



BASIS, PFLICHT UND KÜR

Im Rückblick auf das Geschäftsjahr 2013 lassen sich drei Schwerpunkte ausmachen: Unsere Basis bildet natürlich das operative Geschäft, das wir ja nicht nur abwickeln, sondern auch weiterentwickeln wollen. Dies führt uns zur Pflicht – nämlich der Erneuerung unserer Informatiksysteme. Und als Kür dürfen wir auf ein erfolgreiches Jubiläum zurückblicken, dass ein wenig der Selbstbespiegelung, vor allem aber der Einstellung auf zukünftige Herausforderungen gewidmet war.

Wir blicken auf ein erneut starkes Geschäftsjahr zurück: Unsere Mieterzahl hat um 3% zugenommen. Gegen 1'830 junge Erwachsene wohnten zum Jahreswechsel bei uns: ein neuer Rekordwert. Mit anderen Worten (und ich wiederhole mich gern): Fast ein halbes Prozent von Zürichs Einwohnerschaft ist beim Jugendwohnetz eingemietet. Sie wohnen nicht zu überteuerten Preisen bei uns, kostet doch eine Wohnung pro Kopf und Monat im Durchschnitt unter 400 Franken. 41% unserer Objekte sind 3- oder 3,5-Zimmerwohnungen, ein Sechstel Einzimmerwohnungen und 8% haben 5 Zimmer und mehr. Das Sortiment ist also breit.

Auch unsere Wohnberatung wurde wieder rege in Anspruch genommen. Sie wird seit Jahr und Tag teilweise finanziert über einen Leistungsauftrag der Stadt Zürich. Über 1'300 Beratungsstunden wurden geleistet. Während es mit minderjährigen Mietern kaum Probleme gab, waren naturgemäss die bei uns logierenden Sozialhilfeempfänger besonders beratungsintensiv.

Die Attraktivität unseres Angebots zeigt sich auch bei den Anmeldungen. Zwar haben sich im Gegensatz zum Vorjahr nicht mehr 4'000 Personen beim Jugendwohnetz beworben, aber wir sind doch immer noch nah an diesem Wert. Die durchschnittliche Verweildauer unserer Mieter liegt ausbildungsbedingt bei un-

ter zweieinhalb Jahren, was zu zahlreichen Wechseln und damit einer hohen Arbeitsbelastung unserer Geschäftsstelle führt.

Damit wären wir wieder bei der Pflicht angelangt: Unsere Software für die Immobilienverwaltung hat das Ende ihrer Lebensdauer erreicht bzw. wird vom Lieferanten nicht weiterentwickelt. Nach einer intensiven Evaluation entschieden wir uns für das System LIVIS, das dann auf unsere besonderen Anforderungen zugeschnitten werden musste. Die heikle Phase der Datenübernahme wurde im Oktober gut gemeistert und das System lief parallel mit dem alten bis Anfang 2014: Dann musste es sich im Alltag allein bewähren. Noch ist es für ein abschliessendes Urteil zu früh, doch der Umstieg ist geglückt und es zeichnen sich Produktivitätsfortschritte ab. Mehr dazu wohl im nächsten Jahresbericht.

Inhaltlich widmeten wir unser 30-Jahr-Jubiläum dem SmartEnergy-Projekt, über das hier an anderer Stelle berichtet wird. Emotional besonders berührt hat die «Juwo-Familie» aber natürlich vor allem der feierliche Anlass im Stadthaus mit Stadtpräsidentin Corine Mauch als Gastrednerin. Ein Zeichen mehr für die enge Verbundenheit zwischen Juwo und Stadt Zürich!

Vor allem im Namen unserer jungen Mieter danke ich allen Spendern, Vermietern und Auftraggebern für die erfreuliche Zusammenarbeit und ihre Unterstützung. Persönlich danke ich meinen Kollegen in Vorstand und Stiftungsrat für ihr grosses Engagement sowie den Mitarbeitenden unserer Geschäftsstelle für ihre effiziente und gute Arbeit.

Jean-Marc Hensch
Präsident Verein Jugendwohnetz

SMARTENERGY

UNSER PILOTPROJEKT IM JUBILÄUMSJAHR



Anfangs 2012 waren die Diskussionen rund um Fukushima und das Abschalten von Atomkraftwerken in der Öffentlichkeit noch immer omnipräsent. Damit einher gingen die Forderungen nach einer langfristigen Verbesserung der Energie-Effizienz in allen Lebensbereichen. Auch wir im Vorstand des Juwo stellten uns die Frage, was wir als Verein hierzu beitragen können. Schliesslich arbeiten wir für junge Menschen und ein umweltbewusstes Verhalten müsste auch in deren ureigenem Interesse sein. Zudem wohnen viele unserer Mieter zum ersten Mal ausserhalb ihres Elternhauses und eine Sensibilisierung gleich am Anfang des selbständigen Wohnens sollte nachhaltig einen relevanten Beitrag zur Energie-Effizienz leisten können.

Der Vorstand beschloss, das Thema Energiesparen im Hinblick auf unser 30-jähriges Bestehen im Jahr 2013 umfassend anzudenken und ein entsprechendes Jubiläumsprojekt zu lancieren. Wir wollten wissen: Mit welchen Mitteln könnten wir unsere Bewohnerinnen und Bewohner zu einem freiwillig sparsameren und eigenverantwortlicheren Umgang mit Energie animieren? Was als zunächst einfache Frage begann, entwickelte sich zu einem sowohl inhaltlich, technisch und organisatorisch komplexen Projekt. Ohne das Wissen und das Engagement unserer Projektpartner wäre das Jubiläumsprojekt SmartEnergy wohl kaum zustande gekommen. Insbesondere mit dem Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) pflegten wir eine enge Zusammenarbeit. Es unterstützte das Vorhaben finanziell, mit Sachleistungen und mit der fachlichen Anleitung der Energiebotschafter.

ENERGIEBERATUNG AUF AUGENHÖHE

Der konzeptionelle Kern des Projektes SmartEnergy basierte auf der Idee von Juwo-Energiebotschaftern: jungen Erwachsenen, welche die Juwo-WGs besuchen und vor Ort fürs Energiesparen sensibilisieren. Diese Botschafter sind, wie die Mehrheit der Juwo-Mieter, selbst Studierende und leben in Wohngemeinschaften. Sie begegnen also den WG-Bewohnern von Gleich-zu-Gleich und auf Augenhöhe (sog. «Peer-Gruppen-Ansatz»).

Für die Rekrutierung von fünf Energiebotschaftern gingen beim Juwo über 30 überwiegend qualifizierte Bewerbungen ein. Diese Art von Nebenbeschäftigung scheint für Studierende attraktiv, denn sie bietet Flexibilität, die Möglichkeit, sich selbst zu organisieren und vorwiegend in den Abendstunden tätig zu sein. Die Auswahl eines Teams aus fünf Botschaftern erfolgte nach folgenden Kriterien:

- Relevantes Vorwissen zum Thema Energieeffizienz im Wohnbereich: Faktisch wiesen alle eine naturwissenschaftlich-technische Studiausrichtung auf.
- Hohe intrinsische Motivation, Wissen zum Thema Energie zu vermitteln, d.h. spürbares persönliches Engagement für den Umweltschutz.
- Erfahrung in der Arbeit mit jungen Erwachsenen, z.B. Pfadi/Cevi, Nachhilfe-Unterricht, Lehrerpate
- Kommunikationsstärke und Offenheit als zentrale Charaktereigenschaften

HOHE AKZEPTANZ

Die Kernidee der Beratung vor Ort hat gut funktioniert. Zu keinem Zeitpunkt gab es negative Rückmeldungen von den WG-Bewohnern zum Projekt oder zu den Energiebotschaftern. Die Botschafter selbst fühlten sich in den WGs generell willkommen

und hatten Spass daran, die Energie-Events durchzuführen. Eine Online-Befragung der Universität Zürich bestätigt die positiven individuellen Eindrücke: Die Energiebotschafterinnen und -botschafter wurden als kompetent und informativ wahrgenommen. Die oben genannten Auswahlkriterien hatten somit den Praxistest bestanden.

Aus Sicht der Energiebotschafter hätte die Beratung eher noch intensiviert werden können, um noch mehr Wirkung zu entfalten. Aus Sicht des Vereins, welcher mit der Sozialberatung über viele Jahre Erfahrung in der Betreuung von WGs verfügt, erscheint eine aufwändigere Beratung eher kontraproduktiv: Der Zeitaufwand für die Energie-Events war für die WG-Bewohner relativ gering, was zu deren Akzeptanz stark beigetragen haben dürfte. Eine ebenfalls durchgeführte Dropout-Analyse zeigt auf, dass die teilnehmenden WGs grundsätzlich bis zum Schluss des Projektes mitmachten. Gründe für WGs, gar nicht am Projekt teilzunehmen, waren Zeitmangel, fehlendes Interesse oder die zeitnahe Auflösung der WG. Die Energiebotschafter konstatierten das vorgängige offizielle Schreiben der Geschäftsstelle als unterstützendes Element für die Kontaktaufnahme. Die «gefühlte» Verpflichtung zur Teilnahme ist sicher ebenso Motivation zum Mitmachen wie das Interesse am Thema selbst.

BEGLEITMASSNAHMEN FOKUSSIEREN

Verschiedene Begleitmassnahmen zu den Beratungen wurden von den Energiebotschaftern selbst entwickelt, so etwa ein Logbuch zur Dokumentation für die WGs sowie verschiedene sog. «Prompts», also Kleber als Erinnerungshilfen (Licht löschen, Kaffeemaschine ausschalten etc.). Die Botschafter waren entsprechend motiviert, diese Instrumente gezielt im Rahmen ihrer Beratungen einzusetzen. Dank einer sorgfältig gestalteten Energiesparbroschüre, welche vom Bundesamt für Energie zur Verfügung gestellt wurde, erübrigte sich ein eigenes Printprodukt grundsätzlich.

Andere Begleitmassnahmen waren eine Webseite mit Energiepartipps und eine Juwo-App mit Chat-Funktion. Sie entfalteten eine verhältnismässig geringe Wirkung, waren aber projektseitig auch nicht besonders forciert worden. Eine intensive Bewirtschaftung der digitalen Inhalte war im Rahmen des Projektes mit den bestehenden Ressourcen nicht machbar und kann auch längerfristig keine Kernaufgabe des Juwo sein. Bei der Weiterführung der Energieberatungen beim Juwo wäre auf eine minimalisierte Begleitkommunikation zu setzen. Das Hauptaugenmerk liegt klar bei der Beratung vor Ort.

VERHALTENSFEEDBACK WIRKT

Neben den Energiebotschaftern und den von diesen veranstalteten Energie-Beratungen erwies sich das direkte Verhaltensfeedback mit Strom- und Wassermessgeräten als die wirksamste Massnahme, um eine Veränderung des Handelns zu erreichen. Leider konnte der Eliq-Stromzähler bei den meisten Wohnungen aus technischen Gründen nicht optimal platziert werden, sodass die Feedback-Funktion nicht oder nur ansatzweise genutzt werden konnte. Der Amphiro-Duschwasserverbrauchsmesser hingegen wurde von den WG-Bewohnern als das beste Instrument erachtet.

Die Möglichkeiten der Visualisierung der Energie (möglichst direkt am Verbrauchsort) sind unbedingt in eine künftige Energieberatung zu integrieren. Sowohl die Installation der Geräte und deren Erläuterung durch die Botschafter, das individuelle Verhaltensfeedback für die Bewohner direkt bei der Energienutzung sowie die Interpretation der Daten im Rahmen von Energie-Events bieten verschiedene konkrete und individualisierte Zugänge zum Thema Energiesparen.

SELBSTKRITISCHER RÜCKBLICK AUF DIE EVALUATION

Von Anfang an wurde – sowohl in den eigenen Reihen des Juwo als auch auf Seiten der Projektpartner – der Anspruch gestellt, der Erfolg des Projektes müsse objektiv und nach wissenschaftlichen Kriterien messbar sein. Dementsprechend erforderte die Evaluation einen erheblichen finanziellen und zeitlichen Aufwand. Sie generierte überdies eine hohe technische Abhängigkeit. Auf der qualitativen Seite war dies eine Online-Befragung der Sozialforschungsstelle der Universität Zürich, mit der die Veränderung der Einstellung, des Wissens und des selbstdeklarierten Verhaltens gemessen wurde.

Als logistisch aufwändig und technisch komplex erwies sich die quantitative Auswertung. Aufgrund des Pilotcharakters dieses Projekts beschränkten wir uns auf eine verhältnismässig geringe Anzahl von Test-WGs sowie auf eine Kontrollgruppe. Es war nicht einfach, überhaupt an die Probanden heranzukommen und die Energieevents zu terminieren. Aufgrund der teilweise beträchtlichen Bewohnerfluktuation in den einzelnen Testhaushalten reduzierte sich die Zahl der tatsächlich auswertbaren Datensätze weiter. Hinzu kamen technische Schwierigkeiten bzw. Ausfälle bei den Geräten selbst. Die anfänglich gestellte Frage «Wie viel Energie konnte aufgrund des Projektes tatsächlich eingespart werden?» lässt sich damit nur ansatzweise und



UNSERE ENERGIEBOTSCHAFTER

Sie durften auf ein gelungenes Projekt anstossen: die Energiebotschafter Matthias Jeker, Cinzia Peruzzi, Micha Weisshaupt, Iris Huber, Remo Röthlin (v.l.n.r.)

mit Vermutungen beantworten. Die Aussagekraft der Ergebnisse ist leider ernüchternd und rechtfertigt letztlich den immensen Aufwand aus Sicht des Juwo kaum.

Bei einer rückblickenden Gegenüberstellung stehen der Aufwand für die effektiven Massnahmen (die Beratungen durch die Botschafter sowie begleitende Kommunikationsinstrumente) und der Aufwand für die Evaluation dieser Massnahmen in einem unausgewogenen Verhältnis. Die Evaluation vermag zwar die von den Projektbeteiligten «gefühlte» positive Gesamtbilanz zu objektivieren, und sie ist gewiss von Bedeutung für die Kommunikation nach Aussen und für die Legitimierung gegenüber den Projektpartnern. Aber in welcher Form die technische Evaluation in einem künftigen Beratungsangebot des Juwo umzusetzen wäre, bleibt vorerst dahingestellt. Sinnvoll erscheint eine Evaluation nach dem Motto «reduced to the max».

WEITERES VORGEHEN

Ausgehend von den Erfahrungen im SmartEnergy-Projekt will das Juwo das Energie-Thema weiterentwickeln. Synergien dürften sich aus der Kombination mit der bereits bestehenden Wohnberatung ergeben. Es drängt sich auf, die Energieberatungen auf den Beginn eines Mietverhältnisses zu terminieren und etwa die Mietvertragsunterzeichnung direkt mit der Ankündigung einer Energieberatung zu verknüpfen (im Sinne von «Das ist bei uns einfach so»). Ein Beratungszwang soll jedoch vermieden werden: Die Freiwilligkeit muss mit Blick auf ein nachhaltig eigenverantwortliches Handeln gewahrt bleiben.

Das Projekt SmartEnergy wurde ermöglicht dank der freundlichen Unterstützung von: Elektrizitätswerke der Stadt Zürich (ewz), Stiftung Mercator Schweiz, Bundesamt für Energie.

30 JAHRE JUWO

UNSERE JUBILÄUMSFEIER

Am 5. November 2013 feierten rund 80 Gäste im Musiksaal des Stadthauses das 30-Jahr-Jubiläum des Juwo. Einen launigen Rückblick auf die ersten drei Jahrzehnte unternahm Präsident Jean-Marc Hensch, seines Zeichens Vorstandsmitglied der ersten Stunde und erster (damals: nebenamtlicher) Geschäftsführer des Juwo. Danach übernahmen die fünf Juwo-Energiebotschafter den Saal und spielten unter Einbezug der Anwesenden eine typische WG-Beratung durch. Sie taten dies mit viel Leichtigkeit und Charme und vermittelten dabei viel Kompetenz und Fachwissen. Das persönliche Engagement der Energiebotschafter war für alle Anwesenden deutlich spürbar und ein Highlight des Abends. Romeo Deplazes, Mitglied der GL des ewz, würdigte danach SmartEnergy aus Sicht des Projektpartners und Stadtpräsidentin Corine Mauch unterstrich die Bedeutung des Juwo als fest etablierte Organisation für die Wohnpolitik der Stadt. Musikalisch wunderbar umrahmt wurde dieser Jubiläumsanlass von der Singer-Songwriterin Fiona Daniel, die selbst einige Jahre beim Juwo gewohnt hatte.



NEUE LIEGENSCHAFT

HÜRSTSTRASSE IN AFFOLTERN



GRUNDRISSE ALS HERAUSFORDERUNG

Im Jahr 2013 konnte die Stiftung für Jugendwohnhilfe eine neue Liegenschaft an der Hürststrasse in Neu-Affoltern erwerben. Das Gebäude wurde 1912 erbaut und besteht aus drei 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils 60 Quadratmetern. Da sich die Liegenschaft beim Kauf grundsätzlich in akzeptablem Zustand befand, wurde nur eine «Pinselformenrenovation» durchgeführt, also Böden abgeschliffen und Wände gemalt. Die Grundrisse der Wohnungen weisen einige

Besonderheiten auf; so sind die Duschen nur durch die Küchen zugänglich und die Toiletten befinden sich ausserhalb der Wohnungen auf der Etage. Mittelfristig will die Stiftung prüfen, wie die Grundrisse angepasst werden können. Dies macht insbesondere dann Sinn, wenn dadurch pro Wohnung ein neues Zimmer geschaffen würde und also weitere Wohnplätze entstehen könnten.

VERMIETUNGSPARTNER

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ, ASIG Wohngenossenschaft, Baugenossenschaft Denzlerstrasse BDZ, Baugenossenschaft des eidg. Personals (BEP), Baugenossenschaft Glattal, Baugenossenschaft Halde Zürich, Baugenossenschaft Kyburg, Baugenossenschaft Waidmatt, Baugenossenschaft Zentralstrasse BGZ, Belisto Real Estate AG, Baugenossenschaft St. Jakob, Christian R. Spleiss Bau- und Immobilien-Promotion, Dr. Leana Isler, Dr. Stephan à Porta-Stiftung, Heinz Düggelein, Eigentümergemeinschaft Ackersteinstrasse 39, Evangelischer Frauenbund, Familienheim-Genossenschaft, Erbgemeinschaft G. Maag, GBL Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal, Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ), Gemeinnütziger Frauenverein Zürich GFZ, Genossenschaft Neubühl, Gesellschaft Gartenhof, Harry + Nadine Berg-Bollag, IM43 AG, Immobilien-Bewirtschaftung Stadt Zürich IMMO, Leo Isler-Meier, IT3 Immobilien AG, KANTAG Liegenschaften AG, Jakob Kuster, Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich, Lippuner-Kunz Immobilien, MPK Migros Pensionskasse, Prof. D. & Th. Guggenheim, PWG Stiftung zur Erhaltung preisgünstiger Wohn- und Gewerberäume, R. + B. Corcoy, Realnova Baufinanz AG, Ref. Kirchgemeinde Zürich-Höngg, Seelicht AG, Emil Seliner, Siat ZH Immobilien AG, Stadt Zürich Altersheime, Stiftung Bauen und Wohnen SBW, Stiftung für Jugendwohnhilfe, Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime, Aygün Tahsin, Walter Schoch + Nicolas von Graffenried, Wälti & Partner AG, Cordelia Waser, Hildegard Weigold, Hans Welti, Zunft zur Saffran

KENNZAHLEN 2013

	2013	2012	2011
Wohnungen			
Stand Ende Jahr	781	752	698
MieterInnen			
Stand Ende Jahr	1827	1774	1692
Mietkosten (ohne NK)			
pro MieterIn	391	397	411
Anmeldungen			
Gesamthaft	3826	4282	3981
MieterInnenberatung			
Beratungsstunden	1336	1517	1476
Eigene Liegenschaften			
Anzahl Immobilien	13	12	12
Anzahl MieterInnen	187	181	181
Anteil an Mieterschaft	10%	10%	11%
Geschäftsstelle			
Anzahl Vollstellen	5.8	5.6	4.6
Finanzkennzahlen konsolidiert			
Umsatz (Mio. CHF)	10.70	10.91	9.76
Bilanzsumme	22.35	21.77	20.68
Eigenkapitalquote	4.8%	4.8%	4.9%

ANZAHL JUWO-MIETER

Die Zahl der Mieter/innen hat sich in den letzten zehn Jahren verdoppelt, von 971 Mieter/innen per Ende 2003 auf 1827 Bewohner/innen per Ende 2013. Gleichzeitig sind die durchschnittlichen Mietkosten pro Person von CHF 472 in 2003 auf CHF 391 gesunken. Möglich wurde dies dank der guten Zusammenarbeit mit unseren Vermietungspartnern und einer ständigen Optimierung und Effizienzsteigerung im operativen Geschäft.



