



## WIR WACHSEN WEITER

Den Unkenrufen im letztjährigen Jahresbericht zum Trotz hat das Jugendwohnetz die Anzahl Mieterinnen und Mieter nicht nur gehalten, sondern sogar auf über 1400 gesteigert. Keine geringe Leistung, wenn man bedenkt, dass wir im vergangenen Jahr über 160 Objekte abgeben mussten.

Die Akquisition neuer Objekte ist denn auch eine unserer wichtigsten Aufgaben. Dabei gilt es, das Mietzinsniveau genau im Auge zu behalten, um innerhalb der finanziellen Möglichkeiten unserer Mieterinnen und Mieter zu verbleiben. Dass die Mietkosten pro Kopf und Monat unter 450 Franken liegen, macht das Jugendwohnetz attraktiv. Davon zeugt auch der neue Rekordstand bei den Anmeldungen: 3664, also täglich zehn.

Der Gemeinderat der Stadt Zürich hat uns für die Jahre 2011 bis 2014 einen Leistungsauftrag erteilt, der sich nur geringfügig vom bisherigen Mandat unterscheidet. Es geht weiterhin darum, dass wir unseren Mieterinnen und Mietern eine angemessene Wohnberatung anbieten und sie bei schwerwiegenden Problemen rasch an eine spezialisierte Stelle vermitteln.

Im Verlaufe des Jahres fiel eine Mitarbeiterin der Geschäftsstelle für einige Monate aus. Wir sind nicht nur froh, dass sie nun wieder auf den Beinen ist, sondern auch, dass die Geschäfts-

stelle diese Bewährungsprobe erfolgreich bestanden hat. Dank einem besonderen Effort der übrigen Mitarbeitenden, der Unterstützung durch Vorstandsmitglieder und robust gestalteten Prozessen konnte diese Periode ohne Qualitätseinbussen überstanden werden.

Dass das Jugendwohnetz gut und effizient arbeitet, lässt sich unter anderem an den Finanzresultaten ablesen. Auch 2010 konnten die notwendigen Mittel erwirtschaftet werden, um neben den laufenden Kosten auch die für das langfristige Gedeihen wichtigen Abschreibungen auf den Immobilien zu tätigen.

Allen Spendern, Vermietern und Auftraggebern danke ich im Namen unserer Mitglieder herzlich für ihre Unterstützung. Der Dank auch geht an meine Kollegen in Vorstand und Stiftungsrat für ihr grosses ehrenamtliches Engagement sowie an das Team der Gartenhofstrasse, welches das operative Geschäft mit Herzblut und Kompetenz bewältigt.

**Jean-Marc Hensch**  
Präsident Verein Jugendwohnetz



## BESONDERER WOHNRAUM IM «CHREIS CHEIB»

Die Stiftung für Jugendwohnhilfe und der Verein Jugendwohnetz gehören eng zusammen: Die Stiftung vermietet ihre Wohnungen ausschliesslich dem Verein. Dank Jugendwohnkrediten der Stadt Zürich konnte die Stiftung im Laufe der vergangenen drei Jahrzehnte insgesamt acht Liegenschaften erwerben. Dazu gehören die Müllerstrasse 65 und 67 im Zürcher Quartier Aussersihl – wegen seines schlechten Rufs auch «Chreis Cheib» genannt.

In das Gebäude Müllerstrasse 65 waren in den 80er-Jahren 1-Zimmer-Studios eingebaut worden. Sie dienten in der Folge als Bordell. Die Stiftung für Jugendwohnhilfe erwarb die Liegenschaft vor rund 10 Jahren relativ teuer im Rahmen einer breit angelegten Aktion zur Verbesserung der Lebensqualität im Quartier. Ziel war es, die Liegenschaft einem neuen, quartierverträglicheren Zweck zuzuführen.

### Grosszügige Gönnerschaft

Der Umbau und die Sanierung der Liegenschaften stellte die Stiftung nicht nur vor bauliche, sondern auch vor finanzielle Herausforderungen. Mit der Sanierung und der Aufstockung wären die Brutto-Mietzinse auf rund 550 Franken pro Monat pro Person angestiegen – ein Mietzins, der über den üblichen Möglichkeiten der Jugendlichen liegt, die sich in der Regel noch in Ausbildung befinden. Glücklicherweise fand das Projekt grosszügige Unterstützung, so dass die Stiftung weniger Kredit von der Bank aufnehmen musste und die Mieten niedrig gehalten werden konnten. An dieser

Die räumliche Situation der beiden aneinander gebauten Gebäude an der Müllerstrasse war danach längere Zeit Diskussionsthema im Stiftungsrat. Die Wohnungen waren dringend sanierungsbedürftig, und die 1-Zimmer-Studios nutzten den Wohnraum wenig optimal aus. Der Stiftungsrat beschloss, die Situation der zwei Gebäude gesamthaft anzuschauen, und führte 2008 einen Studienwettbewerb durch. Das Siegerprojekt stammte von arc Architekten und ging Anfang 2010 in die Realisierung. Die 1-Zimmer-Studios wurden in WG-Wohnungen umgebaut, und mit der Aufstockung eines Geschosses konnte zusätzlicher Wohnraum für 14 Personen geschaffen werden. Die beiden Häuser wurden zudem energetisch saniert; Küchen und Badezimmer wurden erneuert, Anfang 2011 konnte der Verein die Häuser neu vermieten – sie waren bei der «Kundschaft» des Vereins, den jungen Erwachsenen, heiss begehrt!

Stelle nochmals herzlichen Dank an alle Gönnerinnen und Gönner, deren Spenden langfristig zugunsten von Jugendlichen investiert worden sind.

### Spenden Müllerstrasse

David Bruderer Stiftung, Uitikon	5 000
ZKB Präsidium Zürich	5 000
Moriz & Elsa von Kuffner-Stiftung, Zürich	20 000
Ernst Göhner Stiftung	200 000

## NACHGEFRAGT

Interview mit Martina Ulmann  
Leiterin Mitglieder und Wohnen  
Allgemeine Baugenossenschaft  
Zürich ABZ



### Wann haben Sie den Verein Jugendwohnetz kennengelernt?

Vor zehn Jahren, als der Verein auf die ABZ gekommen ist. Die Idee, Wohnraum für Jugendliche zu schaffen und diese im selbstständigen Wohnen zu unterstützen, hat uns überzeugt. Wir haben damals vereinbart, eine unbestimmte Anzahl an Wohnungen dem Verein zur Untervermietung zur Verfügung zu stellen.

### Welche Erfahrungen haben Sie mit dem Juwo gemacht?

Bei langfristigen Mietverträgen haben wir garantierte Mietzinszahlungen, und bei Mieterwechsel keinen administrativen Aufwand. Wenn wir mit dem Juwo vor tief greifenden Renovationen oder Ersatzneubauten bis zum Beginn der Bauarbeiten befristete Mietverträge abschliessen, können wir uns darauf verlassen, dass die Mieterinnen und Mieter zum vereinbarten Termin ausziehen.

### Was ist Ihnen in der Zusammenarbeit besonders wichtig?

Für uns ist erstens wichtig, dass uns Mieterwechsel rechtzeitig meldet werden. Zweitens legen wir Wert darauf, dass wir ein Foto von den neuen Mieterinnen und Mietern für die Informationstafel im Hauseingang erhalten und die Briefkästen mit Namensschildern angeschrieben sind: Bei uns in

der ABZ sollen alle im Haus wissen, wer dort wohnt. Schliesslich ist es für uns zentral, dass das Juwo die günstigen Wohnungen von der ABZ zu moderaten Preisen weitervermietet und trotzdem einen guten Service bietet, d.h. die Mieterinnen und Mieter gut begleitet und bei Schwierigkeiten rasch eingreift und vermittelt.

## KENNZAHLEN 2010

	2010	2009	2008
<b>Wohnungen</b>			
Stand Ende Jahr	593	617	625
<b>MieterInnen</b>			
Stand Ende Jahr	1 397	1 384	1 335
<b>Mietkosten (ohne NK)</b>			
pro MieterIn	450	458	473
<b>Anmeldungen</b>			
Gesamthaft	3 664	3 096	3 157
<b>Mieterberatung</b>			
Beratungsstunden	1 466	1 467	1 274
<b>Eigene Liegenschaften</b>			
Anzahl Immobilien	12	12	12
Anzahl MieterInnen	171	178	178
Anteil an Mieterschaft	12%	13%	13%
<b>Geschäftsstelle</b>			
Anzahl Vollstellen	4.4	4.0	4.2
<b>Finanzkennzahlen</b>			
<b>konsolidiert</b>			
Umsatz (Mio. CHF)	8.75	8.33	7.83
Bilanzsumme	19.39	17.66	16.77
Eigenkapitalquote	5.6%	5.8%	5.7%



## VERMIETUNGSPARTNER

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ, Baugenossenschaft des Eidg. Personals BEP, Baugenossenschaft ASIG, Baugenossenschaft Denzlerstrasse BDZ, Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen, Baugenossenschaft Glattal Zürich BGZ, Baugenossenschaft Halde Zürich, Baugenossenschaft Kyburg, Baugenossenschaft Waidmatt, Baugenossenschaft Zentralstrasse BGZ, Credit Suisse Group, Dr. Kenig Liegenschaften GmbH, Dr. Stephanà Porta-Stiftung, Erbgemeinschaft Rasumowsky, Evang. reformierte Kirchgemeinde Zürich-Höngg, Evangelischer Frauenbund Zürich EFZ, Familienheim Genossenschaft Zürich FHZ, Gemeinnütziger Frauenverein Zürich GFZ, Genossenschaft Neubühl, Immobilien-Bewirtschaftung der Stadt Zürich IMMO, Isler-Meier Leo, KANTAG Liegenschaften AG, Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich, Lippuner-Kunz Immobilien Service, MPK Migros Pensionskasse Immobilien, Noldin Immobilien AG, Personalvorsorge des Kantons Zürich BKV, Schweizer ImmoPlan GmbH, Seelicht AG, Seliner Emil, Spahni Stein Rechtsanwälte, Stiftung Bauen und Wohnen SBW, Stiftung für Jugendwohnhilfe, Stiftung PWG Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich, Stiftung Wohnungen für Kinderreiche Familien, Walter Schoch & Nicolas von Graffenried, Waser Cordelia, Weigold André, Welti Hans, Zunft zur Saffran



## SPENDENLISTE

Verband der römisch-katholischen Kirchengemeinden der Stadt Zürich	300
Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft	500
Stiftung PWG Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen Zürich	500
Familienheimgenossenschaft Zürich	600
Stadtverband evangelisch-reformierten Kirchengemeinden Zürich	1000
Gemeinde Zollikon	1000
Jean-Marc Hensch Zürich	1 125
Restaurant Commercio Piccadilly AG Zürich	1200
Hilfsgesellschaft in Zürich	2500
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ	3000
Israelitische Cultusgemeinde Zürich	5 000
Römisch-katholische Kirchengemeinde St. Konrad Zürich	7 000

## VORSTAND

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

## STIFTUNGSRAT

Präsident	<b>Peter Macher</b> Sekretär Schweizerischer MieterInnenverband, Bezirksrat
Vizepräsident und Quästor	<b>Willy Bohli</b> Bankdirektor
Sekretär	<b>Jean-Marc Hensch</b> Master of Law
Mitglieder	<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
Baukommission	<b>Peter Macher</b> (Projektleitung) <b>Christoph Ackeret</b> <b>Willy Bohli</b>

## GESCHÄFTSSTELLE

Geschäftsleitung	<b>Katharina Hohermuth</b>
Immobilien-Bewirtschafterin	<b>Sarah Kopp</b>
Immobilien-Bewirtschafterin	<b>Jessica Braun</b>   ab 1. Dez. 2010 <b>Franziska Strähle</b>
MieterInnen-Beratung	<b>Marie-Louise van Swelm</b>
Finanzen	<b>Angelika Gschwind</b>
Kontrollstelle	<b>Grant Thornton Consulting AG</b>

### Impressum

© 2011 Jugendwohnetz | Auflage: 1500 Exemplare  
Gartenhofstrasse 15 | 8004 Zürich  
telefon: 044 298 20 40 fax: 044 298 20 49  
info@juwo.ch | www.juwo.ch

Projektleitung: Anita Gut  
Gestaltung: Daniela Weinmann, dkmedia  
Fotoband: Christian Altorfer | Adriana Tripa