

einfach
wohnen



Stiftung Einfach Wohnen

Geschäftsbericht 2024

24

Inhalt

Der Stiftungsrat	2
Vorwort der Stiftungsratspräsidentin und der Geschäftsführerin	3
Bericht des Stiftungsrats	4
Jubiläum 10 Jahre SEW	6
Liegenschaften und Projekte	7
Wohnsiedlung Altwiesenstrasse	8
Wohn- und Gewerbesiedlung Guggach	10
Vier Geschichten vom Ankommen	12
Zahlen	14
Wohnungsspiegel	15

Titelbild: Bezug Siedlung Guggach (Bild: Nik Spoerri)

Der Stiftungsrat

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

Christine Steiner Bächi, Präsidentin (Architektin, Bauherrenberatung und Nachhaltigkeit)
Marianne Dutli Derron, Vizepräsidentin (Architektin, Immobilienentwicklung)
Julika Kotai (Architektin, Energie-Coach Stadt Zürich)
Urs Räbsamen (Bauingenieur, Immobilienentwickler und -bewirtschafter)
Kathrin Kuster (Betriebswirtschaftslehrerin)
Urs Spinner (Stabsmitarbeiter, Hochbaudepartement)
Bruno Rhomberg (Betriebswirtschaftslehrer)
Jörg Lamster (Architekt, Nachhaltigkeit)
Elizabeth Steiner (Ökonomin), bis 30.06.2024

Vorwort

10 Jahre Einfach Wohnen und die Fertigstellung der Siedlung Hofwiesenstrasse auf dem Guggach Areal prägten das Jahr 2024 – zwei Meilensteine in der Geschichte unserer Stiftung. Mit einem Zuwachs von 111 neu erstellten Wohnungen an der Hofwiesenstrasse bieten wir 330 Menschen ein neues Zuhause. Das grosse Interesse spiegelte sich in der hohen Anzahl von 6500 Bewerbungen wider – und den vielen Menschen, die am Quartierfest teilgenommen haben.

Mit einem Zuwachs von rund 80 Prozent gegenüber dem Vorjahr umfasst das Portfolio nun 272 Wohnungen in 12 Liegenschaften für rund 800 Menschen. Das ist das Resultat von 10 Jahren Stiftung Einfach Wohnen, welches an unserem Jubiläumsfest im Oktober 2024 gewürdigt wurde. Nochmals herzlichen Dank an alle Partnerinnen und Partner für ihre Beiträge und das Mitfeiern.

Im Stiftungsrat gab es einige personelle Veränderungen: Elizabeth Steiner trat im Juni 2024 aus dem Gremium aus, Julika Kotai und Urs Spinner zum Jahresende. Im Dezember 2024 wurde Stefan Roduner als neues Mitglied in den Stiftungsrat abgeordnet.

Den Mitarbeitenden, dem Stiftungsrat und dem Finanzdepartement danken wir für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Besonders schätzen wir auch die Unterstützung unseres Netzwerks. Zahlreiche Partnerinnen und Partner aus



Mira Porstmann, Geschäftsführerin,
Christine Steiner Bächi, Stiftungsratspräsidentin

verschiedenen Bereichen haben durch ihr verlässliches Engagement massgeblich zum Erfolg unserer Projekte beigetragen. Nicht zuletzt danken wir unserer Mieterschaft herzlich für ihr Vertrauen in unsere Arbeit.

Christine Steiner Bächi
Stiftungsratspräsidentin

Mira Porstmann
Geschäftsführerin

80 Percent Zuwachs

272 Wohnungen

12 Liegenschaften

800 Menschen

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 19-mal (Vorjahr: 22). Der Ausschuss Akquisition kam nach Bedarf zusammen. Die Bauprojektorganisation mit einem steuernden Ausschuss über alle Projekte der Stiftung und operativen Projektteams pro Bauprojekt hat sich bewährt.

Zusätzlich fanden vier Quartalssitzungen mit dem Finanzdepartement statt.

In der Frühjahrsklausur wurden die Ziele aus dem Leitbild weiterentwickelt und konkretisiert; hierzu wurden Handlungsfelder definiert und zwei Instandsetzungsprojekte in Zürich besichtigt. In der Herbstklausur stand die Vertiefung der strategischen Handlungsfelder im Fokus, ergänzt durch eine Besichtigung der städtischen Wohnsiedlung Leutschenbach.

Im Sommer 2024 schied Elizabeth Steiner aus dem Stiftungsrat aus. Zum Jahresende 2024 folgten Urs Spinner aufgrund seiner Pensionierung sowie Julika Kotai. Als Nachfolger für Urs Spinner wurde Ende 2024 Stefan Roduner in den Stiftungsrat abgeordnet.

II. Geschäftsstelle

Die Ausschreibung, die Vermietung, die Inbetriebnahme und der Bezug der 111 Wohnungen der Siedlung Hofwiesenstrasse beanspruchten erhebliche Ressourcen der Geschäftsstelle.

Die Digitalisierung wurde weiter vorangetrieben. Ein neuer Teams-Raum für den Stiftungsrat wurde eingeführt und ersetzt das bisherige Extranet auf SharePoint.

Das Quartalsreporting an den Stiftungsrat wurde fortgeführt.

Mélanie Micallef-Bérard, Leiterin Finanzen, verliess die Stiftung per Ende Juni 2024. Barbara Wiegand übernahm die Leitung Finanzen erneut ad interim. Gabriella Möschinger verstärkte das Team ab Februar 2024 im Bereich Vermietung und Bewirtschaftung der Siedlung Hofwiesenstrasse (Guggach). Zudem wurde im Herbst eine Praktikantin zur Unterstützung in den Bereichen Kommunikation und Administration eingestellt.

III. Organisationsstrukturen

Die im Vorjahr angepassten Organisationsstrukturen haben sich bewährt. Die Zusammenarbeit zwischen Stiftungsrat und Geschäftsstelle in den Ausschüssen Geschäft & Organisation, Entwicklung & Bau, Finanzen und Akquisition ist etabliert und funktioniert.

IV. Auftritt gegen aussen

Die Website einfach-wohnen.ch wurde laufend mit aktuellen Informationen ergänzt. Die Vermietung der Siedlung Hofwiesenstrasse wurde über die Website der Stiftung gemacht. Kontakt- und Service-Formular werden von Mietenden und Interessierten genutzt. Die Nachfrage nach freien Wohnungen ist sehr hoch.

V. Vermietung

Im Berichtsjahr wurden 23 Kündigungen respektive Wiedervermietungen von Wohnungen verzeichnet. Davon nahmen zehn Mietparteien das interne Angebot eines Wohnungswechsels in Anspruch, aufgrund der Kündigung von Mietverhältnissen in den Liegenschaften Altwiesen- und Dübendorfstrasse. Die Wohnungen wurden über die Website der Stiftung und teilweise auch über flatfox ausgeschrieben. Wohnungen in den Liegenschaften Altwiesenstrasse, Dübendorfstrasse und Birmensdorferstrasse 191 und 285 wurden befristet vermietet. Die neu erworbene Liegenschaft Eichbühlstrasse wurde direkt in die Verwaltung übernommen. Alle sich im Besitz der Stiftung befindlichen Liegenschaften werden nun durch die Geschäftsstelle bewirtschaftet.

VI. Erhöhung Stiftungskapital

Die Stiftung befindet sich in einer wirtschaftlich sehr soliden Lage. Ein wichtiger Beitrag hierzu wird die die an der Gemeindeabstimmung vom 24. November 2024 bewilligte Aufstockung der Stiftungskapitalien für die vier städtischen Wohnbaustiftungen leisten. Die Stiftung Einfach Wohnen erhält im Rahmen dieser Massnahme 50 Mio. Franken.



Julika Kotai blickt auf 10 Jahre Tätigkeit im Stiftungsrat zurück

Für den Rückblick auf meine zehnjährige Zeit als SEW-Stiftungsräatin habe ich das Motivationsschreiben hervorgeholt, das ich vor meiner Kandidatur vor zehn Jahren verfasst hatte. Darin erwähnte ich meine Tätigkeit als Architektin, mein Engagement im Vorstand des Jugendwohnnetzes und meine Arbeit als Energiecoach der Stadt Zürich – all diese Erfahrungen habe ich in den Stiftungsrat eingebracht. Besonders freut es mich, dass uns das Holzmodulbauprojekt «Fogo» gelungen ist. Hier konnte ich mein gesamtes Know-how aus meinem «Rucksack» einbringen, weshalb dieses Projekt für mich den Höhepunkt meiner Stiftungsratszeit bei der SEW darstellt. Sehr stolz bin ich auch auf den Publikumspreis bei der Auszeichnung «Gute Bauten der Stadt Zürich 2021» sowie auf die lobende Erwähnung des Projekts durch Bundesrat Ignazio Cassis beim Weltflüchtlingsforum 2019 in Genf.

Mein Dank gilt meinen Kolleginnen und Kollegen im Stiftungsrat sowie besonders Mira Porstmann und dem gesamten Team für die bereichernde Zusammenarbeit und die spannenden Diskussionen im Stiftungsrat und in der Baukommission. Der Stiftung wünsche ich weiterhin alles Gute, viele zukunftsweisende Ideen und eine erfolgreiche Umsetzung kommender Projekte.

10 Jahre SEW

Am Freitag, den 25. Oktober 2024 feierte die Stiftung mit rund 60 geladenen Gästen ihr 10-jähriges Jubiläum. Im Rahmen des Jubiläums wurde ein geführter Rundgang durch die Siedlung Hofwiesenstrasse angeboten, der auf reges Interesse stiess.

Beim anschliessenden Fest in der Giesserei würdigten unsere Partnerinnen und Partner unser Tun mit vielen spannenden Kurzbeiträgen.

www.einfach-wohnen.ch/stiftung



Bilder: Nik Spoerri

Liegenschaften und Projekte



Eichbühlstrasse 67 (Bild: Reto Schlatter)

Bestehende Liegenschaften

Die Wohnungen in den Liegenschaften Altwiesen- und Dübendorfstrasse wurden per 30.09.2025 gekündigt. Zehn Haushalte nahmen das Angebot an, in eine alternative Wohnung in der Siedlung Hofwiesenstrasse umzuziehen. Freie Wohnungen wurden befristet vermietet.

In den bestehenden Liegenschaften wurden kleinere Reparaturen sowie Ersatzbeschaffungen von Apparaten vorgenommen.

Erworbane Liegenschaften

Die Stiftung hat im Berichtsjahr die Aktivitäten im Bereich der Akquisition weiter intensiviert. Der Ausschuss Akquisition prüfte insgesamt 30 Kaufoptionen.

Die Stiftung erwarb die Liegenschaft Eichbühlstrasse 67 in Zürich-Aussersihl mit acht Wohnungen.

Erstellte Liegenschaften

Die Liegenschaft Hofwiesenstrasse mit 111 Wohnungen wurde plangemäss fertiggestellt und in zwei Etappen per Anfang und Mitte September 2024 bezogen.

Wohnsiedlung Rotbuchstrasse

Die Rekurse gegen den Bauentscheid vom April 2023 wurden vom Obergericht abgewiesen. Die Verfahren wurden jedoch an das Verwaltungsgericht weitergezogen.

Aufgrund der laufenden Verfahren sind die Planungsarbeiten weiterhin unterbrochen. Der Fertigstellungstermin hängt von der Dauer des Unterbruchs ab. Die Stiftung plant eine neue Siedlung mit 42 Wohnungen. Die Stadt Zürich beabsichtigt, das Grundstück der Stiftung im Baurecht zu überlassen.

Gesamtinstandsetzung Birmensdorferstrasse

Das Vorprojekt mit Kostenschätzung wurde im Herbst 2024 abgeschlossen. Im Zuge der Instandsetzung werden die Gebäudetechnik, die Außenhülle sowie die Energieerzeugung erneuert und sämtliche Küchen und Bäder ersetzt. Die Stiftung hat die möglichen Optionen sorgfältig geprüft. Aufgrund des Umfangs der Instandsetzungsmassnahmen ist jedoch eine Leerkündigung unumgänglich.

Mittelleimbach

Das Projekt zur Gesamterneuerung und Nachverdichtung des Hochhauses Mittelleimbach 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 Entwicklung einer gemeinsamen Vision statt.

Fassadeninstandsetzung und Heizungersatz Wiesliacher

Der Ersatz der Ölheizung durch ein Heizsystem mit Erdwärmesonden und Luft-Wasser-Wärmepumpe wurde erfolgreich umgesetzt. Seit Frühjahr 2024 wird die Heizenergie sowie die Warmwasserversorgung CO₂-neutral erzeugt.

Das Projekt zur Fassadeninstandsetzung wurde pausiert und wird erst in 5–10 Jahren wieder aufgenommen.

Wohnsiedlung Altwiesenstrasse



Die Stiftung plant auf dem Areal zwei Ersatzneubauten. Das Projekt knüpft mit einer Laubengangtypologie an die benachbarten Bauten an. Die Stirnfassaden der Gebäude sind mit Photovoltaik Paneelen belegt, die gleichzeitig die Fassade bilden. Das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag wurde im Oktober 2024 verabschiedet, die Baueingabe erfolgte per Ende Jahr. Der Baubeginn ist für Herbst 2025 vorgesehen, die Fertigstellung bis 2028 geplant.

Die Stiftung nahm an den Sitzungen der privaten Steuerungsgruppe teil, welche die Projekte der verschiedenen Eigentümer koordiniert.
www.altwiesen.ch

Fakten

77 Wohnungen (12 subventionierte Wohnungen)

Wohnungsspiegel

19	1.5 Zimmer
15	2.5 Zimmer
8	3.5 Zimmer
13	4.5 Zimmer
16	5.5 Zimmer
6	6.5 Zimmer

48 Geschosswohnungen, 29 Splitlevel-Wohnungen.
 2 Doppelkindergärten mit Betreuung, 1 Gemeinschaftsraum,
 19 Parkplätze. 1700 PV Module.

Anzahl Menschen

Mindestbelegung: 183 Personen

Zielbelegung: 230 Personen

Termine

Baubeginn Oktober 2025

Bezug Mai 2028

HNF 7061 m²

Baukosten

Total rund 41.5 Mio. Franken (inkl. PV-Anlage von 1.8 Mio.
 Franken, exkl. Innenausbau Kindergarten)



Visualisierungen: Figi Zumsteg Architekten

Wohn- und Gewerbesiedlung Guggach

Die Siedlung Guggach in Zürich verkörpert konsequent das Prinzip «Einfach Wohnen = Einfach Bauen» – die zentrale Leitidee der Stiftung Einfach Wohnen. Direkt beim Bucheggplatz gelegen, zeigt das Projekt, wie sich kostengünstiges, alltagstaugliches Bauen mit hohen Qualitäts- und Nachhaltigkeitsansprüchen vereinen lässt. Die 111 Wohnungen, von 1- bis 10.5-Zimmern, richten sich an alle Lebensformen – von Singles bis Wohngemeinschaften.

Fotos: Philip Heckhausen

Zwischen 2021 und 2024 errichtet, erfolgte im September 2024 der gestaffelte Bezug. Dank klar strukturierter Planung und robusten Materialien belaufen sich die provisorischen Projektkosten (BKP 1–5) auf rund **49,5 Millionen Franken**. Darin nicht enthalten sind der Innenausbau des Kindergartens sowie eine PV-Anlage an der Fassade und auf den Dächern der Siedlung.

Einfach Bauen im Fokus

Von Beginn an war das Credo: **Verzicht auf Überflüssiges**, stattdessen langlebige und pflegeleichte Materialien wie Holz und Sichtbeton. Diese Reduktion senkt langfristig die Unterhaltskosten und ermöglicht **erschwingliche Mieten**, ohne die Wohnqualität zu beeinträchtigen.

Nachhaltigkeit und Gemeinschaft

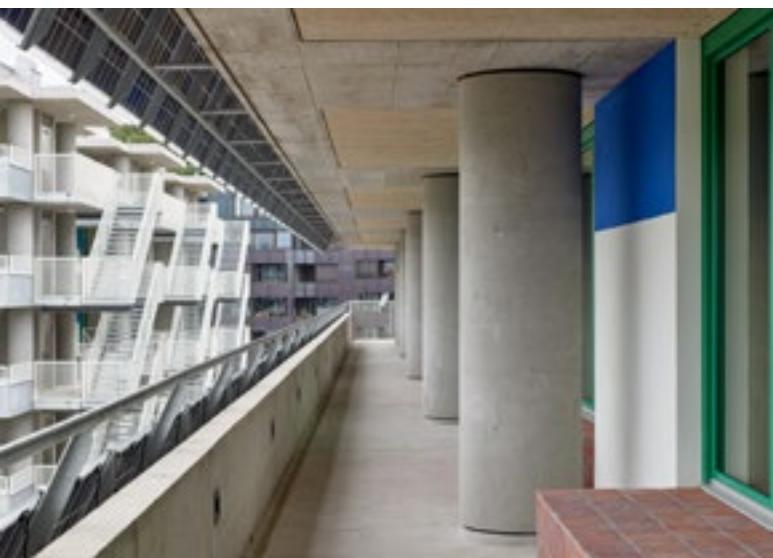
Energieeffizienz, erneuerbare Energien und begrünte Dachflächen sorgen für eine gute Umweltbilanz. Zugleich schaffen Gemeinschaftsräume und vielfältige Außenflächen Orte der Begegnung und fördern eine lebendige Nachbarschaft. So entsteht ein **ganzheitliches Wohnkonzept**, das soziales Miteinander und Umweltschutz verbindet.

Kommunikation und Eröffnung

Die Siedlung Guggach fand früh grosse Beachtung in den Medien und Fachpublikationen, die insbesondere das wirtschaftliche und ökologische Baukonzept lobten. Führungen mit Wohnbaugenossenschaften boten Interessierten Einblick in das Areal. Auf dem Eröffnungsfest im Herbst 2024 konnten sich das ganze Quartier sowie weitere Interessierte von der zukunftsweisenden Idee überzeugen.

Ausblick

Mit der Siedlung Guggach trägt die Stiftung Einfach Wohnen einmal mehr dazu bei, hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum in Zürich zu schaffen. Als **Impulsgeberin** für kosteneffizientes und zugleich nachhaltiges Bauen prägt sie die Stadtentwicklung wegweisend mit.



Vier Geschichten vom Ankommen

«Für mich ist es ein Privileg, hier zu wohnen»

«Ich fühle mich hier seit dem ersten Tag wohl», sagt Beatrice Ducrey, und schaut zu den grossen Fenstern in ihrem Wohnzimmer in den Park hinaus. «Jetzt fliegt gerade ein Rotmilan vorbei.»

Im September letztes Jahr bezog Beatrice Ducrey eine 2-Zimmer-Wohnung an der Hofwiesenstrasse. Davor wohnte sie 25 Jahre lang in einer Wohnung in Wipkingen, doch diese wurde ihr vor einem Jahr gekündigt. Auf der Suche nach einer neuen Bleibe stiess Beatrice Ducrey auf die Stiftung Einfach Wohnen. Zunächst erhielt sie eine Absage, konnte dann etwas später die Wohnung aber doch noch besichtigen. Ihre Schwester, die sie begleitete, wäre am liebsten selbst eingezogen, erzählt Beatrice Ducrey lachend. Sie selbst war hingegen zunächst etwas unsicher, insbesondere wegen dem Strassenlärm. Aber sie entschied sich für die Wohnung – und ist heute froh darüber. «Es ist überhaupt nicht ringhörig. Man hört weder die Strasse noch die Nachbarinnen und Nachbarn. Es ist ein Privileg, hier zu wohnen», sagt sie. Sie wollte unbedingt in der Stadt bleiben. Von hier aus sei sie schnell mit dem Velo im Zentrum und auch die Anbindung mit dem Tram sei super.

Während die Lage optimal sei, gäbe es aber auch noch einige Punkte, an die sie sich gewöhnen müsse, erzählt Beatrice Ducrey. «Weil es viel Blech am Gebäude hat, ist es beispielsweise sehr laut, wenn es regnet. Zudem ist es mir in der Wohnung zu warm. Da das gesamte Haus geheizt wird, können wir die Temperatur nicht individuell anpassen.» Aber: Die Vorteile überwiegen bei Weitem. «Was ich sehr mag, ist, dass die Wohnungen richtig «basic» sind. Nichts ist überflüssig. Und die Aussicht gefällt mir besonders gut. Wir haben einen Park, sind direkt am Waldrand. Das ist wahnsinnig schön.» Welch grossen Stellenwert das eigene Zuhause hat, habe sie gespürt, als ihre letzte Wohnung gekündigt wurde. «Da wurde ich entwurzelt», erzählt Beatrice Ducrey. Und sie ergänzt: «Hier komme ich wieder sehr gerne nach Hause. Diese Weite, diese Aussicht und trotzdem bin ich so nahe bei der Stadt – das ist wirklich schön.»



Beatrice Ducrey (Foto: Nik Spoerri)

«Wow»

Ouissem Ben Amor strahlt, wenn er von seiner Wohnung erzählt: «Wow! Das habe ich in den ersten Wochen jedes Mal gedacht, wenn ich nach Hause kam. Und auch jetzt nach ein paar Monaten ist es immer noch wunderschön.» Im November 2024 bezog er mit seiner Frau und den beiden Söhnen eine 4-Zimmer-Wohnung an der Hofwiesenstrasse. «Es ist hier wie in einem kleinen Quartier. Vom Einkaufsladen über den Velomechaniker und Kindergarten bis hin zu einem Park hat es alles. Und es ist multikulturell, das gefällt uns sehr gut. Wir kommen



Familie Ben Amor (Foto: Nik Spoerri)

ursprünglich aus Tunesien», so Ouissem. Im Nachbarschafts-Chat werden Fussball-Verabredungen für die Kinder gemacht oder Möbel verschenkt. «Bei unseren direkten Nachbarn habe ich mich persönlich vorgestellt und gesagt, dass ich da bin, wenn sie etwas brauchen.»

Für das Areal wünscht er sich noch ein Café für mehr Begegnungen und ein Sommer-Fest mit kulinarischen Spezialitäten aus allen Herkunftsändern: «Damit könnten wir das Gemeinschaftsgefühl noch mehr stärken.» Für Familie Ben Amor ist ihr neues Zuhause alles andere als selbstverständlich. Nach dem Abriss ihrer vorherigen Wohnung mussten sie einige

Monate in einer Notwohnung leben. «Es war eine schwierige Zeit. Meine Söhne sind fünf und acht Jahre alt. Sie mussten die Schule wechseln und sich von Freunden verabschieden», erzählt Ouissem. Die Zusage für die neue Wohnung war ein unglaublicher Moment.

Inzwischen haben die Kinder neue Freunde gefunden. «Früher wollten sie sogar bei kaltem Wetter lieber draussen bleiben. Jetzt sind sie unglaublich gerne drinnen und spielen Verstecken, weil wir nun so viel Platz haben.» Ouissem ergänzt: «Zuhause – das bedeutet für mich, dass sich meine Familie wohl fühlt und wir eine gute Nachbarschaft haben. All das haben wir hier.»

«Hier geht es wirklich um das Wohnen für Menschen»

«Endlich haben wir ein richtiges Zuhause gefunden», sagt Shamhan Ahmed M. und blickt zufrieden durch ihre helle 2.5-Zimmer-Wohnung. Ende November letzten Jahres ist sie mit ihrem Partner bei der Stiftung Einfach Wohnen eingezogen. «Die Miete ist bezahlbar, die Lage perfekt – stadtnah und trotzdem im Grünen.»

Was sie besonders schätzt: Die Werte der Stiftung passen zu ihren eigenen. «Hier steht der Mensch im Mittelpunkt, nicht der Profit.» Der offene Grundriss ihrer Wohnung begeistert sie jeden Tag aufs Neue. Auch die zunächst ungewohnte geschlossene Küche hat sich als Vorteil erwiesen: «Die Kochgerüche bleiben dort, wo sie hingehören.»

Die Nachbarschaft beschreibt Shamhan Ahmed M. als lebendig. «Man trifft sich zufällig im Gang oder in der Waschküche, tauscht sich in Gruppenchats aus.» Ein besonderes Highlight war für sie ein gemeinsames Kochtreffen: «Wir haben Rezepte und Kostproben ausgetauscht – das hat richtig Spass gemacht.» Ein entscheidender Punkt bei der Wohnungswahl war die Barrierefreiheit. «Meine Mutter und mein Bruder, der im Rollstuhl sitzt, wohnen gleich nebenan. Diese Nähe bedeutet mir unglaublich viel», betont sie. So kann sie ihre Familie jederzeit unterstützen, ohne weite Wege auf sich nehmen zu müssen.

Jetzt wollen sie und ihr Partner sich Zeit nehmen, ihre erste gemeinsame Wohnung nach ihren Vorstellungen einzurichten. Als Sozialarbeiterin weiss sie, wie wichtig ein Rückzugsort ist: «Hier kann ich einfach sein, ohne an andere denken zu müssen. Ein Ort zum Kraft tanken und ganz ich selbst sein.»



Luca, Lucas, Ana, Annatina mit ihren Kindern (Foto: Nik Spoerri)

«Wir sind mega froh!»

Eine 7,5-Zimmer-Wohnung auf zwei Stockwerken, zwei Paare mit je einem Kleinkind – die Wohngemeinschaft von Annatina, Luca, Lucas und Ana mit ihren Kindern ist alles andere als gewöhnlich. Seit September 2024 leben sie in der neu gebauten Siedlung und haben hier ihre Traumwohnung gefunden.

«Wenn ich nicht zu Hause bin, habe ich ein bisschen Angst, dass ich etwas verpassen könnte», sagt Ana lachend. Nach vielen befristeten Wohnverhältnissen und der langen Suche nach einer passenden Bleibe für ihre besondere Wohnform ist die Erleichterung gross. Die grosszügige Maisonette-Wohnung bietet mit zwei Wohnräumen, zwei Bädern und fünf abschliessbaren Zimmern genügend Platz für Gemeinschaft und Rückzug zugleich.

Besonders die Materialien haben es den Bewohnenden angetan. «Die Kombination von viel Holz und Sichtbeton gibt eine warme, gemütliche Atmosphäre», schwärmt Annatina. Die farbigen Fenster und Türen sorgen für mutige Akzente – wobei das gelbe Bad die Gemüter spaltet und für heitere Diskussionen sorgt.

Das Herz der Wohnung ist die Küche mit ihrer Kochinsel. Hier wird gemeinsam gekocht, gegessen, geplaudert und gespielt. Die Kinder schauen beim Gemüseschnipseln zu, während der duftende Kaffee zubereitet wird. Dank des grosszügigen Essbereichs können auch spontan Gäste dazukommen.

Auf den Sommer freut sich die Wohngemeinschaft besonders. Dann werden die Aussenräume zum Leben erwachen und sie können die Nachbarschaft noch besser kennenlernen. Erste Kontakte sind bereits geknüpft: Ein Babycafé wurde organisiert und sie treffen sich mit anderen Familien aus der Siedlung zum Spielen.

Die Wohnzufriedenheit ist mit 9,5 von 10 Punkten sehr hoch. «Wir sind mega froh, dass wir es geschafft haben», resümiert Ana. Nun können sie ankommen, Freundschaften aufbauen und ihre ganz eigene Vision vom Zusammenleben weiterentwickeln.

Fakten Erstbezug

111 Wohnungen, davon 93 öffentlich ausgeschrieben, 18 direkt vergeben
(Ersatzangebote und soziale Institutionen)

6500 Bewerbungen

Rund 1300 Dossiers gesichtet

Dauer Vermietungsprozess: 6 Monate

313 Bewohnende, 113 Kinder

Wohnflächenverbrauch von 28 m²

Zahlen

Anlage des Stiftungsvermögens

Die Erfolgsrechnung schloss erneut positiv ab. Dazu trugen höhere Mieteinnahmen aufgrund der Erweiterung des Liegenschaftsportfolios um die Eichbühlstrasse und Hofwiesenstrasse sowie geringere Finanzierungskosten bei. Zudem konnten geplante werterhaltende Kosten noch nicht abgerechnet werden.

Der Jahresgewinn beläuft sich auf Fr. 772 573.45 (Vorjahr: Fr. 431 878.88).

Aus den Finanzanlagen resultierte ein Finanzertrag von Fr. 44 649.35 (Vorjahr: Fr. 90 398.06). Die Zinsen für Fremdkapital stiegen auf Fr. 469 083.01 an (Vorjahr: Fr. 263 262.52). Die Mietzinseinnahmen beliefen sich auf Fr. 3474 523.70 (Vorjahr: Fr. 2 436 385.55). Es wurden Abschreibungen von Fr. 490 767.43 (Vorjahr Fr. 485 824.02) sowie Einlagen in die Erneuerungsfonds von 625 236.00 (Vorjahr Fr. 370 519.00) getätigt.

Finanzen

Die finanzielle Lage der Stiftung kann weiterhin als gut bezeichnet werden. Für eine erworbene Liegenschaft wurde ein Abschreibungsbeitrag bei der Stadt Zürich beantragt. Zur Finanzierung der Neukäufe und geplanten Bauinvestitionen wurde Fremdkapital aufgenommen.

Sitzungsgelder und Entschädigungen

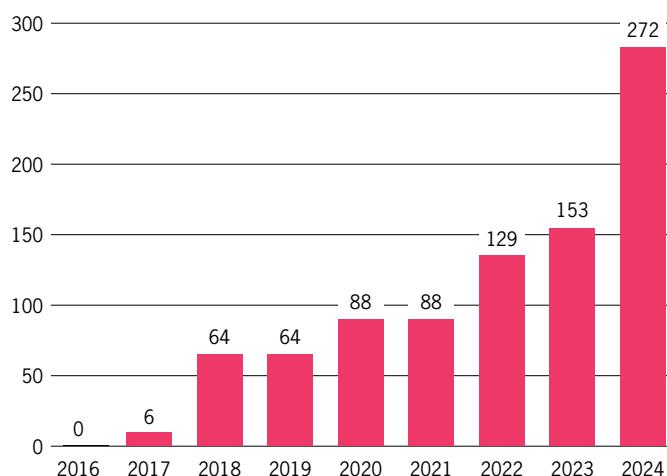
Dem Stiftungsrat wurden insgesamt Fr. 76 646.00 (Vorjahr: Fr. 84 241.95) an Sitzungsgeldern und Entschädigungen (ohne Sozialleistungen) ausbezahlt. Neben den Stiftungsrats- und Kommissionssitzungen leisteten die Stiftungsratsmitglieder total 90.5 Stunden (Vorjahr 111 Stunden). Davon wurden Fr. 14 370.45 (Vorjahr Fr. 19 848.30) direkt den Bauprojekten belastet (aktiviert).

Jahresrechnung 2024

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

Revisionsstelle ist die Finanzkontrolle der Stadt Zürich.

Anzahl Wohnungen seit Gründung



Wohnungsspiegel per 31.12.2024

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	Total Wohnungen
Birmensdorferstrasse 191, 8003 Zürich	1953	1	7		2	2	1	2	1	1				16
Riedenhaldenstrasse 72, 74, 76, 8046 Zürich	1953	3	6		12		3	1	2					24
Altwiesenstrasse 136, 8051 Zürich	1952	1								6				6
Dübendorfstrasse 161, 8051 Zürich	1952	1				6		3						9
Dübendorfstrasse 157, 159, 8051 Zürich	1952	2		2		2	5		1		1			11
Aargauerstrasse 240, 8048 Zürich	2018	1						13				20		33
Binzwiesenstrasse 12, 8057 Zürich	1969	1	8	8										16
Wiesliacher 45, 8053 Zürich	1981	1				5		3		6				14
Kalchbühlstrasse 92, 8038 Zürich	1933	1	3		6									9
Birmensdorferstrasse 285, 8055 Zürich	1968	1	3	1	6	1	3		1					15
Eichbühlstrasse 67, 8004 Zürich	1934	1						4	4					8
Hofwiesenstrasse 183, 185, 187, 189, 191, 8057 Zürich	2024	2	14		13	7	42			20		7	8	111
Total		16	41	11	39	17	60	10	24	33	2	7	28	272

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

272 

Wohnungen

15 

Gewerberäume

12 

Liegenschaften

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

160 

Wohnungen

1 

Gewerberaum

**einfach
wohnen**

Stiftung Einfach Wohnen (SEW)
Birmensdorferstrasse 191
8003 Zürich