



JU
WO

2018
GESCHÄFTSBERICHT
JUGENDWOHNNETZ JUWO

«Das Ziel der Durchmischung gehört ganz klar zur DNA unserer Organisation, sie war schon unserem Gründerpräsidenten Sigi Feigel sehr wichtig.»

Jean-Marc Hensch
Präsident Juwo

Vorwort Präsident: Der Mix macht's!	04
Reportage: «FOGO – Leben am Vulkanplatz»: Wohnen in Holzmodulbauten	05–09
Juwo Landkarte	10–11
Bericht: Universe 9 – von Erde und Jupiter	12–13
Interview: Aus den Kinderschuhen entwachsen	14–15
Zahlen und Fakten	16–17
Dank: Hinter den Kulissen	18
Zusammenarbeit: Vermietungspartner	19
Impressum	20

Illustration: Fabienne Müller



Der Mix macht's!

Foto: Thomas Entzeroth



Jean-Marc Hensch
Präsident Juwo

Wenn die Unkenrufe stimmen würden, wonach Wohnen unerschwinglich teuer werde und finanzschwache Gruppen an den Rand der Agglomerationen gedrückt werden, ja dann dürfte es das Jugendwohnnetz Juwo in Zürich gar nicht geben.

Tatsache ist aber, dass beim Juwo weit über 2'000 junge Erwachsene zu einem durchschnittlichen Netto-Mietpreis von 425 Franken pro Monat innerhalb der Grenzen der Stadt Zürich wohnen. Und wenn ich mir die geografische Verteilung so anschau, dann liegen die Wohnungen keineswegs nur in Affoltern und Schwamendingen; selbst das trendige Zürich-West oder der Zürichberg sind gut vertreten.

Ich halte es für eine hohe Qualität von Schweizer Städten, dass sie meist gut durchmischt sind. Bei uns kennt man sie kaum, die «Gated Communities», die mit Stacheldraht und Sicherheitsdienst von der übrigen Welt abgeschnitten sind, oder die Ghettos, in die sich niemand hineingetraut oder die mit eigener Polizei abgeschotteten Universitätsgelände, die Studierenden kaum je verlassen.

Menschen zu begegnen, die anders sind vom Alter, vom Beruf, von der Hautfarbe oder von den Ansichten her, das ist nicht nur wertvoll für den sozialen Zusammenhalt, sondern bringt uns auch persönlich weiter – selbst wenn es manchmal mühsam sein kann, sich auf den Austausch einzulassen. Und es kann zu Konflikten führen, die man lösen oder zumindest aushalten muss.

Bei grösseren Projekten kommt das Juwo oft nicht darum herum, Wohnkomplexe ausschliesslich für Junge zu planen. Dazu informieren wir in diesem Jahresbericht. Aber das Ziel der Durchmischung gehört ganz klar zur DNA unserer Organisation, sie war unserem Gründungspräsidenten Sigi Feigel schon sehr wichtig. Daher legen wir stets grossen Wert auf ein gutes Verhältnis und den Austausch mit der Nachbarschaft. Und mit unserer Mieterberatung haben wir in unserer Geschäftsstelle die notwendigen Fachleute an Bord, um zu vermitteln und zu schlichten, wenn's mal krachen sollte.

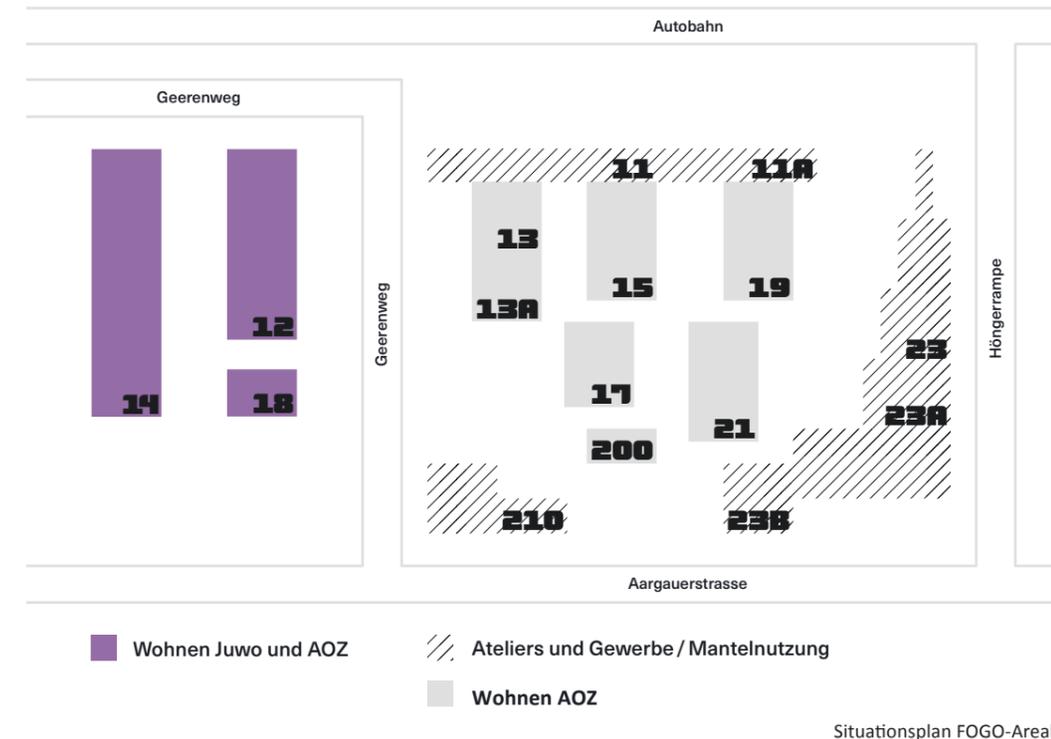
Jean-Marc Hensch
Präsident Juwo

«FOGO – Leben am Vulkanplatz»: Wohnen in Holzmodulbauten

Text: Jennifer Müller, Ramona Ernst, Anita Gut
Fotos: Tanja Krebs und Pirmin Henseler
Illustration: Fabienne Müller

An einem regnerischen Dienstag im August 2018 war es soweit: Mit der Lieferung des ersten Wohnmoduls wurde der Grundstein für das Projekt «FOGO – Leben am Vulkanplatz» gelegt. FOGO bietet 130 Wohnplätze in modular zusammengesetzten Holzbauten, temporär errichtet auf einer Industriebrache im Entwicklungsgebiet von Zürich-Altstetten.

Schon einige Jahre diskutierte man beim Juwo die Vision, eine leer stehende Baubrache der öffentlichen Hand temporär fürs Jugendwohnen zu nutzen. Beispiele in ausländischen Grossstädten zeigen auf, dass sich eine temporäre Nutzung mit modularen Bauten innert etwa 15 bis 20 Jahren wirtschaftlich rechnen lässt. Im Jahr 2016 entwickelte die Stiftung Einfach Wohnen (SEW) genau diese Idee für das Geerenweg-Areal beim Bahnhof Zürich-Altstetten – und nahm das Juwo gleich von Anfang in der Projektentwicklung mit.



Das Projekt

Rund um den Vulkanplatz entstand eine neue Überbauung mit dem Namen «FOGO – Leben am Vulkanplatz». Die Überbauung erstreckt sich über zwei Grundstücke. Auf dem grösseren Grundstück auf der Ostseite des Areals ist AOZ, Zürcher Fachorganisation im Migrations- und Integrationsbereich, Bauherrin. Es handelt sich hier um eine temporäre Wohnsiedlung für die Unterbringung von Geflüchteten und einer Mantelnutzung, bestehend aus Gewerberäumen, Gastronomieflächen und Ateliers. Auf der Westseite des Areals erstellte SEW 22 Jugendwohnungen und 11 Geflüchtetenwohnungen mit jeweils drei oder fünf Schlafzimmern. Vorgesehen ist, dass die Bewohner und Bewohnerinnen in Projektgruppen bei der Belebung der allgemeinen Räumlichkeiten und des Innenhofs mitbestimmen können.



«Und tatsächlich:
Nur wenige Tage
vor Mietbeginn
wurde der letzte
Mietvertrag
unterzeichnet.»

Vermietung auf Hochtouren

Mit dem Aufschalten der Homepage fiel der Startschuss für die Vermarktung der Wohnungen. Innert kürzester Zeit überhäuften die Mietinteressenten und Mietinteressentinnen die Geschäftsstelle mit Anfragen – mit einem solchen Ansturm hatte niemand gerechnet! Auf die ersten Anfragen folgten weitere, und aus Anfragen wurden verbindliche Zusagen. Schliesslich besichtigten die Interessenten und Interessentinnen die Holzmodule Mitte Oktober, und das Immo-Team auf der Geschäftsstelle begann mit dem Ausfertigen der ersten Mietverträge.

Mit jedem ausgestellten Mietvertrag wuchs die Zuversicht, die Wohnungen per 1. Dezember 2018 voll vermieten zu können. Voller Elan wurden weitere Ausschreibungen getätigt und die Mund-zu-Mund-Werbung aktiviert. Und tatsächlich: Nur wenige Tage vor Mietbeginn wurde der letzte Mietvertrag unterzeichnet.

Ein Vorzeigeprojekt

FOGO wird für die nächsten 15 bis 20 Jahre das Quartier am Vulkanplatz beim Bahnhof Altstetten prägen. Das Interesse der Öffentlichkeit, der Medien und von Baufachleuten an dem innovativen Projekt war und ist gross. Bleibt also zu hoffen, dass sich in Zukunft weitere ungenutzte Industriebrachen finden lassen, die für die Bevölkerung bewohnbar gemacht werden können.



Mit «FOGO – Leben am Vulkanplatz» nimmt das Juwo einen besonderen Platz im pulsierenden Quartier Altstetten ein. Unsere Mieterschaft fühlt sich jedenfalls sichtlich wohl.

Aus der Skizze wird Realität

Der Bau der FOGO-Wohnungen mit ökologisch nachhaltigen Holzmodulen bedeutete, dass das Projekt für die Beteiligten lange nur als Skizze auf dem Papier existierte. Die Module wurden praktisch schlüsselfertig in der Montagehalle der KHS AG in Appenzell erstellt (siehe Interview mit dem Geschäftsführer Urs Schläpfer auf Seite 9). Somit war die Spannung bei den Projektbeteiligten gross, als am 14. August 2018 die ersten Lastwagen anrollten. Ein Holzmodul nach dem anderen wurde geliefert, gestapelt und verbunden. 130 Wohnplätze entstanden innert weniger Tage.

Der 1. Dezember 2018 wurde als Bezugstermin festgelegt – kein günstiges Datum für Jugendwohnungen, da es nicht auf einen Semesterbeginn fällt. Erschwerend kam hinzu, dass die Module zum Zeitpunkt der Vermietung bis knapp vor dem Einzug nicht besichtigt werden konnten, die Mieterinnen und Mieter also Phantasie brauchten, um sich die Wohnungen vorzustellen. Dann waren da noch die kleineren Zimmer, die gerade einmal über eine Fläche von zehn Quadratmetern verfügen. So stand auch die Frage im Raum: Ist eine Vollvermietung überhaupt bis am 1. Dezember realistisch?

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

LAGE

Geerenweg 12/14/18,
8048 Zürich-Altstetten

JUWO-WOHNUNGEN

4x 3-Zimmer-Wohnungen
18x 5-Zimmer-Wohnungen

MIETZINS

CHF 1'627.– bis CHF 2'695.–
inkl. Nebenkosten und Privatstrom

BEZUGSTERMIN

1. Dezember 2018

BAUART

Ökologisch, nachhaltig, hochwertige
Holzmodulbauten, 2000-Watt-Gesellschaft

INFRASTRUKTUR

Gemeinschaftsraum mit Küche,
Waschküche, Innenhof
zur gemeinsamen Nutzung

ERSTELLUNGSKOSTEN

rund CHF 12 Millionen

DAUER DER MIETZEIT

15 Jahre mit Option einer
Verlängerung um 5 Jahre

Rekord: Aufbau innert einem Jahr

Interview: Ramona Ernst und Jennifer Müller
Foto: simuba.ch

Urs Schläpfer ist Partner und Geschäftsführer der KHS AG aus Appenzell, die den Totalunternehmerauftrag für die Holzmodule von A bis Z verantwortete. Er ist Kenner des Bauwesens, Bautechniker und Projektleiter von «FOGO – Leben am Vulkanplatz.»

Inwiefern unterscheidet sich die Modulbauweise von der normalen Bauweise?

Ein Modul definiert sich als Einheit. Wir verstehen unsere Raummodule als eine neue Masseinheit für Bauzeit, Qualität, Umweltbewusstsein und Kosten. Die kürzere Bauzeit reduziert die Kosten und verkürzt den Liefer- respektive Bezugstermin. Die Verwendung von ökologischen und nachhaltigen Werkstoffen schont die Umwelt. Ein Modul zeichnet sich durch die clevere Systematik und eine optimal angepasste Nutzung aus. Der wesentliche Vorteil der Modulbauweise liegt darin, dass die meisten Arbeitsschritte witterungsgeschützt in einer Fertigungshalle ausgeführt werden. Das Endprodukt ist ein schlüsselfertig ausgebautes Raummodul mit sämtlichen Installationen. Auf Wunsch kann es sogar komplett möbliert und ausgestattet angeliefert werden. Mit Sondertransporten werden die bis zu 15 Meter langen und 4,5 Meter breiten Module geliefert und direkt vom LKW an ihren Platz versetzt. Vor Ort müssen nur geringe Modifikationen und die Anschlüsse an die Werkleitungen vorgenommen werden. Das Highlight bei FOGO war der Aufbau von fast 100 Raummodulen innerhalb von zwei Wochen.

Gibt es bei der Modulbauweise auch Nachteile?

Die Modulbauweise steht in Sachen Lebensdauer, Anforderungen an Bauphysik, Lärm- und Brandschutz, Statik etc. der herkömmlichen Bauweise in nichts nach. Im Gegenteil – es bestehen sogar wesentliche Vorteile wie Wohnbehaglichkeit, Co2-Neutralität und schier endlose Architektur- und Nutzungsmöglichkeiten.

Welche Herausforderungen und Highlights hat das Projekt FOGO mit sich gebracht?

Eine der grössten Herausforderungen beim Projekt war das Baugesuch respektive der unbekannte Zeitfaktor der Behördenfreigaben für den Baustart. Trotz einigen Verzögerungen konnte die Realisierung – ab Baueingabe bis zur Projektübergabe – in der Rekordzeit von einem Jahr verwirklicht werden.

Wie war die Zusammenarbeit mit den Projektpartnern?

Die Wohnsiedlung am Vulkanplatz in dieser Bauform war für alle Beteiligten ein Pionierprojekt. Die Zusammenarbeit gelang dank dem von Anfang an beidseitig geschenkten Vertrauen und dem uneingeschränkten Ideen- und Erfahrungsaustausch.

Was ist Ihr persönliches Resümee nach Abschluss des Projektes?

Von Henry Ford stammt das Zitat «Zusammenkommen ist ein Beginn, Zusammenbleiben ist ein Fortschritt, Zusammenarbeiten ist ein Erfolg». Das drückt in wenigen Worten aus, wie unser Unternehmen die Maxime einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit definiert. Bei FOGO haben wir diese Vorgabe mit voller Punktzahl erreicht. In diesem Sinne: immer gerne wieder. Herzlichen Dank an alle Beteiligten für die unglaublich wertvolle Zusammenarbeit.



Urs Schläpfer:
Partner und Geschäftsführer der KHS AG

«Das Highlight bei FOGO war der Aufbau von knapp 100 Raummodulen innerhalb von zwei Wochen.»

PARTNER

STIFTUNG FÜR BEZAHLBARE UND ÖKOLOGISCHE WOHNUNGEN – EINFACH WOHNEN SEW
Julika Kotai, Stiftungsrätin
Veronika Harder, Stiftungsrätin
Urs Räbsamen, Stiftungsrat

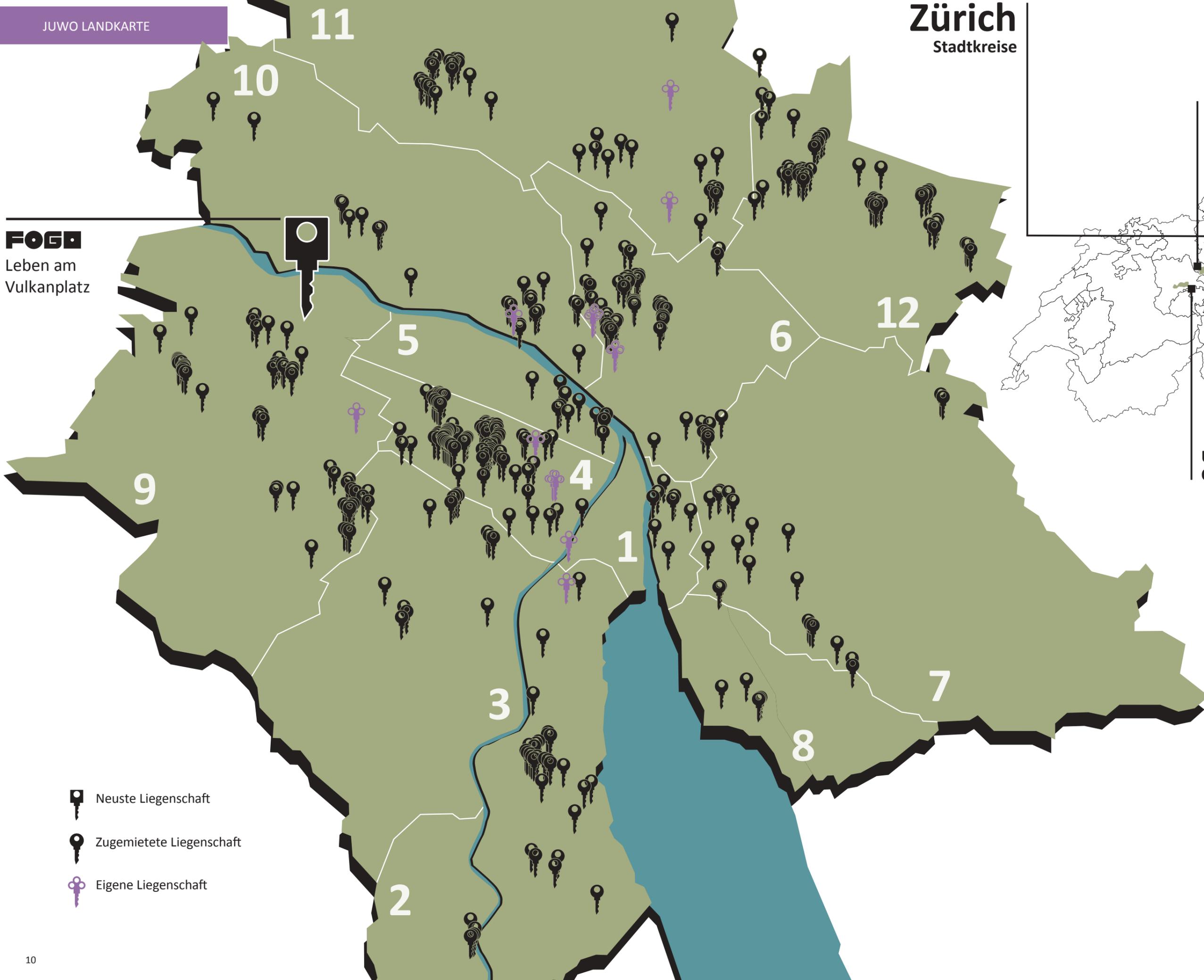
AOZ, ZÜRCHER FACHORGANISATION IM MIGRATIONS- UND INTEGRATIONSBEREICH
Doris Giger, Leiterin Immobilienverwaltung
Thomas Schmutz, Leiter Information & Kommunikation
Claudia Sterchi, Leiterin Fachbereich Wohnen
Projektmitglieder: Natalia Briner,
Sophie Welter, Ulrich Plattner, Linda Kleiner

ARGE KHS AG - TOTALUNTERNEHMERIN
Nikolaus Hamburger, Mitglied der Geschäftsleitung HDPF
Johannes Kaufmann Architektur, Geschäftsleiter
Urs Schläpfer, Geschäftsleiter Simuba AG

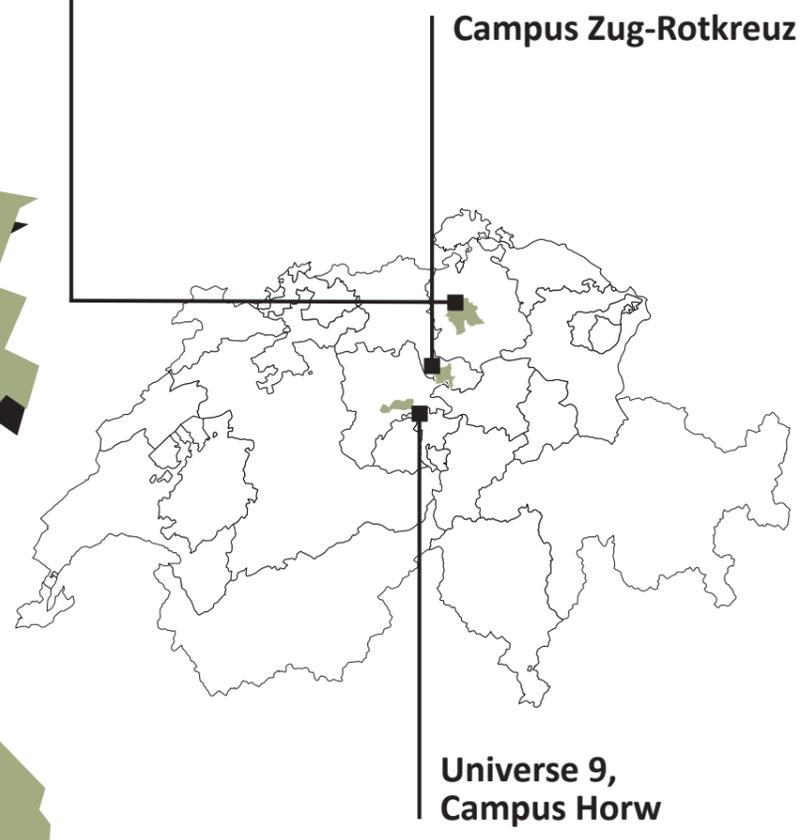
CONVERDIS BAUMANAGEMENT AG
Robert Rainer, Mitglied der Geschäftsleitung

LATERZA GRAF | BAUPARTNER AG
Gian-Piero Laterza, Geschäftsführender Partner

JUGENDWOHNNETZ JUWO
Ramona Ernst & Jennifer Müller, Co-Projektleitung
Marie-Louise van Swelm, Mitglied Geschäftsleitung
Patrick Lang, zuständig für das Partizipationskonzept
Claudia Jaberg & Fiona Löttscher, Marketing und IT
Martina Dettling & Cécile Reiser, Support



FOG
Leben am
Vulkanplatz



-  Neuste Liegenschaft
-  Zugemietete Liegenschaft
-  Eigene Liegenschaft

Universe 9 – von Erde und Jupiter

Text: Esther Lendenmann

Fotos: Martina Dettling

Nur gerade drei Monate durfte der Umbau einer ehemaligen Gewerbeliegenschaft am Obermattweg 9 in Hergiswil NW dauern, bis im Februar 2018 die ersten Studierenden ihre Wohnplätze bezogen. Die neue Studentenliegenschaft wurde zum Universe 9 und die neun Wohngemeinschaften erhielten die Namen der neun Planeten in unserem Sonnensystem.

In Hergiswil wurden aus Arbeitsplätzen gemütliche Wohnräume: Grosse Küchen, genügend Nasszellen, eine Waschküche und zahlreiche Gemeinschaftseinrichtungen wurden in kürzester Zeit realisiert. Erfreulicherweise war das Haus ab dem Herbstsemester 2018 bereits voll vermietet.

Auf vier Stockwerken wohnen nun fast 100 junge Menschen. Die Wohngemeinschaften (WG) umfassen zwischen sechs und 19 Personen. So können Interessentinnen und Interessenten wählen, ob sie lieber in der kleinen gemütlichen WG Erde oder der grossen lebhaften WG Jupiter zu Hause sein wollen.

Junge Menschen aus aller Welt treffen sich im Universe 9 und erproben das Zusammenleben unter einem Dach. Die zahlreichen Gemeinschaftseinrichtungen werden rege genutzt; eine Study-Lounge lädt zum Lernen und Verweilen ein, im Bewegungsraum werden Aikido, Yoga und andere Sportaktivitäten angeboten. Wer gerne mit dem Velo unterwegs ist, kann in der eigenen Werkstatt ein solches günstig ersteigern oder zur Reparatur bringen. Selbstversorger und Personen mit einem grünen Daumen können ihr eigenes Gärtchen bepflanzen. Im Caffé wird nicht nur köstlicher Kaffee angeboten, Kochmuffel können sogar dreimal pro Woche ein warmes Mittagessen schlemmen – und dies für wenig Geld. Dieses Angebot stösst übrigens auch auf grosses Interesse bei der Nachbarschaft, die herzlich willkommen ist.

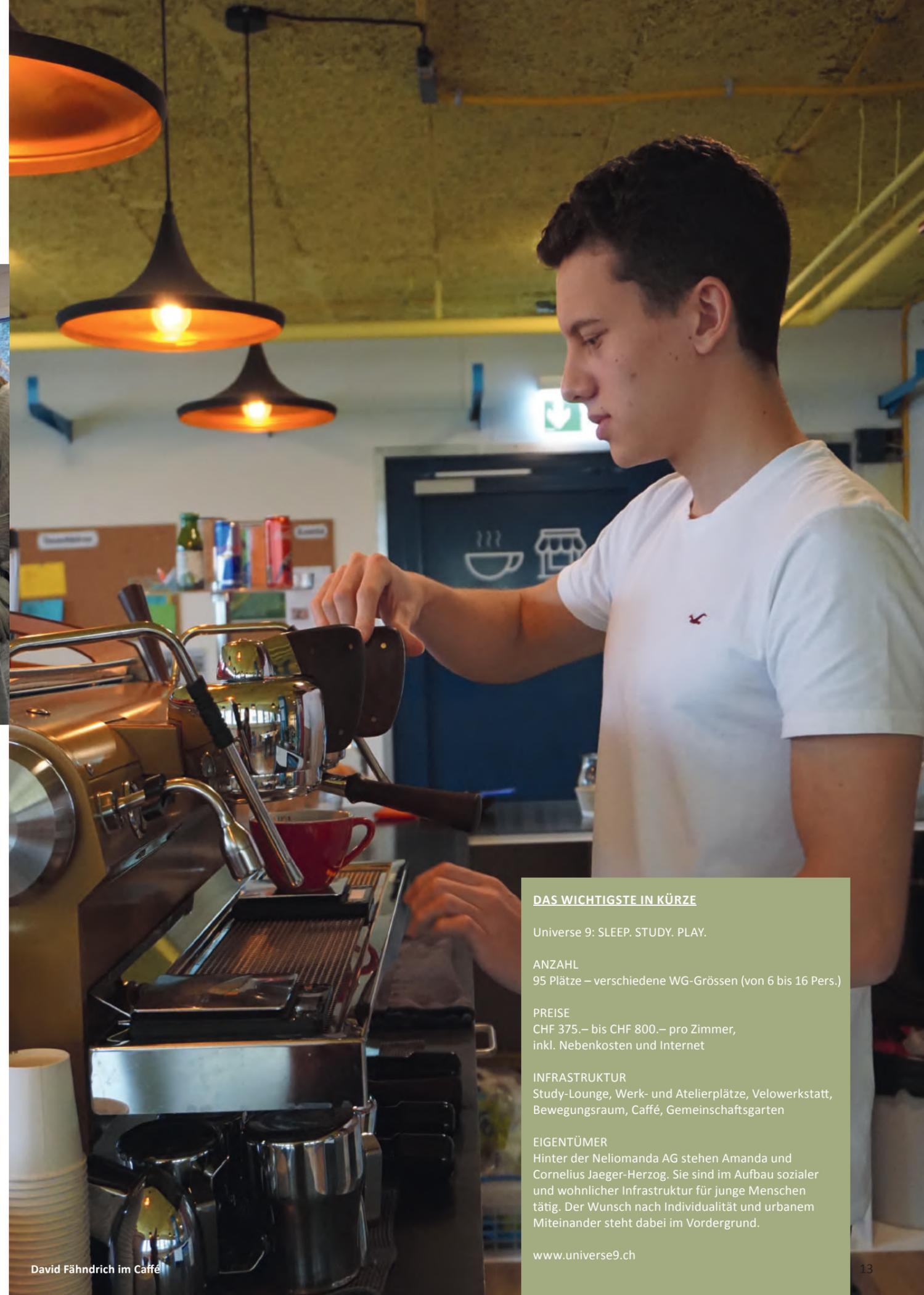
Nicht alles läuft immer rund im Universe 9. Vor allem das Thema «Sauberkeit in Küchen und Nasszellen» begleitet den Alltag des Hausdienstes und der Juwo-Bewirtschafterinnen. Gerade in den grossen WGs mit 19 Mietern und Mieterinnen ist die Sauberkeit eine grosse Herausforderung, die immer wieder dazu anspornt, nach Verbesserungen zu suchen. Trotzdem überwiegen die positiven Erlebnisse, zum Beispiel die Anlässe, welche die Eigentümer oder die Mieterschaft gemeinsam organisieren, sei dies eine spontane Weihnachtsfeier, eine Bilderausstellung oder eine Tauschbörse.



Marion Suter in einer der Gemeinschaftsküchen

«Universe 9 hat so viele Vorzüge. Schade ist, dass viele Leute das nicht mehr schätzen. Es ist gar nicht selbstverständlich, dass wir alle gratis waschen, gärtnern und vieles mehr können.»

Marion Suter, Mieterin WG Erde



David Fähndrich im Caffé

universe 9		SLEEP STUDY PLAY
4.	Dachterrassen Neptun & Merkur	
5.	Theater- & Kinoraum Pluto & Uranus	
6.	Study Lounge Jupiter & Saturn	
7.	Labor & Büro HSLU Wohnung	
06	Bewegungsraum Verwaltung Universe 9 Mars, Venus & Erde	
UG	Caffé & Lädeli Waschküche Velowerkstatt	

Übersichtstafel im Eingangsbereich

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Universe 9: SLEEP. STUDY. PLAY.

ANZAHL
95 Plätze – verschiedene WG-Grössen (von 6 bis 16 Pers.)

PREISE
CHF 375.– bis CHF 800.– pro Zimmer,
inkl. Nebenkosten und Internet

INFRASTRUKTUR
Study-Lounge, Werk- und Atelierplätze, Velowerkstatt,
Bewegungsraum, Caffé, Gemeinschaftsgarten

EIGENTÜMER
Hinter der Neliomanda AG stehen Amanda und
Cornelius Jaeger-Herzog. Sie sind im Aufbau sozialer
und wohnlicher Infrastruktur für junge Menschen
tätig. Der Wunsch nach Individualität und urbanem
Miteinander steht dabei im Vordergrund.

www.universe9.ch

Aus den Kinderschuhen entwachsen

Interview mit Verantwortlichen der gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal (GBL)

Text: Fiona Lötscher
Fotos: GBL

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL) und das Juwo arbeiten seit 2013 zusammen – eine eher jüngere Partnerschaft. Trotzdem funktioniert die Zusammenarbeit bereits vorbildlich. Nach einem anfänglichen Herantasten wurde eine solide, vertrauenswürdige und respektvolle Basis geschaffen. Angefangen hatte alles mit kleinen 1.5-Zimmer-Wohnungen, inzwischen vermietet Juwo auch grössere GBL-Wohnungen. Roman Stäger, Geschäftsführer der GBL, und André Michel, Leiter Bewirtschaftung, stellen sich den Fragen zur Vergangenheit und sinnieren über die gemeinsame Zukunft.

Fangen wir ganz von vorne an: Wie ist die GBL damals auf das Juwo gestossen?

André Michel: Angefangen hatte alles im Jahr 2013 im Sackzelg 34/36 in Albisrieden. Ich suchte nach einer Zwischenlösung während den Sanierungen und schrieb die mir damals bekannten Institute an – und da ist Juwo mit ins Boot gestiegen. Anfangs waren es drei oder vier befristete 1.5-Zimmer-Wohnungen.

Seither ist einiges an Zeit vergangen. In den letzten 18 Monaten hat das Juwo viele zusätzliche Wohnungen erhalten – inzwischen sind es 25. Wie hat sich die Zusammenarbeit seit Beginn verändert?

André Michel: Das Juwo ist stark gewachsen. Die personellen Veränderungen hat man erfreulicherweise vor allem positiv gemerkt: Die Leistungen waren konstant gut.

Roman Stäger: Das Wachstum hat das Juwo in der Tat gut gemeistert. Die Qualität hat nach aussen hin gehalten und sich sogar gesteigert. Ansonsten haben wir aber nicht viel von den Veränderungen mitbekommen.



André Michel, Leiter Bewirtschaftung GBL

«Man spürt, dass das Juwo auf seine Mietenden achtet und sie auf das Wohnen vorbereitet.»

André Michel

Zum Thema Wohnen: Juwo gibt allen neuen Mietenden eine Wohnschulung und sensibilisiert sie auf das Verhältnis innerhalb der Genossenschaft. Hat die GBL diesbezüglich je etwas mitbekommen?

André Michel: Ich habe schon gehört, dass eure Mietenden offen auf Menschen zugehen. Man spürt, dass das Juwo auf seine Mietenden achtet und sie auf das Wohnen vorbereitet. Wir haben grundsätzlich keine Reklamationen, die Juwo-Mietenden wissen sich zu benehmen. Klar kommt es hin und wieder zu kleineren Unstimmigkeiten, die sind aber nicht weiter erwähnenswert. Alles in allem sind wir verwöhnt vom Juwo.

Roman Stäger: Aktiv nachgefragt habe ich nie. Wir besitzen jedoch sensible Siedlungen mit vielen langjährigen Genossenschaftlern, teilweise sogar Erstmietenden, mit wenigen Familien, dafür mit fast ausschliesslich Senioren und Seniorinnen. Wegen den Juwo-Mietenden erlebten unsere Genossenschaftler einen Kulturwandel. Ausserdem sind unsere Häuser sehr ringhörig. Trotz dieser fordernden Rahmenbedingungen wurde der Wandel von beiden Seiten gut gemeistert.

André Michel: Genau. Inzwischen können wir Juwo-Mietende überall einmieten – auch in sensiblen Häusern.

Ein Blick in die Zukunft: Per 31. März 2019 laufen fast alle befristeten Mietverträge zwischen der GBL und dem Juwo aus. Das Quartier rund um die Fellenberg-, Langgrütstrasse und Sackzelg wird ab 2025 komplett neu gebaut. Gibt es die Möglichkeit, im Rahmen dieses Grossbauprojektes weitere Wohnungen oder sogar ganze Häuser in der Zwischennutzung zu mieten?

Roman Stäger: Momentan ist alles noch zu wenig konkret. Zum jetzigen Zeitpunkt wissen wir lediglich, dass wir bauen werden – alles andere ist offen. In den nächsten Jahren müssen wir unseren Genossenschaftlern in den 190 betroffenen Wohnungen ein neues Zuhause anbieten, damit entstehen Möglichkeiten für Zwischenvermietungen. Doch im Moment können wir nichts garantieren. Für uns ist es wünschenswert, die Zusammenarbeit weiter zu pflegen und der Gesellschaft mit einer Zwischennutzung durch Jugendliche etwas zurückzugeben.

Unsere Zusammenarbeit wird mit der Rückgabe der Wohnungen per 31. März 2019 nicht beendet sein. Diese soll weitergehen oder sogar noch mehr werden. Alle 25 Jahre stehen bei uns Ersatzneubauten an. Die GBL ist immer irgendwo in der Planung. Von der Machbarkeitsstudie bis zum Bau. Und für das Juwo finden wir bestimmt wieder Wohnungen für eine Zwischennutzung.

Das Juwo dankt der GBL herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen und freut sich auf die gemeinsame Zukunft.

VERMIETUNGSPARTNER GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT LIMMATTAL (GBL)

1929 wurde die GBL in Albisrieden gegründet. Seither ist sie kontinuierlich und immer mit der nötigen Umsicht weitergewachsen. Heute umfasst die Wohnbaugenossenschaft insgesamt 1601 Wohnungen – und die Umsetzung weiterer Wohnbauprojekte steht bevor. Mit ihrem Bestand an Liegenschaften in den Zürcher Stadtquartieren Albisrieden und Altstetten sowie den Nachbargemeinden Schlieren, Dietikon, Urdorf und Birmensdorf zählt die GBL zu den grösseren Wohnbaugenossenschaften in der Region Zürich und in der Schweiz.

Im Jahr 2025 soll ein neues Quartier in Albisrieden (Fellenberg-, Langgrütstrasse und Sackzelg) entstehen – die GBL steckt mitten in der Planungsphase dieses Grossprojekts.

GBL – GEMEINSAM BAUEN UND LEBEN
Die GBL fördert das Zusammenleben in der Genossenschaft, sie unterstützt soziale Projekte und Aktivitäten zur Förderung der genossenschaftlichen Gemeinschaft und der Solidarität.



Liegenschaft Sackzelg 34/36 in Zürich-Albisrieden



Roman Stäger, Geschäftsführer GBL

Kennzahlen 2018

	2016	2017	2018
WOHNUNGEN Stand Ende Jahr	1054	1245	1445
MIETER/INNEN Stand Ende Jahr	2453	2776	3131
ANMELDUNGEN Gesamthaft	4431	4949	5344
NEUMIETER/INNEN Stand Ende Jahr	1481	1781	2033
NETTO-MIETKOSTEN* Pro Mieter/in	406	413	423
BERATUNGSSTUNDEN Mieterberatung	2091	2373	2756
EIGENE LIEGENSCHAFTEN			
Anzahl Immobilien	14	14	13
Anzahl Mieter/innen	189	198	191
Anteil an Mieterschaft	8%	7%	6%
GESCHÄFTSSTELLE			
Anzahl Vollzeit-Stellen	12.0	17.0	17.3
FINANZKENNZAHLEN KONSOLIDIERT (MIO. CHF)			
Umsatz	15.53	16.14	18.12
Bilanzsumme	26.26	27.60	28.86
Eigenkapital	1.18	1.22	1.25

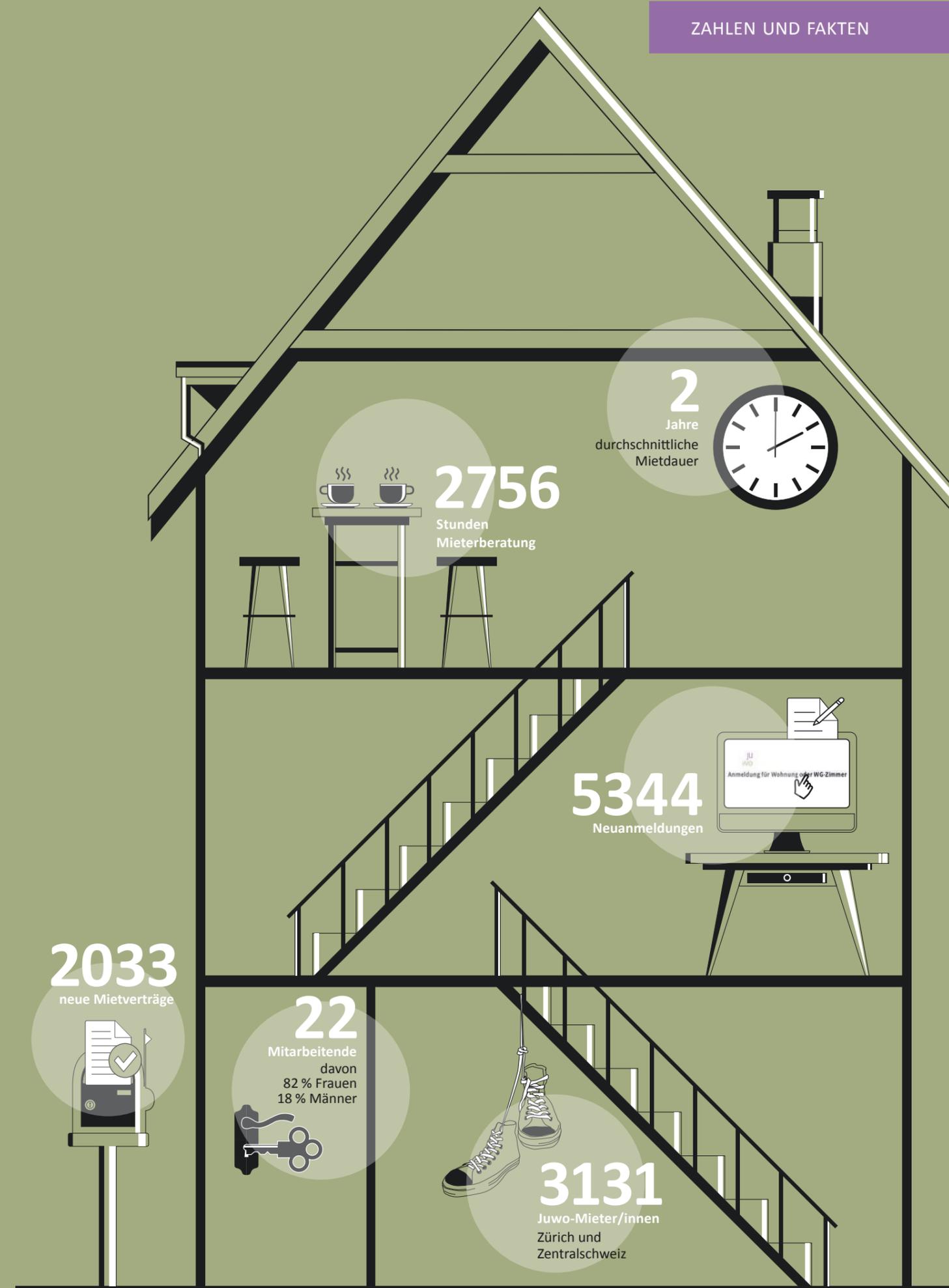
* Ohne Nebenkosten, Bewirtschaftungskosten und Risikozuschläge

Leistungsauftrag der Stadt Zürich für Beratungsleistungen

Der Gemeinderat der Stadt Zürich hat dem Juwo auf Antrag des Sozialdepartements der Stadt Zürich für die Jahre 2015 bis 2018 einen Leistungsauftrag im Betrag von jährlich maximal CHF 122'000 erteilt. Damit wird rund die Hälfte der Juwo-Beratungsdienstleistungen finanziert.

Die Juwo-Mieterberatung erstreckt sich über drei Bereiche:

- Erstens geht es darum, innerhalb von Wohngemeinschaften oder mit den Nachbarn dafür zu sorgen, dass allfällige 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.
- Und drittens betreut das Juwo diejenigen Mieterinnen und Mieter etwas intensiver, die von den Sozialzentren zugewiesen werden oder bei denen sich im Verlauf des Mietverhältnisses persönliche oder soziale Probleme ergeben.



Hinter den Kulissen

Spender* – Herzlichen Dank!

David Bruderer Stiftung	5'000
Fontes-Stiftung	2'000
Familienheim Genossenschaft Zürich	1'200
Walter Schoch & Nicolas von Graffenried	1'200
Frau I. Messerli Zürich	500
Stiftung PWG Zürich	500
Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft ZBWG	500

*Wir bedanken uns auch bei den Spendern bis CHF 500.–, die wir leider namentlich nicht erwähnen können.

Vorstand und Stiftungsrat

Präsident	Jean-Marc Hensch, Geschäftsführer
Vizepräsidentin	Anita Gut, eidg. dipl. PR-Beraterin
Quästor	André Klein, Betriebsökonom FH
Mitglieder	Alain Gut, Dr. oec. publ. Claudia Zinno, Immobilienbewirtschafterin FA Kurt Stamopoulos, Eidg. dipl. Immobilientreuhänder

Geschäftsstelle

Geschäftsführer	Patrik Suter*
Leiterin Mieterberatung, Stv. Geschäftsführerin	Marie-Louise van Swelm*
Mieterberatung	Barbara Heuberger, Patrick Lang, Adrian Werner
Immobilien-Bewirtschaftung Zürich	Andrea Matter*, Ramona Ernst, Nathalie Riedener, Cécile Reiser, Jennifer Müller, Melissa Müller, Katja Fuchs, Fiona Lötscher, Valbona Veseli, Martina Dettling
Immobilien-Bewirtschaftung Zentralschweiz	Esther Lendenmann, Francy Kamm, Carmen Lustenberger, Nadia Silvestry
Finanzen	Martin Hauri*, Natalie Varallo, Sybil Moos
Sekretariat und Empfang	Andrea Spiri
Kommunikation und IT	Claudia Jaberg

*Mitglied der Geschäftsleitung

Vermietungspartner

Albert Niedermann-Hartmann-Stiftung
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ
André Hobler
ASIG Wohngenossenschaft
AOZ Immobilienverwaltung
AOZ, Zürcher Fachorganisation im
Migrations- und Integrationsbereich
BAGESTRA Baugenossenschaft der Strassenbahner Zürich
Baugenossenschaft Freiblick
Baugenossenschaft Frohheim Zürich BGF
Baugenossenschaft Glattal Zürich BGZ
Baugenossenschaft Halde Zürich
Baugenossenschaft Kyburg
Baugenossenschaft Linth-Escher
Baugenossenschaft mehr als wohnen
Baugenossenschaft Oberstrass BGO
Baugenossenschaft Rotach Zürich
Baugenossenschaft Sonnengarten
Baugenossenschaft St. Jakob
Baugenossenschaft Süd-Ost
Baugenossenschaft Vrenelisgärtli
Baugenossenschaft Waidmatt
Baugenossenschaft Wiedikon
Baugenossenschaft Zentralstrasse
Baugenossenschaft Zürich 2
BEP Baugenossenschaft des Eidg. Personals
BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich
Die Schächli Baugenossenschaft Dietikon
Dr. Stephan à Porta-Stiftung
Emil Seliner
Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich
Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal GBL
Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich GBRZ
GBRZ Genossenschaft Neubühl
Genossenschaft Wogeno Zürich
Grün Stadt Zürich
Habitat 8000 AG

Hans Welti
Hauseigentümerversand Zürich HEV
Intus AG
Kanton Zürich Immobilienamt
Liegenschaften Stadt Zürich
Lieger + Roth AG Immobilien
Livit AG
Milchbuck Baugenossenschaft
Immobilien Stadt Zürich
MPK Migros Pensionskasse Immobilien
Neliomanda AG
Otto Brunner
Pfannenstiel Immobilien AG
Post Immobilien AG
Profil-Immobilien AG
Reformierte Kirche Wollishofen
Rüegg + Ringger Verwaltungs AG
Sidenza AG
Siedlungsgenossenschaft Eigengrund
Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof
Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich SAW
Stiftung Bauen und Wohnen SBW
Stiftung für bezahlbare und ökologische
Wohnungen - Einfach Wohnen SEW
Stiftung Kirchlicher Sozialdienst Zürich
Stiftung PWG
Stiftung Renggergut
Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien
Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime zkj
Tellco Vorsorge AG
Verband der röm.-kath. Kirchgemeinden der Stadt Zürich
Verein Werchschiür
Vollenweider + Sohn Immobilien AG
Walter Schoch & Nicolas von Graffenried
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich wsgz
Zug Estates Holding AG
Zunft zur Saffran Zürich

IMPRESSUM

© 2019 Jugendwohnnetz Juwo, Auflage: 1200 Exemplare
Gartenhofstrasse 15, 8004 Zürich, Telefon 044 298 20 40,
info@juwo.ch, www.juwo.ch

PROJEKTLÉITUNG
Claudia Jaberg, Patrik Suter

GESTALTUNG, LEKTORAT & DRUCK
Fabienne Müller, Müllertext, Druckerei Nicolussi

TITELBILD
«FOGO – Leben am Vulkanplatz»: Wohnen in Holzmodulbauten
Tanja Krebs, www.tanjakrebs.ch