



**jugend  
wohnetz**

# Jahresbericht 2009



# Jugendwohnnetz im Zwischenhoch?

## Wohnsituation wird immer mehr zum Thema

Das Thema Wohnen hat unter dem Stichwort «Seefeldisierung» starke mediale und politische Beachtung gefunden. Anhand von verschiedenen Bauprojekten im Seefeld, aber auch auf der anderen Seeseite wurde vor allem die Verdrängung von günstigem Wohnraum durch teure Wohnungen für gut bezahlte Neuzuzüger oder Doppelverdiener angeprangert. Tatsache ist, dass jeder von uns in seinem Umfeld Familien kennt, die grosse Mühe haben, in Zürich bezahlbaren Wohnraum zu finden, der ihren Vorstellungen entspricht. Wie sich gezeigt hat, eignet sich die ganze Diskussion auch sehr gut, um daraus sozial- oder migrationspolitisches Kapital zu schlagen.

## Ein paar Tatsachen werden leider immer wieder ausgeblendet:

- Die perfekte soziale Durchmischung von Wohnquartieren ist eine reichlich idealistische Vorstellung: Der Bankpräsident, der neben der Notschlafstelle wohnt, ist eine Situation, die es historisch kaum je irgendwo gegeben hat. Ein solcher Zustand dauert allenfalls während ein paar Jahren in einem typischen Szenequartier an, die Norm ist das sicher nicht.
- Der günstigste Wohnraum ist immer auch der älteste und damit oftmals der mit den ungünstigsten Parametern, wie Fläche, Raumaufteilung, Energieverbrauch, Ausnützung etc. Die Vorstellung, man müsse einfach die alten Häuser etwas dicker einpacken und dann sei das Problem kostengünstig gelöst, lässt sich vom Fachlichen her keinesfalls aufrecht erhalten.
- Die zusätzlichen Ausnützungen und Verdichtungen stossen bei Anwohnern auf Unverständnis und werden als Verlust an Lebensqualität empfunden. Aber Preisgünstigkeit und Ökologie sind direkt abhängig von der Anzahl Bewohner pro Quadratmeter Boden. Es ist widersprüchlich, selbst in der Stadt zu wohnen, aber möglichst viele andere davon ausschliessen zu wollen. (Als direkt Betroffener einer solchen Situation weiss der Schreibende durchaus, was das heisst!)

Mit diesen einleitenden Worten soll nicht in eine politische Debatte eingegriffen werden. Vielmehr geht es darum, das Jugendwohnnetz als einen von vielen Stakeholdern im Bereich Wohnen zu begreifen. Wir müssen uns mit vielfältigen Spannungsfeldern intensiv auseinandersetzen, nicht um in der Öffentlichkeit das grosse Wort zu führen, sondern um Entscheide zu fällen, teilweise solche mit grosser Tragweite. Die drei oben erwähnten Themen Durchmischung, Sanierungsdruck und Verdichtung beschäftigen uns laufend. Und etwas wissen wir ganz bestimmt: Die guten Lösungen sind nicht die einfachen, plakativen Würfe, sondern müssen zäh erarbeitet werden.

## Allzeithoch – doch das Wellental ist vorprogrammiert

Im Verlauf des Jahres erreichte das Jugendwohnnetz mit gegen 1400 Mietern ein absolutes Allzeithoch. Ende Dezember lagen wir mit 1364 Mietern noch ein paar Prozentpunkte über dem Vorjahresergebnis. Was nach Kontinuität aussieht, ist es mitnichten: Um den Abgang von rund 150 Wohnungen einigermaßen kompensieren zu können, mussten 140 neue Mietverträge abgeschlossen werden. Und in dieser Zeit sind über 500 Mieter bei uns eingezogen, und gegen 400 sind innerhalb des Jugendwohnnetzes umgezogen. Einmal mehr sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass dies schon rein logistisch und von den Abläufen her eine gewaltige Leistung darstellt, die mit der Arbeit einer herkömmlichen Immobilienverwaltung kaum verglichen werden kann.

Unsere Leistung besteht jedoch nicht nur darin, das hohe Volumen an Geschäftsvorfällen zu bewältigen, sondern – heute mehr denn je – auch günstige Preise anbieten zu können. Nach wie vor liegen unsere Mietkosten pro Person (ohne Nebenkosten) deutlich unter 500 Franken im Monat. Dies schaffen wir insbesondere dadurch, dass wir auch befristete Mietverträge abschliessen, vor allem in Liegenschaften, bei denen über kurz oder lang ein Umbau oder eine Sanierung ansteht. Und so ist uns denn heute schon bewusst, dass wir auch 2010 wieder eine sehr grosse Anzahl Wohnungen verlieren werden, und wir können eigentlich kaum hoffen, all diese Abgänge zu kompensieren. Des-



Die Bildstrecke in diesem Jahresbericht entstand anlässlich der Übergabe der Preise an die Gewinnerinnen und Gewinner der «Miss & Mister Juwo»-Wahl. Mehr dazu lesen Sie auf Seite 09.

halb gehen wir davon aus, dass das Allzeithoch im Moment das Allzeithoch bleiben wird, das wir also in der Tendenz eher etwas Mieter verlieren werden. Wobei wir natürlich auf hohem Niveau klagen: Immerhin sind 3 Promille der gesamten Bevölkerung der Stadt Zürich beim Jugendwohnnetz eingemietet!

### Kontrakterneuerung steht an

Ende 2010 läuft der aktuelle vierjährige Leistungsauftrag der Stadt Zürich mit dem Jugendwohnnetz aus. Das Sozialdepartement hat infolge der langen Vorlaufzeit – auch das Stadtparlament muss am Schluss noch dazu Ja sagen – schon 2009 mit dem Jugendwohnnetz das Gespräch aufgenommen. Aufgrund dieser Kontakte gehen wir davon aus, dass der Leistungsauftrag mehr oder weniger unverändert weitergeführt werden wird. Aktuell erbringen wir für einen Teil unserer Mieter Beratungsdienstleistungen, die bis zu einem Plafond von CHF 119'600 pro Jahr entschädigt werden.

Unsere Kostenrechnung weist für die Beratungsdienstleistungen Kosten von insgesamt CHF 184'000 auf. Die Stadt trägt damit zwei Drittel der Beratungskosten, der Rest ist vom Verein zu tragen. Dieses ungedeckte Drittel verteilt sich zu einem kleineren Teil auf ungedeckte Beratungskosten für unsere Mieter und zu einem grösseren Teil auf Beratungsleistungen, die wir zugunsten von Personen erbringen, die in keinem vertraglichen Verhältnis zu uns stehen. Dies sind einerseits Ämter und Organisationen, die bei uns Rat holen, oder aber Personen, welche die Kriterien des Jugendwohnnetzes nicht erfüllen. Es ist dem Verein ein Anliegen, auch diese Beratung soweit möglich zu erbringen und damit einen gesellschaftlich relevanten Beitrag zu leisten.

### Gut ausgelastete Wohnberatung

Die Fallzahlen der Wohnberatung weisen eine steigende Tendenz auf. Diese ist jedoch nicht auf die Zunahme schwieriger Sozialberatungen zurückzuführen, sondern auf die zahlreichen

Neumieter. Personen, die beim Jugendwohnnetz zum ersten Mal in eine eigene Wohnung ziehen, werden von Anfang an sozusagen präventiv in Sachen Wohnkompetenz «gebrieft», damit Anpassungsprobleme erst gar nicht auftreten. Es verwundert daher nicht, dass der Zeitaufwand pro Fall gegenüber dem Vorjahr gesunken ist.

Am meisten Beratungsfälle betreffen das Thema Selbstkompetenz und Integration, gefolgt von finanziellen Problemen. Neben mietbezogenen Problemen sind auch Konflikte innerhalb oder ausserhalb der eigenen Wohnung oder auch gesundheitliche Fragen von Sucht bis Schwangerschaft zu behandeln. Die Aufgabe des Jugendwohnnetzes beschränkt sich bei nicht mietspezifischen Themen natürlich auf die Triage, was bedeutet, den Mieter oder die Mieterin an die geeignete Stelle zu vermitteln.

Neben dem Courant normal befassten sich Vorstand und Geschäftsstelle im Berichtsjahr auch mit grundsätzlicheren Fragen in diesem Zusammenhang. Bis dato war der Sozialauftrag des Jugendwohnnetzes zwar unbestritten, aber nicht im Detail ausformuliert und auch nicht mit konkreten Massnahmen untermauert.

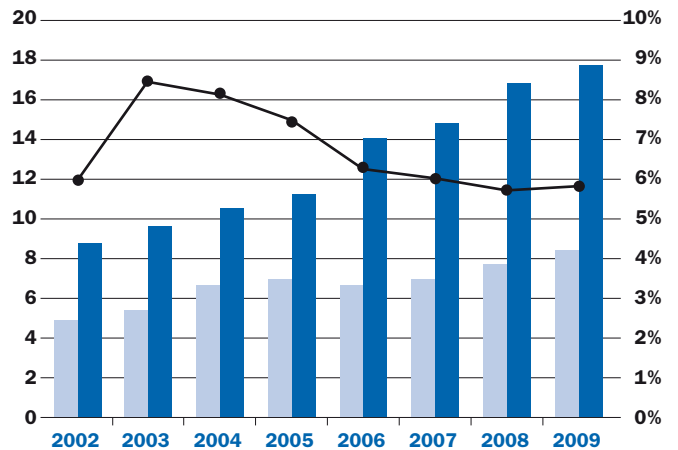
Eine gemischte Arbeitsgruppe aus Vorstand und Geschäftsstelle hat nun ein entsprechendes Konzept ausgearbeitet, das vom Vorstand bereinigt und beschlossen wurde. Es wurde insbesondere festgelegt, wer unter welchen Umständen Beiträge aus dem Solidaritätsfonds des Jugendwohnnetzes erhalten soll. Für die Genehmigung der Anträge wurde ein spezieller Vorstandsausschuss gebildet.

### Aus dem Alltag der Geschäftsstelle

Das Arbeiten beim Jugendwohnnetz ist nicht immer nur erfreulich und easy. Manchmal können auch Situationen eskalieren. Zitat aus einem Mail der Geschäftsleitung an den Vorstand: «Soko und Fahndung haben je einen Schlüssel zur Liegenschaft und machen regelmässig Kontrollen ... Da die Waschküche als Fixerstübli missbraucht worden ist, habe ich sie durch eine Spezialfirma räumen und desinfizieren lassen ... Diversen



## Kennzahlen 2009



■ Umsatz (Mio. CHF) ■ Bilanzsumme (Mio. CHF) ● Eigenkapitalquote

Personen habe ich Hausverbot erteilt ... Die Rebe hinter dem Haus musste ich entfernen lassen, da sie zum Raufklettern und Einsteigen benutzt wurde ... Die Hauseingangstüre lasse ich wöchentlich reparieren.» Bei der Liegenschaft handelt es sich um die stiftungseigene Liegenschaft Müllerstrasse 65, die mitten im Rotlichtviertel steht, früher als Bordellbetrieb diente und auch entsprechende Grundrisse aufweist. Wir alle sind froh, dass die vom Stiftungsrat beschlossene Sanierung des Gebäudes unmittelbar bevorsteht.

Seit zehn Jahren ist das Jugendwohnnetz im Hinterhaus der Zunft zur Saffran an der Krebsgasse eingemietet. Das Gebäude wurde im Rohbau langfristig gemietet und vom Verein dann auf eigene Rechnung ausgebaut. Aufgrund von baulichen Veränderungen wurde der Vertrag vor Ablauf der Mietdauer neu ausgehandelt. Der Verein verzichtet auf einen Teil der Räume und kann dafür zu günstigen Bedingungen über den ursprünglich festgelegten Endtermin hinaus an dieser sehr attraktiven Lage verbleiben.

Beim fünfköpfigen Team der Geschäftsstelle unter der Leitung von Katharina Hohermuth ergab sich auf einer Position eine Veränderung: Nach dem Abgang unserer Buchhalterin Suzana Aliu wurde das Team durch Angelika Gschwind ergänzt.

### Positives Jahresergebnis

Der Verein schliesst mit einem positiven Ergebnis von rund CHF 34'000 ab; der Abschluss der Stiftung liegt im Rahmen der Vorjahre. Auch dieses Jahr wieder konnte der Verein namhafte Beträge zur Äufnung der Reserven und zur Abschreibung der Liegenschaften der Stiftung leisten. Der konsolidierte Umsatz stieg auf 8,3 Millionen CHF (+6%), in ähnlichem Ausmass erhöhte sich auch die konsolidierte Bilanzsumme, die mittlerweile 17,7 Millionen CHF erreicht. Das Jugendwohnnetz ist trotz bescheidener Eigenkapitalbasis dank ausreichenden Rückstellungen gesund finanziert und in der Lage, die getätigten Investitionen auch langfristig im erforderlichen Mass abzuschreiben.

### Dankeschön

Das Jahr 2009 war ein Jahr ohne ausserordentliche Herausforderungen, aber dennoch mit viel Arbeit verbunden. Wir entwickeln uns ohne grosse Sprünge, dafür überlegt und kontrolliert weiter. Neben dem zahlenmässigen Wachstum stehen qualitative, konzeptionelle und strategische Optimierungen immer stärker im Vordergrund. Was sich gleich bleibt: unser Kerngeschäft, möglichst vielen jungen Leuten in Zürich eine kostengünstige Wohnmöglichkeit anzubieten. An alle, die 2009 an der Erfüllung unseres gemeinnützigen Auftrags mitgewirkt haben, geht im Namen unserer Mitglieder und der Mieter ein herzliches Dankeschön für das Engagement: Der Dank geht insbesondere an meine Kollegen in Vorstand und Stiftungsrat für ihre Bereitschaft, ihre Fachkompetenz ehrenamtlich einzubringen, sowie an unsere Spezialistinnen von der Gartenhofstrasse, die das operative Geschäft gekonnt meistern.

Jean-Marc Hensch  
Präsident Verein Jugendwohnnetz



## Kennzahlen Jugendwohnnetz

	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	09 zu 08	09 zu 03
<b>Wohnungen</b>									
Zugänge	139	104	95	76	69	125	63	34%	121%
Abgänge	147	30	50	62	97	42	40	390%	268%
Stand Ende Jahr	617	625	546	481	467	495	412	- 1%	50%
Durchschnittl. Verweildauer in Jahren	4.3	9.3	7.5	7.0	5.6	5.9	8.0	- 54%	- 46%
<b>MieterInnen</b>									
Eingezogen	619	533	585	538	521	406	134	16%	362%
Ausgezogen	796	548	509	436	562	277	94	45%	747%
Interner Mieterwechsel	395	199	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	98%	n.a.
Stand Ende Jahr	1'384	1'335	1'185	1'109	1'059	1'100	971	4%	43%
Durchschnittl. Verweildauer in Jahren	2.0	2.5	2.3	2.3	2.0	3.2	n.a.	- 22%	n.a.
<b>Wohnungsgrösse</b>									
MieterInnen/Wohnung	2.3	2.2	2.2	2.4	2.3	2.2	2.4	5%	- 4%
<b>Mietkosten (ohne NK)</b>									
pro Wohnung	1'045	1'028	1'052	1'082	1'083	1'063	1'112	2%	- 6%
pro MieterIn	458	473	474	448	478	465	472	- 3%	- 3%
<b>Anmeldungen</b>									
Gesamthaft	3'096	3'157	2'434	2'246	2'138	2'034	1'387	- 2%	123%
Stand Ende Jahr	743	713	611	468	443	402	386	4%	92%
<b>Sozialberatung</b>									
Beratungsfälle	811	684	711	246	347	343	275	19%	195%
Anteil MieterInnen mit Beratung	59%	51%	74%	22%	32%	31%	28%	14%	109%
Beratungsstunden	1'467	1'274	1'303	1'003	969	1'113	1'493	15%	- 2%
Zeitaufwand pro Fall (Std.)	1.81	1.86	1.83	4.1	2.8	4.1	5.4	- 3%	- 67%
<b>Eigene Liegenschaften</b>									
Anzahl Immobilien	12	12	10	10	9	9	9	0%	33%
Anzahl MieterInnen	178	178	138	138	119	119	119	0%	50%
Anteil an Mieterschaft	13%	13%	12%	12%	11%	11%	12%	- 4%	5%
<b>Geschäftsstelle</b>									
Anzahl Mitarbeitende	5	5	5	5	4	3	3	0%	67%
Anzahl Vollstellen	4.3	4.2	4.6	4.6	2.8	2.6	2.8	2%	54%
MieterInnen pro Vollstelle	322	318	241	252	378	423	347	1%	- 7%
<b>Finanzkennzahlen konsolidiert</b>									
Umsatz (Mio. CHF)	8.33	7.83	6.77	6.32	6.71	6.32	5.41	6%	54%
Bilanzsumme (Mio. CHF)	17.66	16.77	14.78	14.07	11.17	10.37	9.57	5%	85%
Eigenkapital (Mio. CHF)	1.02	0.96	0.90	0.88	0.84	0.84	0.82	6%	25%
Eigenkapitalquote	5.8%	5.7%	6.1%	6.2%	7.5%	8.1%	8.5%	7%	- 32%



## Steckbrief

### Grundkonzept

Der Verein Jugendwohnnetz mietet Wohnraum im Raum Zürich und vermietet ihn an junge Erwachsene beiderlei Geschlechts, unabhängig von Herkunft, Konfession oder politischer Ausrichtung. Der Verein Jugendwohnnetz berät und begleitet Interessenten vor und während des Mietverhältnisses kostenlos in Fragen der Wohnkompetenz.

Das Jugendwohnnetz beschafft Wohnraum möglichst günstig und vermietet ihn zu Preisen weiter, die nur gerade die verursachten Kosten und die Basisleistungen des Vereins decken. Bei sozialen Härtefällen besteht die Möglichkeit, eine Mietzinsreduktion zu beantragen.

Das Jugendwohnnetz wirkt als Puffer zwischen den Interessen der Vermieter, für welche die Zahlungsfähigkeit und die Stabilität des Mietverhältnisses im Vordergrund stehen, und dem Wunsch der jungen Erwachsenen nach Flexibilität und unkomplizierten Verhältnissen. Dem Verein geht es daher nicht darum, den angemieteten günstigen Wohnraum zusätzlich zu subventionieren. Vielmehr will er Voraussetzungen schaffen, damit Wohnungen überhaupt erst für Jugendwohnen zur Verfügung gestellt werden.

Das Jugendwohnnetz nimmt Mietgesuche von jungen Erwachsenen zwischen dem vollendeten 15. und 25. Altersjahr entgegen, die über ein Bruttoeinkommen von maximal CHF 30'000 pro Jahr verfügen. Als Einkommen gelten sämtliche Einnahmen aus selbständiger oder unselbständiger Erwerbstätigkeit, Stipendien sowie Unterhaltszahlungen der Eltern oder Dritter.

Das Angebot richtet sich ausschliesslich an Jugendliche und junge Erwachsene, die eine Ausbildung absolvieren oder berufstätig sind. Sie können auch in einer Orientierungsphase stehen, sofern sie eine zielgerichtete, kontinuierliche Suche nach Ausbildung oder Beschäftigung betreiben und diese auch dokumentieren können.

### Umsetzung

Der Verein finanziert sich aus den Mieterträgen, aus Leistungsaufträgen, Vermittlungsgebühren und Spenden. Allfällige Überschüsse werden für Zusatzamortisationen von Stiftungsliegenschaften verwendet, um die entsprechenden Mietkosten zu reduzieren.

Die Akquisition von Wohnraum, die Vermietung, die Immobilienverwaltung sowie die Beratung erfolgen durch eine professionelle Geschäftsstelle mit entsprechend ausgebildeten Spezialisten. Die Geschäftsstelle wird von einer Geschäftsleiterin geführt, die der Trägerschaft gegenüber für die operative Tätigkeit verantwortlich ist.

Die Stadt Zürich hat dem Verein einen Leistungsauftrag erteilt, mit dem die kostenlose Beratung der Interessenten und Mieter in Fragen der Wohnkompetenz durch eine erfahrene Mieterberaterin finanziert wird. Eine Dauerbetreuung ist jedoch nicht vorgesehen, da sie der Grundphilosophie widerspräche, wonach die Mieter beim Jugendwohnnetz selbständig und selbstverantwortlich wohnen sollen.

Das Jugendwohnnetz arbeitet mit mehreren Dutzend Vermietern und Immobiliengesellschaften zusammen, die ihm unbefristet oder befristet Wohnraum vermieten. Besonders intensive Geschäftsbeziehungen bestehen mit der öffentlichen Hand sowie mit Baugenossenschaften.

Vom Jugendwohnnetz werden nicht nur ganze Wohnungen vermietet, sondern laufend ziehen Einzelpersonen aus und ein. Da Junge deutlich mobiler sind als der Durchschnitt der Bevölkerung und in der Regel nicht viel mehr als zwei bis drei Jahre beim Jugendwohnnetz verbleiben, wird jährlich bis zur Hälfte des Mieterbestandes ausgewechselt, was einen hohen administrativen Aufwand bedeutet.

Befristete Wohnmöglichkeiten (z.B. grössere Immobilien vor einem Umbau) sind oft günstig zu haben, weshalb sie das Jugendwohnnetz gerne anmietet. Allerdings kann es dies nur, weil es nach Ablauf der Mietdauer in der Lage ist, innert sehr kurzer Zeit die entsprechenden Wohnungen pünktlich und klaglos abzugeben, neuen Wohnraum zu akquirieren und gegebenenfalls einzelne Mieter umzuplatzieren.



## Trägerschaft

Dem Verein angegliedert ist die Stiftung für Jugendwohnhilfe, die Immobilien übernimmt oder erwirbt, um sie langfristig als Wohnraum für Junge zu sichern. Die Stiftung vermietet ihre Wohnungen ausschliesslich an das Jugendwohnnetz. Dank zinslosen Darlehen aus dem städtischen Jugendwohnkredit kann die Stiftung die Mietpreise deutlich reduzieren.

Mitglieder des Vereins sind ausschliesslich juristische Personen. Die heutige Trägerschaft besteht im Wesentlichen aus den politischen Parteien der Stadt Zürich, den Jugendparteien, den Kirchen sowie in der Jugendarbeit engagierten Organisationen. Sämtliche Mitglieder sind gleichberechtigt in der Delegiertenversammlung vertreten.

Der Verein wird von einem Vorstand geführt, der alle zwei Jahre von der Delegiertenversammlung neu gewählt wird, wobei Wiederwahl möglich ist. Von der Delegiertenversammlung ebenfalls gewählt werden die Mitglieder des Stiftungsrates sowie der Ombudsmann, der im Fall von Konflikten zwischen Mietern und Verein schlichtend eingreifen kann.

Vorstandsmitglieder, Stiftungsräte und Ombudsmann arbeiten zusammengenommen rund 1200 Stunden pro Jahr für das Jugendwohnnetz. Sie erhalten dafür kein Honorar.

Rechnungslegung und Berichterstattung erfolgen in Anlehnung an Swiss GAAP FER 21, soweit die Vorschriften dieses Normenwerks für die Verhältnisse beim Jugendwohnnetz geeignet sind.

## Geschichte

Der Verein Jugendwohnhilfe wurde aus Anlass der 80er-Jugendunruhen im Jahr 1983 gegründet. Die Initiative dazu ergriffen hatte der Präsident der Israelitischen Cultusgemeinde Zürich, Dr. Sigi Feigel, dem es gelang, sämtliche relevanten Parteien, Kirchen und die politischen Behörden von der Notwendigkeit einer privaten Organisation zu überzeugen, welche die Wohnraumproblematik für Junge in Zürich entschärft.

Gleichzeitig entstand aus gleichem Anlass im Kreis von engagierten Sozialarbeitern der Verein Zürcher Jugendwohnungen, der sich vor allem den besonders benachteiligten Jugendlichen mit zusätzlichem Betreuungsbedarf widmete.

Per 1. Januar 2003 schlossen sich die beiden Vereine zum Verein Jugendwohnnetz zusammen, wobei alle Aktivitäten zusammengelegt wurden.

## Ein Jahr ohne besondere Vorkommnisse

Die Stiftung für Jugendwohnhilfe vermietet die Wohnungen in ihren elf Liegenschaften ausschliesslich dem Jugendwohnnetz. Für den Stiftungsrat war der Berichtszeitraum ein ruhiges Jahr. Anlässlich der beiden Stiftungsratssitzungen wurden – neben den ordentlichen Traktanden – vor allem die zwei Schwerpunktthemen Investitionen und Risikoanalyse behandelt.

### Investitionen

In der Regel handelte es sich bei den Investitionen der Stiftung um werterhaltenden Erneuerungen, die zu keinen Mietzinserhöhungen führten. In der Liegenschaft Friesstrasse wurde – nachdem im vorletzten Jahr sämtliche 1-Zimmer-Wohnungen erneuert worden waren – auch die einzige 2-Zimmer-Wohnung auf den aktuellen Stand gebracht. An der Liegenschaft Pfirsichstrasse wurde ein Balkonturm angebracht, der wesentlich zur Verbesserung der Wohnqualität beiträgt. Um die Mietzinse nicht über die Möglichkeiten unserer Klientel hinaussteigen zu lassen, wurde nur der kleinere Teil aktiviert. Fertiggestellt wurden zudem die Umgebungsarbeiten in der Liegenschaft Rothstrasse.

### Risikoanalyse

Der Stiftungsrat ist seit 2008 verpflichtet, regelmässig einen Risikobericht abzufassen. Dieser umfasst Überlegungen zu Liquidität, Fremdkapitalbelastungen und Zinsentwicklungen, Werthaltigkeit und nachhaltiger Bewirtschaftung der Liegenschaften sowie den Abhängigkeiten der Stiftung von Dritten (Stadt, Verein, Stiftungsräten und Geschäftsstelle).

Grundsätzlich ist der Stiftungsrat der Überzeugung, dass die Mehrheit der Liegenschaften gut unterhalten bzw. mit ausreichenden Rückstellungsmitteln längerfristig gut bewirtschaftbar ist. Einzig bei den Baurechtsliegenschaften sind bezüglich der Rückstellungshöhe gewisse Vorbehalte angebracht. Um auch hier Sicherheit zu schaffen, hat der Stiftungsrat beschlossen, in den nächsten Jahren insgesamt 600'000 Franken entweder in Verbesserungsinvestitionen oder in entsprechende Rückstellungen für diese Liegenschaften einzubringen.

### Dank

Zum Schluss bleibt mir der Dank an die Mitarbeiterinnen in der Geschäftsstelle und an die Stiftungsratsmitglieder, die jederzeit bereit sind, im Interesse der Stiftung spezielle Aufgaben wahrzunehmen.

Peter Macher  
Präsident des Stiftungsrates



Neuer Balkonturm an der Pfirsichstrasse





## Miss und Mister Juwo: Virale Aktion legte Server lahm

Die Idee entstand auf der Geschäftsstelle: Wieso sollten nicht einmal eine «Miss» und ein «Mister» gekürt werden, die sympathisch und unkompliziert die Werte des Jugendwohnnetzes verkörpern? Die Frage, die sich dann stellte, war: Wie würden Miss und Mister ausgewählt? Die Antwort darauf: natürlich mit einem Online-Voting. Schliesslich sind E-Mails und die an die Datenbanken angebotenen Web-Formulare die zentralen Kommunikationsmittel zwischen der Geschäftsstelle und den jugendlichen Mieterinnen und Mietern.

Im Oktober 2009 erhielten alle Mieterinnen und Mieter die Aufforderung, sich um den Titel von Miss oder Mister Juwo zu bewerben. Hierfür mussten sie ihr Profil auf der Seite juwo.ch erstellen und darin mit möglichst viel Charme und Humor für sich werben. Teilnahmeberechtigt waren ausschliesslich Mieterinnen und Mieter des Vereins, und als Hauptgewinn winkten drei Monate gratis wohnen sowie ein Kontogutschein über 250 Franken bei der Zürcher Kantonalbank. Diese Anreize zogen bei den jungen Leuten, die in der Regel in einer Ausbildung sind und über wenig Geld verfügen, offenbar gut. Zur Wahl der Miss und des Mister Juwo stellten sich innert Monatsfrist 46 Frauen und 57 Männer.

### 18'000 Stimmen in 30 Tagen!

Vom 1. bis zum 30. November 2009 durften dann alle Freunde, Bekannten und weitere Interessierte online ihre Stimme für einen Mann und eine Frau abgeben. Die grosse Überraschung: Am ersten Abstimmungstag waren die Zugriffszahlen auf die Website so gross, dass beim Provider der Server versagte! Nicht weniger als 18'000 Stimmen von 13'215 unterschiedlichen Personen wurden im Laufe des Monats abgegeben. Mit dem Online-Voting hatte das Jugendwohnnetz eine virale Aktion gestartet, wie sie Werbestrategen nicht hätten besser planen können. Es gelang mit geringen Mitteln, unzählige Personen aus dem Umfeld der Mieterinnen und Mieter – Eltern, Grosseltern, Gotten, Göttis etc. – auf die Tätigkeit und die Bedeutung des Vereins aufmerksam zu machen.

Anfang Dezember standen die Gewinner fest:



**Tamara Zajc, 23**

Studentin der Mathematik an der ETH Zürich



**Marc Tanner, 21**

in Ausbildung zum Primarlehrer an der PHZH

**Beide hatten je gegen 2000 Stimmen auf sich vereinen können. Die Siegerehrung fand im Januar 2010 statt.**

Geladen waren auch die Zweit- und Drittplatzierten. Sie erhielten Trostpreise der Sponsoren: Geschenkkarten der Migros, Einkaufsgutscheine von Jumbo, Bio-Tee der Marke Chaya, Freikarten fürs Kino Riff Raff und diverse weitere Sachpreise von der «Mobiliar».

Interviews: Anita Gut



## «Das Haus lebt»



**Felix Rasumowsky**  
privater Liegenschafts-  
vermieter

### **Welche Erinnerungen haben Sie an Ihre erste eigene Wohnung?**

Das war eine kleine, enge 2-Zimmer-Wohnung im anonymen Aussenquartier. Aber ich war endlich selbständig! Ich war noch in Ausbildung, und das Einkommen war knapp. So ab dem 25. des Monats war ich oft Essensgast bei den Eltern. Später, mit geregelterem Einkommen, zog ich dann in die Altstadt. Das war Mitte der Siebzigerjahre – eine fabelhafte Erinnerung. Meine schöne 2½-Zimmer-Wohnung gab es damals für 900 Franken. Ich wage nicht daran zu denken, was diese Wohnung heute kostet!

### **Welches sind Ihrer Meinung nach die wichtigsten Probleme für die jungen Leute?**

Aus meiner Beobachtung von jungen Erwachsenen – aus dem Umfeld der eigenen erwachsenen Kinder und an meinem Arbeitsort – sind es vor allem die Berufsfindung, die Suche nach der richtigen Ausbildung. Dann braucht es auch Durchstehvermögen, um bei zahllosen Stellenbewerbungen das Richtige finden. Hie und da ist die Sensibilität von Arbeitgebern ungenügend. Zudem bedauere ich die Akademisierung vieler Berufe – eine bürokratische Entwicklung.

### **Welche Erfahrungen machen Sie mit den jugendlichen Mieterinnen und Mietern in Ihrer Liegenschaft?**

Wir machen ausnahmslos gute Erfahrungen! Zu Beginn luden wir die fünf jungen Erwachsenen zum Spaghetti-Essen ein, wir sind ja Nachbarn. Ausser dem Schock über die verspeisten Mengen war es uneingeschränkt vergnüglich! Wir wurden unsererseits zu einem delikaten (und natürlich riesigen) Essen eingeladen. Seit wir das Nachbar-Einfamilienhaus an die Studenten vermieten, gibt es nur positive Kontakte. Das Haus lebt! Das hört und sieht man, was auch den meisten andern Nachbarn im Quartier Freude macht.

### **Wie haben Sie den Verein Jugendwohnnetz kennen gelernt?**

Eine Freundin von uns, die im Immobiliengeschäft tätig ist, machte uns auf das Jugendwohnnetz aufmerksam.

### **Welche Erfahrungen machen Sie mit dem Verein Jugendwohnnetz?**

Es ist eine unkomplizierte und zupackende Organisation. Das Konzept des Jugendwohnnetzes kam uns perfekt gelegen. Wir hatten ein leer stehendes Haus, von dem nicht klar war, was damit geschehen wird. Die Leute vom Jugendwohnnetz sind korrekt und freundlich. Kleinere Reparaturen oder sonstige Hilfestellungen machen wir direkt «über den Gartenhag», der Verein tritt hauptsächlich durch die pünktliche Bezahlung des Mietzinses in Erscheinung. Natürlich bin ich aufmerksam, wie es dann irgendwann bei der Beendigung des Mietverhältnisses und beim termingerechten Auszug aussieht – bin aber auch diesbezüglich optimistisch!

### **Gibt es Wünsche, die Sie ans Jugendwohnnetz haben?**

Nach langem Nachdenken fällt mir wenig von Belang ein, höchstens vielleicht dies: Mitten im kalten Winter ging trotz meines Hinweises das Heizöl aus, die Bewohnenden dachten an einen Defekt. Jungen Erwachsenen fehlt ja die Erfahrung, ein ganzes Haus zu bewohnen, das bedeutet ja viel mehr, als bloss ein Zimmer zu mieten. Da wäre vielleicht eine nähere Begleitung gut. Mein Wunsch an das Jugendwohnnetz ist, dass junge Menschen noch lange unkompliziert zu Wohnraum kommen und dass die Energie erhalten bleibt.

Interview: Katharina Hohermuth



## Vermietungspartner 2009

Baugenossenschaft Waidmatt

Baugenossenschaft Zentralstrasse

BSZ Immobilien AG, Zürich

Bucher Hans Rudolf, Zürich

Colliers CSL AG, Zürich

Crédit Suisse Group

Dr. Kenig Liegenschaften GmbH, Zürich

Dr. med. Reto Stoffel, Kirchberg

Dr. Stephan à Porta Stiftung, Zürich

EHG Immobilien AG, Zug

Erbengemeinschaft Rasumowsky, Zürich

Evang.-reformierte Kirchgemeinde Zürich-Höngg

Evangelischer Frauenbund (efz)

Familienheimgenossenschaft (fgz)

Genossenschaft Neubühl

Immobilienbewirtschaftung Stadt Zürich

Kantag Liegenschaften AG

Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich (LVZ)

Lippuner-Kunz Immobilienservice

Livit AG

Matma Immobilien AG, Volketswil

MIB AG Property & Facility Management

Migros-Pensionskasse

Nortreu AG

Portenier Janine, Tel Aviv

PWG

Schnell Immobilien AG, Stäfa

Schoch & von Graffenried

Schweizer ImmoPlan GmbH, Männedorf

Schweiz. Lebensversicherungs- und Rentenanstalt

Seelicht AG, Zug

Seliner Emil, Zürich

Teuscher Simon Hans, Zürich

Spähni & Stein, Dr. Leana Isler, Zürich

Staat Zürich

Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien

Verit Verwaltungs- und Immobiliengesellschaft

Weigold André, Zürich

Welti Hans, Zürich

Wincasa AG

Wohnplus AG

Zunft zur Saffran



## Vorstand

Präsident
Vizepräsident
Quästor
Mitglieder
Ombudsmann

<b>Jean-Marc Hensch</b> Master of Law
<b>Walter Gut</b> Textilkaufmann
<b>André Klein</b> Betriebsökonom FH
<b>Anita Gut</b> eidg. dipl. PR-Beraterin
<b>Sandra Hauswirth</b> eidg. dipl. Immobilien-Treuhänderin
<b>Julika Kotai</b> dipl. Architektin ETH
<b>Michael Lüthi</b> dipl. Sozialarbeiter FH
<b>Peter Macher</b> Sekretär Schweiz. MieterInnenverband, Bezirksrat
<b>Regula Vonmoos</b> Familienfrau, Teilzeitarbeit, diverse Vorstände
<b>Jörg Weisshaupt</b> Lehrer, Leiter Arbeitsstelle «Kirche und Jugend»

## Stiftungsrat

Präsident
Vizepräsident und Quästor
Sekretär
Mitglieder
Baukommission

<b>Peter Macher</b> Sekretär Schweiz. MieterInnenverband, Bezirksrat
<b>Willy Bohli</b> Bankdirektor
<b>Jean-Marc Hensch</b> Master of Law
<b>Christoph Ackeret</b> dipl. Architekt ETH/SIA MBA
<b>Anna Braendle</b> dipl. Sozialarbeiterin
<b>Walter Gut</b> Textilkaufmann
<b>Gerold Lauber</b> Stadtrat
<b>Peter Macher</b> (Projektleitung)
<b>Christoph Ackeret</b>
<b>Willy Bohli</b>

## Geschäftsstelle

Geschäftsleitung
Immobilien-Bewirtschaftung
Immobilien-Bewirtschaftung
MieterInnen-Beratung
Finanzen
Treuhandstelle
Kontrollstelle

<b>Katharina Hohermuth</b>
<b>Sarah Kopp</b>
<b>Jessica Braun</b>
<b>Marie-Louise van Swelm</b>
<b>Angelika Gschwind</b>
<b>Imboden &amp; Partner Treuhand AG</b>
<b>Grant Thornton Consulting AG</b>



## Spendenliste

<u>Israelitische Cultusgemeinde Zürich</u>	<u>5'000</u>
<u>Hilfsgesellschaft in Zürich</u>	<u>2'500</u>
<u>Ernst + Theodor Bodmer Stiftung Zürich</u>	<u>2'000</u>
<u>Jean-Marc Hensch, Zürich</u>	<u>1'500</u>
<u>Restaurant Commercio Piccadilly AG Zürich</u>	<u>1'200</u>
<u>Verband evang.-ref. Kirchgemeinden, Zürich</u>	<u>1'000</u>
<u>Familienheimgenossenschaft Zürich</u>	<u>800</u>
<u>Gemeinde Zumikon</u>	<u>800</u>
<u>Stiftung PWG Zürich</u>	<u>500</u>
<u>M. Müller, Neuenhof</u>	<u>500</u>
<u>Geburtstragsspende SPRV Thun</u>	<u>500</u>
<u>Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft</u>	<u>500</u>
<u>Verband der roem.-kath. Kirchgemeinden</u>	<u>300</u>
<u>J. Kotai &amp; A. Birrer, Zürich</u>	<u>250</u>
<u>M. Berger &amp; L. Büchler, Zürich</u>	<u>250</u>
<u>U. Zeller, Elsau</u>	<u>200</u>
<u>W. Bohli, Engelberg</u>	<u>200</u>
<u>Ch. &amp; B. Traber, Zürich</u>	<u>200</u>
<u>Rouden &amp; Partner, Basel</u>	<u>200</u>
<u>D. Bächtold, Fürigen</u>	<u>200</u>
<u>A. Grossen, Bern</u>	<u>150</u>
<u>Meier-Dössegger, Aarau</u>	<u>100</u>
<u>M. G. Schmid, Zürich</u>	<u>100</u>
<u>Ch. &amp; V. Tarnutzer-Dintheer, Zürich</u>	<u>100</u>
<u>Ch. Haller, Zürich</u>	<u>100</u>
<b>Total 2009</b>	<b>19'150</b>

## Die Mitglieder des Jugendwohnnetzes

<u>Christlichdemokratische Volkspartei (CVP) der Stadt Zürich</u>
<u>Evangelische Volkspartei (EVP) der Stadt Zürich</u>
<u>Freisinnig-Demokratische Partei (FDP) der Stadt Zürich</u>
<u>Grüne Stadt Zürich</u>
<u>Israelitische Cultusgemeinde Zürich (ICZ)</u>
<u>Jugendseelsorge Zürich</u>
<u>Junge Grüne der Stadt Zürich</u>
<u>Jungfreisinnige Stadt Zürich (JFZ)</u>
<u>JungsozialistInnen (Juso) der Stadt Zürich</u>
<u>OKAJ Zürich, kantonale Kinder- und Jugendförderung</u>
<u>Schweizerische Volkspartei (SVP) der Stadt Zürich</u>
<u>Sozialdemokratische Partei (SP) der Stadt Zürich</u>
<u>Verband der evang.-ref. Kirchgemeinden der Stadt Zürich</u>
<u>Verband der röm.-kath. Kirchgemeinden der Stadt Zürich</u>

# Konsolidierte Bilanz 2009

von Jugendwohnnetz Zürich und Stiftung für Jugendwohnhilfe

		<b>2009</b>	<b>Anteil am Total</b>	<b>2008</b>	<b>Veränderung</b>
		in CHF	in %	in CHF	in %
<b>Aktiven</b>					
Flüssige Mittel	X	1'965'518	11.1%	1'384'186	42.0%
Übrige Forderungen	X	92'934	0.5%	90'147	3.1%
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>2'058'453</b>	<b>11.7%</b>	<b>1'474'333</b>	<b>39.6%</b>
Breitensteinstrasse 7	S	813'000	4.6%	813'000	0.0%
Müllerstrasse 65	S	1'600'000	9.1%	1'600'000	0.0%
Müllerstrasse 67	S	1'290'000	7.3%	1'290'000	0.0%
Oerlikonerstrasse 75	S	3'401'000	19.3%	3'401'000	0.0%
Parkring 27	S	849'000	4.8%	849'000	0.0%
Pfirsichstrasse 5	S	925'000	5.2%	875'000	5.7%
Rötelstrasse 48	S	750'000	4.2%	750'000	0.0%
Rothstrasse 1	S	1'385'000	7.8%	1'300'000	6.5%
Sihlamtstrasse 15/17	S	934'500	5.3%	934'500	0.0%
Sihlhallenstrasse 33	S	875'000	5.0%	875'000	0.0%
Friesstrasse 35	S	3'200'000	18.1%	3'200'000	n/a
Amortisationen (kumuliert)	S	- 609'694	- 3.5%	- 546'939	11.5%
Heimfallfonds (kumuliert)	S	- 120'473	- 0.7%	- 103'115	16.8%
Umbau Müllerstrasse 65+67	V	307'189	1.7%	54'481	463.8%
übriges Anlagevermögen	V	26	0.0%	23	13.0%
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>15'599'549</b>	<b>88.3%</b>	<b>15'291'950</b>	<b>2.0%</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>17'658'001</b>	<b>100.0%</b>	<b>16'766'283</b>	<b>5.3%</b>
<b>Passiven</b>					
Kurzfristige Verbindlichkeiten	X	737'767	4.2%	525'795	40.3%
Hypothekendarlehen	S	6'170'000	34.9%	6'229'000	- 0.9%
Darlehen Stadt Zürich	S	5'393'000	30.5%	5'393'000	0.0%
Erneuerungsfonds/Rückstellungen	X	4'340'545	24.6%	3'663'331	18.5%
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>16'641'313</b>	<b>94.2%</b>	<b>15'811'126</b>	<b>5.3%</b>
Gründungskapital	S	5'000	0.0%	5'000	0.0%
Freies Vermögen/Reserven	X	950'157	5.4%	892'216	6.5%
Gewinn	X	61'531	0.3%	57'941	6.2%
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>1'016'688</b>	<b>5.8%</b>	<b>955'157</b>	<b>6.4%</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>17'658'001</b>	<b>100.0%</b>	<b>16'766'283</b>	<b>5.3%</b>




## Konsolidierte Erfolgsrechnung 2009

von Jugendwohnnetz Zürich und Stiftung für Jugendwohnhilfe

		<b>2009</b>	<b>Anteil am Total</b>	<b>2008</b>	<b>Veränderung</b>
		in CHF	in %	in CHF	in %
<b>Aufwand</b>					
Ausgaben Liegenschaften + Gebäudevers.	⊗	6'551'654	79.2%	6'130'252	6.9%
Baurechtszinsen	Ⓢ	13'377	0.2%	14'048	- 4.8%
Hypothekarzinsen	Ⓢ	202'254	2.4%	221'523	- 8.7%
Fondseinlagen	Ⓢ	708'246	8.6%	627'447	12.9%
Abschreibungen	Ⓢ	80'113	1.0%	79'535	0.7%
<b>Total Liegenschaftenaufwand</b>		<b>7'555'643</b>	<b>91.4%</b>	<b>7'072'805</b>	<b>6.8%</b>
Personalaufwand	Ⓥ	479'444	5.8%	465'344	3.0%
Verwaltungsaufwand	⊗	234'369	2.8%	238'342	- 1.7%
Total Betriebsaufwand		713'814	8.6%	703'686	1.4%
<b>Total Aufwand</b>		<b>8'269'457</b>	<b>100.0%</b>	<b>7'776'491</b>	<b>6.3%</b>
<b>Ertrag</b>					
Liegenschaftenertrag	Ⓥ	8'222'952	98.7%	7'718'754	6.5%
Leistungsauftrag Stadt Zürich	Ⓥ	119'600	1.4%	88'678	34.9%
Vermittlungsgebühren	Ⓥ	68'052	0.8%	54'296	25.3%
Mitgliederbeiträge	Ⓥ	2'700	0.0%	2'800	-3.6%
Spenden	⊗	19'450	0.2%	23'620	- 17.7%
Zinsertrag netto	⊗	3'234	0.0%	2'305	40.3%
Neutraler Erfolg	Ⓥ	- 105'000	- 1.3%	- 56'021	87.4%
<b>Total Ertrag</b>		<b>8'330'988</b>	<b>100.0%</b>	<b>7'834'432</b>	<b>6.3%</b>
<b>Ertragsüberschuss</b>		<b>61'531</b>	<b>0.1</b>	<b>57'941</b>	<b>6.2%</b>

- Ⓥ = Verein
- Ⓢ = Stiftung
- ⊗ = konsolidierte Positionen V+S



Impressum  
©2010 Jugendwohnnetz  
und Stiftung für Jugendwohnhilfe  
Auflage: 2500 Exemplare

Projektleitung: Anita Gut, Ebmatingen  
Gestaltung: Monika Salzgeber, Zürich  
Fotoband: Christian Altorfer, Zürich  
Druck: Printoset, Zürich

Jugendwohnnetz  
Stiftung für Jugendwohnhilfe  
Gartenhofstrasse 15  
8004 Zürich

Telefon 044 298 20 40  
Telefax 044 298 20 49  
info@juwo.ch  
www.juwo.ch