

SSWZ





Inhalt

+ Seite 4

2023 im Zeichen der Herausforderungen

+ Seite 6

Ein **Jahresrückblick** mit Fokus auf die Zukunft

+ Seite 7

Die **Geschäftsstelle und der Stiftungsrat** der SSZW

+ Seite 8

Aktiv für die Zukunft des studentischen Wohnraums

+ Seite 10

Die Dimensionen des **nachhaltigen Bauens**

+ Seite 12

Die **Zukunft des Wohnens** im Sinne der Generation Z

+ Seite 14

SSWZ-Immobilienportfolio

+ Seite 36

Unser Ziel: **Resilienz und Klimaneutralität** bis 2050

SSWZ Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich
Sonneggstrasse 23
CH-8006 Zürich

T +41 44 632 52 11
info@sswz.ch
www.sswz.ch

2023 im Zeichen der Herausforderungen



VL.NR. ULRICH A. WEIDMANN, MICHEL KEMPTER

Das Jahr 2023 war für die Stiftung für Studentisches Wohnen ein bedeutendes und herausforderndes Jahr. Trotz eines für alle Marktteilnehmer anspruchsvollen wirtschaftlichen Umfelds konnten wir unsere gesetzten Ziele vollständig erreichen.

Wohnen ist ein grundlegendes Bedürfnis, und die Verfügbarkeit von studentischem Wohnraum spielt eine entscheidende Rolle für die akademische Leistungsfähigkeit unseres Zürcher Bildungsstandortes. Die Preisentwicklung im Zürcher Liegenschaftsmarkt war auch im letzten Jahr ungebremst, was sich auf die Wohnsituation der Studierenden stark auswirkt. Die Aufgaben der Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich sind damit so aktuell wie noch nie. Sie hat sich dieser Herausforderung gestellt, indem sie nicht nur bestehenden Wohnraum verwaltet, sondern auch innovative Ansätze zur Schaffung neuer bezahlbarer Wohnmöglichkeiten verfolgt hat.

Unsere Mission bleibt es, die Wohnsituation der Studierenden in Zürich kontinuierlich zu verbessern und dabei stets unsere finanzielle Stabilität zu bewahren. Umso stärker trafen uns die steigenden Kosten für Ressourcen wie Energie, Baumaterialien, Fachkräfte und Instandhaltung. Erstmals seit vielen Jahren wurde eine Mietzinserhöhung unausweichlich. In enger Zusammenarbeit mit der WOKO und der Stadt Zürich definierten wir gebäudespezifisch die neuen Mieten und bereiteten die Umsetzung für das Jahr 2024 vor. Trotz dieser Erhöhungen werden unsere Wohnungen weiterhin zu den preiswertesten innerhalb der städtischen Stadtkreise gehören. Unsere Verpflichtung gegenüber unseren studentischen Mieterinnen und Mietern treibt uns dazu an, innovative Lösungen zu finden, damit dies so bleibt und gleichzeitig die Qualität unserer Wohnprojekte gesichert ist.

Die nachhaltige Sicherung der Erträge aus den bestehenden Liegenschaften ist umso wichtiger, als unser grosses Ziel weiterhin das Wachstum der Stiftung bleibt. Dieses Wachstum ist nicht nur eine Vision, sondern auch eine Notwendigkeit, um die internationale Wettbewerbsfähigkeit des Bildungsstandorts Zürich zu stärken. Dabei spüren wir durchaus auch die Konkurrenzierung unserer Anliegen durch jene nach mehr bezahlbaren Wohnraum für die Bevölkerung. Dennoch gelang es, grössere Neubauvorhaben zu konkretisieren. Sie werden uns in den nächsten Jahren auf allen Ebenen sehr beschäftigen.

Der Stiftungsrat und die Geschäftsstelle der SSWZ haben im Jahr 2023 die Zusammenarbeit mit unseren Partnerorganisationen weiter vertieft. Dank unserer engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter konnten wir frischen Wind und innovative Ideen in unsere Organisation bringen. Dieses Engagement hat es uns ermöglicht, zahlreiche Sanierungsprojekte und Instandsetzungsmassnahmen erfolgreich umzusetzen.

Der vorliegende Jahresbericht bietet einen umfassenden Überblick über unsere Aktivitäten, Erfolge und Herausforderungen im Jahr 2023 und erlaubt einen kleinen Blick hinter die Kulissen des studentischen Alltags.

Ulrich A. Weidmann
Präsident des Stiftungsrates SSWZ

Wir erinnern uns: «Der Wecker riss uns viel zu früh und abrupt aus dem Schlaf. Wie immer mussten wir uns beeilen, um rechtzeitig zur Uni zu gelangen und uns einen guten Platz im Hörsaal zu sichern. Kurz zuvor reichte es manchmal noch für einen Abstecher unter die Dusche. Der Blick in die WG-Küche war oft ernüchternd, da selten jemand daran dachte, das Geschirr des Vorabends abzuwaschen. Der Kühlschrank war ohnehin zumeist leer, also ging es meistens mit leerem Magen in die Vorlesungen.»

Im Lebensabschnitt eines Studierenden überwog aber bei weitem das Gefühl von Freiheit, Spontaneität und neuen Begegnungen. Die abendfüllenden Diskussionen, Lerneffekte und gemeinsamen Konzert- und Barbesuche bleiben in unbezahlbarer Erinnerung.

Wir danken allen unseren Unterstützerinnen und Unterstützern, Partnern und Teammitgliedern für ihre anhaltende Treue und ihr Vertrauen. Unsere Studierenden von heute werden die Schweiz von morgen erfolgreich prägen.

Gemeinsam blicken wir optimistisch in die Zukunft und freuen uns darauf, weiterhin einen positiven Beitrag zur studentischen Gemeinschaft in Zürich zu leisten.

Michel Kempter
Geschäftsführer SSWZ

Ein Jahresrückblick mit Fokus auf die Zukunft



Treffen der Führungsorgane (Netzwerk) – WOKO und SSWZ

Für die erfolgreiche Zusammenarbeit plante die SSWZ im Sommer 2023 ein Treffen zwischen dem Vorstand der WOKO und dem Stiftungsrat der SSWZ. Der Anlass diente unter anderem auch zur Erweiterung des Netzwerkes beider Organisationen. Anlässlich dieses Anlasses fanden bereichernde Gespräche hinsichtlich des studentischen Wohnens der Zukunft statt.



Die SSWZ besucht die FMEL in Lausanne

Die FMEL (Fondation Maisons pour étudiants Lausanne) wurde 1961 gegründet, um dem wachsenden Bedarf an Wohnraum für Studierende gerecht zu werden. Die Hauptaufgabe der FMEL besteht darin, bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnraum für Studierende anzubieten. Ihr Engagement für bezahlbaren Wohnraum ist bemerkenswert und von grosser Bedeutung für die Bildungseinrichtungen und die Studierenden in der Region.

Im Oktober 2023 hatte die SSWZ die Gelegenheit, das Studierendenwohnhaus «Vortex» in Lausanne zu besichtigen. Dieses innovative Projekt verkörpert nicht nur modernes und nachhaltiges Design, sondern auch die Zukunft des studentischen Lebens und Wohnens. Es war inspirierend, dieses imposante Gebäude mit über 1000 Studierenden zu erkunden und einen Einblick in die Vision und Umsetzung dieses Wohnkonzeptes zu erhalten. Auch der Austausch zwischen der FMEL und der SSWZ wurde gegenseitig als sehr wertvoll empfunden. Solche Dialoge dienen, um die Qualität des studentischen Lebens und Wohnens zu verbessern.

Die **Geschäftsstelle** und der **Stiftungsrat** der SSZW

Der SSZW Stiftungsrat – zusammengesetzt aus Persönlichkeiten der Stadt, der Universität und der ETH Zürich – steuert als Führungsorgan die strategischen und politischen Belange der Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich. Für das Operative ist unsere Geschäftsstelle im Einsatz.

Geschäftsstelle



Michel Kempter
Geschäftsführer



Melanie Waldis
Assistentin der Geschäftsleitung



Laila Spilimbergo
Immobilienmanagement &
Bauherrenvertretung

Stiftungsrat



Prof. Dr. Ulrich A. Weidmann
Präsident des Stiftungsrats
Vizepräsident für Infrastruktur
der ETH Zürich



François Chapuis
Vizepräsident des Stiftungsrats
Direktor Immobilien und Betrieb
der Universität Zürich



Gina Balsiger
Stiftungsrätin
Betriebsleiterin GZ Wollishofen,
Zürich



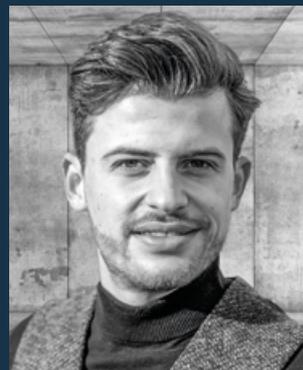
Bianca Wildrich
Stiftungsrätin
Departementssekretärin Stadt
Zürich Hochbaudepartement



Regula Christen
Stiftungsrätin
Leiterin Studentische Dienste der
ETH Zürich



Manuel Hässig
Stiftungsrat
Studierender an der ETH Zürich,
Vertreter der Studierenden

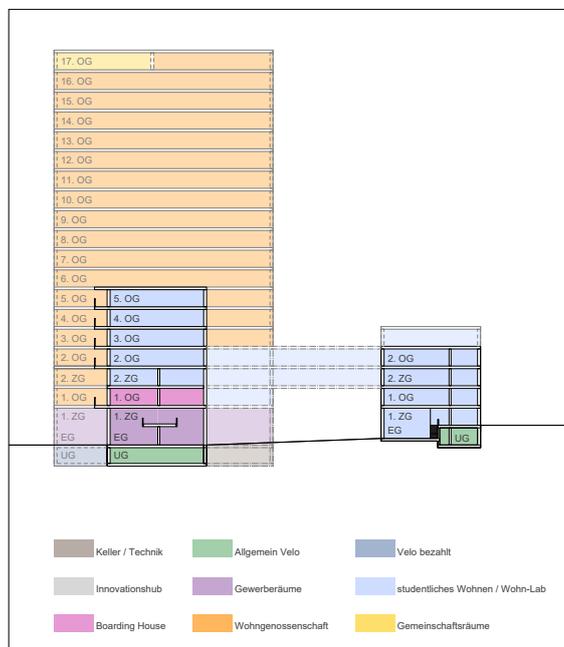


Linus Egli
Stiftungsrat
Studierender an der UZH,
Vertreter der Studierenden



Peter Collmer
Stiftungsrat
Leiter Studieninformation und
Beratung der UZH

Aktiv für die Zukunft des studentischen Wohnraums



Seit einigen Jahren setzen wir uns besonders aktiv dafür ein, unseren Immobilienbestand weiter, auch mit Neubauprojekten auszubauen. Dazu prüfen wir laufend Erwerbsobjekte und nehmen auch an öffentlich ausgeschriebenen Wettbewerben teil. 2023 beispielsweise zur Ausführung eines Grossprojekts mit genossenschaftlichem Wohnraum für rund 1800 Menschen auf dem Areal an der Thurgauerstrasse in Zürich-Nord.

Engagiert für mehr studentischen Wohnraum

Ziel und Zweck der Stiftung für studentisches Wohnen Zürich SSZW liegen in der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für Studierende auf dem Bildungs- und Forschungsplatz Zürich. Die Nachfrage seitens der Studierenden ist gross, das Wohnangebot im Raum Zürich jedoch äusserst knapp. Rund ein Drittel aller Studierenden, die auf ein Zimmer angewiesen sind, finden keines. Umso wichtiger ist es für die SSZW, laufend neue Immobilien ins Portfolio aufnehmen zu können und sich in Kooperation mit Entwicklern auch an öffentlichen Ausschreibungen zu beteiligen. Gemeinsam mit der Wohnbaugenossenschaft Wir sind Stadtgarten ist im Jahr 2023 eine Wettbewerbsteilnahme für das Areal an der Thurgauerstrasse erfolgt.

Die Vision der Stadt Zürich als Zielvorgabe

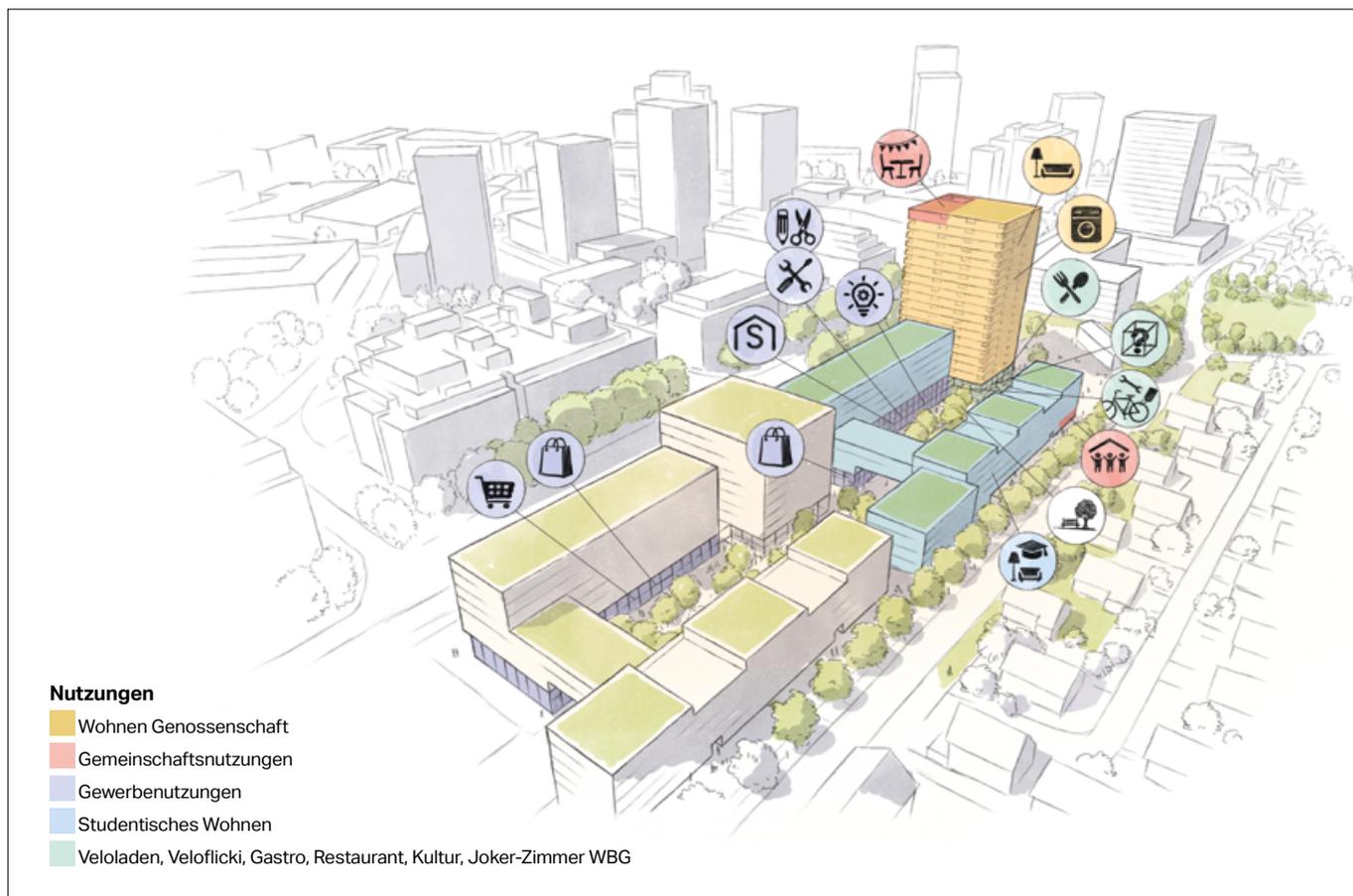
Die Stadt Zürich hatte zum Wettbewerb um ein Baurecht auf dem Areal an der Thurgauerstrasse in Zürich-Nord eingeladen. Mit der Ausschreibung wur-

den gemeinnützige Bauträgerschaften gesucht, die sich als PartnerInnen der Stadt verstehen und sich mit zukunftsfähigen Projektideen an den Zielen einer nachhaltigen Arealentwicklung beteiligen wollen.

Die künftigen Bauträgerschaften sollten die übergeordnete städtische Vision für das Areal und die städtischen Ziele für den Wohnungsbau mittragen. Mit der Bewerbung sollten daher die individuellen Zielsetzungen der Bewerbenden entlang der städtischen Vision zu konkreten Ideen für eines der beiden Teilgebiete weiterentwickelt werden. Die beiden Teilgebiete wurden je an ein Team aus zwei bis drei gemeinnützigen Bauträgerschaften vergeben, welche mit ihren Antworten auf die vielfältigen ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen der Stadt Zürich an zukunftsfähige Wohnbauten am meisten überzeugten. Zwei Areale mit einer Gesamtgrösse von rund 17'500 Quadratmetern sollten im Baurecht an gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften abgegeben werden. In diesem Sinne entschloss sich die SSZW zur Zusammenarbeit mit der WBG «Wir sind Stadtgarten», einer erfahrenen Partnerin im Bereich Entwicklung von genossenschaftlichen Wohnbausiedlungen.

Visionäres Siedlungsprojekt, zur Hälfte studentischer Wohnraum

Unter den Namen «Kooperation Nord» hätte die WBG «Wir sind Stadtgarten» eine Genossenschaft für das Projekt Thurgauerstrasse gegründet. Ge-



meinsam mit der WBG wurde ein umfangreiches Bewerbungsdossier ausgearbeitet mit der Vision, das Areal an der Thurgauerstrasse in eine «DiverCity» zu verwandeln. Die folgenden vier Leitsätze bildeten den Grundstein für unsere Projektvision und ergänzten diejenigen der Stadt Zürich:

- Auf dem Areal Thurgauerstrasse ist die Vielfalt zu Hause: Dafür fördern wir die soziale und räumliche Diversität.
- Auf dem Areal Thurgauerstrasse ist «weniger mehr und morgen schon heute»: Dafür sind wir klimaneutral und suffizient aus Überzeugung.
- Frei- und Grünräume vernetzen das Areal Thurgauerstrasse mit dem Quartier: Dafür lassen wir Begegnungsräume für Mensch und Natur wachsen.
- Gemeinsam denken, planen und wirtschaften: Auf dem Areal Thurgauerstrasse ist das Miteinander das Fundament für die Identität.

Ziel war ein ausgesprochen diversifiziertes Angebot, sowohl beim studentischen Wohnen als auch bei der Wohnbaugenossenschaft, in der Menschen unterschiedlichen Alters mit vielfältigen Lebensentwürfen zusammenfinden; zukunftsweisende Mobilitätslösungen; Wasserretention und -management; Energieeffizienz oder strategische Ansätze zu einer hohen Kreislauffähigkeit. Mit dem studentischen Wohn-Lab, dem Re-Use-Wohn-Lab und dem Co-Living sollten zudem auch innovative Wohnformen, die punkto Suffizienz noch ergiebiger sind, erprobt werden.

Innovatives Projekt, aber ...

Insbesondere die Schaffung eines Reallabors mit Studierenden und Dozenten, verbunden mit der Anziehungskraft, die ein solches auf Start-ups ausüben könnte, stiess beim Beurteilungsgremium auf grosses Interesse. Nichtsdestotrotz fiel der Entscheidung nach einem intensiven Bewerbungsverfahren leider zugunsten eines anderen Projektes – mit der Begründung, der hohe Anteil studentischen Wohnens erschwere eine Einbettung ins Quartier. Das Fazit lautete: Ein innovatives Projektes, doch aus Nutzersicht der Stadt Zürich nicht ideal für das Areal an der Thurgauerstrasse.

Akutes Thema, heute und morgen

Ob es für Studierende bezahlbaren Wohnraum gibt oder nicht, hat direkte Auswirkungen auf die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Hochschulstandorts Zürich. Hierzu leisten wir seit 40 Jahren einen wichtigen Beitrag und werden uns auch in Zukunft dafür einsetzen, in Zürich nachhaltigen und guten Wohnraum für Studierende zur Verfügung stellen zu können. Zum einen, indem wir bestehenden Wohnraum weiterentwickeln und zum anderen durch die Umsetzung von Neubauprojekten im Rahmen weiterer Wettbewerbsteilnahmen.

Die Dimensionen des nachhaltigen Bauens

Unser Ziel ist es, nachhaltige Bauprojekte zu planen, zu entwickeln und umzusetzen, die einen minimalen ökologischen Fussabdruck hinterlassen und positive Auswirkungen auf die Umwelt haben.

Um dieses Ziel zu erreichen, setzen wir wenn immer möglich auf Massnahmen wie energieeffizientes Bauen, Einsatz erneuerbarer Energien, Verwendung umweltfreundlicher Baustoffe, Kreislaufwirtschaft, Flächeneffizienz, naturnahe Gestaltung der Bauflächen und viele weitere. Langfristig streben wir danach, ein ökologisch verantwortungsbewusstes und nachhaltiges Baumanagement zu etablieren, das zur Erhaltung der natürlichen Ressourcen, zum Schutz der Umwelt und zur Verbesserung der Lebensqualität beiträgt.

- | | |
|--|--|
| <p>1 Geometrie
Gebäudetiefe
Kompaktheit
Orthogonalität</p> | <p>6 Mobilität
öffentlicher Verkehr
Zweiradverkehr
CO₂-armer Autoverkehr</p> |
| <p>2 Systemtrennung
Flexibilität
Reparierbarkeit
Kreislauffähigkeit</p> | <p>7 Gebäudetechnik
Low-Tech & High-Design
Bauteilaktivierung
natürliche Belichtung</p> |
| <p>3 Freiraum
Hitzeminderung
Wasserretention
Biodiversität</p> | <p>8 Erschliessung
Permeabilität
Spännigkeit
Begegnungszonen</p> |
| <p>4 Tragstruktur
Durchlässigkeit
Effektivität
Erweiterbarkeit</p> | <p>9 Baumaterial
Bezugsradius
Bearbeitungsgrad
CO₂-Speicherfähigkeit</p> |
| <p>5 Nutzung
Individueller Flächenverbrauch
Geteilte Räume und Services
Balkone und Loggien</p> | <p>10 Quartier
Adressierung
Wandelbarkeit
Governance</p> |





Die Zukunft des Wohnens im Sinne der Generation Z



Angesichts der steigenden Lebenskosten, der Auswirkungen der Pandemie und eines sich rasch verändernden Lern- und Arbeitsumfelds unterscheiden sich die Bedürfnisse der Generation Z erheblich von denen ihrer Vorgänger. Die Erwartungen in Bezug auf Nachhaltigkeit, Lernansätze, Gemeinschaft und Technologie erweisen sich als entscheidend für das Verständnis der künftigen Produkt- und Dienstleistungsgestaltung. Für die SSWZ als Eigentümerin der Liegenschaften, besteht die Herausforderung darin, Wohnungen anzubieten, die diese Wünsche erfüllen, und zwar zu erschwinglichen Preisen und während der gesamten Dauer des Aufenthalts.

Wir richten den Blick nach Grossbritannien, wo die Property Marketing Strategists zusammen mit dem führenden Anbieter von Studentenunterkünften auf dem Campus UPP, eine der wenigen unabhängigen Studien zu Studentenunterkünften in Grossbritannien durchgeführt haben. Die Umfrage wurde im April 2022 erhoben. Es gingen über 2500 Antworten für drei verschiedene Altersgruppen ein: Darunter von aktuell Studierenden und von solchen, die ihren Abschluss bereits absolviert haben.

Die Umfrageergebnisse zeigten deutlich, dass die jüngere Generation Z hohe Erwartungen an ihre

Studentenunterkünfte hat. Sie legt besonderen Wert auf Nachhaltigkeit und Umweltfreundlichkeit, wünscht sich innovative Gemeinschaftsräume sowie eine optimale Nutzung von Technologie.

Die Erwartungen an die Unterkunft sowie die gemachten Erfahrungen wurden anhand von fünf zentralen Themen untersucht: Nachhaltigkeit, Wohlbefinden, Gemeinschaft, Technologie und Erschwinglichkeit. Die Resultate bestätigten, dass wir uns bereits mit richtigen und wichtigen Themen befassen und auch in Zukunft agil und engagiert im Sinne des studentischen Wohnens bleiben müssen.

Vergleich Schweiz: In der Schweiz sind ähnliche Trends bei den Bedürfnissen und Erwartungen der Generation Z in Bezug auf Wohnungen zu beobachten. Junge Menschen legen grossen Wert auf Nachhaltigkeit, Umweltfreundlichkeit, innovative Gemeinschaftsräume und Technologie. Flexible und erschwingliche Wohnangebote, die den sich verändernden Arbeits- und Lernbedingungen gerecht werden, sind entscheidend. Daher ist es für uns und die gesamte Immobilienbranche wichtig, sich gezielt mit diesen Themen auseinanderzusetzen, um erfolgreich im Markt für studentisches Wohnen zu bestehen.

Nachhaltigkeit



Die Generation Z ist sich darüber im Klaren, welche Nachhaltigkeitsmerkmale bei der Wahl ihres Wohnortes für sie wichtig sind. Besonders wird der Fokus auf eine gute Anbindung an den ÖV, tiefe Nebenkosten, Recyclingmöglichkeiten, Smart-Technologien zur Energieeinsparung sowie PV-Anlagen gesetzt.

Generation Z

Drei von vier Studenten würden sich für eine möblierte Wohnung entscheiden: Die Generation Z sieht es als integralen Bestandteil der Kreislaufwirtschaft.

100 %

Der Preis ist der wichtigste Faktor bei der Wahl eines Energieversorgers und übertrifft die Haltung betreffend Auswirkungen auf Umwelt und Bequemlichkeit der Bezahlung bei weitem.

Technologie



Die Art und Weise wie wir leben, entwickelt sich ständig weiter. Die intelligente Technologie gehört zu unserem Alltag dazu und dürfte auch in Zukunft immer wichtiger werden. Das sieht die Generation Z genauso. Dennoch legt sie Wert darauf, selbst zu entscheiden, ob und wie sie intelligente Technologie nutzen will.

Smart Technology

Die Generation Z nutzt «Smart Technology» und zwei Drittel der Studierenden erachten sie als praktisch. Nichtsdestotrotz sind nur wenige der Befragten bereit, für Alexa & Co. mehr Miete zu bezahlen. Genannt werden unter anderem Vorbehalte bezüglich Datenschutz.

30 %

Bei schnellem Internet sieht es anders aus: Da sind 30 % der Studierenden gewillt, dafür etwas tiefer ins Portemonnaie zu greifen.

Wohlbefinden



In Bezug auf das eigene Wohlbefinden steht für die Generation Z die Befriedigung der Grundbedürfnisse an oberster Stelle. Weit wichtiger als beispielsweise ein Yoga- oder Kraftraum sind eine geschützte und sichere Wohnumgebung, ungestörter Schlaf und Räume mit Tageslicht.

Schlafqualität

Die wichtigsten Voraussetzungen für eine gute Schlafqualität sind Ruhe, eine angenehme Temperatur sowie die Möglichkeit, das Zimmer nach Wunsch zu verdunkeln. Um diesen individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden, müssen Fenster geöffnet und die Raumtemperatur reguliert werden können.

76 %

Rund 76 % der Studierenden geben an, in ihrem Schlafzimmer zu lernen. In vielen Fällen ist dies der einzige zur Verfügung stehende Raum. Schlafen, wohnen und lernen im gleichen Raum, kann sich jedoch negativ auf das Wohlbefinden auswirken. Als Alternative hierzu weichen rund 24 % der Befragten auf ein öffentliches Café aus.

Erschwinglichkeit



Mehr als drei Viertel der Studierenden erachten den aktuellen Durchschnittspreis für eine Studentenunterkunft als zu hoch und wünschen sich günstigere Angebote.

Wünsche

Auf die Frage, wofür man gewillt wäre, einen zusätzlichen Betrag zu bezahlen, standen schnelles Internet und Fitnessstudio an oberster Stelle. Andere Angebote wie Kino oder Gaming-Room waren hingegen weniger beliebt. Auch die Distanz zur Universität scheint nicht prioritär zu sein: nur 26 % wären bereit, dafür einen Aufpreis in Kauf zu nehmen.

78 %

Hinsichtlich der Zahlungsmodalitäten bevorzugen 78 % der befragten Studierenden, dass die Nebenkosten bereits im Mietbetrag enthalten sind. Sie sind sogar bereit, dafür etwas mehr zu bezahlen.

Gemeinschaft



Wie steht es um den Gemeinschaftssinn der Generation Z? 44 % der Studierenden erachten das Zusammenleben mit drei oder vier anderen Personen als ideale Wohnform. 26 % möchten mit fünf oder mehr Personen zusammenleben und 14 % ziehen es vor, allein zu wohnen.

Zusammenleben

Ausländische Studierende aller Altersgruppen bevorzugen in der Regel das Zusammenleben mit nur einer oder zwei anderen Personen.

43 %

Als grösster Vorteil des Zusammenlebens nennt die Generation Z die tieferen Lebenskosten, gefolgt von der Einnahme gemeinsamer Mahlzeiten. Etwa 3 von 5 ziehen es vor, nicht allein, sondern mit anderen zusammen zu essen. Geht es ums Kochen, antworteten 43 % der Befragten, am liebsten allein hinter dem Herd zu stehen.

Vielfältiges **Wohnungsangebot** für eine nachhaltige Nutzung

Das Portfolio der SSWZ umfasst Liegenchaften unterschiedlicher Typologien, Wohnformen und Grössen. Das vielfältige Wohnungsangebot sichert den Studierenden eine nachhaltige Nutzung. Der Unterhalt der Liegenchaften richtet sich nach der Wirtschaftlichkeit, der Intensität ihrer Nutzung und nach ihrem Alter. Sämtliche Liegenchaften werden jährlich einem Unterhalts- und Instandsetzungszyklus unterworfen und befinden sich in einem soliden Zustand.

Portfolio der SSWZ

Bächlerstrasse 44 + 46, Zürich-Affoltern	+ Seite 15
Badenerstrasse 280, Aussersihl	+ Seite 15
Bucheggstrasse 4-12, Wipkingen	+ Seite 16
Bülachhof 1-3, Wipkingen	+ Seite 18
Bülachstrasse 1-13, Zürich Oerlikon	+ Seite 19
Cäsar-Ritz-Strasse, Zürich-Affoltern	+ Seite 20
Culmannstrasse 26, Zürich-Oberstrass	+ Seite 22
Elsastrasse 17, Aussersihl	+ Seite 23
Germaniastrasse 103, Zürich-Oberstrass	+ Seite 23
Gsteigstrasse 18, Zürich-Höngg	+ Seite 24
Gubelstrasse 44, Zürich Oerlikon	+ Seite 26
Gubelstrasse 46, Zürich Oerlikon	+ Seite 27
Hochstrasse 108, Zürich-Fluntern	+ Seite 28
Kantstrasse 20, Zürich-Fluntern	+ Seite 29
Kapfsteig 1+3, Zürich-Hirslanden	+ Seite 30
Meierwiesenstrasse 62, Zürich-Affoltern	+ Seite 32
Rebhüslweg 1-5, Zürich-Altstetten	+ Seite 34



Bächlerstrasse 44/46, Zürich-Affoltern

Die durch die Werner H. Spross-Stiftung erbaute Liegenschaft zeichnet sich durch die liebevolle Gestaltung der Aussenanlagen und die grosszügig gestalteten Balkone und Dachterrassen aus. Die beiden Gebäude der SSWZ umfassen 18 Wohnungen mit insgesamt 179 Zimmern. Es handelt sich um den SSWZ Standort mit der grössten An-

zahl Zimmer pro Wohneinheit. Die 10-er Wohngemeinschaften konstituieren sich weitgehend selbstständig. Austauschstudierende aus dem Ausland wurden periodisch in die WGs integriert.

Zimmer	179
Baujahr	2011



Badenerstrasse 280, Aussersihl

Im beliebten und belebten Kreis 4 liegt eine der historisch ersten Liegenschaften des SSWZ-Portfolios. Sie besticht, nebst ihrer zentralen Lage, mit einer mit Ornamenten verzierten Fassade sowie Erkern und ausgeprägten Dachvorsprüngen. Das Gebäude verfügt über grosszügig gestaltete Eingangsbereiche, geräumige Zimmer mit gut erhaltenem Fischgrätenparkett sowie über einen charmanten, überdachten Balkon mit Blick auf den ruhigen Innenhof. Im Sockelgeschoss beleben Gewerberäume die strassenseitige Fassade.

Zimmer	31
Baujahr	1918
Umbau	1997





Bucheggstrasse 4, 6, 8, 10 + 12, Wipkingen

Die Bucheggstrasse ist bekannt als die meistbefahrenste Strasse der Schweiz. Der über hundert Meter lange aus Klinker gemauerte Baukörper dient nicht nur als Lärmschutzwand, sondern auch als Wohnhaus für 130 Studierende. Der Zeilenbau wurde im Jahr 2020 fertiggestellt, erstreckt sich entlang der Bucheggstrasse und stuft sich dem Terrain folgend ab. Jede Abstufung entspricht einem Hausteil, in welchem je zwei Maisonette-Wohnungen übereinander angeordnet sind. Zwei Woh-

nungen sind jeweils über eine gemeinsame Loggia miteinander verbunden. Der Ziegelbau umfasst nicht nur diverse Studierendenzimmer, sondern bietet im Sockelgeschoss lokalen Gewerbetreibern attraktiven Raum. Die Nutzungen reichen von Kindertagesstätten über Yogastudio, Lifecoaching-Flächen bis hin zu einer Tanzschule.

Zimmer	130
Baujahr	2020



Bülachhof 1-3, Zürich Oerlikon

In unmittelbarer Nähe der Universität Irchel gelegen steht die Siedlung Bülachhof 1-3, welche ihren Ursprung in einem Projektwettbewerb hat. Zu diesem wurden nebst eingeladenen Büros, bewusst auch junge Architekten und Architektinnen zur Ausschreibung zugelassen. Ziel des Ideenwettbewerbs waren kostengünstige und nutzendengeeichte Lösungen, die gemeinsam mit der bereits bestehenden Studierendensiedlung Bülachstrasse 1-13 eine städtebauliche Einheit bilden. Der Neubau sollte architektonische und städtebauliche Qualitäten aufweisen und aus einer ökologisch vertretbaren und soliden Konstruktion bestehen. All diese Ziele wurden erreicht. Der Aspekt der kostengünstigen Umsetzung wurde sowohl bei der

Wahl der Materialien als auch bei der Konzeption der nutzungsbedingten erhöhten Betriebs- und Unterhaltskosten und der Form effizienter Bauprozesse berücksichtigt. Die drei Gebäude werden mittels Laubengängen erschlossen. Die Wohneinheiten verfügen über eine gute Belichtung sowie Gemeinschaftsflächen. Dadurch entsteht eine angenehme Atmosphäre unter den Studierenden. Beide Gebäude verfügen jeweils über eine eigene Dachterrasse sowie Rasenflächen zur freien Nutzung.

Zimmer	222
Baujahr	2003

Bülachstrasse 1-13, Zürich Oerlikon

Basierend auf den Erkenntnissen der ein paar Jahre zuvor spezifisch für studentisches Wohnen realisierten Siedlung Rebhüslweg 1-5 wurde die Überbauung Bülachstrasse realisiert. Die Ähnlichkeit beider Projekte zeigt sich unter anderem in der vertikalen Erschliessung der Wohnungen und bei der Wahl der Dachform. Trotz der beachtlichen Grösse der Überbauung, welche Platz für 266 Studierende bietet, konnte mit den begrünten Innenhöfen, den grosszügig ausgestatteten Aussenflächen und den charmanten Dachterrassen eine gemütliche Atmosphäre geschaffen werden. Das Angebot für Studierende wird durch mehrere Mu-

sikzimmer und eine hauseigene, durch Studierende betriebene Bar abgerundet. Nebst dem Wohnraum für Studierende wird auch lokalem Gewerbe und einer Kinderkrippe Platz geboten. Bei der Bülachstrasse 1-13 handelt sich um die zweitgrösste Liegenchaft im Portfolio der SSWZ.

Kinderkrippe	1
Zimmer	266
Baujahr	1994







Cäsar-Ritz-Strasse 1, 3, 5 + 7, Zürich-Affoltern

Die grösste Liegenschaft im Portfolio der SSWZ befindet sich in Zürich-Affoltern. Das Gebäude besticht durch seine Grösse (140 m Länge, 332 Zimmer, verteilt über 7 Geschosse) und den von der Künstlerin Shirana Shahbazi gestalteten, grossflächigen Textilstoren. Hierbei handelt es sich um ein Kunst-am-Bau-Projekt. Die dadurch bunt schimmernde Fassadenansicht passt wunderbar zur Liegenschaft, in welcher Studierende aus verschiedensten Nationen leben. Der Bau umfasst nebst der zahlreichen Wohnungen, einen grosszügigen, mit einer Bar ausgestatteten Multifunktionsraum sowie ein voll ausgestattetes Musikzimmer.



Zimmer	332
Baujahr	2014



Culmannstrasse 26, Zürich-Oberstrass

Mitten im ruhigen Hochschulquartier, im Kreis 6 gelegen, befindet sich die studentische Liegenschaft an der Culmanstrasse 26. Das Gebäude wurde im Jahr 1907 gebaut und im Jahr 2011 umfassend saniert. Von aussen kaum ersichtlich, beherbergt das Haus rund 60 Studierende. Im Erdgeschoss der Liegenschaft befindet sich ein Gewerberaum, der als Büro extern vermietet wird. Die Geschosse zeichnen sich durch Gross-WGs aus und die im Erdge-

schoss angeordnete, grosse Gemeinschaftsküche sorgt für das Gemeinschaftsgefühl. Die grosszügig gestaltete Dachterrasse verfügt zudem über eine fantastische Aussicht über die Stadt Zürich.

Zimmer	60
Baujahr	1907
Umbau	2011



Elsastrasse 17, Aussersihl

Wenige Gehminuten von der Fritschiwiese und dem Lochergut entfernt, wohnen auf 5 Stockwerken verteilt 21 Studierende im lebhaften Kreis 4. Die Liegenschaft wurde im Jahr 1923 erbaut und wurde nach erfolgtem Umbau im Jahr 2002 in eine studentisch genutzte Liegenschaft umfunktioniert. Die Lage in kurzer Gehdistanz zum Albisriederplatz, ist für die junge Generation absolut beliebt.

Zimmer	21
Baujahr	1923
Umbau	2002

Germaniastrasse 103, Zürich-Oberstrass

An exklusiver Lage am Zürichberg, direkt an der Waldgrenze, liegt die im Jahre 1990 erworbene Liegenschaft. Nebst dem wunderbaren Weitblick über den Zürichsee sowie der üppigen Gartenanlage besticht das Gebäude besonders durch ihre für die Jahrhundertwende typischen architektonischen Details, die nach wie vor sehr gut erhalten sind. Das unter Studierenden äusserst beliebte Haus steht unter Denkmalschutz und wird von der SSWZ entsprechend gepflegt. Pro Geschoss sind die sehr breiten Korridore mit integrierten, ornamental verzierten Einbauschränken absolut sehenswert. Die Aussichtslage am Rigiblick und die unmittelbare Nähe zum Wald tragen zusätzlich zur Attraktivität und Beliebtheit der Liegenschaft unter den Studierenden bei.

Zimmer	28
Baujahr	1914
Umbau	1998







Gsteigstrasse 18, Zürich-Höngg

Diese Liegenschaft gilt als die erste realisierte Alterssiedlung der Stadt Zürich. Sie konnte im Jahr 2003 durch die SSWZ erworben werden, da die Struktur und Bauweise den damals geltenden Anforderungen fürs Alterswohnen nicht mehr entsprach. Die Liegenschaft konnte in kurzer Zeit, ohne wesentliche Anpassungen der Grundrisse, zu studentischem Wohnen umgenutzt werden. Charakteristisch für die Liegenschaft ist die von aussen erkennbare Laubengang-Erschliessung. Über diese werden die 31 Wohneinheiten ideal erschlossen. Die Eingangs-

halle mit dem Wandbild des Künstlers Leo Leuppi (1883-1972) lässt die Schutzwürdigkeit der Liegenschaft erkennen. Da die Wohneinheiten flächenmässig über der durchschnittlichen Fläche der üblichen Studierendenzimmern liegen, setzen sich die Mietenden eher aus Doktorierenden zusammen.

Zimmer	31
Baujahr	1956
Umbau	2003
Energetische Sanierung	2014



Gubelstrasse 44, Zürich Oerlikon

Das Gebäude, erbaut im Jahre 1899, liegt in der Nähe des Bahnhofs Oerlikon. Es wurde im Jahr 2005 sorgsam umgebaut, um den aktuellen Raumbedürfnissen der Studierenden gerecht zu werden. Die Liegenchaft umfasst 5 Wohnungen mit insgesamt 16 Zimmern, einen Gemeinschaftsraum und eine Dachterrasse mit Blick über die Dächer des Quartiers.

Zimmer	16
Baujahr	1899
Umbau	2005





Gubelstrasse 46, Zürich Oerlikon

Die Liegenchaft an der Gubelstrasse 46 ist einseitig an die Gubelstrasse 44 angebaut. Zusammen bilden diese ein optimales Gebäudeensemble. Der Erwerb der Liegenchaft aus demselben Baujahr 1899 erfolgte im Jahr 2020. Der Standort beider Liegenchaften ist ideal an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Zimmer	7
Umbau	2020



Hochstrasse 108, Zürich-Fluntern

Die Liegenchaft an der Hochstrasse 108 besticht durch ihre wunderschöne Lage inmitten des Quartiers Fluntern. 25 Studierende teilen sich die Wohnungen dieser 4-geschossigen Immobilie. Das Objekt wurde im Jahr 1998 von Gret Loewenberg Architekten GmbH erstellt und zeichnet sich nebst den präzisen auf die Bedürfnisse von Studierenden entworfenen Grundrissen auch durch umlaufende Balkone aus. Die Pflege der begrünten Aussenräume wird gemeinsam mit der angrenzenden SSWZ Liegenchaft an der Kantstrasse koordiniert.

Zimmer	25
Baujahr	1998





Kantstrasse 20, Zürich-Fluntern

Dieses Studentenheim wurde von der Architektin Lux Guyer 1928 entworfen. Das Gebäude wie auch der Garten sind im Inventar der Denkmalpflege aufgeführt und von architektonischer Bedeutung. Als Vorbereitung für die zukünftig anstehende Sanierung wurde eine umfassende baugeschichtliche Dokumentation erstellt und eine Analyse der baulichen Originalsubstanz erarbeitet.

Zimmer	42
Baujahr	1928
Umbau	1998



Kapfsteig 1+3, Zürich-Hirslanden

Die jüngste Liegenchaft des SSWZ Portfolios liegt am Kapfsteig in Zürich und zeichnet sich durch hervorragende Erreichbarkeit und Anbindung an den öffentlichen Verkehr aus. Hier, im grünen Quartier Hirslanden, leben Studierende verteilt auf zwei Hauseingänge. Im Jahr 2010 wurde eine umfassende Renovierung des im Jahr 1947 erstellten Gebäudes durchgeführt. Um den räumlichen Anforderungen der Studierenden gerecht zu werden, erfolgte 2023 nach der Übernahme durch die SSWZ eine sanfte Instandsetzung der Allgemeinräume. Mittelfristig wird die SSWZ an diesem potenzialreichen Standort versuchen die baulichen Ausnutzungsreserven auszuerschöpfen, um eine maximale Anzahl Studierender unterzubringen. Hierzu wurden Aufstockungsszenarien und Neubauoptionen planerisch geprüft. Diesbezüglich fanden mit Nachbarn und Gewerbemieter Gesprächs statt. An diesem pulsierenden Ort sollen dereinst sowohl Studierende, als auch Quartierbewohner in verdichteter Weise wohnen können.

Zimmer / Wohnungen	24 / 15
Baujahr	1947
Umbau	2010





Meierwiesenstrasse 62, Zürich-Altstetten

Im stark aufstrebenden Zürich-West-Quartier steht das Studenthostel Meierwiesenstrasse der SSWZ. Das Objekt wurde von Novaron Architekten entworfen und im Jahr 2009 von der Firma Halter AG erstellt. In kurzer Gehdistanz vom Bahnhof Altstetten entfernt befinden sich auf vier Stockwerken verteilt 169 Zimmer für Studierende aus aller Welt. Das Sockelgeschoss dient grösstenteils gemeinschaftlichen Zwecken und dem Büro des Hausverantwortlichen. Das Büro fungiert gleichzeitig als Hostel-Empfang. Der Alltag der Bewohnenden spielt sich grösstenteils in der grossen Industrieküche sowie dem Gemeinschaftsraum ab: Es wird gemeinsam gekocht und verweilt.

Zimmer	169
Baujahr	2009





Rebhüsliweg 1-5, Zürich-Affoltern

Die erste, spezifisch für Studierende geplante Siedlung der Stadt Zürich wurde 1992 erstellt und umfasst drei Gebäude in Zürich-Affoltern. Die Wohngemeinschaften sind jeweils über drei Geschosse verteilt und bieten Platz für 67 Studierende, verteilt auf rund 10 Wohnungen. Der gemeinsam genutzte Wohn- und Essbereich befindet sich jeweils im Erdgeschoss. Durch die vertikale Verteilung der Zimmer und die hohe Anzahl Nasszellen gibt es ein hohes Mass an Privatsphäre. Sowohl die Nähe zum Wald- und Erholungsgebiet als auch die einladend gestaltete Umgebungsgestaltung werden von den Studierenden sehr geschätzt.

Zimmer	67
Baujahr	1992
Energetische Sanierung	2017/18

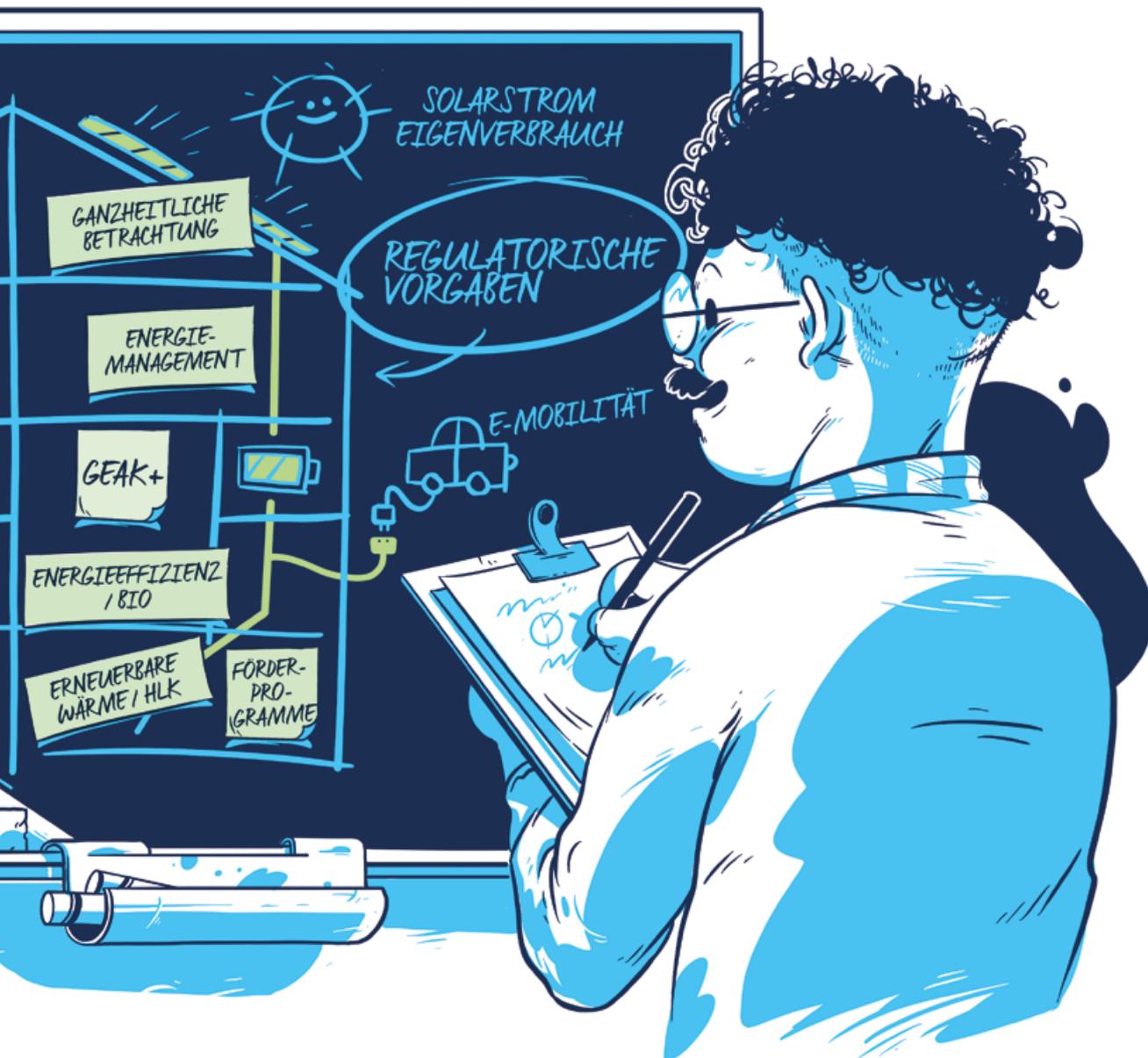


Unser Ziel: Resilienz und Klimaneutralität bis 2050



Marktschwankungen, strengere regulatorische Vorschriften, Klimaextreme und Zeitdruck gehören zu den grössten Herausforderungen der Immobilienbranche. Im Einklang mit dem Pariser Abkommen will die Schweiz bis 2050 klimaneutral sein. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen die CO₂-Emissionen durch den Einsatz erneuerbarer Energien erheblich reduziert und die Energieeffizienz verbessert werden.

Die Schweizer Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben das Ziel des Bundes bestätigt, bis 2050 klimaneutral zu werden. Somit besteht auch in der Immobilienbranche Handlungsbedarf: Bis 2021 waren Gebäude immerhin noch für 26 % der gesamten Treibhausgasemission der Schweiz verantwortlich. Auch die SSZW ist gefordert, gemeinsam mit ihren Partnern energieeffiziente, nachhaltige und wirtschaftliche Energielösungen zu entwickeln und ihr Immobilienportfolio klimafreundlich zu gestalten.



Hierzu gehört nebst energetischen Sanierungen bestehender Gebäude, auch die planerische Integration erneuerbarer Energielösungen und die Förderung nachhaltiger Mobilitätskonzepte. So sollen beispielsweise Öl- und Gasheizungen kontinuierlich durch Wärmepumpen und Fernwärme ersetzt oder Ladestellen für E-Mobilität bereitgestellt werden. Wichtig ist die Summe aller Massnahmen: einerseits sollen die Energiequellen umweltfreundlicher werden, gleichzeitig muss der Energiekonsum kontinuierlich gesenkt werden.

Um diese Ziele zu erreichen, ist es entscheidend, dass alle Akteure der Immobilienbranche zusammenarbeiten und innovative Lösungen entwickeln und entsprechend auch die Nutzenden – die Bevölkerung – entsprechend sensibilisiert wird. Nur durch gemeinsames Handeln können wir die Herausforderungen der Immobilienbranche meistern und einen nachhaltigen Beitrag zum Klimaschutz leisten.





