

einfach
wohnen



Stiftung Einfach Wohnen

Geschäftsbericht 2025



Inhalt

Der Stiftungsrat	2
Vorwort der Stiftungsratspräsidentin und der Geschäftsführerin	3
Bericht des Stiftungsrats	4
Liegenschaften	5
Interview mit Verkäuferschaft Allenmoosstrasse	6
Bauprojekte	8
Gemeinschaftseinrichtungen Hofwiesenstrasse	10
Facts & Figures	11
SEW in Zahlen	14

Titelbild: Wyss Areal (Bild: Reto Schlatter)

Redaktion: Martina Vogel, comm.versa GmbH

Layout: Martin Frei, Freiraum Werbeagentur AG

Der Stiftungsrat

Der Stiftungsrat besteht aus sieben Mitgliedern. Er ist vom Stadtrat für die Amtsdauer 2022–2026 abgeordnet.

Christine Steiner Bächli, Präsidentin (Architektin, Bauherrenberatung und Nachhaltigkeit)

Marianne Dutli Derron, Vizepräsidentin (Architektin, Immobilienentwicklung)

Urs Räbsamen (Bauingenieur, Immobilienentwickler und -bewirtschafter)

Kathrin Kuster (Betriebswirtschafterin)

Bruno Rhomberg (Betriebswirtschafter)

Jörg Lamster (Architekt, Nachhaltigkeit)

Stefan Roduner (Jurist, städtischer Vertreter)

Vorwort

In der Stadt Zürich gehört das Thema Wohnraum zu den drängendsten Anliegen der Bevölkerung. Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und langfristig zu sichern, ist daher eine zentrale Aufgabe.

Die Stiftung Einfach Wohnen konnte ihre Akquisitionstätigkeit im Berichtsjahr deutlich intensivieren. Möglich wurde dies durch die Auszahlung des ersten Drittels (16.67 Mio. Franken) der an der Gemeindeabstimmung vom 24. November 2024 bewilligten Aufstockung des Stiftungskapitals über 50 Mio. Franken. Ein wichtiger Schritt war der gemeinsame Erwerb des Wyss Areals zusammen mit der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich. Darüber hinaus konnten zwei weitere Wohnliegenschaften mit insgesamt 23 Wohnungen erworben werden; die Beurkundung erfolgte im Januar 2026. Im Geschäftsbericht erfahren Sie mehr über die Beweggründe eines privaten Eigentümers, der sich bewusst für einen Verkauf an die Stiftung Einfach Wohnen entschieden hat.

Auch innerhalb unserer bestehenden Siedlungen wurden wichtige Entwicklungen umgesetzt. In der Siedlung Hofwiesenstrasse, in der rund 330 Menschen leben, konnten im Berichtsjahr verschiedene gemeinschaftlich nutzbare Einrichtungen in Betrieb genommen werden – darunter der Gemeinschaftsraum, das Gästezimmer und die Gemeinschaftsterrasse. Sie stärken das Zusammenleben in der Siedlung und schaffen Orte der Begegnung.

In diesem Geschäftsbericht legen wir erstmals einen Fokus auf Facts & Figures und geben einen Überblick über den Wohnungsbestand und die Menschen, die in unseren Siedlungen leben. Der Stiftungsrat hat im Berichtsjahr zudem die Kennzahlen auf der Basis der Grundsätze der Nachhaltigkeit erarbeitet. Damit wollen wir künftig unser Portfolio steuern und verantwortungsvolle Entscheide treffen.

In den folgenden Kapiteln geben wir einen Überblick über unsere Projekte, Entwicklungen und Kennzahlen des vergangenen Jahres.



Mira Porstmann, Geschäftsführerin,
Christine Steiner Bächli, Stiftungsratspräsidentin

Unser Dank gilt den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle, dem Stiftungsrat sowie dem Finanzdepartement der Stadt Zürich für die vertrauensvolle Begleitung. Ebenso danken wir unserem Netzwerk: Zahlreiche Partnerinnen und Partner aus unterschiedlichen Bereichen tragen mit ihrem Engagement wesentlich zum Erfolg unserer Projekte bei. Ein besonderer Dank gilt schliesslich unserer Mieterschaft für das Vertrauen in unsere Arbeit.

Christine Steiner Bächli
Stiftungsratspräsidentin

Mira Porstmann
Geschäftsführerin

Bericht des Stiftungsrats

I. Tätigkeiten des Stiftungsrats

Der Stiftungsrat kam im Berichtsjahr zu sechs Sitzungen zusammen und führte zwei Klausuren durch. Dabei wurden insgesamt 29 Anträge verabschiedet, davon drei im Zirkularverfahren.

Die Ausschüsse Entwicklung & Bau, Geschäft & Organisation und Finanzen tagten 23-mal (Vorjahr: 19). Der Ausschuss Akquisition kam nach Bedarf zusammen.

Zusätzlich fanden vier Quartalssitzungen mit dem Finanzdepartement statt.

In der Frühjahrsklausur wurde der Risikobericht 2025/2026 durch den Stiftungsrat überarbeitet. Zudem wurden die Kennzahlen zur Steuerung des Portfolios erarbeitet, mit Fokus auf Nachhaltigkeit. In der Herbstklausur standen erneut die Portfolio Kennzahlen im Fokus sowie die Überarbeitung des Kommunikationskonzeptes, ergänzt durch eine Besichtigung eines Umbauprojektes in Riehen/Basel.

Stefan Roduner wurde als Nachfolger von Urs Spinner als städtischer Vertreter in den Stiftungsrat abgeordnet.

II. Geschäftsstelle

Zur Unterstützung des weiteren Wachstums der Stiftung wurde die interne Organisation der Geschäftsstelle weiterentwickelt. Das Organisationshandbuch sowie das Kommunikationskonzept wurden umfassend überarbeitet und an die aktuellen Anforderungen angepasst. Die Übernahme der Verwaltung der Liegenschaften Wyss Areal beanspruchte erhebliche personelle Ressourcen.

Per 1. Februar 2025 trat Layra Zezza die Funktion der Leiterin Finanzen an und folgte damit auf Barbara Wiegand, welche die Position ad interim innehatte. Zudem wurde die Geschäftsstelle durch die neu geschaffene Leitung Immobilienbewirtschaftung und Unterhalt verstärkt; diese Funktion

übernahm Sara Tuena per 1. September 2025. Ebenfalls im September 2025 startete Fritz König ihr Praktikum zur Unterstützung der Bereiche Kommunikation und Administration.

III. Organisationsstrukturen

Die Zusammenarbeit zwischen Stiftungsrat und Geschäftsstelle in den Ausschüssen Geschäft & Organisation, Entwicklung & Bau, Finanzen sowie Akquisition verlief auch im Berichtsjahr konstruktiv und effizient.

IV. Auftritt gegen aussen

Die Website einfach-wohnen.ch wurde kontinuierlich mit aktuellen Informationen ergänzt. Die Beschreibungen der Liegenschaften wurden erweitert und verschiedene redaktionelle Anpassungen vorgenommen. Auch die Buchung des Gemeinschaftsraums und des Gästezimmers in der Siedlung Hofwiesenstrasse erfolgt über die Website. Die entsprechenden Prozesse haben sich etabliert und werden regelmässig in Anspruch genommen. Die Vermietung freier Wohnungen erfolgt über die Website der Stiftung sowie über Flatfox. Sowohl das Kontakt- als auch das Serviceformular werden von Mietenden und Interessierten rege genutzt.

V. Vermietung

Im Berichtsjahr wurden 27 Kündigungen respektive Wiedervermietungen von Wohnungen verzeichnet.

In der Siedlung Hofwiesenstrasse konnten im Verlauf des Jahres 2025 erfreulicherweise sämtliche Zusatzzimmer, Ateliers und Gewerberäume vermietet werden. Von den 111 Wohnungen kam es lediglich zu zwei Wohnungswechseln, beide in 1-Zimmer-Wohnungen.

Liegenschaften

Bestehende Liegenschaften

Die Wohnungen in den Liegenschaften Altwiesenstrasse und Dübendorfstrasse wurden planmässig per 30. September 2025 geräumt. 13 von 24 Mietparteien nahmen interne Angebote einer Wohnung in Liegenschaften der SEW in Anspruch. Der Baustart für das Projekt Wohnsiedlung Altwiesenstrasse kann erfolgen.

In der Liegenschaft Birmensdorferstrasse 191 wurden die Wohnungen per 30. März 2027 gekündigt, da die umfassende Instandsetzung des Gebäudes nur im unbewohnten Zustand möglich ist. Zwei Mietparteien nahmen das interne Angebot eines Wohnungswechsels in eine andere Liegenschaft der SEW an.

In den bestehenden Liegenschaften wurden zudem kleinere Reparaturen sowie Ersatzbeschaffungen von Geräten vorgenommen. Darüber hinaus wurde ein Kleinprojekt umgesetzt: die Kanalsanierung in der Liegenschaft Binzwiesenstrasse.

Erworbene Liegenschaften

Die Stiftung hat im Berichtsjahr die Aktivitäten im Bereich der Akquisition weiter intensiviert. Der Ausschuss Akquisition hat im Geschäftsjahr 35 Kaufoptionen geprüft und mehrere Angebote eingereicht. Die Stiftung hat den Zuschlag für den Erwerb der Liegenschaften Allenmoosstrasse 8 und Regensbergstrasse 101 erhalten.

Erwerb Wyss Areal

Das Wyss Areal in Zürich-Wiedikon wurde im Februar 2025 zusammen mit der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich erworben. Die acht Liegenschaften mit insgesamt 62 Wohnungen und fünf Gewerbeeinheiten sind im hälftigen Besitz der beiden Stiftungen, werden jedoch vorerst vollständig durch die SEW verwaltet und vermietet. Im Innenhof befindet sich die namensgleiche Tankstelle und Waschanlage Wyss. Das Areal grenzt direkt an das bereits 2023 durch die Stiftung erworbene Mehrfamilienhaus



Regensbergstrasse 101 (Bild: Reto Schlatter)



Wyss Areal (Bild: Reto Schlatter)

Birmensdorferstrasse 285 und befindet sich in Gehdistanz zur Tram- und Bushaltestelle. Eine Primarschule, die Kantonsschule Wiedikon sowie das Sportzentrum Heuried sind ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt.

Regensbergstrasse 101

Der Zuschlag für das Mehrfamilienhaus an der Regensbergstrasse in Zürich-Oerlikon erfolgte Ende des Jahres 2025. Neben den 16 Wohnungen mit Balkon verfügt das Haus über drei Gewerbeeinheiten. Die Liegenschaft zeichnet sich durch ihre kompakten Wohnungen und ihre gute Lage aus. Eine gute Anbindung an die Innenstadt und das Zentrum Oerlikon ist mit einer Tramhaltestelle in direkter Nähe gewährleistet. In der Umgebung befinden sich das Gemeinschaftszentrum Oerlikon sowie verschiedene Versorgungsmöglichkeiten.

Allenmoosstrasse 8

Die Stiftung hat den Zuschlag für die Liegenschaft Allenmoosstrasse 8 im gleichnamigen Allenmoos-Quartier erhalten. Siehe Folgeseiten.

Ein Haus mit Geschichte – und eine Entscheidung mit Weitblick

Das Mehrfamilienhaus an der Allenmoosstrasse 8 in Zürich hätte für Investoren grosses Potenzial geboten. Statt es aber meistbietend zu verkaufen, entschieden sich Manfred Hager und seine Schwestern bewusst für die Stiftung Einfach Wohnen – im Sinne ihrer Mutter und zum Schutz der langjährigen Mieterschaft.

Bild: Reto Schlatter

«Für meine Mutter war klar: Dieses Haus soll nicht zum Spekulationsobjekt werden», erzählt Manfred Hager, als wir ihn zum Gespräch treffen. Sie erklärte ihren Kindern frühzeitig, was nach ihrem Tod mit der Liegenschaft geschehen sollte: Verkauf, aber nicht an einen Investor, sondern an eine Genossenschaft oder Stiftung. Die Mutter wollte die Liegenschaft so der Spekulation entziehen und der bestehenden Mieterschaft Sicherheit geben. Das Haus aus dem Jahr 1950 liegt auf einer grosszügigen Parzelle; baurechtlich wäre deutlich mehr Volumen möglich. In einem Quartier, in dem zahlreiche 50er-Jahre-Bauten durch Neubauten ersetzt wurden, wäre Abriss und Verdichtung naheliegend gewesen, so Manfred Hager. «Für sie war das aber nie eine Option.» Der Marketing- und Kommunikationsberater hat selbst lange in Zürich gelebt und gearbeitet, und ist stolz auf seine so sozial denkende Mutter.

Verwurzelt in der Familiengeschichte

Erbaut wurde das Haus im Kreis 11 im Jahr 1950 von Manfred Hagers Grossvater, einem Malermeister, der es gemeinsam mit anderen Handwerkern realisierte. Es stand damals «auf der grünen Wiese». Später übernahm Hagers Mutter die Liegenschaft und bewohnte sie selbst über 30 Jahre. Ende der 1980er-Jahre wurde das Haus umfassend saniert: Küchen und Bäder wurden erneuert, der Dachstock ausgebaut und eine zusätzliche Wohnung geschaffen. Heute umfasst das Gebäude sechs Wohnungen plus die ausgebauten Dachwohnungen; insgesamt sieben Parteien. Die Mietzinse sind moderat, die



Mieterschaft stabil. «Unserer Mutter war wichtig, dass die Liegenschaft sorgfältig unterhalten und verantwortungsvoll geführt wird», erzählt Manfred Hager.

Seine eigenen Kindheitserinnerungen an das Haus sind eher fragmentarisch: Bilder vom Grossvater, vom Dackel, vom selbst gekelterten Walliser Wein. Für seine Mutter jedoch war die Allenmoosstrasse 8 ein Lebensort über Jahrzehnte, für seine ältere Schwester ein Stück Familiengeschichte.

Ein Verkaufsprozess mit System

Als Nachlassverwalter übernahm Manfred Hager die Verantwortung für den Verkauf. Ohne Makler, im Alleingang, aber in enger Abstimmung mit seinen beiden Schwestern. Er verschaffte sich zunächst einen Überblick über die Zürcher Genossenschafts- und Stiftungslandschaft und schrieb zwölf Organisationen an. Zehn erhielten eine detaillierte Verkaufsdokumentation mit Fotos, Plänen sowie Angaben zu Mieterträgen und Hypotheken. Sieben unterbreiteten ein erstes Angebot, sechs kamen in die Endrunde.



Yvonne Hager, Manfred Hager, Tertia Hager (von links nach rechts)

Am Ende lagen drei valable Offerten auf dem Tisch, die Stiftung Einfach Wohnen überzeugte im Gesamtpaket.

Ausschlaggebend war für Manfred Hager und seine Schwestern insbesondere der Umgang mit der bestehenden Mieterschaft. Während einzelne Interessenten bei Unterbelegung auf strikte Reglemente verwiesen, sicherte die Stiftung Einfach Wohnen zu, bestehende Mietverträge unverändert zu übernehmen und ihre Regelungen erst bei Neuvermietungen anzuwenden. Gerade für ältere Mietende war das ein entscheidender Punkt. Hinzu kamen die persönlichen Begegnungen: «Man hat

gespürt: Sie wollen dieses Haus wirklich», sagt Hager. Gespräche über Sanierung, Mietzinsgestaltung und ökologische Aspekte hätten zusätzlich Vertrauen geschaffen.

Eine Triple-Win-Situation

Rückblickend spricht Manfred Hager von einer «Triple-Win-Situation»: Die Verkäuferseite erzielte einen fairen Preis. Die Mieterschaft kann bleiben, und zwar zu bestehenden Bedingungen. Und der Stadt bleibt bezahlbarer Wohnraum erhalten. Für ihn persönlich sei es aber vor allem ein gutes Gefühl: «Ich hätte es nicht mit einem guten Gewissen an einen Investor verkaufen können.» In einer Stadt mit angespanntem Wohnungsmarkt empfindet er es als Beitrag zur Stabilität, wenn bestehende Liegenschaften langfristig gemeinnützig gesichert werden.

Der Erwerb der Allenmoosstrasse 8 zeigt exemplarisch, wie die Stiftung Einfach Wohnen durch gezielte Akquisition bestehenden Wohnraum langfristig dem spekulativen Markt entzieht und in ihrem Sinne weiterführt. Für Manfred Hager ist klar: Ein Verkauf an eine gemeinnützige Stiftung ist nicht nur ideell sinnvoll. Er ist wirtschaftlich tragfähig und gesellschaftlich verantwortungsvoll.

Die Stiftung hat den Zuschlag für die Liegenschaft Allenmoosstrasse 8 im gleichnamigen Allenmoos-Quartier erhalten. Das Wohnhaus aus den 1950er Jahren liegt ruhig und wird durch einen grosszügigen Garten mit altem Baumbestand ergänzt. Die sieben Wohnungen verfügen jeweils über einem Sitzplatz oder Balkon, die alle zum Garten hin ausgerichtet sind. Die Tram- und Bushaltestellen Bad Allenmoos und Brunnenhof befinden sich in Gehdistanz und gewährleisten eine gute Anbindung sowohl an die Innenstadt als auch an das Zentrum Oerlikon. In der näheren Umgebung liegen zudem das Freibad und die Schule Allenmoos sowie die Siedlung Hofwiesenstrasse der Stiftung Einfach Wohnen.

Projekte

Wohnsiedlung Altwiesenstrasse

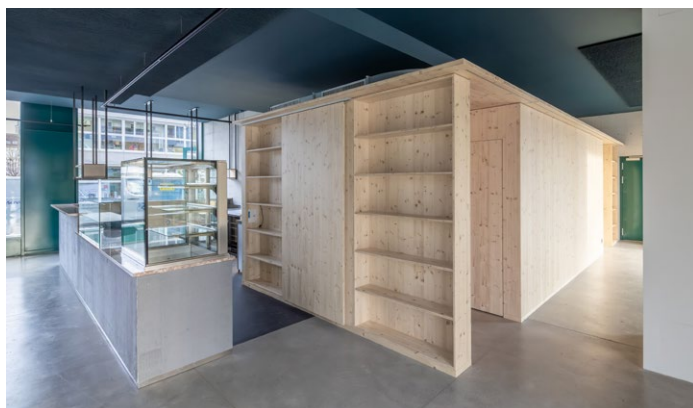
Die Stiftung plant auf dem Areal zwei Ersatzneubauten mit insgesamt 77 Wohnungen. Planungsrechtliche Grundlage ist der privaten Gestaltungsplan. Die Projektplanung wurde im Jahr 2025 weiter vorangetrieben. Der Bauentscheid wurde im Juli 2025 erteilt. Der Baustart ist für das Frühjahr 2026 vorgesehen, die Fertigstellung bis Mitte 2028 geplant. Die Stiftung nahm regelmässig an den Sitzungen der privaten Steuerungsgruppe teil, welche die Projekte der verschiedenen Eigentümer auf dem Areal koordiniert.

Weitere Informationen:

www.altwiesen-schwamendingen.ch



Wohnsiedlung Guggach Ausbau Gastrolokal Philo, Mieterausbau
(Bild: Reto Schlatter)



Wohnsiedlung Guggach Ausbau Gastrolokal Philo,
Grundausbau SEW (Bild: Reto Schlatter)

Gesamtinstandsetzung Birmensdorferstrasse

Das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag wurde im Oktober 2025 abgeschlossen. Im Rahmen der Instandsetzung werden die Gebäudetechnik, die Aussenhülle und die Energieerzeugung umfassend erneuert sowie sämtliche Küchen und Bäder ersetzt. Die Struktur des Hauses und die Grundrisse der Wohnungen sollen erhalten bleiben. Eine PV Anlage ist auf dem Dach geplant. In enger Zusammenarbeit mit Holzhausen Zweifel Architekten hat die Stiftung verschiedenen Optionen für die Umsetzung der Instandsetzung sorgfältig geprüft. Aufgrund des umfangreichen Sanierungsbedarfs ist eine Leerkündigung jedoch unumgänglich. Diese ist per 31.03.2027 erfolgt. Den betroffenen Mietparteien in unbefristeten Mietverhältnissen werden Ersatzwohnungen in Liegenschaften der SEW angeboten.

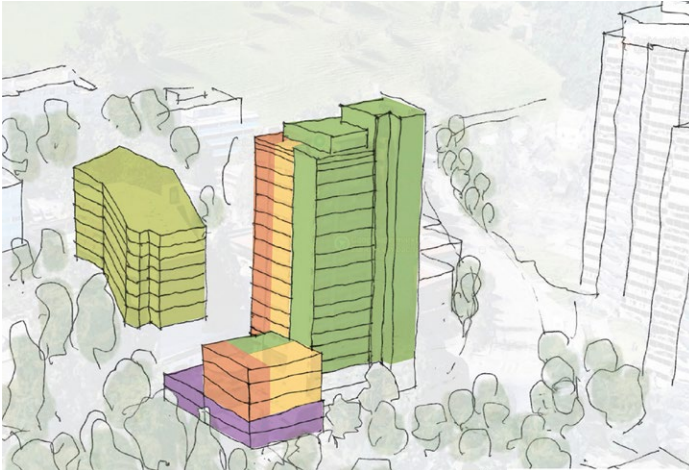
Wohnsiedlung Rotbuchstrasse

Die Rekurse gegen den Bauentscheid vom April 2023 wurden nach der ersten Instanz auch vom Verwaltungsgericht abgewiesen. Die Verfahren wurden anschliessend an das Bundesgericht weitergezogen. Aufgrund der weiterhin hängigen Verfahren sind die Planungsarbeiten derzeit unterbrochen; der Termin für die Fertigstellung hängt entsprechend von der Dauer dieses Unterbruchs ab.

Die Stiftung plant auf dem Areal eine neue Siedlung mit 42 Wohnungen. Die Stadt Zürich beabsichtigt, der Stiftung das Grundstück im Baurecht zu überlassen.

Wohnsiedlung Hofwiesenstrasse

In der Wohnsiedlung Hofwiesenstrasse wurden die Gewerbelokale für ein Ladengeschäft und Gastronomiebetrieb ausgebaut.



«Leimbach Mitte – Hier entsteht Gemeinschaft»

Das Projekt zur Gesamterneuerung und Nachverdichtung des ehemaligen Gesundheitszentrum für das Alter der Stadt Zürich wurde von der Stiftung Alterswohnungen initiiert. Die Stiftungen Familienwohnungen und Einfach Wohnen wurden zur Kooperation eingeladen. Der Stiftungsrat der SEW hat diesem Kooperationsprojekt zugestimmt. Im Berichtsjahr fanden zwei Workshops zur Erarbeitung einer gemeinsamen Vision statt. Zudem wurde die gemeinsame Vorbereitung des Wettbewerbsverfahrens weiter vorangetrieben. Die Stiftung wird voraussichtlich 16 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen erstellen.

Weitere Informationen: www.leimbach-mitte.ch

Auszeichnungen

Swiss Arc Award 2025

«Ein dichtes, durchlässiges und innovatives Projekt ... ein Beweis dafür, dass auch unter schwierigen urbanen Bedingungen qualitativ gewohnt werden kann.»

Mit diesen Worten würdigte die Jury des Swiss Arc Award 2025 die Wohn- und Gewerbesiedlung Guggach in Zürich. Das Projekt wurde in der Kategorie «Wohnen» ausgezeichnet – aus 418 eingereichten Arbeiten kürte die unabhängige Fachjury zehn Siegerprojekte.

Anerkennung für gute Bauten der Stadt Zürich 2021 – 2024

«Die Stadt Zürich anerkennt die Leistung der Bauträgerschaft sowie der Architekt*innen und LandschaftsArchitekt*innen. Das Projekt überzeugt durch seine Qualität in Städtebau, Architektur und Freiraum. Es leistet einen relevanten Beitrag zu einer vielfältigen, durchmischten und nachhaltigen Stadt für alle.»

Eine interdisziplinäre Fachjury hat unter dem Vorsitz von Stadtrat André Odermatt die ausgezeichneten Bauten aus rund 100 eingereichten Projekten ausgewählt.



Bestätigung unserer Haltung

Für die Stiftung sind diese Auszeichnungen mehr als eine architektonische Anerkennung. Sie bestätigen, dass bezahlbares Wohnen, soziale Vielfalt und hohe bauliche Qualität vereinbar sind. Die Siedlung Guggach zeigt exemplarisch, dass unter anspruchsvollen urbanen Rahmenbedingungen hochwertiger Wohnraum geschaffen werden konnte.

Siedlung Hofwiesenstrasse**Räume für Begegnung und Besuch**

Mit der Inbetriebnahme der Siedlung Hofwiesenstrasse wurden nicht nur 111 Wohnungen, sondern auch gemeinschaftliche Räume geschaffen, die das Zusammenleben fördern. Eine erste Auswertung zeigt: Die seit März 2025 vorhandenen Angebote werden genutzt.

Beide Angebote tragen dazu bei, die Siedlung Hofwiesenstrasse nicht nur als Wohnort, sondern als lebendiges Zuhause zu stärken.

Gemeinschaftsraum: Ort der Begegnung

Zwischen März und Dezember 2025 wurde der Gemeinschaftsraum insgesamt 130-mal belegt: 63-mal durch interne Mieter*innen, 11-mal durch Externe und 56-mal im Rahmen von siedlungsinternen, kostenlosen Anlässen oder Nutzungen durch die Stiftung. Besonders erfreulich ist, dass sich erste regelmässige Nutzungen etabliert haben, etwa monatliche oder wöchentliche Treffen.

Die tiefen Raummieten decken die Betriebskosten aufgrund des vergleichsweise hohen administrativen Aufwands für die Geschäftsstelle der Stiftung nicht. Es zeigt sich jedoch: Der Raum wird als Treffpunkt

geschätzt. Er ermöglicht Geburtstagsfeiern, Sitzungen, Spielnachmittage oder gemeinschaftliche Aktivitäten – und stärkt damit das soziale Gefüge der Siedlung.

Gästezimmer: Ort des Besuchs

Das Gästezimmer wurde im selben Zeitraum 33-mal gebucht, insgesamt für 141 Nächte. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer betrug 4,3 Nächte. Damit erfüllt es ein klares Bedürfnis: Besuch empfangen zu können, ohne zusätzlichen Wohnraum vorhalten zu müssen.

Der Betrieb ist annähernd kostenneutral. Und das bei günstigen Mietpreisen von 50 Franken pro Nacht (100 Franken für 3 Nächte / jede weitere Nacht 20 Franken).

Facts & Figures

277

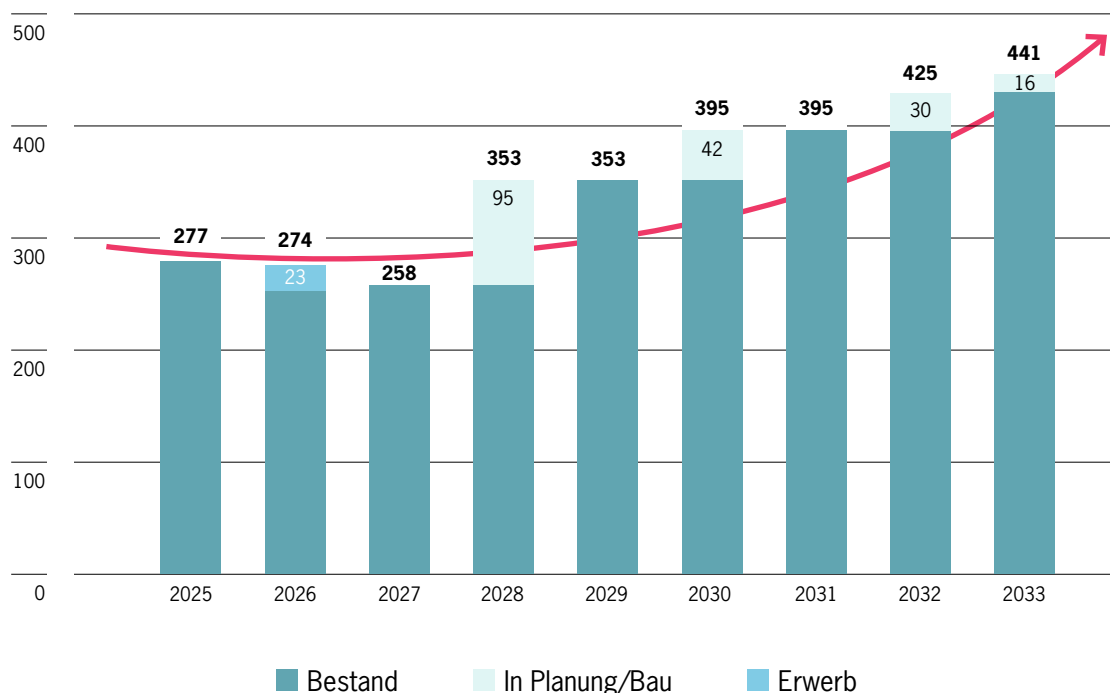


Wohnungen

36 davon subventioniert

31 im Miteigentum mit SAW (Wyss Areal)

Anzahl Wohnungen in Planung/Bau



Quellenverzeichnis & Hinweis Daten:

Eigene Daten der SEW Stand Februar 2026.

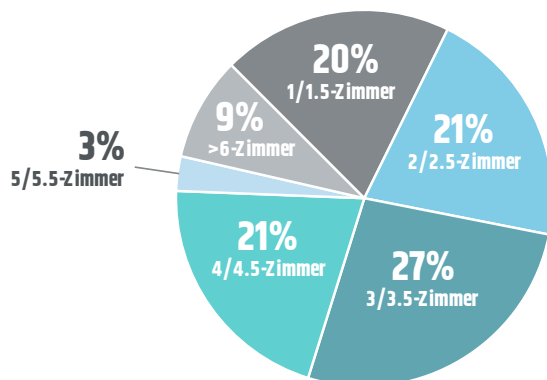
Statistik Stadt Zürich (15.02.2025): Siedlungsberichte 2024 (zu allen Liegenschaften ausser Fogo).

Statistik Stadt Zürich (2024): Mietpreiserhebung 2024, www.stadt-zuerich.ch/artikel/de/statistik-und-daten/mietpreise-2024-in-der-stadt-zuerich.html (abgerufen am 25.02.2026).

Hinweis zu Seite 12 und 13:

Die folgenden Auswertungen berücksichtigen alle Wohnungen in Verwaltung der SEW (d.h. 277 plus 31 Wohnungen Wyss Areal im Eigentum SAW).

Für das Fogo wurde eine mittlere Belegung der Wohnungen angenommen. Die Siedlung ist vollständig an AOZ und JUWO vermietet und aufgrund der demographischen Zusammensetzung der Mieter*innen kommt es zu häufigen Mieterwechseln.



Wohnungsmix

41%

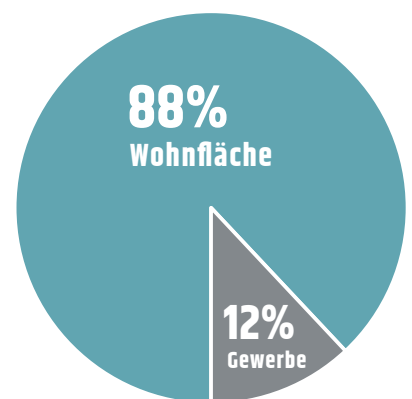
1 bis 2.5-Zi.-Wohnungen

Vermietbare Fläche

Hofwiesenstrasse	8683	2294
Wyss Areal	4269	151
Fogo	2998	
Wiesliacher 45	1263	
Riedenhaldenstrasse 72-76	1207	
Birmensdorferstrasse 191	977	465
Birmensdorferstrasse 285	793	171
Binzwiesenstrasse 12	672	
Eichbühlstrasse 67	612	
Kalchbühlstrasse 92	433	

21 907 m²

Wohnfläche



3081 m²

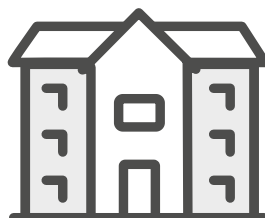
Gewerbefläche

■ Wohnfläche in m²
■ Gewerbefläche in m²

29.6 m²

Wohnfläche/Person

SEW



39.5 m²

Wohnfläche/Person

Stadt Zürich

714

Menschen

128

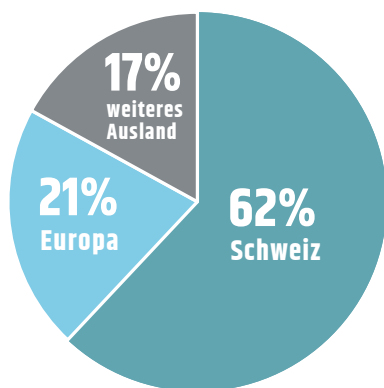
Kinder

586

Erwachsene

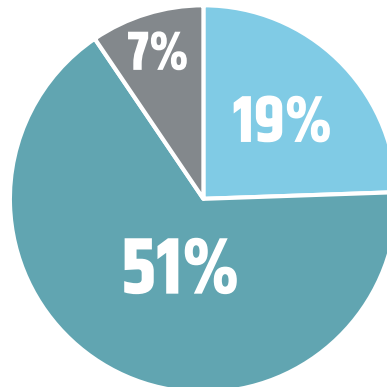
Herkunft

(ohne Fogo)

**38%**

ohne CH-Pass

Altersverteilung



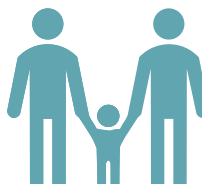
- 0 bis 18 Jahre
- 19 bis 65 Jahre
- 65 Jahre und älter

Quadratmetermietpreis

(Median)

236CHF/m²/Jahr
SEW**261**CHF/m²/Jahr
Stadt Zürich

Haushaltsstruktur

**42%**Einpersonen-
haushalt**16%**Zweipersonen-
haushalt**15%**Wohn-
gemeinschaft**9%**Ein-Eltern-
haushalt**18%**Haushalt mit
Kindern**1%**Generationen-
haushalt

Zahlen

Anlage des Stiftungsvermögens

Die Erfolgsrechnung schloss erneut positiv ab. Dazu trugen höhere Mieteinnahmen aufgrund der Erweiterung des Liegenschaftsportfolios um das Wyss Areal sowie geringere Finanzierungskosten bei.

Der Jahresgewinn beläuft sich auf Fr. 1 678 315.08 (Vorjahr: Fr. 772 573.45).

Im Berichtsjahr wurden keine Finanzanlagen getätigt. Im Vorjahr resultierte ein Finanzertrag von Fr. 44 649.35. Die Zinsen für Fremdkapital stiegen auf Fr. 829 087.91 an (Vorjahr: Fr. 469 083.01). Die Zinsen haben sich also annähernd verdoppelt. Die Mietzinseinnahmen beliefen sich auf Fr. 5 750 305.74 (Vorjahr: Fr. 3 474 523.70). Die Zunahme ist mit der Vermietung Hofwiesenstrasse und dem Zukauf des Wyss Areal zu begründen. Es wurden Abschreibungen von Fr. 588 755.94 (Vorjahr Fr. 490 767.43) sowie Einlagen in die Erneuerungsfonds von Fr. 1 012 361.00 (Vorjahr Fr. 625 236.00) getätigt.

Finanzen

Die Stiftung befindet sich in einer wirtschaftlich sehr soliden Lage.

Im Jahr 2025 wurde das erste Drittel (16.67 Mio. Franken) der an der Gemeindeabstimmung vom 24. November 2024 bewilligten Aufstockung des Stiftungskapitals über 50 Mio. Franken ausbezahlt. Die Stiftung konnte Investitionen aus eigener Kraft tätigen und die Ertragslage weiter stärken.

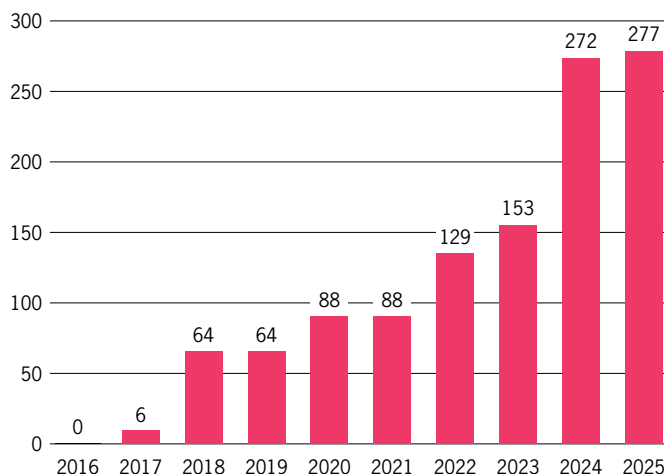
Das kantonale Darlehen für die subventionierten Wohnungen der Siedlung Hofwiesenstrasse wurde zu 80 Prozent ausbezahlt.

Zur Finanzierung der Neukäufe und Bauinvestitionen wurde Fremdkapital aufgenommen.

Sitzungsgelder und Entschädigungen

Dem Stiftungsrat wurden insgesamt Fr. 73 214.00 (Vorjahr: Fr. 76 646.00) an Sitzungsgeldern und Entschädigungen (ohne Sozialleistungen) ausbezahlt. Davon wurden Fr. 17 568.00 (Vorjahr Fr. 14 370.45) direkt den Bauprojekten belastet (aktiviert). Neben den Stiftungsrats- und Ausschusssitzungen leisteten die Stiftungsratsmitglieder total 61.5 Stunden Aufwand (Vorjahr 90.5 Stunden) in den verschiedenen Bauprojekten.

Anzahl Wohnungen seit Gründung



Jahresrechnung 2025

Die vollständige Jahresrechnung ist auf der Website der Stiftung Einfach Wohnen verfügbar: www.einfach-wohnen.ch.

Revisionsstelle ist die Finanzkontrolle der Stadt Zürich.

Wohnungsspiegel per 31.12.2025

Siedlung	Baujahr	Anzahl MFH	1 Zimmer	1.5 Zimmer	2 Zimmer	2.5 Zimmer	3 Zimmer	3.5 Zimmer	4 Zimmer	4.5 Zimmer	5 Zimmer	5.5 Zimmer	> 6 Zimmer	Divers	Total Wohnungen
Birmensdorferstrasse 191	1953	1	7		2	2	1	2		1	1				16
Riedenhaldenstrasse 72, 74, 76	1953	3	6		12		3	1	2						24
Altwiesenstrasse 136*	1952	1								6					6
Dübendorfstrasse 161*	1952	1					6		3						9
Dübendorfstrasse 157, 159*	1952	2		2		2	5		1		1				11
Aargauerstrasse 240	2018	1							13				20		33
Binzwiesenstrasse 12	1969	1	8	8											16
Wiesliacher 45	1981	1				5		3		6					14
Kalchbühlstrasse 92	1933	1	3		6										9
Birmensdorferstrasse 285	1968	1	3	1	6	1	3		1						15
Eichbühlstrasse 67	1934	1						4	4						8
Hofwiesenstrasse 183, 185, 187, 189, 191	2024	2	14		13	7	42			20		7	8		111
Wyss Areal	div.	7												31	31
Total		23	41	11	39	17	60	10	24	33	2	7	28	31	277

*Die Wohnungen der Liegenschaften werden per Ende Jahr nicht mehr vermietet Die Mietverhältnisse wurden per 30.09.2025 gekündigt.

Im Portfolio der Stiftung Einfach Wohnen befinden sich per Ende des Geschäftsjahres:

277 
Wohnungen

15 
Gewerberäume

15 
Liegenschaften

In Planung befinden sich per Ende des Geschäftsjahres (grob geschätzt):

166 
Wohnungen

1 
Gewerberaum

einfach
wohnen

Stiftung Einfach Wohnen (SEW)
Birmensdorferstrasse 191
8003 Zürich