



Stiftung Alterswohnungen  
der Stadt Zürich **SAW**

Engagiert für bedarfsgerechtes  
Wohnen im Alter

Beilage 1 zu GR Nr. 2024/113

# Die SAW auf Wachstumskurs

## Geschäftsbericht 2023



## Inhalt

Plus 1'000 Alterswohnungen .....	3
Eine Herkulesaufgabe für die SAW .....	4
Rückblick .....	7
Direktion.....	7
Geschäftsbereich Bau & Entwicklung .....	10
Geschäftsbereich Infrastruktur & Unterhalt .....	13
Geschäftsbereich Finanzen & Vermietung.....	15
Geschäftsbereich Spitex & Sozialdienst.....	17
Soziokultur & Angebotsentwicklung .....	19
Ausblick .....	21
Direktion.....	21
Geschäftsbereich Bau & Entwicklung .....	23
Geschäftsbereich Infrastruktur & Unterhalt .....	24
Geschäftsbereich Finanzen & Vermietung.....	26
Geschäftsbereich Spitex & Sozialdienst.....	27
Soziokultur und Angebotsentwicklung.....	28
Navigationstexte Online-Version Geschäftsbericht.....	31
Impressum.....	32

# Die SAW auf Wachstumskurs

Geschäftsbericht 2023 Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW)

Einleitung

## Plus 1'000 Alterswohnungen

Eine gute Wohnsituation für möglichst viele Senior\*innen – das zu schaffen, ist Ziel der SAW. Dazu strebt sie ein Wachstum um 50 % auf rund 3'000 Wohnungen im Jahr 2035 an.

### «Wir haben ein klares Ziel»

Stadtrat Andreas Hauri, Stiftungsratspräsident der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) und Vorsteher des Gesundheits- und Umweltdepartements der Stadt Zürich, über das geplante Wachstum der SAW.

*Transkript Videobotschaft von Stadtrat Andreas Hauri:*

«Eine gute Wohnsituation zu haben im Alter, das steht bei unseren Seniorinnen und Senioren zuoberst auf der Wunschliste. Und genau dafür setzt sich die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich ein. Wir haben heute einen Bestand von ca. 2'000 Wohnungen und ein klares Ziel für die nächsten 15 Jahre: 1'000 zusätzliche Wohnungen, ein Bestand von ca. 3'000 Wohnungen soll dem gerecht werden. Das wollen wir zum einen erreichen mit einer klaren Strategie, die auf Neubauten, aber auch auf Verdichtungen in den bestehenden Siedlungen basiert. Zum anderen mit Kooperationen mit privaten Wohnbauträger\*innen oder auch städtischen Dienstabteilungen oder Genossenschaften. Und nicht zuletzt auch mit den vielen Dienstleistungen, welche die Stiftung Alterswohnungen heute schon anbietet, und die auch anderen Siedlungen und anderen Wohnanbieter\*innen zur Verfügung stehen.

Wir sind auf Kurs. Als Stiftungsratspräsident und als Vorsteher des Gesundheits- und Umweltdepartements freut es mich, dass wir klare Vorstellungen davon haben, wie wir diese Ziele erreichen wollen. Ich danke der Geschäftsleitung und allen Mitarbeitenden der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich für ihre engagierte Mitarbeit.»

Fokusthema

## Eine Herkulesaufgabe für die SAW

**Der Auftrag der SAW, älteren Einwohnerinnen und Einwohnern der Stadt Zürich preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen, ist aktueller denn je. Gleichzeitig sind die Rahmenbedingungen für die Erfüllung dieses Auftrags so schwierig wie kaum je zuvor.**

«Die Anzahl bezahlbarer Wohnungen für ältere Menschen soll in der Stadt Zürich deutlich erhöht werden». So lautet der Wille der Politik, festgehalten in der [städtischen Altersstrategie 2035](#) und zusätzlich verdeutlicht in den beiden Volksinitiativen «Plus 2'000 Alterswohnungen bis 2035» und «Bezahlbare Wohnungen für Zürich». Konkret soll die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) bis 2035 ihren Bestand um 1'000 Wohnungen erweitert haben. 1'000 Wohnungen – das klingt angesichts dessen, dass insgesamt 81'468 über 60-jährige Menschen in der Stadt Zürich leben, nicht nach viel. Für die SAW hingegen, deren Bestand aktuell 2011 Wohnungen umfasst, bedeutet die Zahl ein Wachstum um beinahe 50 % und gleicht damit einer Herkulesaufgabe.

Heute, drei Jahre nach Verabschiedung der Altersstrategie durch den Gemeinderat, darf die SAW feststellen: Sie ist auf Kurs. Gemäss aktueller Planung sind bis 2035 knapp 1'000 zusätzliche SAW Wohnungen bezugsbereit. Der Löwenanteil dieses Wachstums geht auf Neubauten zurück (total rund 626 neue Wohnungen), Ersatzneubauten und Verdichtungen bestehender Siedlungen tragen mit rund 192 bzw. rund 153 zusätzlichen Wohnungen dazu bei (siehe Diagramm).

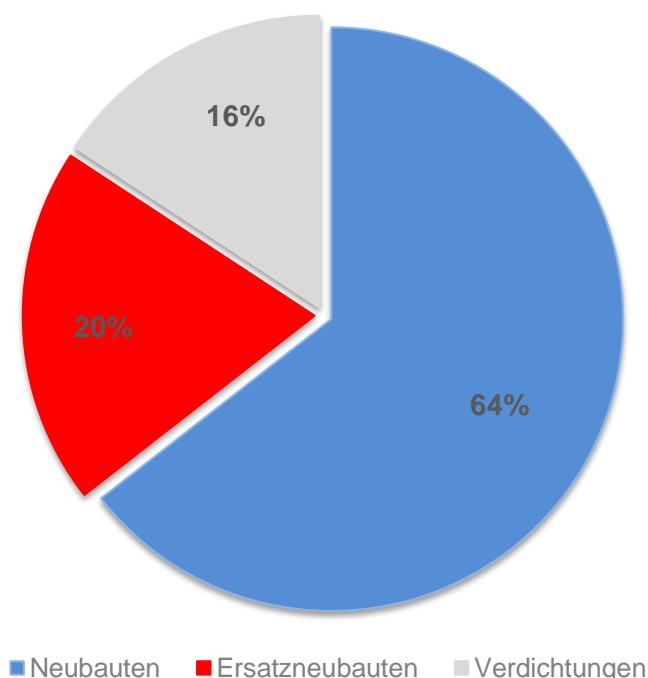


Abbildung: Anteil an Neubauten, Ersatzneubauten und Verdichtung an der Erhöhung des SAW Wohnungsbestands um rund 1'000 Wohnungen (Angaben in Prozent)

Da Vorhaben dieser Dimension naturgemäss mit vielen Unabwägbarkeiten verbunden sind, verläuft die Planung rollierend und wird, wenn nötig, laufend den sich verändernden Gegebenheiten angepasst. Eine aktuelle Übersicht über die geplanten und im Bau befindlichen Projekte befindet sich [auf der SAW Webseite](#).

### Weitere Standorte in Prüfung

Es ist der SAW bewusst, dass in der Stadt Zürich 1'000 zusätzliche kostengünstige Wohnungen für ältere Menschen ein Tropfen auf den heissen Stein sind. Denn die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für ältere Menschen ist enorm und nimmt immer noch zu. Derzeit steht den rund 250 SAW Wohnungen, die pro Jahr frei werden, eine Warteliste mit ca. 6'000 Mietinteressent\*innen gegenüber. Deshalb denkt und plant die SAW bereits weiter und lässt keine Gelegenheit aus, weitere Siedlungsstandorte zu prüfen. Dies, ebenfalls ganz im Sinne der Altersstrategie, vermehrt in Zusammenarbeit mit möglichen Kooperationspartnern.

Erstmals konkret wird eine Kooperation der SAW mit anderen Wohnbauträgerinnen auf dem städtischen Grundstück Letzi in Zürich-Altstetten: Dort sind derzeit 131 neue Alterswohnungen im Bau. Ihre Erstvermietung ist für Anfang 2025, ihr Bezug für Herbst 2025 geplant und liegt damit schon fast in greifbarer Nähe. Auf demselben Areal entstehen rund fünfzig Wohnungen der Stiftung Familienwohnungen (SFW) und knapp 90 Wohnungen der städtischen Liegenschaftenverwaltung (LSZ). Die SAW freut sich sehr, dass sie in der [SAW Siedlung Letzi](#) dem grossen Wunsch zahlreicher Seniorinnen und Senioren auf diese Weise nachkommen kann: Auch im Alter eingebunden zu sein in eine lebendige Gemeinschaft. Über die Erstvermietung der dortigen SAW Wohnungen und die Möglichkeiten, sich dafür zu bewerben, informiert die SAW voraussichtlich im Herbst 2024 öffentlich.

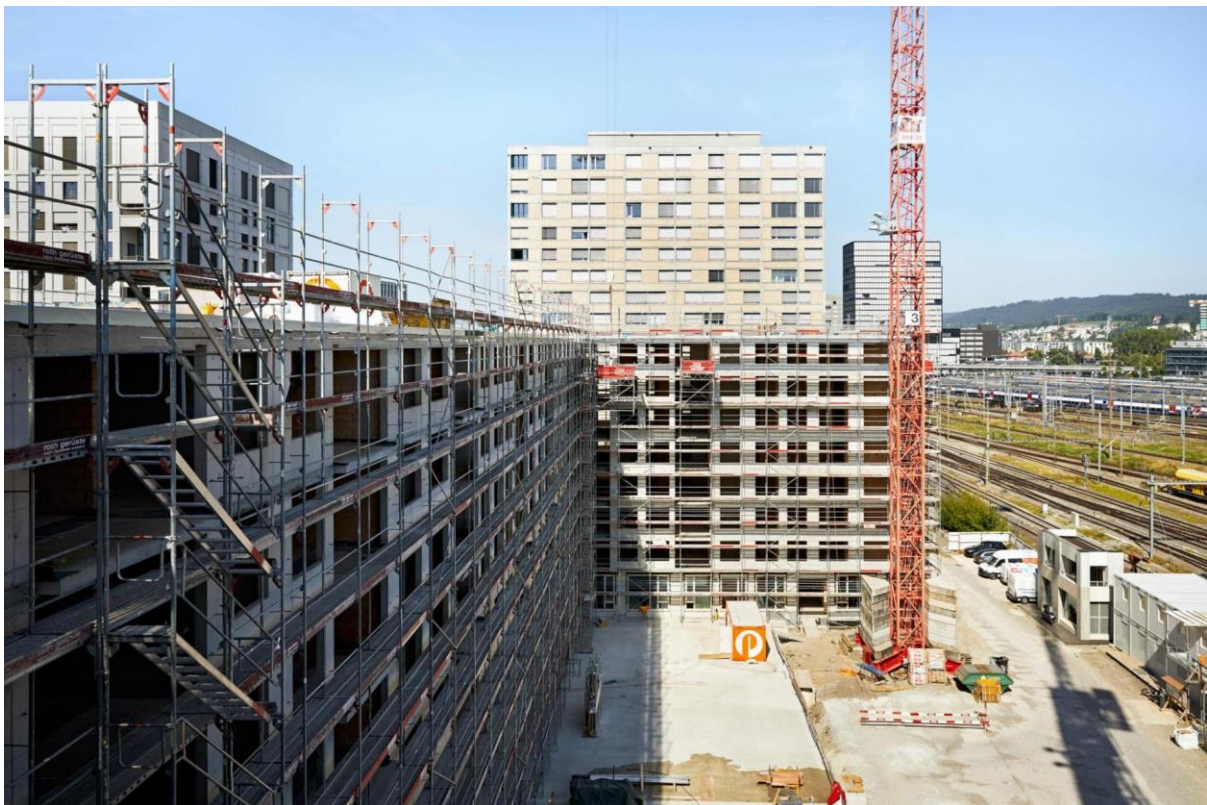


Bild 1: An der Letzistrasse in Zürich West sind 131 zusätzliche Alterswohnungen im Bau.

### Neues Vergabeverfahren für SAW Wohnungen

Trotz des beeindruckenden voraussichtlichen Wachstums der SAW: Kostengünstiger Wohnraum für ältere Menschen wird ein rares Gut bleiben. Umso wichtiger ist es, dass all jene Menschen, die sich um eine Alterswohnung bemühen und die Voraussetzungen für eine SAW Wohnung erfüllen, eine faire Chance erhalten. Diesem Leitgedanken entsprechend hat die SAW das Vergabeverfahren für ihre Wohnungen 2023 in einem partizipativen Prozess von Grund auf überarbeitet.

Voraussichtlich im Herbst 2024 stellt die SAW die bisherigen Wartelisten ein und schreibt alle freien Wohnungen öffentlich (Tagblatt, SAW Website) sowie in einem [neuen Vermietungsnewsletter](#) aus. Anstatt passiv viele Jahre warten zu müssen, bis sie die Spitze der Warteliste erreicht haben, können sich Interessierte künftig aktiv um freie Wohnungen bewerben. Voraussetzung ist, dass sie mindestens 60 Jahre alt, seit mehr als zwei Jahren in der Stadt Zürich niedergelassen sind und eine bestimmte Einkommens- und Vermögenslimite nicht überschreiten. Wer «Dringlichkeitskriterien» (drohender Wohnungsverlust, finanzielle Notlage oder Mobilitätseinschränkungen, die einen Wohnungswechsel notwendig machen) aufweist, findet im Verfahren besondere Berücksichtigung. Dasselbe gilt für Bewerber\*innen, die bereits auf einer Warteliste der SAW registriert sind. Detaillierte Informationen zum neuen Vergabeverfahren finden sich [auf der SAW Website](#).

Rückblick

## Rückblick

**Was hat die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) im Jahr 2023 geleistet? Erleben Sie das vergangene Jahr im Rückblick der Direktion, der Bereiche Finanzen & Vermietung, Bau & Entwicklung, Infrastruktur & Unterhalt und Spitex & Sozialdienst sowie aus Sicht von Soziokultur und Angebotsentwicklung.**

### Direktion

Ein wichtiges Entwicklungsjahr



Bild 2: Andrea Martin-Fischer, Direktorin SAW

2023 ist die SAW weiter in den Fokus sowohl der politischen als auch der öffentlichen Wahrnehmung gerückt. Dies zeigt sich unter anderem im Zustandekommen der beiden Volksinitiativen «Mehr Alterswohnungen für Zürich (Plus 2000)» und «Bezahlbare Wohnungen für Zürich», wobei auch letztere die Erhöhung des Bestands der SAW um mindestens 2'000 Alterswohnungen verlangt.

Für die SAW bedeutet dies einerseits «Rückenwind» und Stärkung ihrer Anliegen und Ziele, andererseits jedoch auch ein konstant hochbleibender Wachstumsdruck, den es organisatorisch und finanziell zu meistern gilt. Auf organisatorischer Ebene erreichte die SAW mit dem neuen Organisationsreglement sowie dem überarbeiteten Vermietungsreglement, 2023 beides vom Stiftungsrat verabschiedet und vom Stadtrat genehmigt, zwei erste wichtige Ziele.

### Zentrale Akteurin der städtischen Altersstrategie

Die SAW hat das vergangene Jahr zudem genutzt, sich verstärkt als Expertin im Bereich Alterswohnen zu etablieren. Einerseits mit der Durchführung einer Befragung zu neuen Wohnformen im Alter mit vertiefenden Workshops, andererseits als zentrale Akteurin bei der Umsetzung der [Altersstrategie 2035 der Stadt Zürich](#). In deren Rahmen hat sie beispielsweise die Zusammenarbeit mit den Gesundheitszentren für das Alter weiter gefestigt, eine Kooperation mit Gehörlosenorganisationen aufgegleist sowie eine [«Digitale Alterswohnung»](#) eingerichtet, die sich grossem Interesse erfreut und rege besucht wird.



Bild 3: Das Sommerfest des Gesundheitszentrums für das Alter Wolfswinkel, 2023 erstmals gemeinsam mit der SAW Siedlung Unteraffoltern durchgeführt, ist ein gelungenes Beispiel für die vermehrte Zusammenarbeit der beiden Organisationen.

### Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen und weitere Meilensteine

Nebst den erreichten Meilensteinen in den verschiedenen Bauprojekten, darf die SAW auf weitere bedeutende Ereignisse im Geschäftsjahr 2023 zurückblicken: Schritte zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen in den Siedlungen, die Bekanntgabe des neuen Vergabeprozesses für SAW Wohnungen, welcher 2024 in Kraft tritt, die Unterzeichnung eines Mietvertrages mit einem privaten Wohnungsanbieter sowie die Quartierinformation zum Baustart des Projektes [«Espenhof – Wir leben Vielfalt»](#), gemeinsam durchgeführt mit den Projektpartner\*innen queerAltern und Gesundheitszentren für das Alter.





Bild 4: Die Quartierinformation zum Baustart des Projekts «Espenhof – Wir leben Vielfalt!» war mit rund 50 Besucher\*innen ein grosser Erfolg.

## Geschäftsbereich Bau & Entwicklung

### Bauprojekte in allen Phasen ...

Auch im Jahr 2023 hat die SAW viele Projektentwicklungen vorangetrieben. Daneben hat sie neue Chancen geprüft und Grundlagen für künftige Kooperationen gelegt. Dass die SAW wichtige Meilensteine erreicht hat, belohnt ihre herausfordernde und intensive Arbeit an den verschiedenen Bauprojekten:

Mit der weitgehenden Fertigstellung des Rohbaus hat die Siedlung **Letzi** eine wichtige Etappe erreicht. Die Siedlung entsteht in Kooperation mit Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) und der Stiftung Familienwohnungen der Stadt Zürich (SFW). Die SAW Wohnungen, untergebracht im Hochhaus, sind jetzt schon von weither sichtbar. Im **Espenhof Nord** ist der Rückbau der Gründungssiedlung der SAW erfolgt. Damit beginnt die Erstellung von spürbar mehr Wohnungen der SAW in Zürich West. Neu wird die Siedlung 138, statt wie bisher 84 Alterswohnungen umfassen. Unter dem Motto «[Espenhof – Wir leben Vielfalt](#)» arbeitet die SAW in diesem Projekt mit dem Verein queerAltern und den Gesundheitszentren für das Alter zusammen: Neben zusätzlichen Alterswohnungen entstehen im Espenhof Nord drei Pflegewohngruppen der Gesundheitszentren für das Alter und in einem der drei Wohnhäuser werden Senior\*innen, die sich als queer bezeichnen, wohnhaft sein.



Bild 5: Auf dem Areal Espenhof Nord, aktuell eine Baugrube, entsteht das innovative Kooperationsprojekt «Espenhof – Wir leben Vielfalt!» der SAW, des Vereins queerAltern und den Gesundheitszentren für das Alter.



Bild 6: Mit «Espenhof – Wir leben Vielfalt!» entsteht auf dem Areal der SAW Gründersiedlung ein einmaliges Pilot- und Kooperationsprojekt

### ... und auf gutem Wege

Mit dem Vorliegen rechtskräftiger Bauentscheide für die Ersatzneubauten der Siedlungen **Werdhölzli** und **Espenhof West** im Jahr 2023 sind die Vorbereitungen für den Baustart auf einem guten Stand. Für die denkmalgeschützte Siedlung **Hardau** legte die SAW 2023 mit Baugesuch und ersten Ausschreibungen die Grundlagen für die Gesamtinstandsetzungen ab 2024. Für den Ersatzneubau der Siedlung [Felsenrain](#) wurde, zusammen mit den Kooperationspartnerinnen Stiftung Familienwohnungen (SFW) und den Gesundheitszentren für das Alter, der Wettbewerb gestartet. Aus den eingereichten Vorschlägen wurde kurz nach dem Jahreswechsel das Siegerprojekt gekürt. Bereits Anfang 2023 konnte der offene Projektwettbewerb für die neue Siedlung **Heidi Abel** mit voraussichtlich 115 Alterswohnungen auf städtischem Baurechtsland im Zentrum von Leutschenbach entschieden werden.



Bild 7: "LE PETIT PRINCE" von Liechi Graf Zumsteg Architekten ging als Siegerprojekt aus dem Wettbewerb für den Neubau der SAW Siedlung Heidi Abel hervor.

## Geschäftsbereich Infrastruktur & Unterhalt

### Kurs auf netto null

Die Stadtzürcher Verwaltung will bis 2035 klimaneutral werden. Als städtische Wohnbaustiftung hat sich auch die SAW dazu verpflichtet, dieses wichtige Klimaziel mitzutragen. 2023 legte sie deshalb einen Fokus auf die Reduktion ihres CO<sup>2</sup>-Ausstosses. In der Siedlung **Dufourstrasse** wurden 2023 die Heizzentrale und Warmwasserproduktion erneuert und die Gasheizungen für die 56 Wohnungen ersetzt. Neu wird die Siedlung mit Wasser aus dem Zürichsee umweltfreundlich mit Wärme versorgt. Dazu transportiert das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) das Seewasser in ihre Seewasserzentrale, entzieht ihm über einen Wärmetauscher Wärme und verteilt es anschliessend in die angeschlossenen Gebäude. In der **Siedlung Letten** führte der Wechsel von Leuchtstofflampen auf LED-Leuchtmittel in den Treppenhäusern und Laubengängen zu besserem Licht, mehr Sicherheit beim Treppensteigen und tieferem Stromverbrauch.



Bild 8: Wasser aus dem Zürichsee versorgt die SAW Siedlung Dufourstrasse seit 2023 mit Wärme.

### Grosse Überraschung in Unteraffoltern

Daneben bot das Jahr 2023 Raum für eine grosse Überraschung. Diese hielt die Baustelle für das Sekundarschulhaus Isengrind in unmittelbarer Nachbarschaft der **Siedlung Unteraffoltern** bereit: Beim Aushub der Baugrube wurde ein rund 66 Tonnen schwerer und rund 26 m<sup>3</sup> grosser eiszeitlicher Findling freigelegt. Bis zur Fertigstellung des Schulhauses geniesst dieser nun Asyl auf dem Grundstück der SAW Siedlung.



Bild 9: Der Glarner Findling hatte bereits einen weiten Weg hinter sich, bevor er auf dem Areal der SAW Siedlung Unteraffoltern einen temporären Standort fand.

Beim Findling handelt es sich um ein Sedimentgestein, das sich vor 165–175 Millionen Jahren aus Ablagerungen auf dem Grund des «Helvetischen Meeres» gebildet hatte. Aus diesen wurde festes Gestein, das mit der Bildung der Alpen in die Berge gelangte. Der Findling stammt aus der Region des Glärnisch im Kanton Glarus, von wo er mit dem Eis des Linthgletschers bis nach Zürich Affoltern gelangte (Informationen: Peter Kindle, Geologe, Sieber Cassina + Partner AG).

## Geschäftsbereich Finanzen & Vermietung

### Neuer Vergabeprozess für SAW Wohnungen

Wie bereits im Vorjahr galt 2023 ein besonderes Augenmerk der Weiterführung des Projekts «Neuer Zugang zu Alterswohnungen». Im dritten und letzten «Echoraum» diskutierte die SAW mit Fachpersonen, verschiedenen Organisationen für das Alter sowie Betroffenen Lösungsansätze für die künftige Vergabe ihrer Wohnungen. Ziel des Anlasses war, die Ansätze gemeinsam sorgfältig durchzudenken und gegebenenfalls zu ergänzen.

Im Oktober 2023 stellte die SAW den neuen Vergabeprozess anlässlich einer Medienkonferenz der Öffentlichkeit vor. Die Berichterstattung war durchgehend unterstützend, die direkten Rückmeldungen von Betroffenen zum grössten Teil positiv. Die Arbeiten an der Umsetzung des neuen Prozesses laufen auf Hochtouren, die Inbetriebnahme ist für Herbst 2024 geplant.

## NZZ

---

### Keine Lotterie mehr bei den Zürcher Alterswohnungen: Stadt lanciert nach Kritik neues Vergabesystem

In Zürich muss man heute bis zu zehn Jahre warten, wenn man eine städtische Alterswohnung will. In den nächsten Jahren will die Stadt das Angebot deutlich ausbauen.

Jan Hudec

24.10.2023, 05.00 Uhr



Bild 10: Die Berichterstattung zum neuen Vergabeprozess für SAW Wohnungen, hier als Beispiel die Headline der NZZ, fiel durchwegs positiv aus.

### **Neue Leiterin Finanzen & Vermietung**

Neben vielfältigen operativen Herausforderungen schreitet die Digitalisierung der SAW voran. Sie ist eine von vielen Aufgaben, der sich die neue Leiterin Finanzen & Vermietung der SAW, Prisca Löbb, stellt. Sie übernahm per 1. September 2023 die Leitung der Abteilung Finanzen & Vermietung als Nachfolgerin von Colette Hämmerle, die die SAW per September 2023 verliess, um sich einer neuen Herausforderung zu widmen.



Bild 11: Prisca Löbb, Bereichsleiterin Finanzen & Vermietung und Stv. Direktorin SAW



## Geschäftsbereich Spitex & Sozialdienst

### Stärkung der interdisziplinären Betreuung

2023 hat die SAW ihre Mieterkoordinationssitzungen dezentralisiert und in die drei Gebiete Nord, Süd und West verlegt. Die Sitzungen, die der Lösungsfindung für Anliegen, Wünsche und Probleme der Mietenden dienen, finden seither in allen drei Gebieten regelmässig unter Beteiligung verschiedener Berufsgruppen (Sozialdienst, Hauswartung, Pflege, Hauswirtschaft und Betreuung sowie Vermietung) statt. Zudem ist es gelungen, den Sozialdienst erfolgreich in den (neuen) Bereich Spitex & Sozialdienst zu integrieren. Beide Entwicklungen tragen zur Stärkung der interdisziplinären Zusammenarbeit, des dezentralen Betreuungsnetzes und damit zur Sicherheit und zum Wohlbefinden der Mieter\*innen bei. Ferner hat die Spitex Zürich SAW die Siedlungspräsenz weiter ausgebaut: In mehreren SAW Siedlungen ist einmal pro Woche während ein bis zwei Stunden eine fest zugewiesene Ansprechperson vor Ort, die über zahlreiche Belange der SAW Auskunft gibt und niederschwellig Unterstützung bietet.



Bild 12: Die Siedlungspräsenz ist eine wichtige Ansprechperson für die Mieter\*innen vor Ort.

### **Fachjahresthema Gewalt**

Im vergangenen Jahr haben sich die Mitarbeitenden der SAW im Rahmen betriebsinterner Schulungen intensiv mit dem Zweijahresthema «Gewalt» auseinandergesetzt. Die Evaluation zeigte differenzierte Bedürfnisse der Mitarbeiter\*innen mit Kundenkontakt und jenen ohne. Die Aufbauschulung zum Thema, die für 2024 geplant ist, wird um die Themen Rassismus und Diversity erweitert und klarer auf die Bereiche Infrastruktur & Unterhalt sowie Spitex & Sozialdienst ausgerichtet. Die Mitarbeitenden der anderen Bereiche dürfen, müssen aber nicht an den Schulungen teilnehmen.

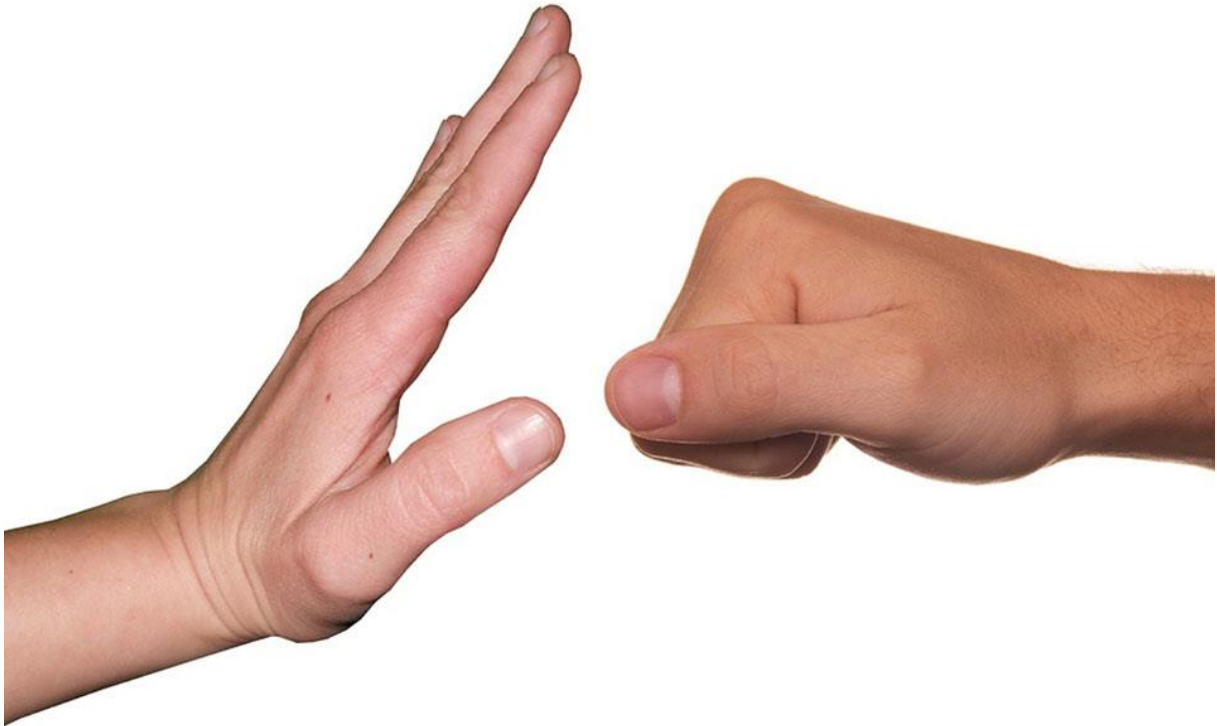


Bild 13: 2023 haben alle Mitarbeitenden der SAW eine interne Schulung zum Thema «Gewalt» besucht.

## Soziokultur & Angebotsentwicklung

### Investieren in die Nachbarschaft ...

Die Altersstrategie 2035 der Stadt Zürich beauftragt die SAW und die Gesundheitszentren für das Alter, ihre Zusammenarbeit zu stärken. Die Umsetzung des Auftrags ist auf gutem Weg, 2023 haben die beiden Organisationen erste gemeinsame soziokulturelle Anlässe umgesetzt. So wurde etwa das Sommerfest des Gesundheitszentrums Wolfswinkel zusammen mit der SAW Siedlung **Unteraffoltern** durchgeführt. Auf erfreulichen Anklang stiess bei den Mieter\*innen der SAW auch das neue monatliche Mittagstisch-Angebot in den Gastrobetrieben der Gesundheitszentren, das unter dem Motto «Alleine hingehen, gemeinsam essen» stattfindet. 2024 wird es deshalb auf alle Betriebe der Gesundheitszentren für das Alter ausgeweitet.

Wie wichtig und erwünscht funktionierende Nachbarschaften sind, hat auch das Mitwirkungsverfahren der SAW zu gemeinschaftlichen Wohnformen im Alter in den Jahren 2022/2023 gezeigt: Die Teilnehmenden haben grosses Interesse an generationendurchmischtem Wohnen bekundet. Auch kollektive Wohnformen wie Clusterwohnungen geniessen zunehmend Aufmerksamkeit. Diese und andere Erkenntnisse nimmt die SAW in die Weiterentwicklung ihres Wohnangebots auf. Etwa, dass Wohnungen für Zweipersonenhaushalte zwei abtrennbare (Schlaf-)Zimmer brauchen, um individuelle Bedürfnisse im Alltag besser abzudecken – unabhängig davon, ob die Wohnung von Paaren oder sonst zwei Personen bewohnt werden.

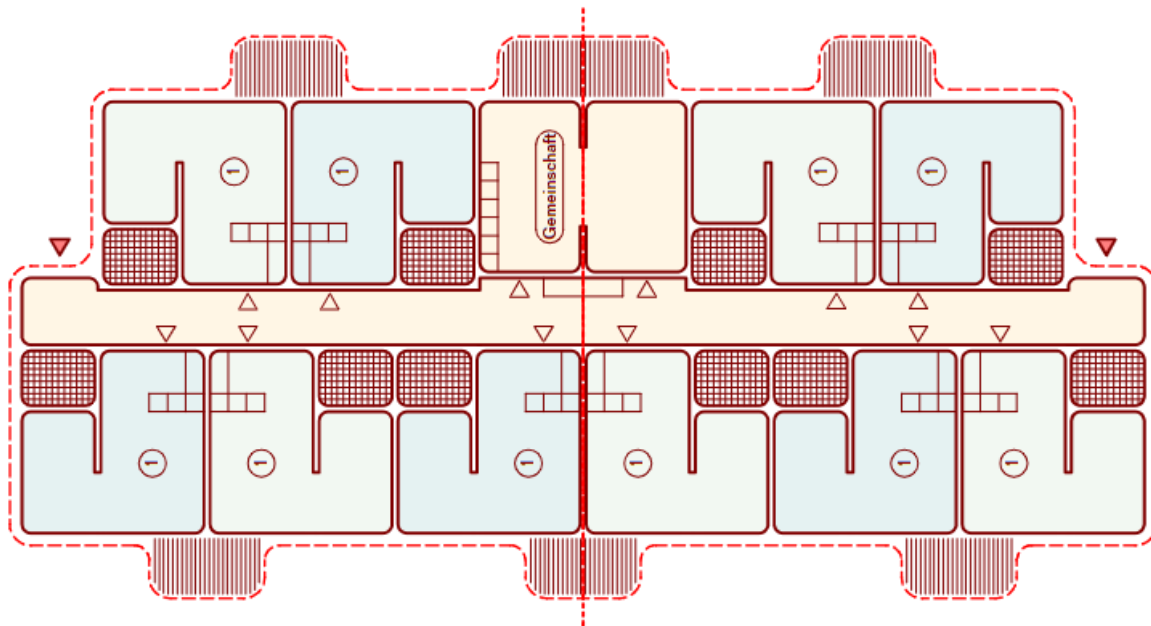


Bild 14: Grundriss einer geclusterten Wohnung aus dem Wettbewerbsprogramm Felsenrain. Er zeigt, dass dieser Wohnungstyp die Möglichkeit bietet, gemeinschaftlich zu wohnen und sich trotzdem in einen individuellen privaten Raum zurückziehen zu können.

### ... und in die Freiwilligenarbeit

2023 konnte die SAW für ihre Mieter\*innen zudem verschiedene Projekte zur digitalen Unterstützung sowie Corporate Volunteering-Angebote organisieren. Da die Freiwilligenarbeit eine wichtige Grundlage des Zusammenlebens ist, hat die SAW 2023 verstärkt die Nachbarschaftshilfe in ihren Siedlungen gefördert und sich an einem Pilotprojekt des Gesundheits- und Umweltschutzdepartements (GUD) für Kurzeinsätze städtischer Freiwilliger beteiligt.



Bild 15: Eine freiwillige Helferin im Rahmen eines Kurzeinsatzes beim Grittibänzen mit Mieterinnen der SAW.

Ausblick

## Ausblick

**Machbarkeitsstudien, Computer-Aided Facility Management, Prozessevaluationen und -redesigns, bewährte und neue Kooperationen: Um den künftigen Anforderungen gerecht zu werden, setzt die SAW auf verschiedenen Ebenen an.**

## Direktion

**Leben in Gemeinschaft, bis ins hohe Alter**



Bild 16: Andrea Martin-Fischer, Direktorin SAW

Auch in den kommenden Monaten stehen die hohen Wachstumsziele der SAW im Fokus, jedoch ebenso die Anpassung an veränderte Anforderungen und Bedürfnisse (künftiger) Mieter\*innen. Der Bedarf an kostengünstigem Wohnraum für ältere Menschen in Verbindung mit der Möglichkeit, auf Unterstützung zugreifen zu können, ist enorm. Gleichzeitig zeigt sich, dass in allen Altersgruppen wieder vermehrt das Bedürfnis nach generationendurchmischem Wohnen und einem Leben in Gemeinschaft ins Zentrum rückt. Aus diesem Grund will die SAW weiterhin intensiv prüfen, Projekte gemeinsam mit andern Bauträger\*innen zu entwickeln oder Wohnungen in gemischten Siedlungen anzumieten. Der Zusammenarbeit mit der Stadt, den anderen städtischen Wohnbaustiftungen, mit Genossenschaften und den Gesundheitszentren für das Alter kommt deshalb auch 2024 grosse Bedeutung zu. Weitere

Herausforderung stellen sich in der Finanzierung des schnellen und grossem Wachstums sowie in der gezielten organisatorischen Ausrichtung der SAW auf neue Rahmenbedingungen und Ansprüche.



Bild 17: Die Nachfrage nach Wohnen mit Unterstützung, wie es die SAW ihren Mieter\*innen seit 1950 ermöglicht, ist enorm.

Im Übrigen richtet die SAW ihre Aktivitäten auch 2024 an ihren vier strategischen Stossrichtungen aus:

- Bau von anforderungsoptimiertem Wohn- und Lebensraum für ältere Menschen;
- gemeinsam stark in den Siedlungen und im Quartier;
- zielorientiertes Handeln und fokussierter Einsatz von Ressourcen;
- fördern und fordern von Fach- und Sozialkompetenzen.

## Geschäftsbereich Bau & Entwicklung

### Wichtige Meilensteine im Blick



Bild 18: Caspar Hoesch, Bereichsleiter Bau & Entwicklung SAW

Auch 2024 stehen für die verschiedenen Bauprojekte der SAW wichtige Meilensteine an: Mitte 2024 legen die drei Kooperationspartnerinnen, SAW, queerAltern und die Gesundheitszentren für das Alter den Grundstein für die Siedlung **Espenhof Nord**. Bereits gegen Ende des kommenden Jahres werden sich die fünf neuen Häuser abzeichnen. Zu Beginn des Jahres startet der Ersatzneubau **Espenhof West** mit neu 28 (vorher 23) Wohnungen, im Sommer folgt die Siedlung **Werdhölzli** mit neu 93 zum Teil geclusterten Wohnungen (vorher 41 Wohnungen). Daneben startet die Erneuerung der 116 Wohnungen der Siedlung **Hardau** mit der ersten Etappe in die Umsetzung.

Die Projekte **Felsenrain** und **Heidi Abel** mit zusammen über 300 Wohnungen (Felsenrain vorher 119 Wohnungen) werden in der Projektierung wichtige Meilensteine erreichen. Zusätzlich soll der Wettbewerb für das Hochhaus an der **Thurgauerstrasse** mit rund 130 zusätzlichen neuen Alterswohnungen Mitte des Jahres starten. Auch die definitive Namensgebung für diese Siedlung erfolgt 2024. Für mehrere Standorte werden Machbarkeitsstudien erstellt und strategisch aufbereitet. Sie bilden die Basis für Entscheide des Stiftungsrates über künftige Kooperationsprojekte und die Weiterentwicklung des Siedlungsbestands der SAW.

## Geschäftsbereich Infrastruktur & Unterhalt Modernisierung auf mehreren Ebenen



Bild 19: Guido Manser, Bereichsleiter Infrastruktur & Unterhalt SAW

2024 macht die SAW einen weiteren grossen Schritt Richtung Moderne und führt ein Computer-Aided Facility Management (CAFM) ein. CAFM ist eine Software zur Unterstützung des Facilitymanagements, die hilft, den nachhaltigen Betrieb und Unterhalt von Gebäuden sicherzustellen. Dazu überwacht sie die Prüfung, Inspektion und Wartung von Gebäuden und technischen Anlagen sowie Reparaturen und alle prüfpflichtigen Gegenstände von Gebäuden.

Auch bei ihren Schliessanlagen stellt die SAW 2024 die Zeichen auf Zukunft. Nach einem erfolgreichen Pilotprojekt in der Siedlung **Hirzenbach**, startet sie in den kommenden Monaten weitere Siedlungen mit elektronischen Schliessanlagen aus. Digitale Schliessanlagen bieten Komfort und Sicherheit. So regelt ein ebenfalls digitaler Schliessplan beispielsweise, welche Personen zu welchen Bereichen Zutritt haben, was eine unkomplizierte Unterscheidung zwischen Mieter\*innen, Mitarbeiter\*innen, Lieferant\*innen oder Gästen ermöglicht.

Ab 2024 realisiert die SAW zudem – wo möglich und sinnvoll – in ihren Siedlungen gemeinsam mit den ewz Photovoltaik-Anlagen. Auf diese Weise stellt sie künftig umweltfreundlichen Strom her und trägt dadurch massgeblich zum Klimaschutz bei. Als erstes finden in den Siedlungen **Köschenrüti** und **Seebach** die Ausbauten der Photovoltaikanlagen statt.





Bild 20: Thermische Solaranlagen, hier auf dem Dach der SAW Siedlung Scheuchzerstrasse, betreibt die SAW bereits heute. Ab 2024 werden diese mit Photovoltaik-Anlagen ergänzt.

## Geschäftsbereich Finanzen & Vermietung Redesign von Kernprozessen



Bild 21: Prisca Löbb, Bereichsleiterin Finanzen & Vermietung und Stv. Direktorin SAW

Der Hauptfokus des Bereichs Finanzen & Vermietung liegt 2024 auf der Umsetzung des neuen Vergabeprozesses für SAW Wohnungen. Dieser ist nicht nur eine Umstellung für Mietinteressent\*innen, er bringt auch für das Vermietungsteam der SAW grosse Neuerungen mit sich. Dazu gehören etwa die Erarbeitung und Einführung neuer interner Prozesse.

Intensiv wird 2024 auch die Zusammenarbeit mit Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) und der Stiftung Familienwohnungen (SFW) im [Kooperationsprojekt Letzi](#). Zu den anstehenden Aufgaben gehören die Erarbeitung neuer Grundlagen für alle beteiligten Bauträger\*innen oder die Vorbereitung der Erstvermietung von Wohnungen und Gewerbe. Der Bezug der Siedlung erfolgt voraussichtlich Ende 2025.

Steigende Kosten in allen Bereichen der SAW stellen für die Stiftung eine grosse Herausforderung dar. Um weiterhin bezahlbaren Wohnraum für Senior\*innen in der Stadt Zürich zur Verfügung stellen zu können, werden Kostensteigerungen laufend sorgfältig beobachtet und bei Bedarf korrigierende Massnahmen getroffen.

## Geschäftsbereich Spitex & Sozialdienst Im Zeichen der Qualität



Bild 22: Andreas Dreier, Bereichsleiter Spitex Zürich SAW

Für 2024 hat sich der Bereich Spitex & Sozialdienst zum Ziel gesetzt, die bereichsinternen Prozesse zu überprüfen. Führungskräfte und Fachexpert\*innen evaluieren zusammen mit Mitarbeitenden die bestehenden Prozesse, aktualisieren und verbessern sie. Die überarbeiteten Prozesse werden daraufhin allen Mitarbeitenden des Bereiches vorgestellt und anschliessend eingeführt.

Die psychosoziale Spitex erhält ab Januar 2024 eine neue Struktur. Neu wird sie analog zum Team des Sozialdienstes organisiert sein, und die organisatorische Leitung direkt beim Bereichsleiter liegen. Die Neuausrichtung ermöglicht es den betreffenden Mitarbeiter\*innen, sich auf die Betreuung der Kund\*innen zu konzentrieren und stärkt auf diese Weise die fachliche Qualität ihrer Arbeit.

Das Fachjahresthema wird auch im Jahr 2024 «Gewalt» lauten. Für den gesamten Bereich Spitex & Sozialdienst sowie den Bereich Infrastruktur & Unterhalt organisiert die SAW weiterführende Schulungen dazu. In der ersten Veranstaltungsreihe (2023) haben sich die Teilnehmenden mit der Thematik der Gewalt im Allgemeinen beschäftigt. 2024 sind die Schulungen spezifischer den Aspekten Rassismus und Diversity gewidmet.

## Soziokultur und Angebotsentwicklung Auf eine gute Nachbarschaft ...



Bild 23: Margit Ammann, Leiterin Soziokultur SAW

Auch 2024 steht im Zeichen der Nachbarschaft: Die SAW und die Gesundheitszentren für das Alter positionieren sich 2024 verstärkt als quaternahe Begegnungsorte. Dafür weiten sie unter anderem ihre Zusammenarbeit auf andere Institutionen aus dem Quartier, beispielsweise die Gemeinschaftszentren, aus. Zudem unterstützt die SAW die Selbstorganisation gemeinsamer Aktivitäten in den Siedlungen und stösst nachbarschaftliche Treffen an – etwa am «Tag der Nachbarschaft» Ende Mai. Mit Blick in die Zukunft prüft die SAW aktuell die Einführung einer Siedlungs-App. Gegen innen dient diese als digitaler Schalter der Geschäftsstelle, den Mietenden bietet sie vielfältige Möglichkeiten, soziale Kontakte zu pflegen.



Bild 24: Die Nachbarschaft, wie sie hier in der SAW Siedlung Grünau gepflegt wird, steht auch 2024 im Fokus.

### ... zum Beispiel im Letzi und im Felsenrain

Eine lebendige Nachbarschaft soll auch in den Siedlungen [Letzi](#) und [Felsenrain](#) erblühen, die voraussichtlich Ende 2025 (Letzi) resp. 2031 (Felsenrain) bezugsbereit sind. Im Letzi bauen die SAW, die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich (LSZ) und die Stiftung Familienwohnung (SFW) zwar je eigene Häuser, betreiben die Siedlung aber gemeinsam. Dafür sehen sie im Sinne eines Pilotversuchs unter anderem vor, eine\*n Siedlungscoach zu engagieren, welche\*r die Vernetzung der Mietenden in den ersten beiden Jahren unterstützt. Im Felsenrain plant die SAW zusammen mit der SFW und den Gesundheitszentren für das Alter eine generationendurchmischte Siedlung. Dazu hat sie Vorgaben für die soziale Planung entwickelt – etwa, dass Senior\*innen mit Familien Tür an Tür wohnen, Gemeinschaftsküchen für das nachbarschaftliche Zusammenleben oder geclusterte Wohnungen für ältere Menschen.



Bild 25: Nina Schneider, Leiterin Angebotsentwicklung SAW

## Navigationstexte Online-Version Geschäftsbericht

Navigationstext Übersichtsseite Rückblick/Ausblick

### **Die SAW bereitet den Boden für ihr Wachstum**

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) soll ihren Wohnungsbestand deutlich vergrössern. Wie sie diese Aufgabe 2023 angegangen ist und wie sie in die Zukunft geht, erfahren Sie im Rück- und Ausblick.

Navigationstext Seite Rückblick

### **Das Jahr 2023**

Abschied von Gasheizungen, verstärkte interdisziplinäre Zusammenarbeit, Investitionen in nachbarschaftliche Kontakte und ein neuer Vergabeprozesses für SAW Wohnungen. Dies und anderes prägte das Geschäftsjahr der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW). Im Ausblick erfahren Sie, was für 2023 geplant ist.

Navigationstext Seite Ausblick

### **Gerüstet für die Zukunft**

Die SAW wächst und rüstet sich 2024 für diese Herausforderung. Dieser Ausblick verrät Ihnen, was sie dafür unternimmt. Im Rückblick lesen Sie, welche Schritte sie 2023 auf diesem Weg bereits gemeistert hat.

Navigationstexte Übersichtsseite Zahlen

### **Zahlen und Fakten**

In unserem ausführlichen Rechnungsbericht finden Sie alle finanzrelevanten Zahlen sowie verschiedene Kennzahlen und Statistiken der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich.

### **Mehr als Zahlen**

Die Kennzahlen und die Jahresrechnung der Stiftung Alterswohnungen zeigen, wie vielfältig sich das Engagement der SAW für ihre Mieter\*innen und deren Zukunft gestaltet.

### **Der Zahlenteil zum Download**

Sie suchen einen schnellen Zugang zu den Zahlen der SAW? Im PDF «Die SAW in Zahlen 2023» finden Sie alle finanzrelevanten Angaben sowie diverse Kennzahlen und Statistiken zur Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich.

### **Kennzahlen**

Wie viele Personen beschäftigt die SAW? Wie alt sind ihre Mieter\*innen im Schnitt? Dies und mehr in unseren Kennzahlen.

### **Jahresrechnung**

Die SAW bereitet den Boden für ihr Wachstum. Wie sich das in ihrer Jahresrechnung niederschlägt, lesen Sie hier.

## Impressum

Seit 2019 veröffentlicht die SAW ihren Geschäftsbericht ausschliesslich online, die Zahlen stellt sie auf der dazugehörigen Website als Download zur Verfügung. Die Online-Ausgabe des Geschäftsberichts 2023 findet sich unter

<https://www.wohnenab60.ch/geschaeftsbericht2023>

Beim vorliegenden Dokument handelt es sich um ein PDF mit den Inhalten der Online-Ausgabe des Geschäftsberichts. Es wurde ausschliesslich als Beilage zum Antrag auf Kenntnisnahme des Berichts durch den Stadtrat und den Gemeinderat erstellt.

## Herausgeberin

Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich SAW

## Redaktion

Petra Baumberger, Kommunikation & Marketing

## Texte

Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich SAW

## Gestaltung und Programmierung

EIDENBENZ/ZÜRCHER AG

Agentur für klassische und digitale Kommunikation

[e-z.ch](http://e-z.ch)

## Fotonachweis

### Titelbild

Sara Keller

[sarakeller.ch](http://sarakeller.ch)

### Restliche Bildnachweise

Maggie Ammann

Ilka Tegeler

Chrigi Zeiter

Dominique Meienberg

Frédéric Meyer

Caspar Hoesch

Ivica Habulan

Bundesamt für Landestopografie swisstopo

Indievisual