



# Jugendwohnen in Zürich

Geschichte – Entwicklung – Herausforderungen

Jean-Marc Hensch

JUWO, 2025

Korrektorat:  
Roland Wüest

Druck:  
Printmedienpartner AG

Zitiervorschlag:  
Jean-Marc Hensch: Jugendwohnen in Zürich, Eigenverlag JUWO, Zürich, 2025

Online (PDF zum Download):





# Jugendwohnen in Zürich

Geschichte – Entwicklung – Herausforderungen

Jean-Marc Hensch

Zürich, 2025

Herausgeber:  
Jugendwohnnetz JUWO  
Gartenhofstrasse 15  
8004 Zürich  
juwo.ch  
info@juwo.ch  
Tel. +41 44 298 20 40



# **I. Inhalt**

<b>I. Inhalt</b>	<b>5</b>
<b>II. Abbildungsverzeichnis</b>	<b>6</b>
<b>III. Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>7</b>
<b>1 Zusammenfassung / Summary /Résumé</b>	<b>9</b>
<b>2 Vorwort</b>	<b>11</b>
<b>3 Einleitung</b>	<b>13</b>
3.1 Forschungsfragen	13
3.2 Forschungsziel	13
3.3 Forschungsstand	14
<b>4 Das Konzept der Postadoleszenz</b>	<b>15</b>
<b>5 Die Entwicklung des Jugendwohnens ab den sechziger Jahren</b>	<b>17</b>
5.1 Aufhebung des Konkubinatsverbots	17
5.2 Die Jugendunruhen als Katalysator	17
5.3 Schon lange etabliert: die WOKO	18
5.4 Die Entstehung des Jugendwohnnetzes JUWO	20
5.5 Die Wohn(bau)politik der Stadt Zürich	22
5.6 Jugendwohnen im 21. Jahrhundert	26
<b>6 So wohnen junge Erwachsene heute in Zürich</b>	<b>31</b>
6.1 Das Elternhaus als Standardmodell des Jugendwohnens	31
6.2 Wohngemeinschaft	32
6.3 Paarhaushalt	33
6.4 Einzelstudio	33
6.5 Wohnheim/Apartmenthaus	34
6.6 Kommune	35
6.7 Studentenzimmer bei privat	36
6.8 Elternhaus (reloaded)	37
6.9 Und was ist mit neuen Wohnformen?	37
<b>7 Herausforderungen nach dem Auszug aus dem Elternhaus</b>	<b>39</b>
7.1 Der heikle Übergang zum selbstständigen Wohnen	39

7.2	Mit welchen Herausforderungen sind Postadoleszente konfrontiert?	40
7.3	Erkenntnisse aufgrund der Expertinnengespräche	41
7.4	Wie kann man diesen Herausforderungen begegnen?	44
<b>8</b>	<b>Fazit und Schlussfolgerungen</b>	<b>45</b>
<b>9</b>	<b>Bibliografie und Quellen</b>	<b>47</b>
9.1	Dokumente	47
9.2	Literatur	47
9.3	Expertinnenbefragung	49
9.4	Bildnachweis	49

## II. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Drei JUWO-Mieterinnen der WG Römergasse 5, 2005	1
Abbildung 2:	Komponenten der Postadoleszenz. Quelle: Hauser, 2011, S. 7.	16
Abbildung 3:	Die erste Hausbesetzung in Zürich 1971 an der Venedigstrasse richtete sich gegen den Abriss von günstigem Wohnraum in der Innenstadt zugunsten von Büroneubauten.	18
Abbildung 4:	Die erste Siedlung der WOKO an der Altstetterstrasse, gebaut 1963 (aktuelle Aufnahme).	19
Abbildung 5:	JUWO-Mietende 1983 – 2023: Eigene Darstellung aufgrund der Aufzeichnungen von Patrik Suter, CEO JUWO.	22
Abbildung 6:	Entwicklung der Bevölkerungszahlen in der Stadt Zürich 2000 bis 2022 (Y-Achse gekappt); Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2024.	24
Abbildung 7:	Wohnbautätigkeit in Zürich von 1980 bis 2017, Statistik der Stadt Zürich.	24
Abbildung 8:	Bewilligte Neubauwohnungen nach Eigentumsart. Quelle: Statistik Stadt Zürich, 2025.	25
Abbildung 9:	Eigentum an Wohnungen in Zürich. Quelle: Statistik Stadt Zürich, 2025.	26
Abbildung 10:	Bildungsstatistik des BFS, Zusammenzug der Zahlen von Universitäten und Fachhochschulen sowie Hochrechnung für die Pädagogischen Hochschulen für 2023/24.	27
Abbildung 11:	Mietpreisindex der Stadt Zürich 2000 – 2024. Quelle: Statistisches Amt der Stadt Zürich.	28

Abbildung 12: In Zürich wohnende 16- bis 30-Jährige: Eigene Darstellung auf Basis der Daten des Statistischen Amtes der Stadt Zürich, Stand 3.1.2025; Y-Achsen gekappt.	28
Abbildung 13: Die Einzugsgebiete der Hochschulen 2020: Quelle: Wüst, 2020, S. 7.	29
Abbildung 14: 100'000 16- bis 30-Jährige befinden sich in Ausbildung in Zürich.	31
Abbildung 15: 67'000 in Zürich wohnende 16- bis 30-Jährige in Ausbildung.	31
Abbildung 16: JUWO-Projekt für die Sanierung der eigenen Liegenschaft an der Oerlikonerstrasse 75 in Zürich. Ehemalige 1- und 2-Zimmer-Alterswohnungen sollen zu WG-Wohnungen umgebaut werden (Vorprojekt 2023 von a.b.a. Architekten).	33
Abbildung 17: Auswertung von 1'638 JUWO-Objekten vom 19. Dezember 2024. Erfasst sind die Bruttomietzinsen bezogen auf die maximale Belegung.	34
Abbildung 18: Aufgrund der prominenten Lage in der Nähe des Hauptbahnhofes war das Wohlgroth-Areal in den neunziger Jahren ein Politikum.	36
Abbildung 19: Grundriss Clusterwohnung im Hunziker-Areal, 2014. Quelle: Charpié, 2016, S. 34.	38
Abbildung 20: Nutzung der Sozialberatung nach Alterskohorten der Gesamtpopulation der JUWO-Mietenden.	39
Abbildung 21: JUWO-Beratungsstatistik 2019 - 2024. Quelle: SODA-Monitoring, JUWO, 2025 (aggregiert, ohne Beratungsstunden, die für die Prävention von Wohnproblemen aufgewendet werden).	40

### III. Abkürzungsverzeichnis

AOZ:	Asylorganisation Zürich
BFF:	Best Friend Forever
BZO:	Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich
ICZ:	Israelitische Cultusgemeinde Zürich
JUWO:	Verein und Stiftung Jugendwohnnetz Zürich
PBG:	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich
SODA:	Datenbank für die JUWO-Sozialberatung
VZJW:	Verein Zürcher Jugendwohnungen
WAP:	Wohnanteilsplan der Stadt Zürich

WG: Wohngemeinschaft

WOKO: Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich

## 1 Zusammenfassung / Summary / Résumé

Die vorliegende Arbeit untersucht, unter welchen Umständen und mit welchen Herausforderungen junge Erwachsene während ihrer Ausbildung in Zürich wohnen, nachdem sich in den letzten Jahrzehnten Jugendwohnen sehr dynamisch entwickelt hat.

Das Konzept der Postadoleszenz erweist sich dabei als geeigneter Bezugsrahmen, um Jugendwohnen zu untersuchen. Es zeigt sich eine Vielzahl von Wohnformen, welche verschiedenartigen Ansprüchen genügen und unterschiedlich bepreist sind. Der Zugang zum Wohnungsmarkt ist erschwert, da die ökonomischen Ressourcen der Postadoleszenten und die spezifischen Herausforderungen dieser Lebensphase von den kommerziellen Angeboten der Immobilienwirtschaft nur unzureichend berücksichtigt werden.

Gemeinnützige Anbieter des Jugendwohnens springen mit Unterstützung der öffentlichen Hand in die Bresche. Die massive Steigerung der Bildungsangebote in Zürich, der generelle Mangel an Wohnraum und die ausgeprägten Preissteigerungen führen jedoch dazu, dass diese Anbieter sich sehr bemühen müssen, um mit dieser Dynamik mitzuhalten und ausreichend adäquaten Wohnraum für Postadoleszente zur Verfügung zu stellen.

**English Version:** *This study examines the circumstances and challenges faced by young adults living in Zurich during their education, following the very dynamic development of youth housing in recent decades.*

*The concept of post-adolescence proves to be a suitable frame of reference for examining youth housing. A variety of forms of housing can be seen, which meet different requirements and are priced differently. Access to the housing market is difficult, as the economic resources of post-adolescents and the specific challenges of this phase of life are not sufficiently taken into account by the commercial offers of the real estate industry.*

*Non-profit providers of youth housing are stepping into the breach with the support of the public sector. However, the massive increase in educational opportunities in Zurich, the general shortage of living space and the pronounced price increases mean that these providers have to make great efforts to keep up with this dynamic and provide sufficient adequate living space for post-adolescents. (Translated with DeepL.com)*

**Version française :** *Le présent travail examine dans quelles circonstances et avec quels défis les jeunes adultes vivent à Zurich pendant leur formation après que le logement des jeunes a connu un développement très dynamique au cours des dernières décennies.*

*Le concept de post-adolescence s'avère être un cadre de référence approprié pour étudier le logement des jeunes. Il existe une multitude de formes de logement qui répondent à des exigences différentes et dont les prix varient. L'accès au marché du logement est difficile, car les ressources économiques des post-adolescents et les défis*

*spécifiques de cette phase de vie ne sont pas suffisamment pris en compte par les offres commerciales du secteur immobilier.*

*Les institutions à but non lucratif proposant des logements pour les jeunes s'engouffrent dans la brèche avec le soutien des pouvoirs publics. L'augmentation massive de l'offre de formation à Zurich, la pénurie générale de logements et l'augmentation marquée des prix font que ces prestataires doivent faire de gros efforts pour suivre cette dynamique et mettre à disposition suffisamment de logements adéquats pour les post-adolescents. (Traduit avec DeepL.com)*

## 2 Vorwort

Jugendwohnen wird in der Öffentlichkeit als Thema oft nicht sehr ernst genommen: «Wenn sie keine Wohnung finden, sollen sie doch bei den Eltern bleiben!». Dabei leben auch heute noch die meisten Jungen während der Ausbildung im Elternhaus. Die Bildungsexplosion der letzten Jahrzehnte und die Rolle Zürichs als Bildungsmetropole führen jedoch dazu, dass die Nachfrage nach Jugendwohnungen massiv gestiegen ist und weiter ansteigt.

Im Zusammenhang mit einer Semesterarbeit im Rahmen meines MAS-gta-Studiums an der ETH Zürich bin ich darauf gestossen, dass das Thema «Jugendwohnen» in Zürich als eigenständiges Forschungsobjekt noch kaum aufgearbeitet ist.

Jugendwohnen umfasst hier die Gesamtheit der Wohnformen ausserhalb des Elternhauses von jungen Erwachsenen, bevor sie voll erwerbstätig werden und eine stabile Beziehung eingehen bzw. eine Familie gründen. Die entsprechende Lebensphase wird in der Soziologie als Postadoleszenz bezeichnet und kann altersmässig von 16 bis 30 Jahre andauern<sup>1</sup>.

Ziel dieser kleinen Studie ist nicht eine umfassende historische oder soziologische Darstellung, sondern das Aufzeigen von Entwicklungslinien sowie die Aggregation von Tatsachen und Statistiken, die für die heutige Situation relevant sind. Deren Kenntnis soll den Akteuren in Politik und Immobilienwirtschaft helfen, aktuelle und zukünftige Angebote im Bereich Jugendwohnen zu konzipieren und zu evaluieren. Meine persönliche Motivation ergibt sich daraus, dass ich schon länger ehrenamtlich beim Jugendwohnnetz JUWO engagiert bin.

Ich danke Dr. André Bideau und Dr. Susanne Hefti für die Betreuung meiner Semesterarbeit, ebenso meinen Kommilitonen vom MAS gta, welche mir im Rahmen der Peer Review wertvolle Hinweise gegeben haben. Darüber hinaus bin ich den sechs Fachleuten sehr dankbar, die sich für Interviews zur Verfügung gestellt haben, insbesondere Karin Schulte von der WOKO und Marie-Louise van Swelm vom JUWO. Ferner bedanke ich mich bei Natalija Für, MSc ETH EEIT, für die Grundlagen in Datenanalyse mit Python, bei Dr. Roman Wild für die historische Beratung, beim JUWO-CEO Patrik Suter und meiner Gattin, Theresa Hensch, für das Lektorat und ihre zielführenden Anregungen.

Jean-Marc Hensch

Zürich, Februar 2025

---

<sup>1</sup> Heinz, 2001, S. 159



### **3 Einleitung**

Der Prozess, in dem junge Menschen die Kontrolle über ihr Leben übernehmen und sich von ihren Eltern emanzipieren, manifestiert sich in der Regel durch den Auszug aus dem elterlichen Haushalt. Dieser Übergang ist nicht nur ein privater, sondern auch ein gesellschaftlicher Einschnitt, der deutlich sichtbar ist. Dieser Übergang markiert eine signifikante Zäsur im Leben junger Erwachsener und häufig den Beginn der Postadoleszenz. Für junge Erwachsene, insbesondere solche aus ökonomisch schwachen Verhältnissen, kann dieser Übergang eine besondere Belastung darstellen.

Die Organisationen der staatlichen Jugendarbeit und des Jugendwohnens haben auf diese spezifische Herausforderung mit gezielten Angeboten reagiert. Im Gegensatz dazu mangelt es zahlreichen Akteuren des Wohnbaus und der Immobilienwirtschaft an Wissen über die unterschiedlichen Wohnformen und die spezifischen Herausforderungen junger Erwachsener, sodass ihre Angebote selten auf die Bedürfnisse dieser Gruppe ausgerichtet sind.

Eine besonders prekäre Situation herrscht in der Stadt Zürich. Hier sind die Wohnkosten hoch, insbesondere der Bestand an günstigen, nicht-gemeinnützigen Wohnungen ist in den letzten Jahrzehnten aufgrund von Ersatzneubauten oder Gentrifizierung stark zurückgegangen. Gleichzeitig ist ein verstärkter Zuzug junger Erwachsener in die Stadt zu verzeichnen. Dies ist auf die Funktion Zürichs als Bildungsmetropole zurückzuführen. Für Personen ohne ein etabliertes Beziehungsnetz ist es jedoch bekanntlich besonders schwierig, eine Wohnung zu finden.

#### **3.1 Forschungsfragen**

Die zentrale Forschungsfrage lautet wie folgt: Wie gestaltet sich das Wohnen von Postadoleszenten heute in Zeiten eines allgemeinen Wohnungsmangels in Zürich?

Diese Fragestellung hat zwei Komponenten, die getrennt zu betrachten sind:

1. Die «Hardware»: Welche Wohnformen von jungen Erwachsenen treten heute in Zürich mehrheitlich auf? Mit welchen Vor- und Nachteilen?
2. Die «Software»: Mit welchen Herausforderungen sind junge Erwachsene im Übergang zum und beim selbstständigen Wohnen heute konfrontiert?

Vorfrageweise ist einleitend das hier verwendete Konzept der Postadoleszenz einzuführen. Ferner ist ein historischer Abriss über die letzten Jahrzehnte notwendig, um die aktuelle Situation adäquat zu beurteilen.

#### **3.2 Forschungsziel**

Die Arbeit soll aufzeigen, welche Wohnformen bei Postadoleszenten heute dominant sind und mit welchen Problemen sie nach dem Auszug aus dem Elternhaus konfrontiert sind.

### 3.3 Forschungsstand

Es gibt zwar Monografien von Organisationen, die auf diesem Gebiet tätig sind, es gibt vielfältige Abhandlungen über die Zeit der Jugendunruhen, und es gibt statistisches Material von Gemeinwesen und Hochschulen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand gibt es keine umfassende Darstellung des Jugendwohnens in Zürich. Eine solche wäre jedoch notwendig, um vor dem Hintergrund der Entwicklung in den letzten Jahrzehnten dem Phänomen auf den Grund zu gehen und auf politische, gesellschaftliche und nicht zuletzt auch architektonische Fragestellungen in diesem Bereich Antworten zu finden.

Während in den 80er Jahren der Wohnungsmangel für junge Erwachsene als Problem anerkannt und politisch diskutiert wurde, ist der Wohnungsmangel heute in Zürich ein derart verbreitetes Problem, dass die spezifischen Bedürfnisse von jungen Erwachsenen in Politik und Öffentlichkeit nicht mehr im Vordergrund stehen. Vor allem in der Immobilienwirtschaft ist das Thema noch kaum angekommen.

Aufgrund ihres spezifischen Charakters und ihres zahlenmässig geringen Vorkommens stehen ausserhalb des Fokus dieser Arbeit das Wohnen

- am Arbeitsplatz (z.B. in der Landwirtschaft),
- von Menschen mit gravierenden Behinderungen oder
- von Asylsuchenden.

Auch Jugendobdachlosigkeit soll hier als statistisch nicht relevant ausgeklammert werden.

## 4 Das Konzept der Postadoleszenz

Das Phänomen und die Problematik des Jugendwohnens können ohne einen Blick auf die Verschiebung in den Biografien der jungen Einwohnerinnen und Einwohner Zürichs nicht verstanden werden. Das bis weit nach dem Zweiten Weltkrieg übliche Modell bestand darin, relativ bald nach Verlassen des Elternhauses einen festen Beruf zu ergreifen und eine Familie zu gründen. Dies konnte zwar je nach Ausbildungsweg im Rahmen des dualen Systems in einem unterschiedlichen Alter stattfinden, aber der zeitliche Abstand zwischen Elternhaus und eigenem Familienhaushalt war in der Regel sehr gering. Dabei ist zu beachten, dass gegenüber heute die Mobilität sehr viel stärker eingeschränkt war und es kaum Patchwork- oder nicht-heterosexuelle Familien gab. Zwar war es schon früher üblich, dass Studierende zum Wohnen in die Universitätsstadt ziehen mussten, allerdings war das bei einer Maturquote von 5%<sup>2</sup> eher eine Randerscheinung. Heute beträgt die Maturitätsquote hingegen 43%<sup>3</sup>.

Gemäss Walter R. Heinz hat sich in den letzten Jahrzehnten bei den jungen Erwachsenen aus höheren sozialen Schichten in den städtischen Zentren eine «Verlängerung» der Jugend ergeben, welche als Postadoleszenz bezeichnet wird. Der Übergang von der Jugend ins Erwachsenenleben wird zu einem eigenen Lebensabschnitt, welcher die Zeitspanne zwischen Schulabschluss (mit 16 bis 18 Jahren) und dem Einstieg ins Berufsleben und in eine stabile Zweierbeziehung (zwischen 21 und 30 Jahren) umfasst. Damit klafft eine Lücke zwischen früherer soziokultureller Autonomie und späterer sozioökonomischer Selbstständigkeit<sup>4</sup>. Soweit in dieser Arbeit der Begriff «Jugendwohnen» verwendet wird, so ist er als Wohnen ausserhalb des Elternhauses in der Postadoleszenz zu verstehen.

Laut Hauser et al. «kämpfen viele von ihnen in den Jahren zwischen 20 und 30 zwar phasenweise mit Existenzängsten, aber sie können sich (noch) darauf verlassen, dass im Notfall die Eltern oder der Staat helfen<sup>5</sup>».

Das Entstehen dieser biografischen Zwischenphase hat erst dazu geführt, dass junge Erwachsene spezielle Wohnbedürfnisse entwickelten, welche sich vom «normalen» Wohnen unterschieden. Nur aufgrund der weiten Verbreitung von Postadoleszenz stellte sich die Frage nach spezifischen Jugendwohnungen. Diese sollen möglichst günstig sein, wobei auf Komfort verzichtet werden kann. Sie sollen nicht nur in der Nähe von Ausbildungsstätten liegen, sondern auch in möglichst kurzer Distanz zu Treffpunkten und Unterhaltungsangeboten für junge Erwachsene.

---

<sup>2</sup> Für das Jahr 1965. Quelle: Peter Bonati: Der Bildungszielartikel in den Maturitätsordnungen – Herzstück oder Fremdkörper, Online-Publikation des Vereins Schweizer Gymnasiallehrerinnen und Gymnasiallehrer, Burgdorf, 2020, Langfassung eines Artikels zum gleichen Thema in *Gymnasium Helveticum*, 4/2020 – online: [https://www.vsg-sspes.ch/fileadmin/user\\_upload/publikationen/Gymnasium\\_Helveticum/GH-Digital/GH-digital\\_2020-04\\_d/GH2020-04\\_Bonati-Peter\\_Bildungszielartikel\\_MAR-Art5\\_ganz.pdf](https://www.vsg-sspes.ch/fileadmin/user_upload/publikationen/Gymnasium_Helveticum/GH-Digital/GH-digital_2020-04_d/GH2020-04_Bonati-Peter_Bildungszielartikel_MAR-Art5_ganz.pdf) (Konsultiert am 20. März 2023)

<sup>3</sup> Für das Jahr 2022: BFS, 2024, online: [Sekundarstufe II: Maturitätsquote](#) (Konsultiert am 16. Januar 2025)

<sup>4</sup> Heinz, 2001, S. 159

<sup>5</sup> Hauser, 2011, S. 4

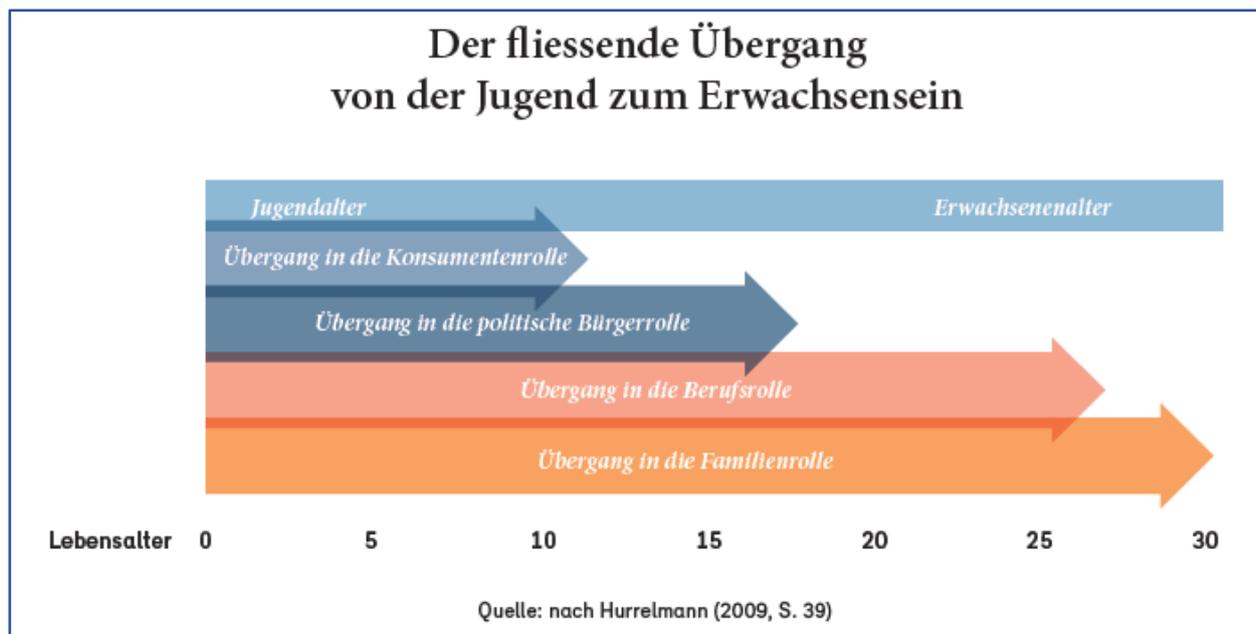


Abbildung 2: Komponenten der Postadoleszenz. Quelle: Hauser, 2011, S. 7.

Postadoleszenz stellt keinen «*passage obligé*» dar. Viele Menschen im hier untersuchten Alter zwischen 16 und 30 Jahren durchlaufen keine (längere) Phase der Postadoleszenz. Insbesondere wer nicht den akademischen Pfad begeht, sondern auf der Schiene der Berufsbildung fährt, verbleibt oftmals während der Lehre im Elternhaus, um dann nach Abschluss der beruflichen Ausbildung voll erwerbstätig zu werden und an die Familiengründung zu gehen. Postadoleszenz betrifft hingegen primär angehende Akademikerinnen und Kreative, Menschen in alternativen Betrieben oder auf dem Weg zu sich selbst, und sie alle konzentrieren sich auf die urbanen Zentren bzw. Universitätsstädte. Mit anderen Worten: In der Schweiz betrifft aufgrund des dualen Bildungssystems Postadoleszenz nur eine Minderheit, in Zürich ist dieses Phänomen, wenn nicht zahlenmässig, so doch in der gesellschaftlichen Wahrnehmung dominant.

Politik und Sozialarbeit haben auf das Phänomen Postadoleszenz reagiert, indem sie bei Angeboten für Jugendliche die Altersgrenzen zunehmend nach oben verschoben haben. Galt früher das Mündigkeitsalter als Grenze für Angebote der Jugendarbeit, so wurde sie zunehmend auf mindestens 25 Jahre erhöht<sup>6</sup> oder dies wird zumindest in Erwägung gezogen<sup>7</sup>. Im Gegensatz dazu hat die Immobilienwirtschaft noch kaum auf die spezifischen Anforderungen des Jugendwohnens reagiert.

<sup>6</sup> Knecht Krüger, 2024, ab 12:20

<sup>7</sup> Knecht Krüger, 2024, ab 14:32

## 5 Die Entwicklung des Jugendwohnens ab den sechziger Jahren

### 5.1 Aufhebung des Konkubinatsverbots

Am 24. September 1972 stimmten fast 70% der Stimmenden im Kanton Zürich für die Aufhebung des Konkubinatsverbots<sup>8</sup>, wobei die Stadt Zürich bei weitem nicht den höchsten Ja-Stimmenanteil auswies. Selbst in landwirtschaftlich geprägten Bezirken wurde die Vorlage deutlich angenommen. Allerdings gab es bei der Beratung des Gesetzes im Kantonsrat noch vehementen Widerstand<sup>9</sup>. Die Aufhebung des kantonalen Verbots lässt einerseits eine wichtige Marktverzerrung wegfallen und dokumentiert andererseits den kulturellen Wandel in der Gesellschaft deutlich.

Zwar betraf das Konkubinatsverbot lediglich «die aussereheliche Verbindung von Frau und Mann mit geschlechtlicher Gemeinschaft, wirtschaftlicher Gemeinschaft und Wohngemeinschaft»<sup>10</sup> und damit keinesfalls die WG an sich, doch strahlte das Verbot stark auf die Wahrnehmung in der Öffentlichkeit und auf die Bereitschaft von Wohnungsvermietenden aus, Gruppen von Unverheirateten beider Geschlechter aufzunehmen.

### 5.2 Die Jugendunruhen als Katalysator<sup>11</sup>

In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurde Zürich zwei Mal durch Jugendunruhen durchgeschüttelt: durch den «Globuskrawall» von 1968 und die «Opernhauskrawalle» von 1980.

#### 5.2.1 Globuskrawall

Auslöser für den Globuskrawall war die Forderung nach einem autonomen Jugendzentrum im leerstehenden Globusprovisorium. Es ging aber natürlich um mehr, nämlich um eine Öffnung des politischen Systems und der Gesellschaft, Reformen und die Unterstützung von Unabhängigkeitsbewegungen in Entwicklungsländern. Ein Teil der Aktivistinnen und Aktivisten begab sich auf den «langen Marsch durch die Institutionen», bildete Parteien, Gewerkschaften und NGO. Die Abkehr vom kapitalistischen System wurde durch Hausbesetzungen wie an der Venedigstrasse in Zürich 1971<sup>12</sup>, die Bildung von Kommunen und selbstverwalteten Betrieben propagiert.

---

<sup>8</sup> Kanton Zürich, online: <https://www.zh.ch/de/politik-staat/wahlen-abstimmungen/abstimmungsarchiv.html> (Konsultiert am 22. Dezember 2024)

<sup>9</sup> Staatsarchiv des Kantons Zürich, online: <https://suche.staatsarchiv.djiktzh.ch/Dateien/138/D694615.pdf> (Konsultiert am 22. Dezember 2024)

<sup>10</sup> Ebenda, S. 2

<sup>11</sup> Historische Darstellung paraphrasiert nach Tackenberg, 2011, eigene Darstellung bezüglich Aspekten des Jugendwohnens

<sup>12</sup> Nadine Zberg: Eine kurze Geschichte der Wohnungssuche, in: Sandmeier-Walt, 2023, S. 40



Abbildung 3: Die erste Hausbesetzung in Zürich 1971 an der Venedigstrasse richtete sich gegen den Abriss von günstigem Wohnraum in der Innenstadt zugunsten von Büroneubauten.

### 5.2.2 Opernhauskrawalle

Wurden die 68er Unruhen von der Politik als Versuch einer marxistischen Revolution empfunden, so wurden die Jugendlichen von 1980 vor allem als Chaoten bezeichnet. Trotz Vereinnahmungsversuchen von kommunistischen Splittergruppen setzten sie statt auf theoretischen studentischen Widerstand auf Aktivismus auf der Strasse bei gleichzeitiger Verweigerung eines institutionalisierten Dialogs mit der Politik. Der Konflikt entzündete an der Kulturpolitik (bzw. an der Kreditvorlage für die Sanierung des Opernhouses), setzte aber im Gegensatz zu 1968 einen viel stärkeren Akzent auf finanziell tragbare Wohnmöglichkeiten für junge Erwachsene. 1982 fiel die Bewegung zusammen, als die bürgerlichen Parteien die Mehrheit in Stadtregierung und -parlament eroberten. Sie löste jedoch zahlreiche Impulse aus, wie die Etablierung der Roten Fabrik als alternatives Kulturzentrum sowie die Gründung von Organisationen zur Verbesserung der Wohnsituation für Junge.

### 5.3 Schon lange etabliert: die WOKO<sup>13</sup>

Jahrhundertlang war es üblich, dass Studierende, welche das Elternhaus verlassen mussten, bei privaten Vermietenden unterkamen. Dafür bürgerte sich der Begriff der

<sup>13</sup> Dieser Abschnitt ist eine Zusammenfassung der Jubiläumsschrift «WOKO 50 Jahre»: Tornay, 2006.

«Studentenbude mit Schlummermutter<sup>14</sup>» ein. In einer Zeit ohne Sozialversicherungen war dies oftmals ein sinnvolles Geschäftsmodell für Witwen oder für ältere Paare, deren Kinder ausgezogen waren. Einer der wesentlichen Anstösse zur Gründung von Studentenwohnheimen war die wahrgenommene Unzulänglichkeit dieser Lösung, die als einengend und oftmals auch ausbeuterisch wahrgenommen wurde.

Als die WOKO 1956 gegründet wurde, studierten an Uni und ETH noch zehn Mal weniger Menschen als heute, doch war eine dynamische Entwicklung bereits absehbar. Schon damals sprach die NZZ von einer «katastrophalen Lage des schweizerischen Wohnungsmarktes», also nicht nur für Studierende. Das bestehende Angebot, die Alternative zwischen Elternhaus und Schlummermutter, wurde als sehr ungünstig beurteilt, WG waren aus verschiedenen Gründen keine Option. So fokussierte sich die WOKO bald einmal auf das Konzept der Studentensiedlung.



Abbildung 4: Die erste Siedlung der WOKO an der Altstetterstrasse, gebaut 1963 (aktuelle Aufnahme).

Zwar zerschlug sich die Idee eines Campus auf dem Höggerberg, doch wurde 1960 im Niederdorf die erste Liegenschaft übernommen und an Studierende vermietet. Das Konzept des nach eigenen Ideen realisierten Wohnheims wurde erstmals 1963 in Zürich-Altstetten umgesetzt, wo 39 möblierte Zimmer vermietet wurden. 1966 wurden bereits 221 Zimmer vermietet. In den turbulenten Jahren nach 1968 und nach 1980 hielt sich die WOKO politisch zurück und sah sich primär als pragmatische Dienstleisterin, so dass sie nicht in den Strudel politischer Kontroversen geriet. Zwar wurde das Ausmass der Selbstverwaltung stark diskutiert und auch Wohnexperimente waren im Rahmen der

---

<sup>14</sup> Es handelt sich hier um einen in der Umgangssprache und den Medien verbreiteten und gut verständlichen Begriff, auch wenn er zweifellos unter Gender-Aspekten als problematisch eingestuft werden kann.

WOKO möglich. Am Schluss setzte sich jedoch das Konzept der «Zwangs-Wohngemeinschaft» durch<sup>15</sup>, das heute noch in gemilderter Form gültig ist. 1972 fand der letzte von verschiedenen Rechtsformenwechseln statt, indem die WOKO zu einer Genossenschaft von juristischen Personen wurde, vorwiegend studentische Verbände der Zürcher Hochschulen. Fast zeitgleich wie beim Verein Jugendwohnhilfe<sup>16</sup> wurde eine Stiftung gegründet, um eigene Immobilien zu halten. Die vom Kanton und der Stadt alimentierte «Stiftung für studentisches Wohnen» ist anteilmässig deutlich relevanter für die WOKO als ihr Pendant für JUWO. Heute bietet die WOKO über 4'000 Zimmer an.

## **5.4 Die Entstehung des Jugendwohnnetzes JUWO**

### **5.4.1 Der Verein Zürcher Jugendwohnungen VZJW**

1982 gründete eine Gruppe von Personen aus dem Umfeld der sozialen Arbeit und linker Organisationen den Verein Zürcher Jugendwohnungen VZJW. Er reagierte damit auf die Jugendunruhen von 1980 und wollte vor allem für junge Menschen in prekären und problematischen Situationen Wohnraum anbieten. Es ging darum, junge Menschen am Rand der Gesellschaft zu stabilisieren, ihre Lebensqualität zu fördern und ihre Zukunftsaussichten zu verbessern. Zu diesem Konzept gehörten persönliche Begleitung und Sozialberatung. Primärer Ansprechpartner des Vereins war somit das Sozialdepartement der Stadt Zürich, welches diese Aktivitäten mit Beiträgen förderte, ab 1988 mit wiederkehrenden Beiträgen<sup>17</sup>. Die Aufgabe war auch deshalb sehr anspruchsvoll, weil die Klientel des VZJW nicht unbedingt dem Idealprofil von Vermietungsfirmen entsprach. Und auch die Zahlungsfähigkeit und -bereitschaft der Mietenden liess zu wünschen übrig. Dies führte dazu, dass der Verein nur mit Mühe wachsen konnte und sich auch immer wieder stark mit sich selbst beschäftigen musste. Vor seiner Auflösung 2003 beherbergte er in 60 Wohnungen 133 Personen<sup>18</sup>.

### **5.4.2 Der Verein für Jugendwohnhilfe**

Der Mangel an Wohnraum für Junge wurde nach 1980 auch für die Bürgerlichen und den Stadtrat zu einem Thema. Nach zweijährigen Vorarbeiten wurde 1983 der Verein für Jugendwohnhilfe gegründet. Auf Anregung des ICZ-Präsidenten Dr. Sigi Feigel<sup>19</sup> bildeten alle politischen Parteien der Stadt und ihre Jugendorganisationen sowie die Landeskirchen und die ICZ die Trägerschaft, prominent unterstützt durch zwei Stadträte. Der Verein sollte sich um die «anständigen, normalen» jungen Leute kümmern, die sich keine Wohnung leisten konnten. Zwar richtete sich der Verein explizit auch an Nicht-Studierende, insbesondere Lehrlinge, aber es war von Anfang klar, dass vor allem Studierende das Angebot nutzen würden, auch weil aufgrund politischer Rücksichten die untere Altersgrenze auf 18 Jahren (und nicht tiefer) festgelegt wurde.

---

<sup>15</sup> Siehe dazu mehr unter **6.5**

<sup>16</sup> Siehe 5.4.2

<sup>17</sup> Stadtrat von Zürich, 2002, S. 1

<sup>18</sup> Ebenda, S. 2

<sup>19</sup> Zur Biografie dieser bemerkenswerten Persönlichkeit: Robert Uri Kaufmann: "Feigel, Sigi", in: Historisches Lexikon der Schweiz (HLS), Version vom 22.12.2011. Online: <https://hls-dhs-dss.ch/de/articles/047547/2011-12-22/>, konsultiert am 04.01.2025.

Wesentlich zum raschen Erfolg und zur Expansion des Vereins trug die Unterstützung durch die städtische Liegenschaftenverwaltung bei, welche ihm zahlreiche Wohnungen vermietete, die für Familien wenig geeignet waren. Zunehmend engagierte sich der Verein im Bereich der Zwischennutzungen, da hier eine optimale Fristenkongruenz zwischen der kurzen Verweildauer von Studierenden und der Kurzfristigkeit der Mietverträge bestand. 1986 wurde dank einer grosszügigen Spende von CHF 200'000 durch eine gemeinnützige Organisation eine erste Liegenschaft im Baurecht von der Stadt Zürich erworben. Als Instrument für das Halten von Immobilien wurde wie bei der WOKO eine Stiftung gegründet (Stiftung für Jugendwohnhilfe). 2003 waren in 337 Wohnungen 845 Mietende untergebracht.

### **5.4.3 Das Jugendwohnnetz JUWO**

Anfang der Nullerjahre zeigte sich immer mehr, dass das Konzept des VZJW nicht nachhaltig aufrechterhalten werden konnte, sowohl wirtschaftlich als auch vom notwendigen Engagement durch die Trägerschaft her. Nach kurzen, aber intensiven Verhandlungen gab der VZJW seine Selbstständigkeit auf und wurde auf dem Weg einer Absorptionsfusion von der Jugendwohnhilfe übernommen. Vom VZJW wurden das Beratungsangebot, die Belegschaft (inkl. Geschäftsführerin), verschiedene Vorstandsmitglieder sowie die Lokalität der Geschäftsstelle übernommen. Um den Neuanfang zu markieren, taufte sich der Verein in Jugendwohnnetz JUWO um.

Im Zuge der Zeit wurde die Zusammenarbeit mit Wohnbaugenossenschaften (insbesondere bei Zwischennutzungen<sup>20</sup>) stark intensiviert, ebenso mit grossen Immobilienfirmen. Das Engagement in der Projektentwicklung zusammen mit Partnern gipfelte 2023 in der Erstellung einer ersten selbstentwickelten und erstellten Liegenschaft beim Letzigrund-Stadion. In den letzten zwanzig Jahren hat sich das Angebot insgesamt vervierfacht, ohne die Preisgünstigkeit aufzugeben: Heute bezahlen die rund 4'000 Mietenden im Durchschnitt einen Mietzins von CHF 478 pro Monat<sup>21</sup>.

---

<sup>20</sup> Von 2010 bis 2020 haben die Genossenschaften 4'300 Wohnungen abgebrochen (und 7'900 neu erstellt), was zahlreiche Zwischennutzungen bedingte. Siehe Müller, 2021, S. 6

<sup>21</sup> Interne Kennzahlen JUWO per 31. August 2024

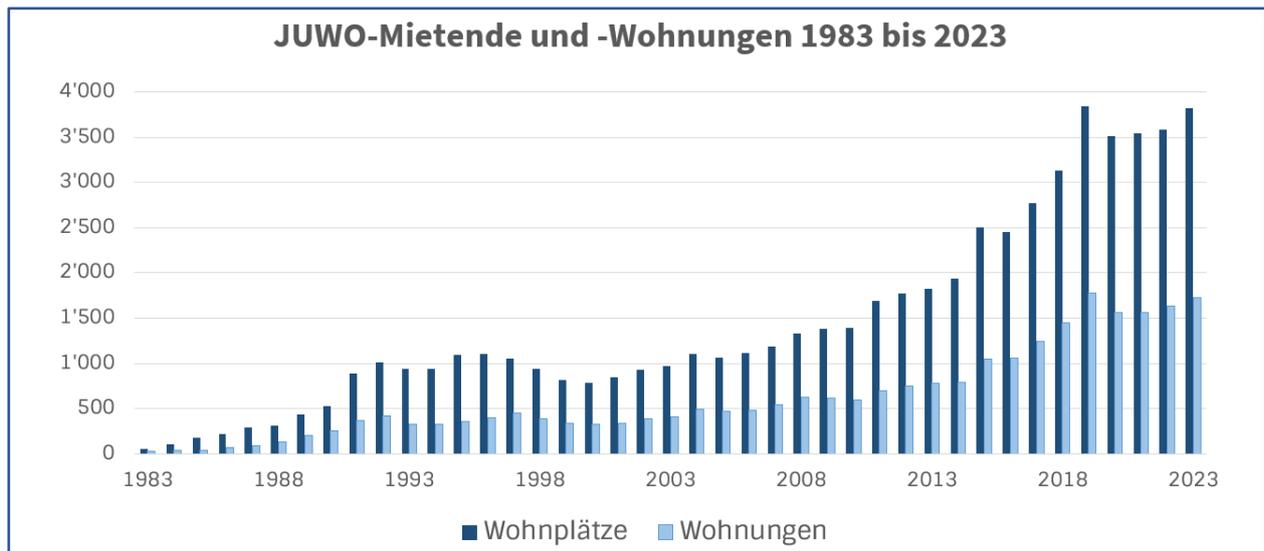


Abbildung 5: JUWO-Mietende 1983 – 2023: Eigene Darstellung aufgrund der Aufzeichnungen von Patrik Suter, CEO JUWO.

## 5.5 Die Wohn(bau)politik der Stadt Zürich

### 5.5.1 Planungsrechtliche Ansätze

Im ausgehenden 20. Jahrhundert ging es vor allem darum, die Umnutzung in Büroräume oder die Verdrängung durch Prostitution und Drogenelend zu verhindern; Hauptproblem war die Abwanderung, insbesondere von Familien und guten Steuerzahlenden. Es drohte eine A-Stadt mit vor allem Alten, Armen, Auszubildenden, Arbeitslosen, Ausländern, Asylbewerbern und Ausgegrenzten<sup>22</sup>. 1980 wurde der Wohnanteilplan (WAP) als Teil der Bau- und Zonenordnung eingeführt, der die Umnutzung von Wohnungen verhindern sollte.

Im 21. Jahrhundert geht es darum, Gentrifizierung, Luxussanierungen und Kurzfristvermietungen einzuschränken. Die Zuwanderung wird als zentrale Herausforderung gesehen. Als Instrumente zur Bewahrung günstigen Wohnraums dienen der Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum (§49b PBG), die Mehrwertabgabe, städtebauliche Verträge und die Gestaltungsplanpflicht<sup>23</sup>.

Für die Förderung des Jugendwohnens ist das Planungsrecht nur mittelbar relevant, indem es Wohnraum insgesamt schützen und günstig erhalten will.

<sup>22</sup> Spektrum: Lexikon der Geographie, 2021, online: <https://www.spektrum.de/lexikon/geographie/a-stadt-entwicklung/524> (konsultiert am 28. Dezember 2024)

<sup>23</sup> Walter Angst: Wohnschutz – Praxis – Rechtsgrundlagen – Handlungsmöglichkeiten, Mieterverband Zürich, 2021, online: [https://www.mieterverband.ch/dam/jcr:cdf78cee-1d05-4a39-b977-05eff8ae7cb9/01\\_MV\\_Wohnschutz\\_Input\\_Walter-Angst.pdf](https://www.mieterverband.ch/dam/jcr:cdf78cee-1d05-4a39-b977-05eff8ae7cb9/01_MV_Wohnschutz_Input_Walter-Angst.pdf) (konsultiert am 28. Dezember 2024)

### 5.5.2 Wohnbaupolitik

Die Stadt ist in diesem Bereich seit jeher sehr aktiv. Im Gegensatz zum Wiener Modell<sup>24</sup> strebt sie nicht an, möglichst viel Wohneigentum zu besitzen, sondern von ihr mehr oder weniger abhängige Institutionen zu unterstützen. 2011 wurde in der Gemeindeordnung verankert, dass bis 2050 ein Drittel aller Mietwohnungen in der Stadt Zürich gemeinnützig und damit preisgünstig sein soll.

- Seit vielen Jahrzehnten werden Baugenossenschaften mit Baurechten und günstigen Darlehen unterstützt. Mittels Subventionsdarlehen, Mitteln aus dem Wohnraumfonds, gemeinnütziger Baurechte und Anteilskapitalbeteiligungen werden die Mietzinsen zum Teil deutlich unter die Kostenmiete gedrückt. Beim freitragenden Wohnungsbau werden die Mietzinsen auf das Niveau der Kostenmiete gesenkt, weshalb die Zugangsbedingungen für eine Miete (Einkommens- und Vermögensgrenzen) weniger strikt sind. Von entsprechenden Baurechten profitiert auch das JUWO seit Gründung der Stiftung für Jugendwohnhilfe 1985.
- Ferner verfügt die Stadt über vier eigene Stiftungen, die Wohnungen bauen oder kaufen: Stiftung Familienwohnungen, Stiftung Alterswohnungen, Stiftung PWG und Stiftung Einfach Wohnen. Diese haben zum Teil spezifische Aufnahmebedingungen (z.B. Familiengrösse, Alter etc.). Sie arbeiten im Bereich Zwischennutzungen oder bei spezifischen Projekten mit dem JUWO zusammen<sup>25</sup>.
- Im Jugendbereich werden die Stiftung studentisches Wohnen und die JUWO-Stiftung unterstützt, indem über den Jugendwohnkredit zinslose, nicht rückzahlbare Kredite für Kauf oder Sanierung von Liegenschaften vergeben werden, welche die Mieten um 25% reduzieren<sup>26</sup>.

### 5.5.3 Zürich wächst (wieder)

Die (erneute) Attraktivität der Stadt Zürich als Wohnort ab dem Jahr 2000 lässt sich auf mehrere Faktoren zurückführen:

- Die Zunahme von Arbeitsplätzen in Branchen mit hohen Löhnen (als Beispiel die Ansiedlung von Google mit mittlerweile tausenden von Angestellten in Zürich). In den letzten zehn Jahren (bis 2022) hat die Anzahl der Beschäftigten in der Stadt von 344'000 auf 411'000 Vollzeitäquivalente zugenommen.
- Die Zuwanderung in die Schweiz von hochqualifizierten Arbeitskräften, welche in urbanen Zentren mit guten Verkehrsverbindungen und internationalen Schulen wohnen wollen.
- Die massive Zunahme der Ausbildungs- und Studienplätze in Zürich, insbesondere aufgrund des Booms bei den Fachhochschulen.

---

<sup>24</sup> Oswald Matthias Ungers, Joachim Schlandt, 'Die Wiener Superblocks', in: Veröffentlichungen zur Architektur, Nr.23., Berlin: Lehrstuhl für Entwerfen VI Prof. O.M. Ungers, 1969, S. 6

<sup>25</sup> Siehe das Projekt FOGO, Leben am Vulkanplatz, ein gemeinsames Projekt von Einfach Wohnen, Asylorganisation Zürich AOZ und JUWO. Online: <https://fogo.ch/#news> (konsultiert am 28. Dezember 2024)

<sup>26</sup> Beschlüsse des Gemeinderates vom 16. November 2025 und vom 14. Juli 2010. Eine Neuauflage des Jugendwohnkredits für 2025 befindet sich gegenwärtig im parlamentarischen Beratungsprozess.

- Die sehr hohe Lebensqualität und eine leistungsfähige, zuverlässige Infrastruktur.

Dies zeigt sich in einem starken Wachstum der Wohnbevölkerung. 1972 wies die Stadt 407'000 Einwohner aus. Dieser Wert reduzierte sich bis 1989 auf 356'000, um bis heute auf 447'000 anzusteigen.<sup>27</sup>

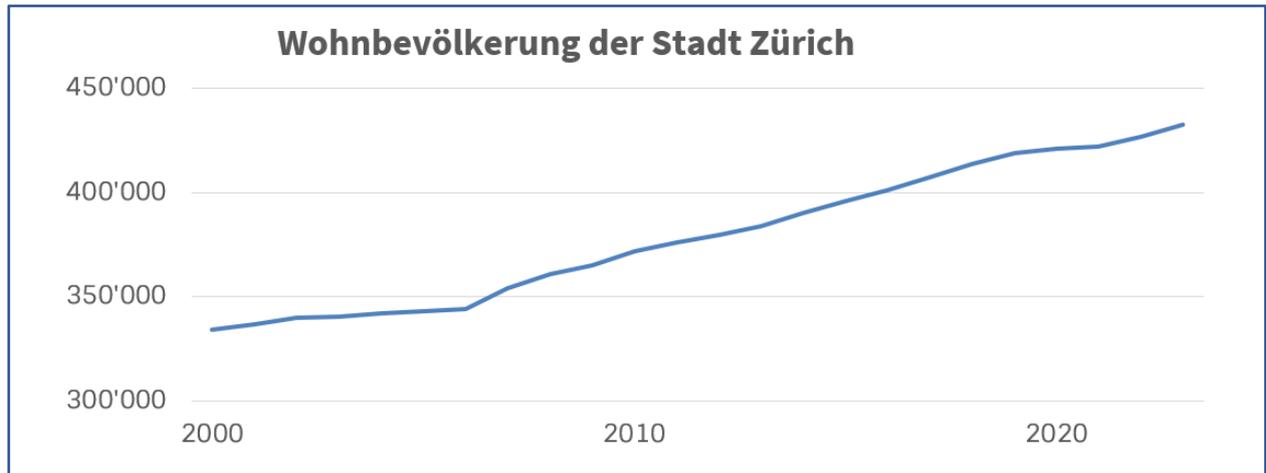


Abbildung 6: Entwicklung der Bevölkerungszahlen in der Stadt Zürich 2000 bis 2022 (Y-Achse gekappt); Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2024.

Alle Akteure der Immobilienwirtschaft reagierten auf diese Entwicklung mit einer deutlichen Ankurbelung des Wohnungsbaus.

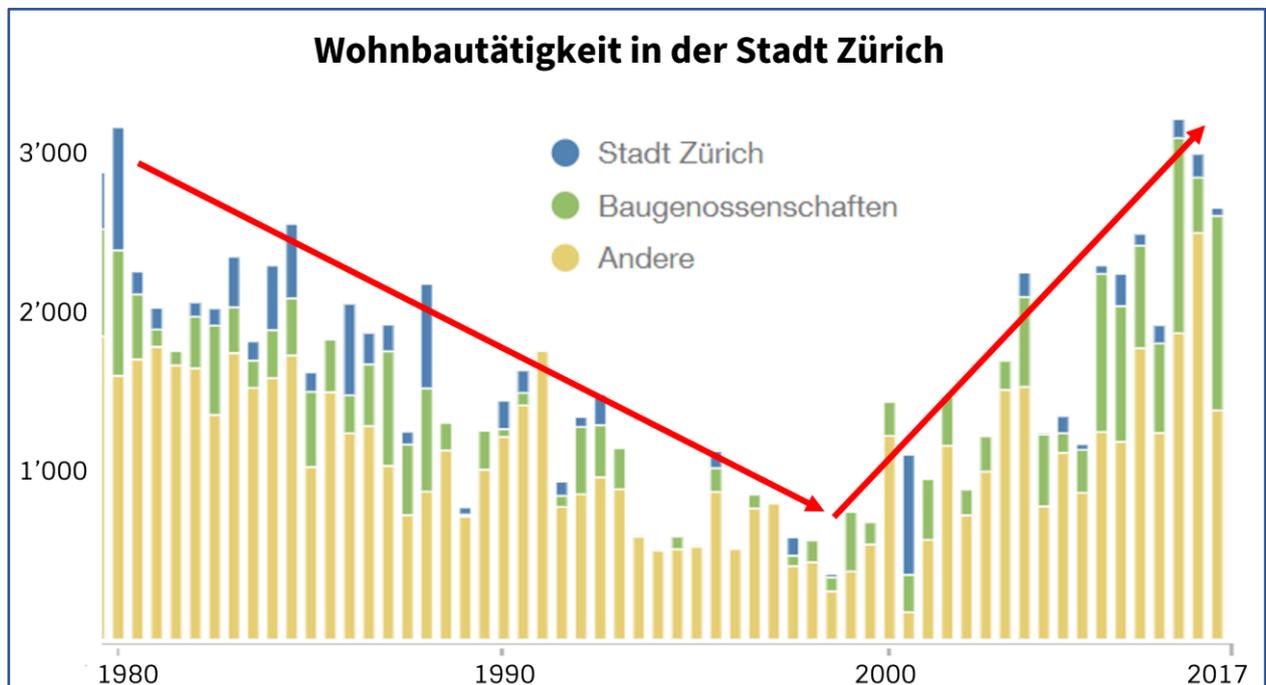


Abbildung 7: Wohnbautätigkeit in Zürich von 1980 bis 2017, Statistik der Stadt Zürich.

<sup>27</sup> Bevölkerungsentwicklung | Stadt Zürich

In den letzten zwei Jahren hat die Anzahl bewilligter Neubauwohnungen nochmals spürbar zugenommen, und dies trotz gesteigerter regulatorischer Anforderungen (z.B. an den Lärmschutz) sowie deutlich mehr Einsprachen von Privatpersonen. Treiber dieser Entwicklung sind die Immobiliengesellschaften, welche den grössten Teil der Baubewilligungen beantragen. Es stellt sich somit die Frage, ob damit eine «Rollenverschiebung» im Gesamtmarkt einhergeht.

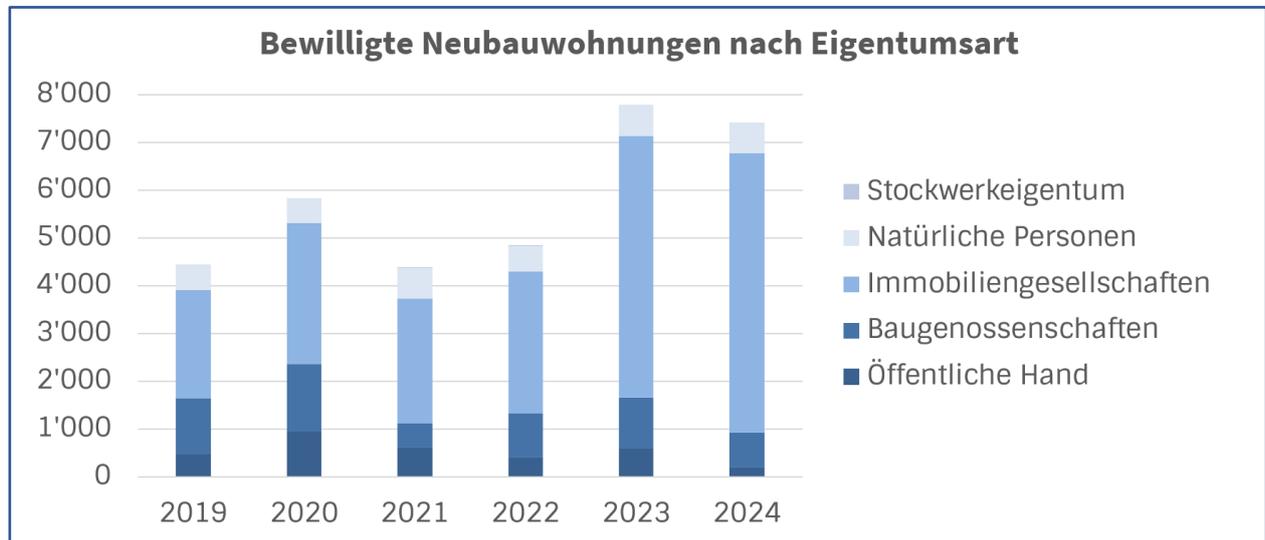


Abbildung 8: Bewilligte Neubauwohnungen nach Eigentumsart. Quelle: Statistik Stadt Zürich, 2025.

#### 5.5.4 Bedeutung der Immobiliengesellschaften wächst

Die Stadt Zürich kommt dem seit 2011 offiziell anvisierten «Drittelsziel»<sup>28</sup> bezüglich Anteil des öffentlichen Eigentums an Wohnungen nicht näher. Der Wert verharrt in den letzten zehn Jahren beharrlich auf rund 25%, also einem Viertel. Dies nicht etwa, weil sie untätig bliebe, sondern weil wie oben dargestellt die übrigen Eigentümerinnen ebenfalls aktiv sind, so dass die Anzahl Wohnungen im letzten Jahrzehnt um insgesamt 10% zugenommen hat.

Eine deutliche Verschiebung lässt sich hingegen zwischen natürlichen Personen und Immobiliengesellschaften feststellen. Letztere sind mittlerweile zu den bedeutendsten Eigentümerinnen avanciert, haben sie doch gegenwärtig mit 35% über ein Drittel des Bestandes unter ihrer Kontrolle. Die Anbieter von Jugendwohnungen kommen daher nicht umhin, sich mit dieser immer bedeutender werdenden Eigentümergruppe auseinanderzusetzen.

<sup>28</sup> Siehe 5.5.2

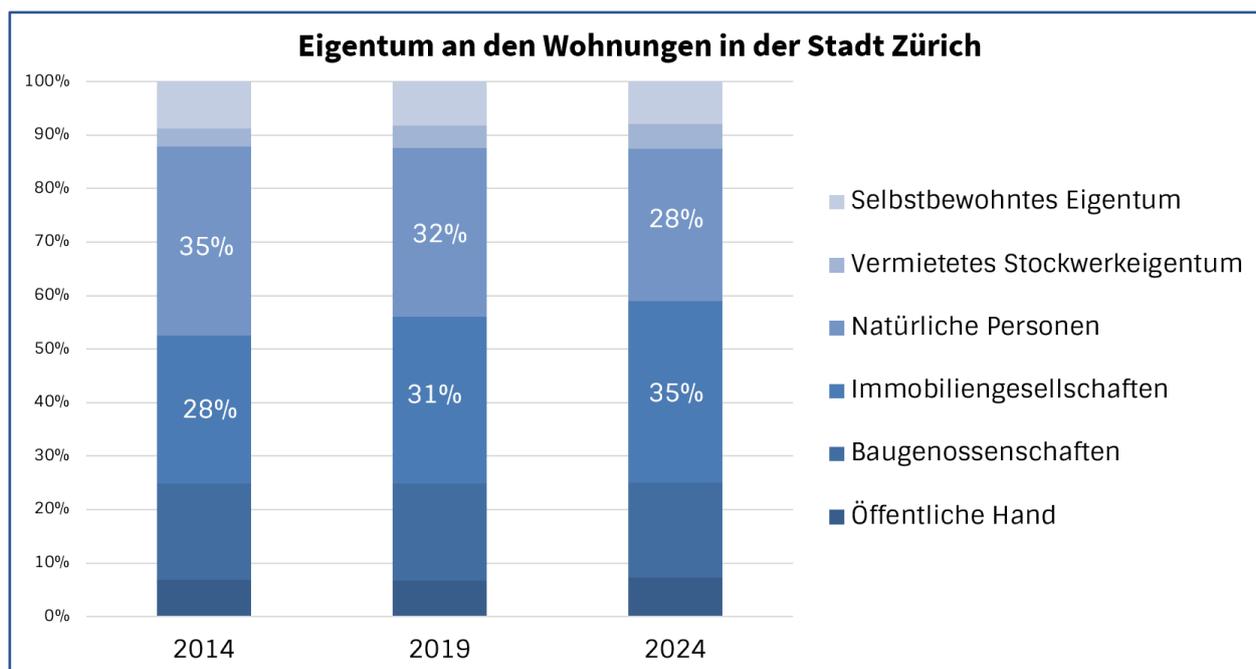


Abbildung 9: Eigentum an Wohnungen in Zürich. Quelle: Statistik Stadt Zürich, 2025.

## 5.6 Jugendwohnen im 21. Jahrhundert

### 5.6.1 Die «Bildungsexplosion» in Zürich

Zürich ist heute die Bildungsmetropole der Schweiz: Viele junge Menschen von ausserhalb des Kantons befinden sich in einer Ausbildung in Zürich, womit sich für viele von ihnen die Notwendigkeit ergibt, aufgrund der Distanz zum bisherigen Wohnort nach Zürich (oder in die Umgebung) zu ziehen. Seit dem Jahr 2000 nahm die Zahl der Studierenden im Tertiärbereich um über 250% zu. Dazu kommen zahlreiche nicht universitäre Ausbildungen und Lehrstellen in Zürich. Von den 45'000 Personen in der beruflichen Grundbildung und den 20'000 Personen in der höheren Berufsbildung im Kanton Zürich dürften geschätzt ein Viertel bis ein Drittel in der Stadt Zürich ihre Ausbildung absolvieren.

Fachleute schätzen daher, dass aktuell rund 100'000 junge Erwachsene in Zürich eine wie auch immer geartete Ausbildung absolvieren<sup>29</sup>.

<sup>29</sup> Suter, 2024, S. 22

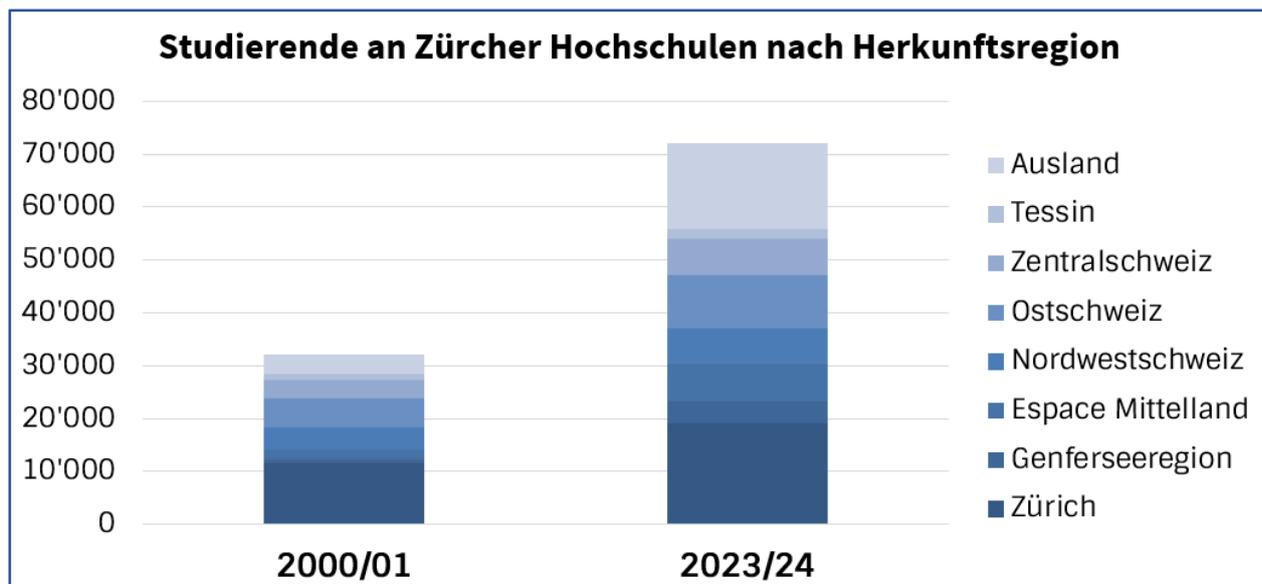


Abbildung 10: Bildungsstatistik des BFS, Zusammenzug der Zahlen von Universitäten und Fachhochschulen sowie Hochrechnung für die Pädagogischen Hochschulen für 2023/24.

### 5.6.2 Die Mietkosten für Junge nehmen massiv zu

Ein Blick auf den Mietkostenindex der Stadt Zürich zeigt insbesondere in den letzten zwei Jahren eine massive Erhöhung der Mietkosten an. Diese Werte spiegeln allerdings die Dramatik der Lage beim Jugendwohnen noch zu wenig wider:

- Der Mietrechtsschutz wirkt primär auf die Mietpreise in laufenden Mietverhältnissen. Je älter der Mietvertrag, desto tiefer die Mieten. Junge Erwachsene können nur dann davon profitieren, wenn sie in eine langjährig bestehende WG einziehen können<sup>30</sup>.
- Es gibt eine Preisdifferenz von 40% zwischen gemeinnützigen und anderen Wohnungen. Der grösste Teil der gemeinnützigen Wohnungen gehört jedoch den Wohnbaugenossenschaften, welche den Fokus auf Familien legen (müssen). Junge Erwachsene haben damit nur einen eingeschränkten Zugang zu den besonders preisgünstigen gemeinnützigen Wohnungen<sup>31</sup>.

Damit zeigt sich, dass junge Erwachsene bei Wohnsitznahme in Zürich mit sehr hohen Mietpreisen konfrontiert sind und auch in Zukunft sehr teuer wohnen werden, wenn WOKO und JUWO ihre speziellen Angebote für sie nicht im Gleichschritt mit den steigenden Zahlen der Personen in Ausbildung ausbauen können.

<sup>30</sup> Martinovits, 2022, S. 6

<sup>31</sup> Martinovits, 2022, S. 5

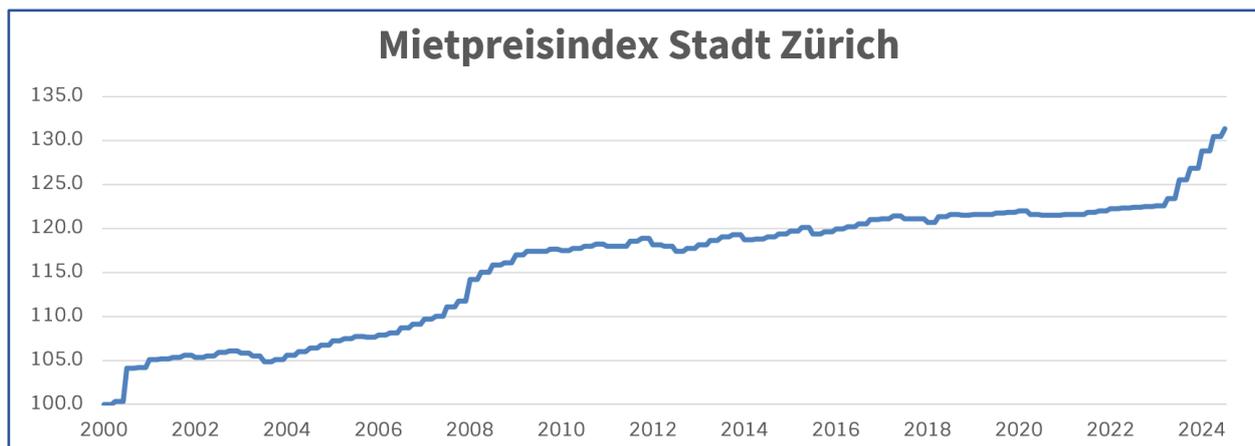


Abbildung 11: Mietpreisindex der Stadt Zürich 2000 - 2024. Quelle: Statistisches Amt der Stadt Zürich.

### 5.6.3 Wie viele junge Erwachsene wohnen in Zürich?

In der hier interessierenden Altersspanne von 16 bis 30 Jahren leben gegenwärtig 92'000 Personen in der Stadt Zürich. Überblickt man die Entwicklung im 21. Jahrhundert, so beträgt die Zunahme (ab 1998) nur gerade 18%. Und der Anteil dieser Altersgruppe an der Stadtbevölkerung ist sogar um einen Prozentpunkt (von 21.7% auf 20.6%) gefallen. Dieses unterproportionale Wachstum erstaunt in Anbetracht der unter 5.6.1 beschriebenen «Bildungsexplosion».

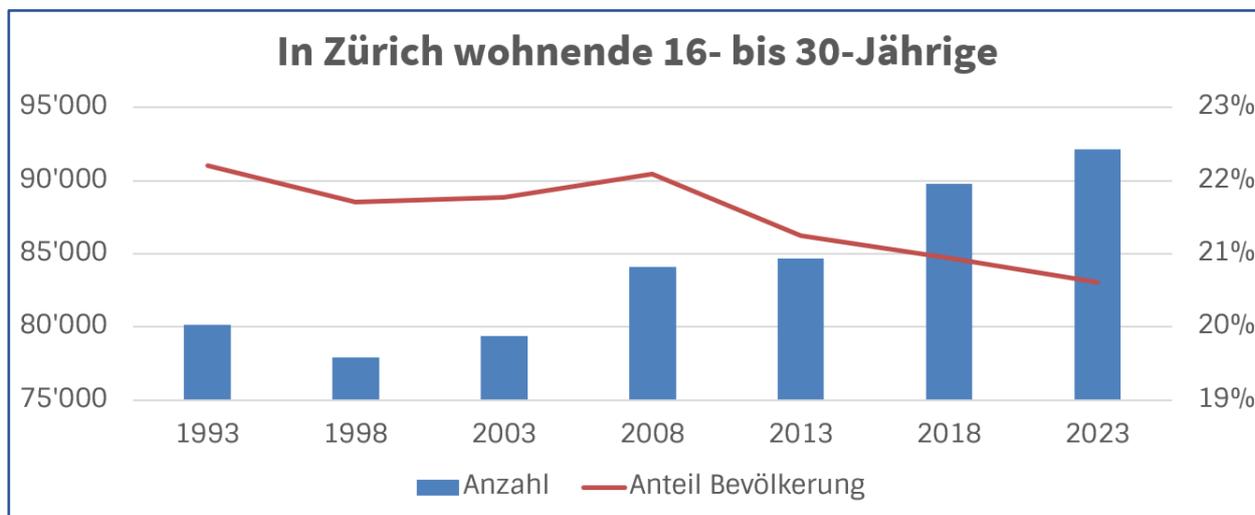


Abbildung 12: In Zürich wohnende 16- bis 30-Jährige: Eigene Darstellung auf Basis der Daten des Statistischen Amtes der Stadt Zürich, Stand 3.1.2025; Y-Achsen gekappt.

Ein Blick auf die Bevölkerungsstatistik des Kantons Zürich erklärt den Sachverhalt: Die Bevölkerung wächst fast ausschliesslich durch Zuwanderung, und diese Zuziehenden sind meistens jung: Die 18- bis 39-Jährigen machen zwei Drittel der Zuwandernden aus, und sie konzentrieren sich stark auf die Stadt Zürich.

Gemäss einer Studie des Ingenieurbüros Senozon AG<sup>32</sup> wohnen zwei Drittel der in Zürich Studierenden in der Stadt selbst. 50% der Studierenden haben daher einen Anfahrtsweg

<sup>32</sup> Wüst, 2020, S. 6

von unter 6 km zur Hochschule. Das übrige Drittel wohnt allerdings auch nicht allzu weit von Zürich entfernt, wie Abbildung 7 grafisch zeigt. Aufgrund der geografischen Verteilung ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen «Auswärtigen» fast ausschliesslich um Studierende handelt, die vom Elternhaus nach Zürich pendeln.

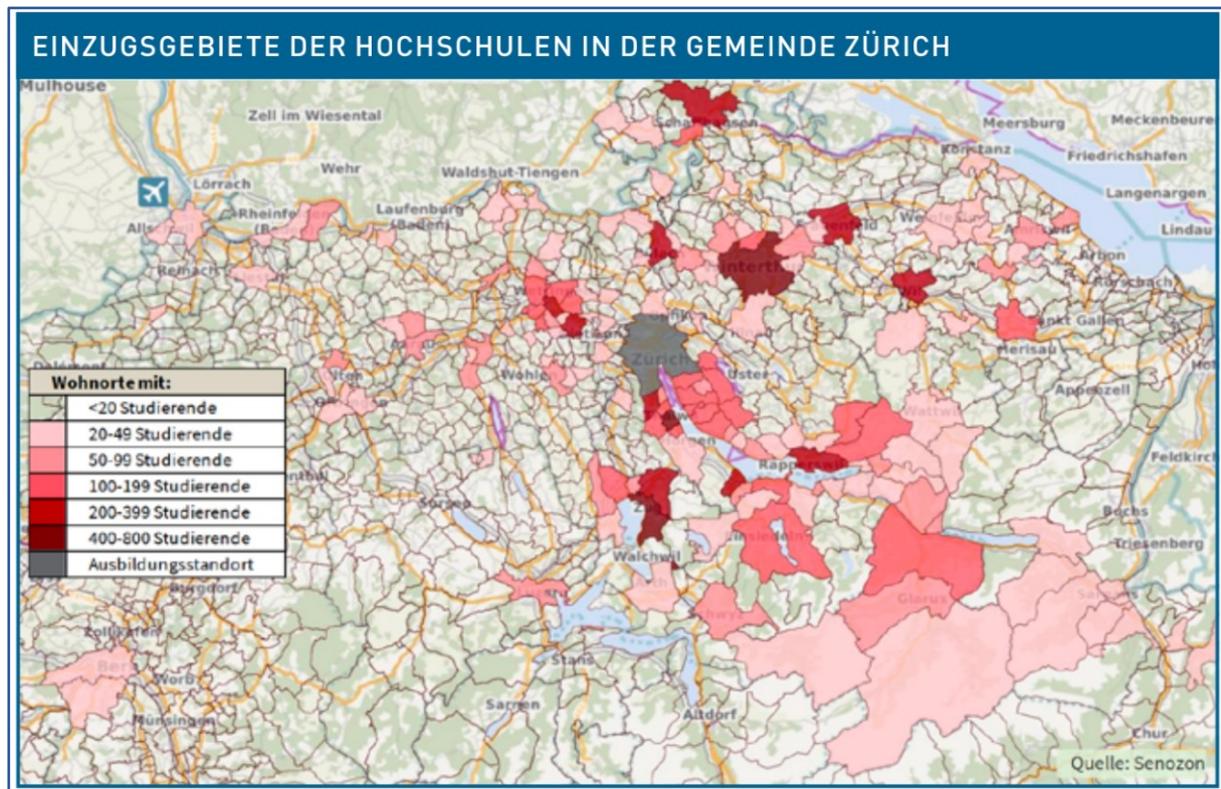


Abbildung 13: Die Einzugsgebiete der Hochschulen 2020: Quelle: Wüst, 2020, S. 7.

#### 5.6.4 Die Problematik der Verdichtung für das Jugendwohnen

Nachdem kaum mehr freie Bauparzellen vorhanden sind, die meisten Brachen in den Industriezonen umgenutzt wurden und der Zuwanderungsdruck trotz stetig steigenden Mieten und einem fast nicht mehr wahrnehmbaren Leerwohnungsbestand weiter anhält, sehen Politik und Immobilienpolitik nur noch eine Lösung: «Die bauliche Verdichtung der Stadt Zürich ist ein Ziel der Stadt, des Kantons und des Bundes.»<sup>33</sup>

Dieses Ziel wird auch von der Immobilienwirtschaft aktiv verfolgt, indem zum Beispiel im Zeitraum von 2004 bis 2015 bei Wohnersatzprojekten der Verdichtungsgrad hohe 77% beträgt<sup>34</sup>. Bezogen aufs Jugendwohnen sorgt dieser Trend dafür, dass es mehr Wohnraum gibt und in den Entmietungsphasen zahlreiche Zwischennutzungen möglich sind, was positiv ist. Langfristig negativ ist jedoch, dass damit der Wohnraum in den neuen Ersatzwohnbauten deutlich teurer ist als im früheren Bestand und dass die Möglichkeiten, günstige Wohnbauten zu erstellen oder zu kaufen, für die Bauträger des

<sup>33</sup> Stadt Zürich, Umweltbericht, 2024, online: <https://www.stadt-zuerich.ch/site/umweltbericht/de/index/treiber/stadtentwicklung.html> (konsultiert am 28. Dezember 2024)

<sup>34</sup> Urs Rey, Zürich baut sich neu, Statistik Stadt Zürich, 2015, S. 25

Jugendwohnens weiter eingeschränkt wird: Sie sind kaum je in der Lage, bei den Bieterverfahren mit kommerziellen Käufern mitzuhalten.

### **5.6.5 Neue Akteure auf dem Markt für Jugendwohnungen**

In letzter Zeit stossen neue kommerzielle Angebote auf diesen Markt. Es handelt sich um Apartmenthäuser, die nach dem Konzept eines Wohnheims für Studierende betrieben werden. Die Unternehmen nutzen den Wohnungsmangel in Zürich und reagieren insbesondere auf die drohenden oder schon erfolgten regulatorischen Einschränkungen kurzfristiger Untervermietungen<sup>35</sup>.

Die Vermietung von möblierten Wohnungen eröffnet Firmen wie zum Beispiel Next Gen Property die Möglichkeit, Renditebeschränkungen im klassischen Mietrecht zu umgehen. Das Modell richtet sich allerdings nicht an junge Erwachsene mit bescheidenen finanziellen Möglichkeiten, sondern auf Personen in einer wirtschaftlich komfortablen Position: Der durchschnittliche Mietzins, den zum Beispiel Next Gen Property verrechnet, liegt nach eigener Aussage bei CHF 1'090<sup>36</sup>.

---

<sup>35</sup> Bauordnung, 2024: Art. 6 Abs. 1bis: am 22. September 2021 vom Gemeinderat verabschiedet, infolge hängiger Rechtsmittel noch nicht in Rechtskraft erwachsen.

<sup>36</sup> Wirth, 2024

## 6 So wohnen junge Erwachsene heute in Zürich

Für das Jugendwohnen (16- bis 30-Jährige in Zürich) ist auf Basis der historischen Entwicklung und der verfügbaren Statistiken von folgendem Mengengerüst auszugehen:

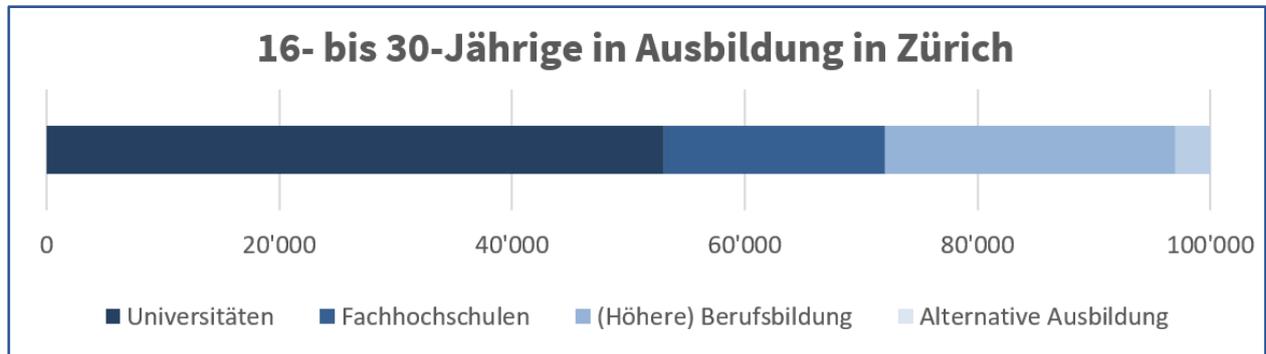


Abbildung 14: 100'000 16- bis 30-Jährige befinden sich in Ausbildung in Zürich.

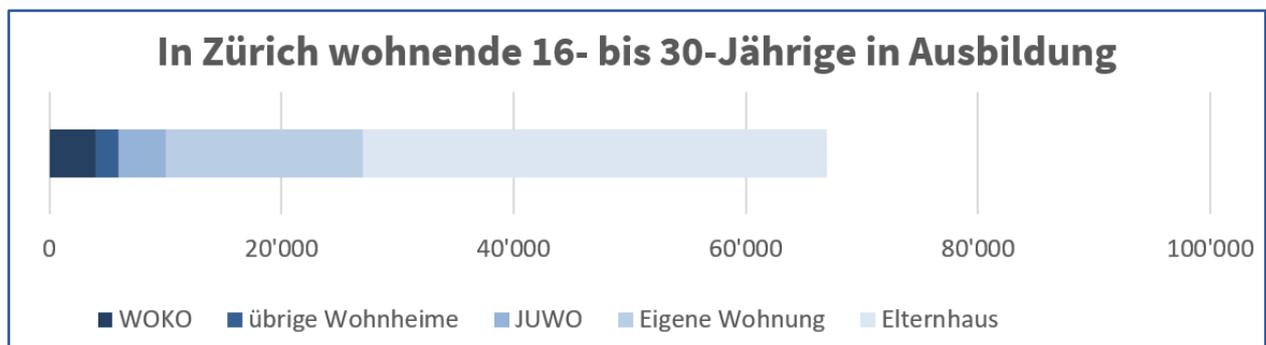


Abbildung 15: 67'000 in Zürich wohnende 16- bis 30-Jährige in Ausbildung.

Der grösste Teil der jungen Erwachsenen zwischen 16 und 30, nämlich 67'000 Personen, steckt somit in einer Ausbildung. Sie treten als Nachfragende für Jugendwohnen auf dem Zürcher Wohnungsmarkt auf.

Je nach dem sozioökonomischen Status, der geografischen Herkunft, dem Bildungsstand und dem beruflichen Status werden von jungen Erwachsenen unterschiedliche Wohnformen bevorzugt (oder zwangsweise gewählt). Diese haben spezifische Eigenheiten, sie haben Vor- und Nachteile und sind unterschiedlich verbreitet.

### 6.1 Das Elternhaus als Standardmodell des Jugendwohnens

Ist die Distanz zum Ausbildungsort nicht zu gross, stellt das Wohnen im Elternhaus objektiv eine ausgezeichnete Lösung dar, weshalb es selbst in Zürich das Standardmodell des Jugendwohnens darstellt: Die Wohn- und Haushaltskosten der Familiengemeinschaft erhöhen sich nicht, das soziale Umfeld des jungen Erwachsenen bleibt erhalten, innerfamiliäre Dienstleistungen und Unterstützungstätigkeiten können unverändert fortbestehen und auch der soziale Zusammenhalt in der Familie wird nicht gelockert.

Subjektiv kann es jedoch anders aussehen. Die Aufnahme einer höheren Ausbildung korreliert häufig mit dem Wunsch, sich vom Elternhaus abzulösen, zu neuen Ufern aufzubrechen und das Leben selbstständig zu gestalten. Es gibt verschiedene Gründe,

welche den Wunsch zum Auszug befeuern können. Das Gefühl, ständig den kritischen Blicken der Eltern ausgesetzt zu sein, ein belastetes Verhältnis zu einem Elternteil, beengte räumliche Verhältnisse, unterschiedliche Lebensrhythmen oder auch der Wunsch, einen als provinziell und spiessig wahrgenommenen Wohnort mit den Lichtern der Grossstadt zu vertauschen, all dies fördert den Auszugswillen.

Ein Auszug setzt jedoch voraus, dass die ökonomischen Möglichkeiten dafür vorhanden sind. Fehlen einer Familie die Mittel oder sind die Eltern nicht gewillt, das Auswärtswohnen zu finanzieren, kann dies belastend wirken und zu Konflikten führen.

## 6.2 Wohngemeinschaft

Wohngemeinschaften hatten lange im bürgerlich dominierten Zürich einen schlechten Ruf, man befürchtete Promiskuität, Unordnung, Lärm oder gar Drogenkonsum<sup>37</sup>. Heute jedoch ist die Wohngemeinschaft (WG) der Idealtyp des Jugendwohnens. Für sehr viele junge Menschen ist es die erste Etappe nach dem Elternhaus. Die WG ist definiert als Wohnform von zwei oder mehr Personen, die gemeinsam in einer Wohnung wohnen. Sie führen üblicherweise getrennte Kassen, organisieren aber das Wohnen (oft auch inkl. Kochen und Reinigen) gemeinsam. Typischerweise ist eine WG unmöbliert. Sie erneuert sich schrittweise, indem einzelne Mitbewohnende ausziehen und neue dazustossen, die dann aber oft aus dem gleichen Milieu stammen (Beispiel aus der JUWO-Praxis: ETH-Studierende aus dem Tessin ergänzen sich aus ETH-Studierenden aus dem Tessin).

Der Vorteil liegt in der Kosteneffizienz und der Möglichkeit, die Hausarbeit auf mehrere Schultern zu verteilen. Der Nachteil liegt darin, dass es zu Konflikten kommen kann, wenn die Charaktere, der Wille zur Mitarbeit oder die Hygienestandards zu unterschiedlich sind. Da solche Unverträglichkeiten oft erst über die Zeit sichtbar werden (oder erst entstehen), sind selbst aufwändige WG-Castings<sup>38</sup> und -Hausordnungen nicht immer erfolgreich.

Was das Layout und die Innenarchitektur anbelangt, werden für WGs grössere Wohnungen mit möglichst ähnlich ausgestatteten Zimmern gleicher Grundfläche bevorzugt (was den Verteilungsprozess erleichtert), mit einer grossen Wohnküche und getrennt nutzbaren Nasszellen (z.B. WC separat).

---

<sup>37</sup> Sandmeier-Walt, 2023, S. 24

<sup>38</sup> Als ein Beispiel unter vielen: uniboard.ch, online: <https://www.uniboard.ch/wohntipps/wie-soll-ich-wohnen/how-to-gruendung-einer-neuen-wg/wie-organisiere-ich-ein-wg-casting> (Konsultiert am 22. Dezember 2024)



Abbildung 16: JUWO-Projekt für die Sanierung der eigenen Liegenschaft an der Oerlikonerstrasse 75 in Zürich. Ehemalige 1- und 2-Zimmer-Alterswohnungen sollen zu WG-Wohnungen umgebaut werden (Vorprojekt 2023 von a.b.a. Architekten).

### 6.3 Paarhaushalt

Paarhaushalte sind eine Sonderform der WG, bei welcher ein oder mehrere Paare zusammenwohnen, die sich in einer engen und intimen Zweierbeziehung befinden, sich selbst als Paar sehen und auch als solches wahrgenommen werden<sup>39</sup>. Dies sorgt für mehr Stabilität und Ausgeglichenheit als in klassischen WGs (weil «paar-intern» schon ein Ausgleich stattfindet), wird aber rasch sehr problematisch, wenn es zu Beziehungsproblemen kommt oder eine solche in die Brüche geht. Wenn aus ökonomischen Gründen keine rasche physische Trennung möglich ist, können sich bald einmal psychische Probleme aufbauen.

Bei mehreren Paaren gilt bezüglich Layout und Innenarchitektur das für WGs ausgeführte mutatis mutandis, für Einzelpaaren sind vor allem Zweieinhalb-Zimmer-Wohnungen optimal.

### 6.4 Einzelstudio

Viele junge Erwachsene wünschen sich nach dem Auszug aus dem Elternhaus eine Einzelwohnung, weil sie sich nach Privatsphäre und Unabhängigkeit sehnen. Diese Vorteile werden erkaufte durch den praktischen Mehraufwand des Alleinwohnens, die Gefahr der Vereinsamung und vor allem auch durch die deutlich höheren Kosten einer solchen Lösung. Analysiert man zum Beispiel die Daten der rund 4'000 Mietenden beim JUWO, so zeigt sich, dass Ein-Personen-Haushalte mit einem monatlichen Bruttomietzins von CHF 765 pro Kopf deutlich mehr bezahlen als Zwei-Personen-Haushalte mit CHF 657. In grösseren Haushalten liegen die monatlichen Bruttokosten bei rund CHF 550. In Anbetracht der bescheidenen Möglichkeiten der JUWO-Klientel sind diese Unterschiede doch

<sup>39</sup> Das Thema «Polyamorie» ist hier bewusst ausgeklammert, da zahlenmässig wohl nicht relevant.

sehr bedeutsam. Und die Differenzen dürften noch deutlich grösser sein bei Betrachtung der Direktmiete bei kommerziellen Immobilienanbietenden.

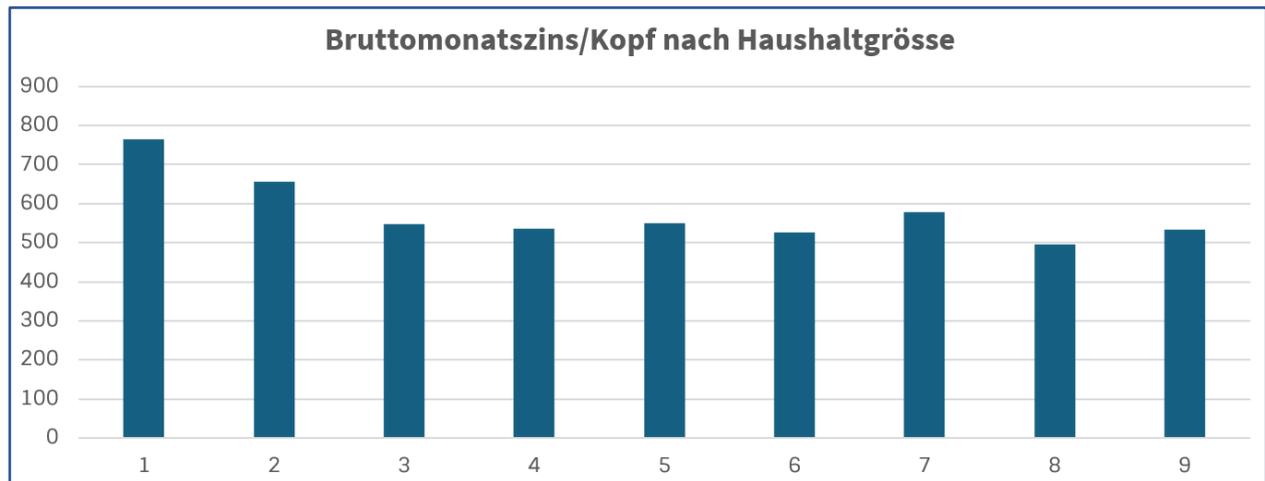


Abbildung 17: Auswertung von 1'638 JUWO-Objekten vom 19. Dezember 2024. Erfasst sind die Bruttomietzinsen bezogen auf die maximale Belegung.

## 6.5 Wohnheim/Apartmenthaus

Wohnheime zeichnen sich dadurch aus, dass Mieterinnen und Mieter jeweils ein einzelnes Zimmer bewohnen und Zugang zu Gemeinschaftseinrichtungen haben. Je nach Art der Institution ist das Zimmer Teil einer grösseren Wohnung, eines ganzen Gebäudes oder sogar einer eigentlichen Siedlung. Im Gegensatz zur WG ist der Wohnraum möbliert und es werden auch zusätzliche Dienstleistungen wie Reinigung, Versicherung, Internet oder Wäsche angeboten, die im Preis inkludiert sind oder separat verrechnet werden. Rechtlich handelt es sich aufgrund der Zusatzdienste nicht um reine Mietverträge nach Obligationenrecht<sup>40</sup>, womit der Formalismus und der Mieterschutz des klassischen Mietrechts nur teilweise greift<sup>41</sup>.

Der Vorteil dieser Wohnform liegt darin begründet, dass sie weniger nichtmonetären Aufwand verursacht als eine eigene Wohnung, insbesondere die Möblierung oder der Umzug von Mobiliar fällt weg. Es gibt in der Regel eine Anlaufstelle, welche nicht nur Dienstleistungen erbringt, sondern auch für den kleinen Unterhalt oder für die Schlichtung zuständig sein kann. Ein wesentlicher Nachteil liegt darin, dass die verschiedenen Bewohnerinnen nicht bestimmen können, mit wem sie zusammenwohnen. So ist noch weniger als bei einer WG sichergestellt, dass die Zusammenwohnenden zueinander passen und miteinander auskommen<sup>42</sup>. Ebenfalls relevant ist die Tatsache, dass die Mieten deutlich höher sein können als bei «reinen» Mietverträgen.

Bei den Wohnheimen fürs Jugendwohnen sind drei Konzepte verbreitet, die sich vor allem bezüglich Trägerschaft unterscheiden:

<sup>40</sup> Es ist von einem Beherbergungsvertrag auszugehen, einem Innominatkontrakt ohne gesetzliche Regelung.

<sup>41</sup> OR Art. 266 lit. e sieht bei möblierten Zimmern zum Beispiel eine Kündigungsfrist von 14 Tagen als Standard vor, während bei der Wohnungsmiete eine Frist von drei Monaten vorgeschrieben ist.

<sup>42</sup> Um das Problem zu mildern, räumt die WOKO den bisherigen Wohnenden ein Vorschlagsrecht ein.

- Studentische Wohnheime sind meist einer Hochschule oder einer Gruppe von Bildungsinstitutionen zugeordnet und werden von diesen getragen, um Studierende von ausserhalb unterzubringen. In Zürich ist vor allem die WOKO in diesem Bereich tätig, die aktuell über 4'000 Zimmer mit einer durchschnittlichen Monatsmiete von CHF 602 anbietet<sup>43</sup>.
- Konfessionell orientierte Wohnheime sind über die ganze Stadt verstreut mit einem Schwerpunkt am Zürichberg. Insgesamt dürften sie mehrere hundert Zimmer in Zürich anbieten. Als Beispiel sei die christlich ausgerichtete Stiftung Justinus-Werk genannt, welche Einzelzimmer zu Preisen von CHF 525 – CHF 1'015 anbietet<sup>44</sup>.
- Neu stossen zunehmend kommerzielle Angebote auf diesen Markt. Es handelt sich in der Regel nicht um eigentliche Wohnheime, sondern um Apartmenthäuser, jedoch nach gleichem Konzept. Die Unternehmen nutzen den Wohnungsmangel in Zürich und reagieren insbesondere auf die drohenden oder schon erfolgten regulatorischen Einschränkungen kurzfristiger Untervermietungen<sup>45</sup>. Die Vermietung von möblierten Wohnungen eröffnet Firmen wie Next Gen Property die Möglichkeit, Renditebeschränkungen im klassischen Mietrecht zu umgehen. Der durchschnittliche Mietzins, den diese Firma verrechnet, liegt nach eigener Aussage bei CHF 1'090<sup>46</sup>.

## 6.6 Kommune

Historisch entstand diese Wohnform im 19. Jahrhundert in den Vereinigten Staaten, breitete sich dann auch auf Europa aus<sup>47</sup>. Aktuell wird der Begriff für Wohngemeinschaften verwendet, die vor allem nach 1968 als linker Protest gegen das etablierte politische und wirtschaftliche System gegründet wurden und ihre Kraft aus dem politischen Kampf bis hin zu linksextremem Aktivismus schöpfen<sup>48</sup>. Kommunen bilden sich oftmals im Zusammenhang mit Hausbesetzungen. In Zürich stechen unter vielen anderen die Besetzungen des Wohlgroth-Areals von 1991 bis 1993 und des Koch-Areals von 2013 bis 2023 hervor, bei denen Kommunen mit einer starken Ausstrahlung in die Nachbarschaft, in die Politik und in die Kultur bestanden.

---

<sup>43</sup> WOKO, 2023, S. 14

<sup>44</sup> Stiftung Justinus-Werk. Online: <https://justinus.ch/de/zurich/zimmer/> (Konsultiert am 22. Dezember 2024)

<sup>45</sup> Bauordnung, 2024: Art. 6 Abs. 1bis: am 22. September 2021 vom Gemeinderat verabschiedet, infolge hängiger Rechtsmittel noch nicht in Rechtskraft erwachsen.

<sup>46</sup> Wirth, 2024

<sup>47</sup> Ungers, 1972

<sup>48</sup> Weltweit und auch in der Schweiz gibt es noch andere Formen von Kommunen. Im Zusammenhang mit Jugendwohnen in Zürich sind sie jedoch nicht relevant. Ausgeklammert seien hier insbesondere die Kommunen von religiösen Sekten, die es durchaus auch in Zürich vereinzelt gibt.



Abbildung 18: Aufgrund der prominenten Lage in der Nähe des Hauptbahnhofes war das Wohlgroth-Areal in den neunziger Jahren ein Politikum.

Kommunen sind grössere Haushaltsgemeinschaften, bei denen das Wohnen nur einen Teil des gemeinschaftlichen Lebens darstellt. Dazu kommen gemeinsames Wirtschaften bis hin zur Aufgabe von Privateigentum, eine basisdemokratische Willensbildung, die Ablehnung von Hierarchien und wirtschaftlichen Zwängen, der Kampf gegen das «System» oder den Staat.

Der Vorteil einer Kommune liegt im solidarischen Zusammenleben und im starken Gemeinschaftsgefühl. Die finanziellen Lasten sind tief, werden teilweise auch durch nicht-monetäre persönliche Leistungen (wie Küchendienst, Instandhaltung, Care-Arbeit etc.) substituiert. Insbesondere Menschen mit persönlichen Problemen fühlen sich aufgehoben und getragen. Der Nachteil liegt im sehr weitgehenden Anspruch des Kollektivs, das Leben der Teilnehmenden zu regeln und zu kontrollieren, die oftmals prekären Lebensumstände, eine erhöhte mentale Last sowie die fehlende längerfristige wirtschaftliche Sicherheit. Bei Besetzungen kommt das Risiko strafrechtlicher Sanktionen hinzu.

## 6.7 Studentenzimmer bei privat

Das historisch bedeutsame Modell des Studentenzimmers<sup>49</sup> ist heute weitgehend verschwunden. Dabei geht es darum, dass eine Person in Ausbildung gegen Entgelt in einen Privathaushalt einzieht, dort in einem eigenen Zimmer wohnt und allenfalls noch verpflegt und wäschemässig versorgt wird. Dies führt zu einem «Familienanschluss»,

<sup>49</sup> Siehe 5.3

den ein junger Mensch als einengend empfinden kann. Es ist auf Dauer nicht unbedingt angenehm, mit Fremden das Badzimmer zu teilen, den Hausbesuch durch den Gastgeber beäugen zu lassen oder nachts nach dem Ausgang ohne Lärm ins Zimmer schleichen zu müssen. Auf der anderen Seite sind die meisten Haushalte auf diese Art von Vermietungen ökonomisch nicht mehr angewiesen – oder nicht in der Lage, sie zu erbringen, weil vielfach die Wohnungsgrundrisse ungeeignet oder alle Erwachsenen im Haushalt ausser Haus erwerbstätig sind.

Zwar könnte die weiterhin massive Mietpreisentwicklung gerade für Junge<sup>50</sup> dazu führen, dass dieses Modell in Zukunft wieder attraktiver wird. Die veränderten Bedürfnisse nach Komfort und Privatsphäre lassen dies allerdings als weniger wahrscheinlich erscheinen. Das Konzept «Studentenzimmer» dürfte in Zukunft daher nicht mehr relevant sein, wenn es nicht mit innovativen Betriebsmodellen reaktiviert werden kann<sup>51</sup>.

## 6.8 Elternhaus (reloaded)

Die Rückkehr ins Elternhaus erfolgt kaum je freiwillig, kann aber aufgrund einer unvorhersehbaren Entwicklung notwendig werden: eine gescheiterte Beziehung, bei der ein Paarhaushalt auseinanderbricht, die nicht bestandene Prüfung, welche eine Fortsetzung des Studiums verunmöglicht, der Verlust eines Nebenjobs oder ganz generell die Tatsache, dass es mit dem Geld nicht aufgeht<sup>52</sup>.

Angesichts des sehr engen Wohnungsmarktes für Jugendwohnen in Zürich sind rasche und günstige Anschlusslösungen kaum realisierbar, so dass am Schluss tatsächlich die Rückkehr ins Elternhaus unausweichlich wird. Erfolgt sie aufgrund eines als Scheitern empfundenen Umstandes, so kann dies für die postadoleszente Person persönlich oder in der Beziehung zu den Eltern psychisch zusätzlich belastend sein.

## 6.9 Und was ist mit neuen Wohnformen?

Die bisher dargestellten Wohnformen beruhen auf zwei Grundtypen: Einerseits basieren die Grundrisse auf dem Prinzip der (Familien-)Wohnung, wobei je nach beabsichtigter Belegung die Anzahl (Schlaf-)Zimmer und Bäder skaliert wird. Andererseits gibt es den Typus des Gemeinschaftshaushalts, bei dem mit Ausnahme des Schlafzimmers sämtliche Funktionen gemeinschaftlich genutzt werden.

In den Nullerjahren wurde als Zwischenform die Clusterwohnung propagiert: Sie gruppiert mehrere individuelle Wohnbereiche (je mindestens ein Zimmer und ein Bad) um einen zentralen Gemeinschaftsbereich, zu dem eine Küche, ein Wohnbereich, evtl. ein Gästebad sowie die Erschliessung der Privatbereiche gehören<sup>53</sup>.

Von Clusterwohnungen verspricht man sich eine Verringerung des Wohnflächenverbrauchs pro Kopf und eine bessere Balance zwischen Privatsphäre und Gemeinschaft. Das Konzept hat sich jedoch nur wenig verbreitet, da sich in der Praxis gewichtige

---

<sup>50</sup> Siehe 5.6.2

<sup>51</sup> Laut JUWO-Geschäftsführer Patrik Suter sind entsprechende Überlegungen im Gang (mündliche Aussage am 16. Januar 2025).

<sup>52</sup> Auch Pflegebedürftigkeit von Elternteilen kann eine Rückkehr auslösen.

<sup>53</sup> Charpié, 2016, S. 2

Nachteile gezeigt haben: Der Vermietungsprozess ist sehr viel länger und anspruchsvoller, die Akzeptanz tief und die Möglichkeit, die Nutzung flexibel zu gestalten, oft nicht vorhanden. Auch lassen sich in der Praxis oft weder die Kosteneinsparungen noch die Reduktion des Flächenverbrauchs realisieren<sup>54</sup>.

Für Jugendwohnungen fällt erschwerend ins Gewicht, dass sich Clusterwohnungen nicht im Bestand, sondern nur in Neubauten realisieren lassen. Damit resultieren jedoch Mietkosten, welche die Möglichkeiten von Postadoleszenten überschreiten.



Abbildung 19: Grundriss Clusterwohnung im Hunziker-Areal, 2014. Quelle: Charpié, 2016, S. 34.

---

<sup>54</sup> Grossenbacher, 2015, S. 57

## 7 Herausforderungen nach dem Auszug aus dem Elternhaus

Wie einleitend beschrieben klaffen in der Postadoleszenz soziokulturelle Autonomie und ökonomische Selbstständigkeit auseinander, womit sich die Frage stellt, mit welchen Herausforderungen die jungen Menschen in dieser «Zwischenphase» konfrontiert sind. Dass es nach dem Auszug aus dem Elternhaus gehäuft zu Problemen kommt, lässt sich auf Basis der analysierten Daten vom JUWO quantitativ belegen.

### 7.1 Der heikle Übergang zum selbstständigen Wohnen

Um zu plausibilisieren, ob vor allem beim Übergang ins selbstständige Wohnen Postadoleszente Herausforderungen erleben, wurden die Datensätze von 4'067 gegenwärtig bei JUWO eingemieteten Personen analysiert. Mittels Python-Programmierung wurden Kohorten für jedes Altersjahr zwischen 18 und 30 Jahren gebildet. Für jede dieser Kohorten wurde berechnet, wie oft sie Sozialberatung in Anspruch nimmt (SOBE = 'Yes').

Es zeigt sich, dass 18-jährige JUWO-Mietende zu 38% Sozialberatung in Anspruch nehmen, 19-jährige zu 17%. Danach geht die Zahl auf unter 5% zurück. Da davon auszugehen ist, dass die Inanspruchnahme der JUWO-Sozialberatung mit Problemsituationen korreliert, darf dies als Bestätigung der Hypothese betrachtet werden, dass gerade der Übergang in eine eigene Wohnung in jungen Jahren, der fast ausnahmslos einen Auszug aus dem elterlichen Haushalt entspricht, besonders problembehaftet ist. Es ist auch anzunehmen, dass die JUWO-Population für Postadoleszente insgesamt repräsentativ ist<sup>55</sup>.

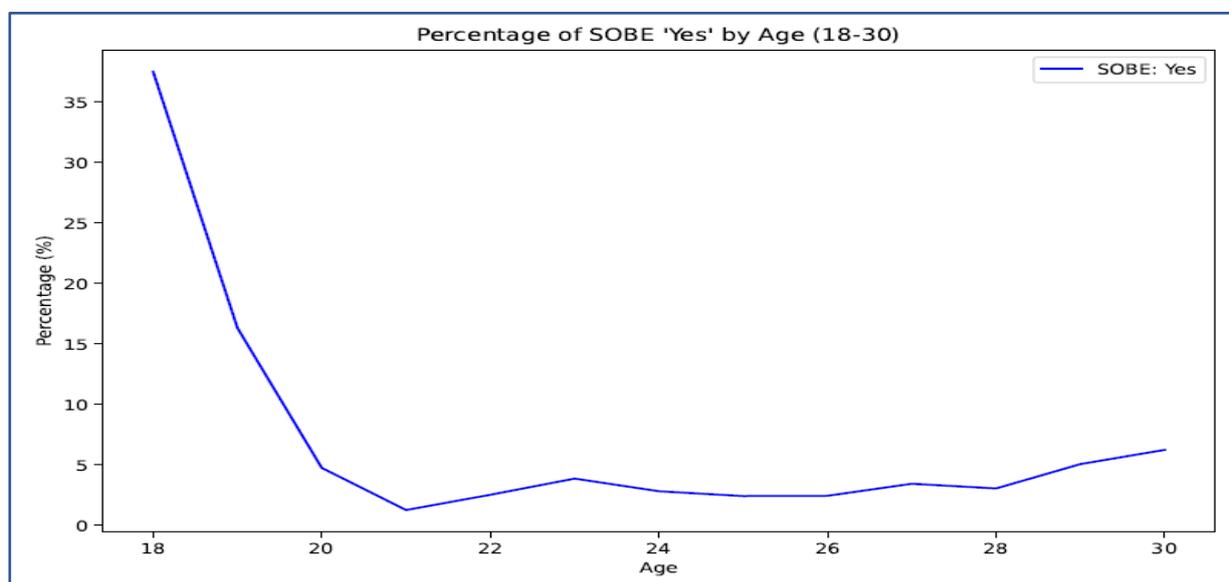


Abbildung 20: Nutzung der Sozialberatung nach Alterskohorten der Gesamtpopulation der JUWO-Mietenden.

<sup>55</sup> Nicht repräsentativ im statistischen Sinn, aber aufgrund der breiten sozio-ökonomischen und -kulturellen Struktur

## 7.2 Mit welchen Herausforderungen sind Postadoleszente konfrontiert?

Um die im Rahmen der Expertinnengespräche gemachten Aussagen abzustützen und zu gewichten, wurden die JUWO-Daten auf der Basis der Monitoringberichte ausgewertet, welche periodisch dem Sozialdepartement einzureichen sind<sup>56</sup>.

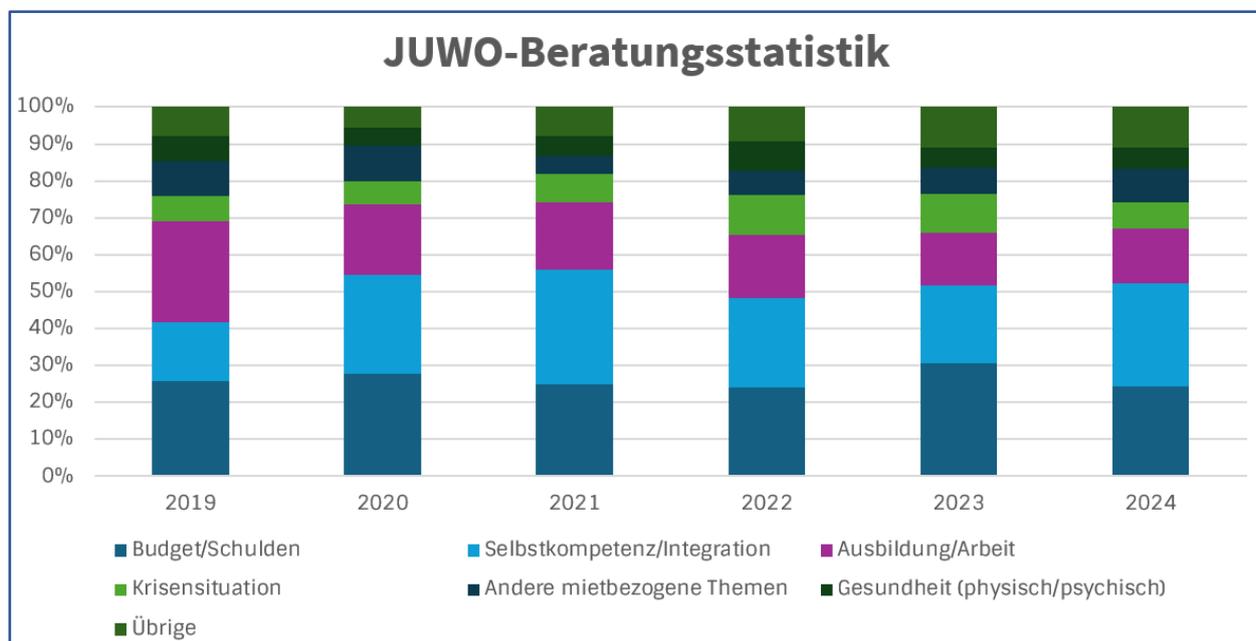


Abbildung 21: JUWO-Beratungsstatistik 2019 - 2024. Quelle: SODA-Monitoring, JUWO, 2025 (aggregiert, ohne Beratungsstunden, die für die Prävention von Wohnproblemen aufgewendet werden).

Die Beratung durch das JUWO ist aufs Wohnen ausgerichtet und sollte ursprünglich vor allem dazu dienen, bei Krisensituationen beizustehen oder bei Konflikten in der WG oder mit der Nachbarschaft zu vermitteln. Diese Themen machen allerdings nur einen geringen Teil der Beratungsfälle aus.

Über die Zeit ist die Verteilung der Herausforderungen sehr konstant, auch die Pandemie hat sich nicht speziell ausgewirkt. Nachfolgend sind hier die vier wichtigsten Problemlagen ausgeführt, in der Reihenfolge ihrer durchschnittlichen Bedeutung in den letzten sechs Jahren:

- Nicht überraschend stehen Finanz- und Schuldenprobleme an der Spitze, welche sich zum Beispiel bei JUWO durch ausbleibende Mietzinszahlungen äussern können.
- Bei der Selbstkompetenz geht es in der Regel um fehlende Wohnkompetenz, welche das Zusammenleben in der WG oder mit der Nachbarschaft schwierig macht, bis hin zu Konflikten, welche eine Mediation erforderlich machen.
- Im Bereich Ausbildung/Arbeit geht es darum, dass jungen Menschen ein Stellenverlust oder Studienabbruch droht.

<sup>56</sup> Stadtrat von Zürich, 2022

- Krisensituationen entstehen dann, wenn ausserordentliche Lebensereignisse eintreten: Dies kann zum Beispiel das Auseinanderbrechen einer Beziehung oder der Tod einer wichtigen Bezugsperson sein.

### 7.3 Erkenntnisse aufgrund der Expertinnengespräche

Um die Ergebnisse der statistischen Analyse qualitativ zu vertiefen und zu erhärten, führte der Verfasser sechs Interviews mit Personen durch, die sich im Rahmen ihrer Tätigkeit vertieft mit den (Wohn-)Problemen in der Postadoleszenz auseinandersetzen: Zwei von ihnen sind in der Leitung von gemeinnützigen Wohnträgern tätig, einer in der Schuldenberatung und drei in der Sozialarbeit mit Berührungspunkten zum Jugendwohnen<sup>57</sup>. Die Aussagen dieser Expertinnen werden nachfolgend nach Thematik gruppiert zusammengefasst und kommentiert.

#### 7.3.1 Generelle Herausforderungen

Der Auszug aus dem Elternhaus ist zwar meist gewollt und wird als positiv empfunden, aber es stellt dennoch ein kritisches Lebensereignis dar, weil sehr viele Gewissheiten wegfallen und sich die soziale Sicherheit verändert. Die neue Freiheit kann also massiven Stress auslösen<sup>58</sup>. Die neue Wohnsituation kann sich auf die psychische Gesundheit auswirken, Angstzustände und Depressionen treten auf. Dies hat jedoch nicht unbedingt nur mit dem Wohnen zu tun, sondern kann aufgrund von sozialer Isolation, Prüfungsangst oder Versagen in der Lehre erfolgen<sup>59</sup>.

Die grösste Herausforderung für Postadoleszente liegt in der mangelhaften Wohnkompetenz. Darunter ist zu verstehen, dass sie beim Auszug aus dem Elternhaus nicht wissen, wie man selbstständig wohnt. Dies hat wohl damit zu tun, dass es die traditionellen Haushalte mit einer nicht berufstätigen Hausfrau immer weniger gibt, von der man Haushaltswissen abgucken kann. Gleichzeitig gibt es immer mehr Ein-Kind-Haushalte, bei denen die Kinder nicht gelernt haben, mit «Peers» gemeinsam Ressourcen zu nutzen und eine Aufgabenteilung vorzunehmen<sup>60, 61</sup>. Aufgrund der Entwicklung der Erziehungsstile haben viele Junge zuhause gelernt, dass, welche Fehler oder Versäumnisse auch immer passieren, ihnen immer jemand rettend unter die Arme greift und es für sie kaum je negative Konsequenzen hat. Die hohe Unzuverlässigkeit zeigt sich zum Beispiel auch bei Zahlungen, und nicht etwa aus Geldmangel: Es gibt ebenso viele Mietende, welche vergessen, den Dauerauftrag zu löschen, wenn sie ausziehen, wie solche, welche unterlassen, einen solchen am Anfang aufzusetzen<sup>62</sup>.

«Lebensübergänge sind grosse Schuldenfallen.»<sup>63</sup> Viele Ausgezogene wissen nicht, was bei Bezug einer eigenen Wohnung alles auf sie zukommt. Rechnungen, die sie im Elternhaus gar nie gesehen haben, zum Beispiel für Essen und Reinigungsmaterial, sind

---

<sup>57</sup> Details siehe unter 0

<sup>58</sup> Van Swelm, 2024, ab 3:01

<sup>59</sup> Van Swelm, 2024, ab 7:10

<sup>60</sup> Schulte, 2024, ab 30:45

<sup>61</sup> Knecht Krüger, 2024, ab 17:17

<sup>62</sup> Schulte, 2024, ab 4:01

<sup>63</sup> Mägerle, 2024, ab 2:00

nun von ihnen zu bezahlen. Hilfreich wäre natürlich, vor dem Auszug ein Budget zu erstellen<sup>64</sup>, was leider zu selten passiert. Denn selbst wenn Eltern in der Lage wären, die Kinder dabei zu unterstützen, so wollen die Jungen gerade in dieser Trennungssituation möglichst alles selbst meistern und sind darum nicht bereit, sich beraten zu lassen<sup>65</sup>.

Zu bösen Überraschungen kommt es dann, wenn die Eltern Rechnungen, die sie bisher übernommen haben und die nicht unbedingt etwas mit Wohnen zu tun haben, nun auch den Ausgezogenen überbinden, da sie ja nicht mehr im gemeinsamen Haushalt leben (z. B. die Mobilitätskosten).<sup>66</sup> Dazu kommt der Druck, auch in der Freizeit mitzuhalten, zum Beispiel indem man die angesagten Kleider tragen oder das neueste Smartphone besitzen muss, um in der Peer Group akzeptiert zu werden<sup>67</sup>.

Beim Zusammenleben mit anderen kommt erschwerend hinzu, dass viele nicht gelernt haben, im direkten Kontakt zu kommunizieren. Interne Konflikte werden manchmal unlösbar, weil man nicht miteinander spricht, sondern exklusiv via SMS oder soziale Medien kommuniziert. Da werden dann Videos gepostet davon, wie ein Mitbewohner das falsche Joghurt aus dem Kühlschrank nimmt oder die Toilette nicht gereinigt ist. So wird fast zwingend eine externe Beratung oder Mediation notwendig<sup>68</sup>. Ganz generell führen die sozialen Medien zu einer Verschärfung und zu einem Aufschaukeln von Problemen<sup>69</sup>.

### 7.3.2 Spezifische Herausforderungen

In den **Wohnheimen** oder Apartmenthäusern ist der unsorgfältige Umgang mit Wohnraum und Mobiliar häufig, da die Einrichtung vom Vermietenden gestellt wird<sup>70</sup>. Besonders oft gibt es Konflikte um Lärm und innerhalb der Wohngruppe wegen des Putzens<sup>71</sup>. Weil in einem Wohnheim zimmerweise gemietet wird, werden Konflikte sehr viel häufiger zur Vermietungsorganisation eskaliert als bei einer WG. Denn diese hat sich selbst gebildet, beschafft Mobiliar selbst (auch das gemeinschaftliche) und bezahlt den Mietzins gemeinsam<sup>72</sup>. In letzter Zeit scheinen Konflikte in Wohngruppen häufiger zu werden, neue Phänomene sind Mobbing, Rassismus, sexuelle Belästigung, bis hin zu Cybermobbing<sup>73</sup>. Allerdings ist zu beobachten, dass die Jungen mittlerweile auch eine grössere Sensibilität für diese Fragestellungen entwickelt haben.

Studentenwohnheime haben oft einen hohen Anteil an **Personen aus anderen Kulturkreisen**. Dabei kommt es oft bei der Entsorgung oder bei der Benutzung der sanitären Anlagen zu Problemen. In bestimmten Ländern nutzt man z.B. den Papierkorb für WC-Papier oder steht auf der Klo-Brille. Oder: Abfälle und Speisereste werden teilweise via

---

<sup>64</sup> Mägerle, 2024, ab 0:55

<sup>65</sup> Mägerle, 2024, ab 14:20

<sup>66</sup> Mägerle, 2024, ab 3:30

<sup>67</sup> Van Swelm, 2024, ab 17:14

<sup>68</sup> Van Swelm, 2024, ab 6:53

<sup>69</sup> Schulte, 2024, ab 20:17

<sup>70</sup> Schulte, 2024, ab 2:30

<sup>71</sup> Schulte, 2024, ab 6:48

<sup>72</sup> Schulte, 2024, ab 7:30

<sup>73</sup> Schulte, 2024, ab 14:50

WC entsorgt<sup>74</sup>. Wie funktioniert eine Waschmaschine, wann sind Ruhezeiten, was gehört in die Abfallsäcke?<sup>75</sup>

Die **WG** hat den Vorteil, dass man die Aufgaben selbstständig untereinander aufteilen kann. Allerdings kann Probleme geben, wenn zum Beispiel jemand die Zahlung des Mietzinses übernimmt, dies aber dann nicht erledigt.<sup>76</sup> Oder die verantwortliche Person zieht von allen das Geld ein und verwendet es anderweitig oder für sich.

Die **Grösse einer Wohneinheit** hat Einfluss auf die Problemstellungen: Wenn sie mehr als vier bis fünf Personen umfasst, wird es schwieriger<sup>77</sup>, weil die Reibungsflächen und die Anzahl Beziehungen untereinander grösser werden. Aber auch Einzelwohnungen haben ihre Tücken: Die Gefahr der Vereinsamung oder der Entwicklung eines Messie-Syndroms ist durchaus real und bleibt oft (zu) lange unerkannt.

Obwohl sich die Befragten zum Teil scheuten, es zu benennen, scheint es doch deutliche **Unterschiede unter den Geschlechtern** zu geben. In reinen Männer-Wohngruppen ist Ordnung zum Beispiel stärker ein Problem als bei anderen Konstellationen<sup>78</sup>. Und sie beanspruchen (beim JUWO) doppelt so viel Beratung und Hilfestellung wie Frauen. Unklar ist, weshalb. Dazu gibt es zwei Hypothesen: Einerseits könnte es daran liegen, dass sich Männer bei Konflikten eher nach aussen und gegen andere wenden, während Frauen eher mit sich selbst kämpfen, womit Probleme lange nicht sichtbar werden. Andererseits könnte es daran liegen, dass Frauen tendenziell ein besseres soziales Netz aufweisen (Stichwort: BFF)<sup>79</sup>.

### 7.3.3 Auswirkungen der COVID-Pandemie

Infolge Lockdown mussten viele die Lehre oder das Studium quasi im eigenen Kinderzimmer absolvieren. Dies führte zu erheblichen Motivationsproblemen bis hin zu Lehr- und Studienabbrüchen<sup>80</sup>. Es erhöhte auch den Druck sehr stark, trotz sehr bescheidenem Budget auszuziehen, weil die Situation zuhause als nicht mehr tragbar empfunden wurde<sup>81</sup>.

Oft brach nicht nur das soziale Leben zusammen, je nach Berufsgattung oder Studienrichtung fiel auch die Tagesstruktur weg und gerade bei Nebenjobs fielen die Einnahmen weg. Angststörungen und Depressionen haben in der Beratung in dieser Zeit spürbar zugenommen.<sup>82</sup> Diese psychischen Belastungen führten zu Suiziden und es kam auch immer wieder zu fürsorgerischem Freiheitsentzug.<sup>83</sup>

Diese Beurteilungen stehen in Kontrast zu den Zahlen aus der Beratungsstatistik (siehe 7.2), welche während der Pandemie keine Zunahme der Fälle verzeichnen. Dies könnte daran liegen, dass in jener Zeit gleichzeitig die «üblichen» Konflikte aufgrund

---

<sup>74</sup> Schulte, 2024, ab 8:40

<sup>75</sup> Van Swelm, 2024, ab 9:03

<sup>76</sup> Mägerle, 2024, ab 5:58

<sup>77</sup> Schulte, 2024, ab 12:00

<sup>78</sup> Schulte, 2024, ab 12:30

<sup>79</sup> Van Swelm, 2004, ab 14:03

<sup>80</sup> Schärli, 2024, ab 6:25

<sup>81</sup> Mägerle, 2024, ab 10:40

<sup>82</sup> Van Swelm, 2024, ab 21:33

<sup>83</sup> Schulte, 2024, ab 15:50

eingeschränkter Sozialkontakte zurückgingen. Dies würde dann erklären, weshalb sich per Saldo die Gesamtzahl der Beratungsfälle nicht veränderte, deren Intensität hingegen schon.

#### 7.4 Wie kann man diesen Herausforderungen begegnen?

Die Expertinnengespräche geben in ihrer Gesamtheit ein konsistentes Bild von den Herausforderungen, mit denen Postadoleszente beim Wohnen konfrontiert sind. Die Zusammenstellung erklärt auch, weshalb kommerzielle Anbieter oft nicht bereit sind, Wohnraum an WGs von Postadoleszenten zu vermieten, und weshalb kaum Wohnheime auf dem freien Markt angeboten werden. Im Gegensatz dazu kommen Organisationen wie WOKO oder JUWO naturgemäss nicht darum herum, sich diesen Problemen zu stellen und Strategien zu entwickeln, wie ihnen begegnet werden soll. Dabei wurden insbesondere folgende Strategien beschrieben:

- Es braucht sehr viel Instruktion und Beratung beim Einzug<sup>84</sup>. Wer erstmals selbstständig wohnt, wird über die relevanten Aspekte des Mietvertrags, der Hausordnung oder der Pflichten aufgeklärt, wobei dies zwingend im Rahmen eines persönlichen Gesprächs (allein oder mit der Wohngruppe) erfolgen muss, bevor überhaupt ein Vertrag unterzeichnet wird<sup>85</sup>. Für die praktischen Aspekte gibt es Anleitungen im Netz oder Erklärvideos, zum Beispiel zum Reinigen von WC<sup>86</sup> oder zum kleinen Unterhalt.
- Selbst wenn die Jungen im Elternhaus oder in der Ausbildung (z.B. im allgemeinbildenden Unterricht in der Berufsschule) gut aufs selbstständige Wohnen vorbereitet wurden, sind Fragen und Probleme fast unvermeidbar. Es ist daher auf Vermietungsseite unerlässlich, auf Anfragen rasch und kompetent zu reagieren, gleichzeitig jedoch den Aufwand im Griff zu behalten. Dafür braucht es eine klare Organisation, eine ausgereifte technische Infrastruktur und eine gute interne Ausbildung.
- In Wohnheimen ist es sinnvoll, in regelmässigen Abständen, zum Beispiel halbjährlich die allgemeinen Räume der Wohngruppen nach Vorankündigung zu inspizieren und Hinweise für Sauberkeit und Unterhalt zu geben (z.B. Ersetzen von Filtern). Bei mangelhafter Sauberkeit kann eine Nachreinigung auf Kosten der Mietenden veranlasst werden<sup>87</sup>.
- Um Probleme zu vermeiden, werden zusätzliche Leistungen in den Mietvertrag eingebaut. So können z.B. die Radio/TV-Gebühren oder der Privat-Strom direkt eingezogen werden, obwohl es eigentlich Sache der Mietenden wäre, sich darum zu kümmern<sup>88</sup>.

---

<sup>84</sup> Schulte, 2024, ab 21:30

<sup>85</sup> Dies wird beim JUWO so gehandhabt, wobei die Instruktion durch Immobilienverwalterinnen erfolgt. Die Abteilung Wohnberatung kümmert sich primär um Beratung und Probleme während der Mietzeit.

<sup>86</sup> Schulte, 2024, ab 22:40

<sup>87</sup> Schulte, 2024, ab 23:01

<sup>88</sup> Schulte, 2024, ab 25:30

## 8 Fazit und Schlussfolgerungen

Die Eingangshypothese lässt sich durch die Forschungsergebnisse verifizieren. Während früher das Studentenzimmer<sup>89</sup> die einzige Alternative für Postadoleszente darstellte, die aus dem elterlichen Haushalt auszogen, stehen heute in Zürich verschiedene Wohnformen mit unterschiedlichen Autonomiegraden und ökonomischen Anforderungen zur Verfügung. Sie weisen diverse Vor- und Nachteile auf.

Personen mit geringen finanziellen Mitteln, persönlichen Defiziten oder Auswärtige ohne Netzwerk sind in besonderem Masse auf das Angebot gemeinnütziger Leistungserbringer wie WOKO und JUWO angewiesen. Zusammengezählt umfasst deren Angebot allerdings gerade einmal 10'000 Wohnplätze. Das ist deutlich zu wenig. Denn angesichts von rund 100'000 Ausbildungsplätzen in der Stadt wären 15'000 notwendig, um den auch international abgestützten Wert von 15%<sup>90</sup> zu erreichen.

Dieses Ziel wird nur zu erreichen sein, wenn die gemeinnützigen Leistungserbringer noch verstärkt die Zusammenarbeit mit den Immobiliengesellschaften suchen. Diese haben allerdings das Potenzial bei Jugendwohnungen noch zu wenig im Blick. Und nur wer die spezifischen Bedürfnisse und Anforderungen junger Erwachsener berücksichtigt, kann erfolgreich passende Angebote vermarkten. Gegenwärtig ist das ökonomische Interesse an der Bereitstellung von Jugendwohnungen bei der Immobilienwirtschaft wenig ausgeprägt, da andere Zielgruppen (z. B. Expats) aufgrund der Preis- und Angebotsentwicklung höhere Erträge versprechen. Dies kann sich jedoch als kurzfristig erweisen, weil es von der Bevölkerung zunehmend kritisiert wird und damit politische und regulatorische Eingriffe provoziert.

Es wäre daher Sache der Branchenverbände, ihre Mitglieder für das Thema zu sensibilisieren und ihnen insbesondere zu empfehlen, bei geeigneten Objekten – nicht nur bei Zwischennutzungen – die Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Trägern des Jugendwohnens zu suchen, die ihnen die spezifischen Probleme abnehmen, das Inkasso übernehmen und die Häufigkeit der Mieterwechsel drastisch reduzieren.

Die gemeinnützigen Anbieter des Jugendwohnens sollten nach Möglichkeiten suchen, das Konzept «Studentenzimmer bei privat» zu reaktivieren, um ein möglicherweise erschliessbares Potenzial für Jugendwohnen zu verwirklichen.

Angesichts der signifikanten Preissteigerungen auf dem allgemeinen Vermietungsmarkt ist zu postulieren, dass die öffentliche Hand (inkl. städtischer Stiftungen) und die Hochschulen weiterhin und noch vermehrt Jugendwohnen fördern. Die gemeinnützigen Baugenossenschaften, die 20 % des Wohnraums in Zürich vermieten und besonders günstigen Wohnraum bieten<sup>91</sup>, könnten sich noch verstärkt für das Jugendwohnen öffnen, indem sie ihre Belegungsvorschriften und ihre Vermietungsprozesse überprüfen sowie bei Entwicklungsprojekten passende Partnerschaften eingehen.

---

<sup>89</sup> Siehe 6.7

<sup>90</sup> Suter, 2024, S. 22

<sup>91</sup> Büchi, 2025



## 9 Bibliografie und Quellen

### 9.1 Dokumente

Bauordnung der Stadt Zürich, Bau- und Zonenordnung (BZO 2016), Stand vom 29. Mai 2024

Geschäftsbericht JUWO, 2023, Verein und Stiftung Jugendwohnnetz, 2024

Geschäftsbericht WOKO, 2023, Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich, 2024

Weisung des Stadtrats vom 25. Mai 2022 an den Gemeinderat, GR Nr. 2022/210: Sozialdepartement, Verein Jugendwohnnetz Juwo, Sozialberatung, Beiträge 2023–2026

Weisung des Stadtrats vom 4. Dezember 2002 an den Gemeinderat, GR Nr. 2002/526: Verein Jugendwohnnetz Zürich, Betriebsbeiträge 2003 bis 2006

### 9.2 Literatur

Sylvia Beck: Wohnen als sozialräumliche Praxis – Zur subjektiven Bedeutung von Gemeinschaftlichem Wohnen im Kontext sozialen Wandels, Band 21 der Reihe Sozialraumforschung und Sozialraumarbeit, Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, 2021

Anne Berngruber: Der Auszug aus dem Elternhaus als ein Statusübergang im jungen Erwachsenenalter, in: Handbuch Kindheits- und Jugendsoziologie, Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, 2018

Jacqueline Büchi, Sebastian Broschinski: Reizthema Genossenschaften – hier wohnt die Schweiz besonders günstig, in: Tages-Anzeiger, Zürich, 14. Januar 2025

Yannick Charpié: Clusterwohnen – Zwischenbilanz über eine neue Wohnform, Wahlfacharbeit am ETH Wohnforum, Zürich, 2016

Jürg Grossenbacher: „Clusterwohnungen“ – Herausforderungen und Perspektiven. Eine empirische Untersuchung realisierter Projekte. Masterarbeit, MAS Real Estate, Universität Zürich, Zürich, 2015

Mirjam Hauser, Martina Kühne, Aurelia Ehrensperger: Die Super-Opportunisten, Warum Twenty-Somethings das Experimentieren zum Lebensstil machen, GDI Studie Nr. 37, Gottlieb Duttweiler Institute, Rüschlikon, 2011

Walter R. Heinz: Der Lebenslauf, in: Hans Joas (Hrsg.): Lehrbuch der Soziologie, Frankfurt/New York: Campus, 2001

Klaus Hurrelmann: Kindheit, Jugend und Gesellschaft, Identität in Zeiten des schnellen sozialen Umbruchs – soziologische Perspektiven, in: H.G. Petzold (Hrsg.): Identität, VS Verlag für Sozialwissenschaften, 2012.

- Dirk Konietzka, André Tagjes: «Hotel Mama» revisited, Stabilität und Wandel des Auszugs aus dem Elternhaus im langfristigen Kohortenvergleich, in: Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, S. 105 – 129, 2018
- Jane Lewis et al.: Parents' involvement and university students' independence. Families, Relationships and Societies, in Policy Press, An international Journal of Research and Debate, 2014
- Alex Martinovits: Mietpreisentwicklung und Wohnpolitik der Stadt Zürich, Stadt Zürich, Stadtentwicklung, 2022
- Barbara Müller: Gemeinnütziges Wohnen in Stadt und Kanton Zürich. Hrsg.: Wohngesellschaften Schweiz, Regionalverband Zürich, 2021
- Gisela Nagy-Braun, Peter F. Kopp, Alfred Zangger, Daniel Kurz: "Wohnen", in: Historisches Lexikon der Schweiz (HLS), Version vom 03.02.2015. Online: <https://hls-dhs-dss.ch/de/articles/016229/2015-02-03/>, konsultiert am 01.12.2024
- Christiane Papastefanou: Der Auszug aus dem Elternhaus – ein vernachlässigter Gegenstand der Entwicklungsphilosophie, in: Zeitschrift für Soziologie der Erziehung und Sozialisation 20 (2000) 1, S. 55-69
- Annina Sandmeier-Walt, Ruth Wiederkehr: Bezahlbarer Wohnraum für junge Erwachsene: 40 Jahre JUWO, 2023, Eigenverlag JUWO
- Schader Stiftung: Wandel des Lebenslaufs. Die Phase der Postadoleszenz. Online: <https://www.schader-stiftung.de/individuelle-auswahl/fokus/sozialer-wandel/artikel/wandel-des-lebenslaufs-die-phase-der-postadoleszens/>, konsultiert am 20. Dezember 2024
- Patrik Suter: Bezahlbare Wohnungen für Jugendliche, in: ImmoBilia, 91. Jahrgang, Nr. 12, S. 22f., 2024
- Marco Tackenberg: "Jugendunruhen", in: Historisches Lexikon der Schweiz (HLS), Version vom 24.03.2011. Online: <https://hls-dhs-dss.ch/de/articles/017349/2011-03-24/>, konsultiert am 22.12.2024
- Magaly Tornay: 50 Jahre WOKO, Die Geschichte einer studentischen Institution. Zürich, 2006
- Liselotte Ungers, Oswald Mathias Ungers: Kommunen in der Neuen Welt, 1740-1971. Köln: Kiepenheuer & Witsch, 1972
- Tim Wirth: Wie Jungunternehmer das Vermieten von WG-Zimmern zum Business machen, Tages-Anzeiger. Online: <https://www.tagesanzeiger.ch/junge-unternehmer-verdienen-viel-geld-mit-moeblierten-wg-zimmern-204445864071/>, konsultiert am 16. Januar 2025

Birgitt Wüst: Studentisches Wohnen Schweiz – Potenzial noch längst nicht ausgeschöpft, in: Schweizer Immobilienbrief, Galedia Fachmedien AG, Ausgabe 309, 15. Jahrgang, 10. November 2020

Stadt Zürich: Obdachlosigkeit A-Z, Veränderung. Online: [https://www.stadt-zuerich.ch/de/lebenslagen/unterstuetzung-und-beratung/persoенliche-beratung/obdachlosigkeit/a-z-obdachlosigkeit.html#wie\\_es\\_zu\\_obdachlosigkeit\\_kommt/](https://www.stadt-zuerich.ch/de/lebenslagen/unterstuetzung-und-beratung/persoенliche-beratung/obdachlosigkeit/a-z-obdachlosigkeit.html#wie_es_zu_obdachlosigkeit_kommt/), konsultiert am 16. Dezember 2024

## 9.3 Expertinnenbefragung

### 9.3.1 Daten zu den Expertinnengesprächen

- JUWO; Marie-Lou van Swelm, COO  
persönlich, 10. Dezember 2024, 15.30, Dauer: 29:47
- WOKO; Karin Schulte, Geschäftsführerin  
telefonisch, 10. Dezember 2024, 11.15, Dauer: 32:10
- Schuldenberatung der Stadt Zürich; Gregor Mägerle, Leiter  
telefonisch, 11. Dezember 2024, 16.00, Dauer: 23:15
- Leaving Care; Beatrice Knecht Krüger, Leiterin  
telefonisch, 12. Dezember 2024, 09.00, Dauer: 12:36
- Streetchurch; Michèle Fark, Sozialpsychologin  
schriftliche Beantwortung am 12. Dezember 2024
- Job Caddie; Jacqueline Schärli, Programmleiterin  
telefonisch, 17. Dezember 2024, 16.00, Dauer: 15:14

### 9.3.2 Fragen für die Expertinnenbefragung

1. Wie werden Sie (bzw. Ihre Organisation) mit der Problematik des Auszugs aus dem Elternhaus für junge Erwachsene in Zürich konfrontiert?
2. Welche Probleme treten aus Ihrer Erfahrung besonders häufig auf und was sind die wichtigsten Auslöser?
3. Welche Rolle spielen Faktoren wie Wohnform, Geschlecht, Alter, Nationalität und Beruf bzw. Ausbildung?
4. Haben sich in diesem Bereich in den letzten fünf bis zehn Jahren Verschiebungen ergeben? Falls ja, aufgrund einer generellen Entwicklung oder aufgrund der COVID-Pandemie?
5. Was kann man generell unternehmen, um entsprechende Probleme zu vermeiden oder zu reduzieren?

## 9.4 Bildnachweis

Titelbild: Jugendwohnen in Zürich, drei JUWO-Mieterinnen der WG Römergasse 5, Zürich-Altstadt. Fotoreportage 2005, Christian Altorfer, Zürich

Seite 18: Die Hausbesetzung an der Venedigstrasse, 1971. Bild: Sozarch\_F\_5038-Fb-0013

Seite 19: Das erste Studentenwohnheim der WOKO in Zürich-Altstetten. Bild: Website WOKO (konsultiert am 26. Januar 2025).

Seite 36: Flugblatt aus der Wohlgroth-Kommune. Quelle: Von Wohlgroth, 1993 D.I.Y - Privatsammlung, CC BY-SA 4.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=55182967>



