auch die Studierenden wohl fühlen.

### Wie nehmen die Genosschafterinnen und Genosschafter das JUWO wahr? Gab es auch negative Rückmeldungen, z.B. Lärmklagen?

**RF:** Ja, einige Rückmeldungen haben wir erhalten. Zum Beispiel haben die Studierenden den Karton viel zu früh an die Strasse gestellt und dann stand der eine Woche draussen. Wir haben beim JUWO angerufen und das gemeldet. Das JUWO hat sofort die Mietenden informiert und am nächsten Tag habe ich die Rückmeldung erhalten, dass der Karton weg ist.

**HT:** Das finde ich schön, wenn wir teilweise Reklamationen bekommen und dann merken, dass es eine JUWO-Wohnung ist. Dann können wir es weitergeben und wissen, dass das JUWO sich darum kümmert.

**RF:** Ein weiteres Beispiel sind die Wohnungsübergaben. Beispielsweise steht noch ein Gestell im Keller und da ist das JUWO nicht so streng. Sie schauen mit den neuen Mietenden, ob sie das Gestell vielleicht gebrauchen können, und sonst melden sie sich wieder.

Da braucht es nicht extra ein Protokoll. Wir hatten einen anderen Fall mit Möbeln, da haben ein JUWO-Mieter und einer unserer Mieter nicht klar miteinander kommuniziert. Daher gab es Unstimmigkeiten. Das JUWO hat nach meiner Meldung alles geregelt und ich habe nichts mehr gehört. Das ging alles von heute auf morgen und die Sache war aus der Welt.

### Wann endet die Zwischennutzung in Affoltern und was ist dabei für GISA wichtig?

**HT:** Voraussichtlich können wir Ende 2024 mit dem Erneuerungsbaus der Siedlung Affoltern beginnen und das ist dann auch das Ende der Zwischennutzung. Wichtig ist mir, dass es keine langen Leerstände gibt und dass z.B. ältere Mietende nicht allein in einem Haus wohnen, sondern noch JUWO-Mietende da sind, um die Siedlung zu beleben.

### Wie seht ihr die Zukunft für Genossenschaften und in Bezug auf die Zusammenarbeit mit dem JUWO?

**HT:** Ich finde, Genossenschaften haben einen wichtigen Stellenwert in Zürich. Sie sorgen dafür, dass die Mieten nicht allzu schnell steigen. Genossenschaften und gemeinnützige Vereine wie das JUWO haben dadurch eine wichtige Funktion.

**RF:** Der persönliche Kontakt zwischen GISA und JUWO soll weiter so bestehen, und wir schätzen es, die Mitarbeitenden persönlich zu kennen und zu wissen, wer hinter der Stimme am Telefon steckt.

## DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

### JUWO-WOHNUNGEN AN DER HÜRSTSTRASSE 56



#### 9 WOHNPLÄTZE

Angeordnet in 1 × 5er-WG und 1 × 4er-WG



#### MIETZINS

Im Schnitt: CHF 620



#### MIETDAUER

Unbefristet ab 01. August 2023



#### PARTNERIN

#### BAUGENOSSENSCHAFT GISA

Ca. 330 Wohnungen



#### ZUSAMMENARBEIT

JUWO mietet derzeit 31 Wohnungen mit 87 Wohnplätzen in 19 Liegenschaften von der Baugenossenschaft GISA.

«Unsere Baugenossenschaft verfolgt den Zweck, in Mitverantwortung unseren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten.»  
Zweck und Ziel, Webseite GISA

## DANKE.

Patrik Suter und Janina Koch bedanken sich bei der Baugenossenschaft GISA für ihr Engagement zu Gunsten junger Erwachsener in Ausbildung.

# STÄDTEVERGLEICH – MIETZINS FÜR EIN WG-ZIMMER

DIE STADT ZÜRICH IST EINE DER TEUERSTEN STÄDTE DER WELT. DIE LEBENSHALTUNGSKOSTEN SIND HOCH UND AUCH STUDIEREN IST IN ZÜRICH KEINESWEGS PREISWERT. GENAU DESHALB HAT ES SICH DAS JUWO ZUM ZIEL GESETZT, JUNGE ERWACHSENE IN AUSBILDUNG ZU UNTERSTÜTZEN UND IHNEN BEZAHLBAREN WOHNRAUM IN DER STADT ZÜRICH ZUR VERFÜGUNG ZU STELLEN. IM FOLGENDEN WERDEN DIE DURCHSCHNITTLICHEN MIETZINSE DES JUWO IN EINEM INTERNATIONALEN VERGLEICH MIT ANDEREN EUROPÄISCHEN STÄDTEN EINGEORDNET.

TEXT: ANN-KATHRIN TEXTOR, JUWO

Die Grafik zeigt den Vergleich verschiedener europäischer Städte, die als Studierenden-Städte gelten und deshalb gut mit den JUWO WG-Zimmern in Zürich vergleichbar sind. Sie ermöglicht einen allgemeinen Überblick der einzelnen Mietzinsniveaus. Die Daten beziehen sich auf einen Artikel von Housing Anywhere, in welchem die Mietzinse verschiedenster Städte für möblierte Wohnungen, Studios und WG-Zimmer quartalsweise verglichen werden (Housing-Anywhere europäischer Mietspiegelindex). Da uns die genaue Zusammensetzung der einzelnen Mietzinse nicht bekannt ist, kann es sein, dass in gewissen Städten weitere Kosten im Mietzins enthalten sind, wie zum Beispiel Küchen- und Zimmerreinigungen, was die exakte Vergleichbarkeit erschwert.

In diesem Vergleich der durchschnittlichen Mietzinse über verschiedene europäische Städte ist erkennbar, dass dem JUWO die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für junge Erwachsene in Ausbildung durchaus gelingt.

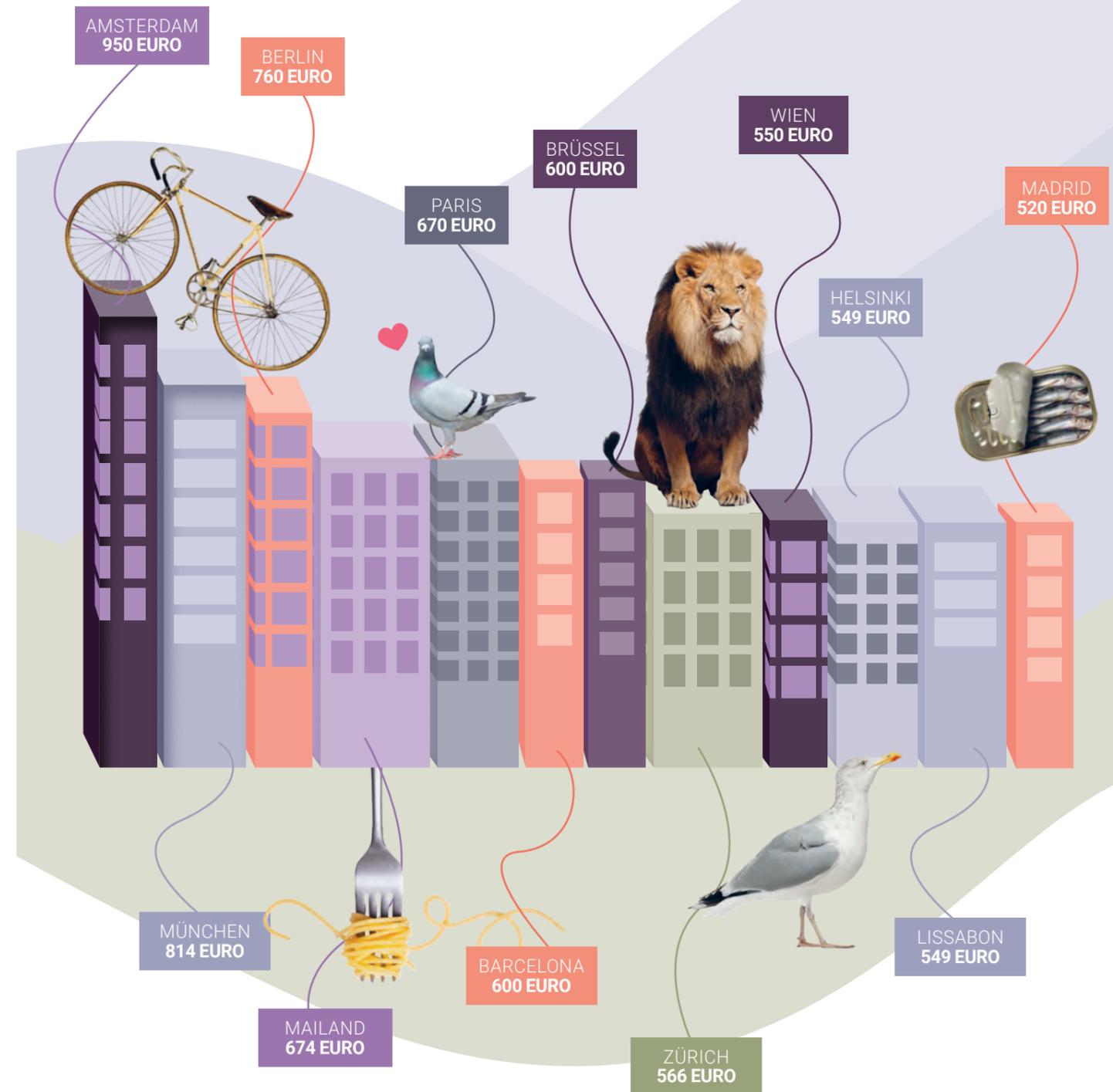


## BERECHNUNG DES JUWO-MIETZINSES

CHF	<b>453.00</b>	Durchschnittlicher Nettomietzins
CHF	<b>60.00</b>	Pauschale für Nebenkosten
CHF	<b>40.00</b>	Kalkulatorische Möblierungskosten
CHF	<b>553.00</b>	Vergleichbarer Mietzins

EURO 566.00 umgerechneter Mietzins (Wechselkurs am 30.06.23: CHF 1 = EUR 1.0238)

## MONATLICHER MIETZINS FÜR EIN WG-ZIMMER IM INTERNATIONALEN VERGLEICH



# KENNZAHLEN 2023

FACT: Wussten Sie, dass die meisten unserer Mietenden 24 Jahre alt sind?

ZUGEMIETETE LIEGENSCHAFTEN: 2021 — 2023	2021	2022	2023
<b>WOHNUNGEN</b> (STAND ENDE JAHR)	1566	1629	<b>1731</b>
<b>MIETER:INNEN</b> (STAND ENDE JAHR)	3541	3584	<b>3818</b>
<b>ZUZÜGE MIETER:INNEN</b> (STAND ENDE JAHR)	1676	1651	<b>1787</b>
<b>MIETKOSTEN (OHNE NK)</b> (PRO MIETER:IN)	420	422	<b>442</b>
<b>ANMELDUNGEN</b> (GESAMTHAFT)	5832	6020	<b>5099</b>
<b>SOZIALBERATUNG</b> (BERATUNGSSTUNDEN)	2986	2945	<b>3201</b>
<b>EIGENE LIEGENSCHAFTEN: 2021 — 2023</b>	2021	2022	<b>2023</b>
<b>IMMOBILIEN</b> (ANZAHL)	12	13	<b>13</b>
<b>MIETER:INNEN</b> (ANZAHL)	202	210	<b>208</b>
<b>AN MIETERSCHAFT</b> (ANTEIL)	6%	6%	<b>5%</b>

GESCHÄFTSSTELLE (ANZAHL): 2021 — 2023	2021	2022	2023
<b>VOLLZEITSTELLEN</b>	22.8	23.9	<b>25.9</b>

FINANZKENNZAHLEN KONSOLIDIERT (MIO. CHF): 2021 — 2023	2021	2022	2023
<b>UMSATZ</b>	22.30	21.81	<b>23.83</b>
<b>BILANZSUMME</b>	35.82	39.03	<b>40.85</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>	7.11	7.70	<b>8.46</b>

## LEISTUNGSaufTRAG DER STADT ZÜRICH FÜR BERATUNGSLEISTUNGEN

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

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

# UNSERE PARTNERSCHAFTEN A — Z

ABZ, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich  
AOZ  
ASIG Wohngenossenschaft

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

Baugenossenschaft Glattal Zürich  
Baugenossenschaft Hagenbrünneli  
Baugenossenschaft Halde Zürich (bhz)  
Baugenossenschaft Heimet  
Baugenossenschaft im Gut

Baugenossenschaft Kyburg  
Baugenossenschaft Linth-Escher  
Baugenossenschaft Luegisland Zürich  
Baugenossenschaft mehr als wohnen  
Baugenossenschaft Oberstrass  
Baugenossenschaft Rotach Zürich  
Baugenossenschaft Sonnengarten

Baugenossenschaft St. Jakob  
Baugenossenschaft Süd-Ost  
Baugenossenschaft Waidmatt  
Baugenossenschaft Wiedikon  
BEP, Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals  
BGZ, Baugenossenschaft Zentralstrasse  
Burgring ZüriOberland AG  
BVK

Die Schächli Baugenossenschaft Dietikon  
Dr. Stephan à Porta-Stiftung

Emil Seliner  
Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich

Familienheim-Genossenschaft Zürich

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

H&B Real Estate AG  
Habitat 8000 AG  
Hans Welti  
Hauswirth Immobilien GmbH

Immobilien Stadt Zürich  
IVAG Indermaur Verwaltungs AG

Kompass Immobilien AG

Liegenschaften Stadt Zürich  
Lieger + Roth AG

MBGZ Mieter-Baugenossenschaft Zürich  
MPK Migros-Pensionskasse

Otto Brunner

Post Immobilien Management und Services AG

Reformierte Kirche Zürich  
Renate Koller

SAW Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich  
Schaeppli Grundstücke AG  
Sidenza AG

Siedlungsgenossenschaft Eigengrund  
Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof  
Stiftung Bauen und Wohnen (SBW)  
Stiftung Einfach Wohnen (SEW)  
Stiftung Familienwohnungen SFW  
Stiftung Kirchlicher Sozialdienst Zürich  
Stiftung PWG  
Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime  
Stiftung Zürcher Lighthouse

Vivo Immobilien AG

Walter Schoch & Nicolas von Graffenried  
Wincasa AG  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich

Zug Estates AG

# HINTER DEN KULISSEN

## HERZLICHEN DANK!

Isabelle Messerli	1'000.00
Familienheim-Genossenschaft Zürich	1'000.00
Walter Schoch & Nicolas von Graffenried	900.00
Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft ZBWG	500.00

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

## VORSTAND UND STIFTUNGSRAT

### PRÄSIDENT

Jean-Marc Hensch  
Business Angel

### VIZEPRÄSIDENTIN

Anita Gut  
PR-Beraterin

### QUÄSTOR

André Klein  
Investor Protection Global Markets

### MITGLIEDER

Alain Gut  
Director Public Affairs, IBM Schweiz  
Claudia Zinno  
Immobilienbewirtherin mit eidg. FA  
Kurt Stamopoulos  
Immobilientreuhänder

## JUWO- GESCHÄFTSSTELLE

### CEO

Patrik Suter \*

### COO

Marie-Louise van Swelm \*

### SOZIALBERATUNG

Barbara Heuberger  
Adrian Werner  
Jennifer Rüegg  
Simone Guggenheim

### BEREICHSLEITERIN FINANZEN & PERSONAL

Janine Bolinger \*

### FINANZEN & PERSONAL

Natalie Varallo  
Ann-Kathrin Textor  
Ester Bachmann (bis 30.06.2023)

### SEKRETARIAT & EMPFANG

Andrea Spiri

### KOMMUNIKATION & IT

Claudia Jaberg  
Patrick Lang

### INTERNE PROJEKTE

Andrea Spinner  
Cécile Reiser  
Martina Dettling

\* Mitglied der Geschäftsleitung

# Teamleiterinnen

### BEREICHSLEITERIN IMMOBILIEN- BEWIRTSCHAFTUNG

FUNKTION AB 01.06.2023

Alisha Müller \*

### CO-LEITERINNEN IMMOBILIEN- BEWIRTSCHAFTUNG

FUNKTION BIS 31.05.2023

Andrea Spinner  
Melissa Müller

### IMMOBILIEN- BEWIRTSCHAFTUNG

TEAM ROSE

Jessica Frei  
Vanessa Conte  
Andreas Studer

TEAM LILIE

Katja Frischknecht #  
Francy Kamm  
Gabriel Fuhrer  
Joyce Shardlow (bis 31.07.2023)

TEAM ENZIAN

Janina Koch #  
Katja Fuchs  
Jaiane de Lima  
Tanja Andric  
Lisa Bünter (bis 30.04.2023)

TEAM TULPE

Anita Nold #  
Nicole Manca  
Valentin Stephenson  
Ramona Ernst  
Jérôme Patrias  
Janine Husi (bis 30.06.2023)

## **IMPRESSUM**

© 2024 Jugendwohnetz JUWO

### **JUGENDWOHNNETZ**

#### **JUWO**

Gartenhofstrasse 15  
8004 Zürich

info@juwo.ch  
www.juwo.ch

---

#### **AUFLAGE**

1000 Druckexemplare  
4000 Online-Version

#### **PROJEKTLEITUNG**

Ann-Kathrin Textor, Claudia Jaberg  
und Patrik Suter

#### **GESTALTUNG**

Leanza Mediaproduktion GmbH

#### **LEKTORAT**

Roland Wüest

#### **DRUCK**

Kasimir Meyer

#### **TITELFOTO**

GISA-Wohnung an der Hürststrasse 56  
@Jaiane de Lima, JUWO

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