

JAHRESBERICHT 2025



● STIFTUNG FÜR STUDENTISCHES WOHNEN ZÜRICH



---

# Inhalt

+ Seite 4

**2025** im Zeichen von Knappheit und Verantwortung

+ Seite 6

Ein Einblick in die **SSWZ**

+ Seite 8

Ein **Jahresrückblick** mit Fokus aufs Marktbild

+ Seite 10

**Wussten Sie**, dass ...?

+ Seite 12

**Zirkuläres Bauen** im studentischen Wohnen: vom Pilot zur Praxis

+ Seite 16

**SSWZ-Immobilienportfolio**

+ Seite 42

Von der **Möblierung** zur Architektur: studentisches Wohnen neu gedacht

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

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

# 2025 im Zeichen von Knappheit und Verantwortung



VL.NR. ULRICH A. WEIDMANN, MICHEL KEMPTER

## Wohnmarkt Zürich

Zürich bleibt ein herausragender Bildungsstandort mit internationaler Strahlkraft. Die strukturelle Knappheit an bezahlbarem Wohnraum für Studierende hat sich im Berichtsjahr 2025 trotz vereinzelter Entspannungssignale im Schweizer Immobilienmarkt nicht wesentlich verbessert. Steigende Studierendenzahlen an ETH, UZH, ZHAW und ZHdK stehen weiterhin einem unzureichenden Angebot gegenüber. Gleichzeitig erschweren gestiegene Ausbildungskosten und fehlende Einkommensnachweise die Wohnungssuche für junge Erwachsene mit begrenzten finanziellen Mitteln zusätzlich.

## Studentischer Alltag unter Druck

Hinter den Studierendenzahlen stehen Menschen in einer der prägendsten und zugleich verletzlichsten Lebensphasen. Wer ohne ausreichende finanzielle Mittel, ohne Berufserfahrung, ohne gewachsenes lokales Netzwerk, ohne familiäre Nähe und ohne gesicherte Unterkunft studiert, trägt eine Mehrfachbelastung, die weit über den eigentlichen Studienalltag hinausgeht.

Diese Kumulation an Unsicherheiten kann die psychische Gesundheit junger Menschen erheblich belasten und den Studienerfolg gefährden. Sie widerspricht dem schweizerischen Prinzip der Chancengleichheit im Hochschulzugang und ist ein zentraler Grund dafür, weshalb die Arbeit der SSWZ weit über das reine Bereitstellen von Zimmern hinausgeht.

### Die SSWZ: 20 Liegenschaften, eine Mission

Als gemeinnützige Stiftung ist die SSWZ heute Eigentümerin und Baurechtsnehmerin von 20 Liegenschaften im Stadtzürcher Gebiet. Dieses Portfolio bildet die Grundlage dafür, bezahlbaren Wohnraum für Studierende in Zürich langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln. Dabei versteht sich die SSWZ nicht nur als Eigentümerin, sondern auch als aktive Entwicklerin, langfristige Investorin und verlässliche Partnerin des Bildungsstandorts Zürich.

Seit ihrer Gründung im Jahr 1987 arbeitet die SSWZ eng mit ihrer Gründungspartnerin WOKO zusammen, um die Verwaltungs- und Bewirtschaftungsprozesse im Bereich des studentischen Wohnens kontinuierlich weiterzuentwickeln und zu optimieren.

Das Wachstum des Immobilienportfolios ist dabei kein Selbstzweck. Jedes zusätzliche Zimmer, das zu einem fairen Preis an Studierende vergeben wird, entlastet den angespannten Wohnungsmarkt, erhöht die Attraktivität der Zürcher Hochschulen für Talente aus dem In- und Ausland und schafft stabile Wohnverhältnisse, die akademischen Erfolg überhaupt erst ermöglichen.

### Wohnen als Lebensqualität

Die SSWZ versteht Wohnen als weit mehr als eine Unterkunft. Für die heutige, digital vernetzte und mobile Studierendengeneration ist gemeinsames Wohnen sozialer Treffpunkt, Lernort und Teil der persönlichen Entwicklung zugleich. Ein effizienter Zimmervergabeprozess bei mehreren hundert Mieterwechseln pro Semester sowie ein starkes Alumni-Netzwerk nach Studienende sind dabei zentrale Anliegen. Die Zusammenarbeit mit der WOKO basiert auf Fairness, Transparenz und digitaler Zugänglichkeit.

Ulrich A. Weidmann  
Präsident des Stiftungsrates SSWZ

### Projekte und Betrieb 2025

Im Berichtsjahr wurden zahlreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsprojekte vorangebracht sowie konkrete Schritte für künftige Neubauten eingeleitet. Für die Liegenschaften an der Hirzenbachstrasse, Schaffhauserstrasse und Meierwiesenstrasse wurden dabei Entwicklungsprojekte initiiert. Im Rahmen erster Vorabklärungen analysierte die SSWZ die Potenziale der jeweiligen Standorte, prüfte bestehende Ausnutzungsreserven sowie Möglichkeiten zur Erweiterung und Ergänzung der bestehenden Student Housing Konzepte. Intern konnte zudem eine neue CAFM Software evaluiert und die Digitalisierung sämtlicher immobilienbezogener Dokumente erfolgreich abgeschlossen werden. Der personelle Bestand blieb stabil und bildet eine wichtige Grundlage für Kontinuität, Fachwissen und Qualität.

### Wachstum und Ausblick

Die SSWZ strebt weiterhin den Erwerb geeigneter Liegenschaften im Stadtzürcher Gebiet an. Mehrere Um- und Neubauprojekte werden in den kommenden Jahren angestossen. Besonders erfreulich ist die anhaltende Sympathie privater Liegenschaftseigentümer gegenüber einem Verkauf an die Stiftung. Dies bildet eine wertvolle Grundlage für ein organisches und wirtschaftlich tragbares Wachstum.

Fünf Stiftungsratssitzungen sowie ein Strategietag lieferten im Berichtsjahr wichtige Erkenntnisse zu operativer Effizienz, Wachstumsstrategien und zukünftigen Finanzierungslösungen. Gemeinsam mit unseren Mitarbeitenden und Partnerinstitutionen setzen wir uns weiterhin dafür ein, bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnraum für Studierende in Zürich zu schaffen und langfristig zu sichern.

Michel Kempster  
Geschäftsführer SSWZ

# Ein Einblick in die **SSWZ**

## Infrastruktur fürs Studium, Partnerin in der Stadtentwicklung

Unsere Häuser sind Teil der Bildungsinfrastruktur Zürichs. Sie sind Orte, an denen Studierende konzentriert arbeiten, Freundschaften knüpfen und ihren Alltag gestalten können. Dies mitten in der Stadt und doch mit Raum für sich. So werden sie zur stillen Infrastruktur des Studienerfolgs: mit Wohnangeboten, die nicht nur Quadratmeter bereitstellen, sondern Rahmenbedingungen für Lernwege, Nachbarschaften und Zukunftschancen. Als gemeinnützige Stiftung handeln wir investiv, aber nicht profitorientiert. Wir schaffen stabile Rahmenbedingungen, damit Studierende nicht am Wohnungsmarkt scheitern, sondern im Studium aufblühen.

## Langfristiges Engagement, klare Haltung

Die Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich (SSWZ) wurde 1987 von der ETH Zürich, Universität Zürich, Stadt Zürich und der studentischen Wohngenossenschaft WOKO als privatrechtliche Stiftung gegründet. Gemeinsam verfolgen wir denselben Auftrag: hochwertigen, bezahlbaren Wohnraum für Studierende zu sichern. Unsere Mittel sind dauerhaft gebunden; Erträge fließen zurück in Unterhalt, Erneuerung und Ausbau. Parallel dazu investieren wir laufend in den Erwerb neuer Liegenschaften und die Entwicklung neuer Wohnbauprojekte, um das Angebot nachhaltig auszubauen.

Heute bieten 20 Liegenschaften in sechs Zürcher Stadtkreisen Platz für bald 2'000 Studierende – mit Projekten wie dem Studierendenwohnhaus Rosengarten (130 Plätze seit 2020) oder dem geplanten Neubau nahe universitären Einrichtungen. Jede Liegenschaft folgt demselben Prinzip: überschaubare Grundrisse, gute Erschliessung, gemeinschaftliche Angebote, aufmerksam gestaltete Aussenräume. Unser Ziel ist Wohnqualität, die die Studienqualität

## Geschäftsstelle



**Michel Kempfer**  
Geschäftsführer



**Martin Thuelken**  
Projektentwickler,  
Bauherrenvertreter,  
ab 1.7.2025

## 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 UZH



**Gina Balsiger**  
Stiftungsrätin, Betriebsleiterin  
GZ Wollishofen,  
Zürich



**Bianca Wildrich**  
Stiftungsrätin, Departementsekretärin  
Stadt Zürich Hochbaudepartement

fördert. Diese Wohnqualität soll funktional, bezahlbar und zukunftsfähig sein, inklusive Barrierefreiheit und ökologischer Standards über den gesamten Lebenszyklus.

**Strategische Verankerung, starke Netzwerke**

Unser Stiftungsrat vereint Vertreterinnen und Vertreter der Stadt Zürich, der Universität Zürich und der ETH Zürich sowie Fachleute aus Planung und Immobilienwirtschaft. Ergänzt durch den Kanton Zürich, Wohnbaugenossenschaften, das EWZ und das ETH Wohnforum sind wir im Spannungsfeld von Bildungspolitik, Stadtentwicklung und Wohnungsmarkt strategisch verankert. Unsere Liegenschaften werden von der auf studentisches Wohnen spezialisierten Genossenschaft WOKO in unserem Auftrag bewirtschaftet.

**Wohnraum mit Wirkung**

Gemeinsam mit Partnern entwickeln wir neue Modelle für zukunftsfähiges Wohnen – von Baurechtslösungen über Kooperationen bis Vermächtnissen. Wer mit uns investiert, stärkt Bildungsgerechtigkeit, sozialen Zusammenhalt und nachhaltige Stadtentwicklung. Denn

bezahlbarer Wohnraum schafft Chancen: für Zürich, die Gesellschaft und kommende Generationen. So entsteht Wohnraum mit Wirkung: wirtschaftlich tragfähig, gesellschaftlich relevant und stadtverträglich.

**Die Geschäftsstelle und der Stiftungsrat**

Das Team der SSWZ ist fachlich interdisziplinär aufgestellt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle bringen Fachkompetenzen aus den Bereichen Immobilienakquisition, Immobilienentwicklung, Portfoliomanagement, Bau- und Immobilienrecht, Finanzen, Marketing und Kommunikation ein.

Der Stiftungsrat ist mit Fachexpertinnen und Fachexperten aus den Bereichen Immobilien, Student Housing und Studieninformation, Vertreterinnen und Vertretern der Studierendenverbände VSETH und VSUZH sowie städtischen Vertreterinnen und Vertretern ausgewogen zusammengesetzt.



**Irène Wyss**  
Finanzen



**Laila Spilimbergo**  
Immobilienmanagerin,  
Bauherrenvertreterin



**Michelle Blarer**  
Administration Geschäftsstelle, ab 01.09.2025



**Kristina Stokic**  
Immobilienmanagerin,  
Bauherrenvertreterin



**Melanie Waldis**  
Assistentin der  
Geschäftsleitung bis  
30.6.2025



**Peter Collmer**  
Stiftungsrat, Leiter  
Studieninformation und  
Beratung der UZH



**Sébastien Margot**  
Stiftungsrat ab 24.09.2025,  
Vertreter VSUZH



**Regula Christen**  
Stiftungsrätin, Leiterin  
Studentische Dienste der  
ETH Zürich



**Nora Dieschbourg**  
Stiftungsrätin,  
Vertreterin VSETH



**Linus Egli**  
Stiftungsrat bis 24.09.2025,  
Vertreter VSUZH

---

# Ein **Jahresrückblick** mit Fokus aufs Marktbild



## **Immobilienpreise und Finanzierungsklima**

Die Immobilienpreise in der Stadt Zürich sind in den letzten Jahren deutlich stärker gestiegen als im Schweizer Durchschnitt; allein 2025 legten die Preise für Wohneigentum im Kanton Zürich um rund 3,3 % zu, in der Stadt Zürich sogar um 4,4 %. Parallel dazu liegen die Angebotsmieten im Kanton Zürich deutlich höher als im Rest der Schweiz; für eine typische 4,5-Zimmer-Wohnung werden in der Stadt Zürich inzwischen im Mittel rund 4'200 Franken pro Monat fällig. Gleichzeitig weist die Stadt Zürich mit einer Leerwohnungsziffer von nur 0,1 % – rund 235 leer stehende Wohnungen – einen der angespanntesten Mietmärkte der Schweiz auf.

Für Studierende mit begrenztem Budget bedeutet dies, dass sie in der Konkurrenz um die wenigen freien Wohnungen meist das Nachsehen haben. Die Stiftung entlastet den Markt, indem sie gezielt langfristig bezahlbare Wohnplätze schafft und Studierenden verlässliche Wohnperspektiven bietet – ein wichtiger Beitrag zur Chancengleichheit im Studium.

Weitere spannende Kennzahlen zu Studium, Alltag und Wohnen von Studierenden finden Sie im Beitrag «Wussten Sie, dass ...?»



### Warum «bildungsnahe» Immobilien gefragt sind

Im jährlich erscheinenden Branchenreport «Emerging Trends in Real Estate Europe» von PwC und dem Urban Land Institute werden die Attraktivität und die Erwartungen für verschiedene Immobiliensegmente bewertet. Die aktuellen Ausgaben 2024 bis 2026 zeigen, dass Student Housing jeweils zu den höchstplatzierten Sektoren zählt (2024 Rang 4, 2025 und 2026 Rang 3) und sich damit als besonders gefragtes Anlagesegment etabliert. Bildungsnahe Immobilien («Education-related Real Estate») bewegen sich im oberen Mittelfeld und verbessern sich im gleichen Zeitraum von Rang 8 auf Rang 7. Dies unterstreicht die wachsende Bedeutung moderner Bildungs- und Lernumgebungen für langfristig orientierte Kapitalflüsse und für den Hochschulstandort insgesamt.

So erfreulich diese Dynamik aus Sicht von Hochschulstandorten und Studierenden zunächst ist, sie ist nicht frei von Spannungen: Wo studentisches Wohnen primär als Anlageprodukt mit hohen Renditeerwartungen entwickelt wird, steigen häufig die Endmieten, und der Zugang für weniger zahlungskräftige Studierende verschlechtert sich. In angespannten Wohnungsmärkten droht bezahlbarer studentischer Wohnraum dadurch verdrängt zu werden – mit Folgen für Studienwahl, Studiendauer und Chancengerechtigkeit.

Für eine nutzerorientierte Entwicklung bildungsnaher Immobilien ist daher zentral, dass neue Angebote nicht einseitig renditegetrieben ausgestaltet werden, sondern bezahlbar, langfristig tragbar und am Studienalltag der Studierenden ausgerichtet bleiben. Genau hier setzt die Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich (SSWZ) an: Als gemeinnützige Stiftung mit zweckgebundenem Vermögen investieren wir in studentisches Wohnen als Teil der Bildungsinfrastruktur – nicht als Spekulationsobjekt. Unsere Erträge fliessen in Unterhalt, Erneuerung und Ausbau der bestehenden Liegenschaften zurück und dienen damit direkt der Sicherung von wohnlicher Qualität und stabilen Mietniveaus für Studierende.

So tragen wir dazu bei, dass der wachsende Fokus auf «bildungsnahe» Immobilien nicht zu einer schleichenden Kommerzialisierung zu Lasten der Studierenden führt, sondern in Wohnraum übersetzt wird, der Chancen schafft: für individuelle Bildungswege, für einen starken Hochschulraum Zürich und für eine Stadtentwicklung, die soziale Durchmischung ernst nimmt.

# Wussten Sie, dass...?

Die Ergebnisse der BFS-Studie «Studien- und Lebensbedingungen an den Schweizer Hochschulen 2024» sowie der «Branchenstatistik 2024» geben einen kompakten Einblick in Zeitbudgets, Erwerbstätigkeit, finanzielle Lage, psychische Gesundheit und Wohnsituation von Studierenden. Gleichzeitig zeigen sie den Umfang und die Funktionsweise des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Zürich. Sie unterstreichen die zentrale Rolle von Akteurinnen wie der SSWZ: Mit stabilem und bezahlbarem Wohnraum leisten sie einen wichtigen Beitrag zum Studienerfolg.

## ... 72 % der Studierenden neben dem Studium erwerbstätig sind und im Mittel über 10 Stunden pro Woche arbeiten?

Studieren ist für viele ein berufsbegleitender Vollzeitjob – mit entsprechend hohem Stressrisiko. Die SSWZ reduziert den finanziellen Druck, indem sie mit Kostenmieten die Wohnkosten transparent, plan- und bezahlbar hält.



## ... 40 % der Studierenden noch im Elternhaushalt leben und nur 11 % in Wohnheimen oder speziellen Angeboten für Studierende?

Der späte Auszug aus dem Elternhaus ist in erster Linie eine Folge des angespannten Wohnungsmarkts und des Mangels an bezahlbarem Wohnraum für Studierende – nicht der Bequemlichkeit. Die SSWZ bietet studienahen, bezahlbaren Wohnraum und damit eine attraktive Alternative zum zeitaufwendigen Pendeln.

## ... Studierende im Mittel 33,3 Stunden pro Woche ins Studium und gut 10,4 Stunden in Erwerbsarbeit investieren?

Zeit ist die knappste Ressource im Studium. Die zentral gelegenen SSWZ-Wohnangebote reduzieren Pendelzeiten und schenken so täglich wertvolle Stunden, die dem Lernen aber auch der Erholung zu gute kommen.

## ... 37 % der Studierenden einen Migrationshintergrund haben, 50 % aus Hochschul-Elternhäusern stammen?

Die Hochschulen sind divers aber sozial selektiv. Transparente, nicht profitorientierte Bereitstellung von Wohnraum der SSWZ unterstützt eine durchmischte, inklusive Wohnlandschaft.





**... 29 % der Studierenden mittelschwere bis schwere Depressionssymptome zeigen: deutlich mehr als Gleichaltrige ausserhalb der Hochschulen?**

Unsichere Wohn- und Finanzlage wirken als Verstärker psychischer Belastungen. Ein ruhiges, stabiles Zimmer in einer SSWZ-Liegenschaft wird zum wichtigen Schutzfaktor.

**... nur gut 1,7 % dieser gemeinnützigen Wohnungen subventioniert sind – der überwiegende Teil aber dank Kostenmiete bezahlbar bleibt?**

Entscheidend ist das Modell, nicht die Subvention: Mieten folgen Kosten statt Spitzenpreisen. Auch die SSWZ als Entwicklerin und Liegenschaftseigentümerin sichert so langfristig tragbare Wohnangebote, die durch die WOKO bewirtschaftet und vermietet werden.

**... eine durchschnittliche gemeinnützige Wohnung 3,4 Zimmer und rund 80 m<sup>2</sup> hat. Kleine Wohnungen (1–2,5 Zimmer) aber nur gut 23 % des Bestands ausmachen?**

Der Bestand ist auf Familien ausgerichtet, nicht auf Einpersonenhaushalte. Die SSWZ setzt bewusst auf kompakte Grundrisse für Bildungs- und Übergangshaushalte.

**... gemeinnützige Bauträger ihre Mieten seit 2021 im Modell der Kostenmiete um rund 22 % hätten erhöhen können – sie effektiv aber nur um 7 % gestiegen sind?**

Viele Träger haben Erhöhungsspielräume bewusst nicht ausgeschöpft. Auch die SSWZ wägt Mietanpassungen mit Blick auf Studienbudgets sorgfältig ab.

**... gemeinnützige Bauträger in Stadt und Region Zürich über 47'000 Wohnungen bewirtschaften und mehr als drei Viertel davon in der Stadt Zürich liegen?**

Gemeinnützige sind ein tragender Pfeiler des Zürcher Wohnungsmarkts. Die SSWZ sorgt innerhalb dieses Netzes gezielt für Platz für Studierende.

**... Studierende im Semester im Median mit rund 2'280 Franken pro Monat auskommen und gut die Hälfte davon aus Familie und Erwerbsarbeit stammt?**

Schon kleine Mietaufschläge können das Budget ins Wanken bringen. Kostenorientierte Mieten der SSWZ schaffen hier Stabilität für mehrere Semester.

**... 47 % der Studierenden, die wegen des Studiums umgezogen sind, von Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche berichten – in der Grossregion Zürich sogar 62 %?**

Der Studienstart beginnt oft mit einer zermürbenden Wohnungssuche. Gemeinnützige Angebote und SSWZ-Wohnungen schaffen verlässliche, renditeunabhängige Mietverhältnisse.



Bundesamt für Statistik (BFS): Studien- und Lebensbedingungen an den Schweizer Hochschulen. Erhebung 2024 zur sozialen und wirtschaftlichen Lage der Studierenden. Neuchâtel 2025.

Wohnbaugenossenschaften Zürich: Branchenstatistik 2024. Kennzahlen zum gemeinnützigen Wohnungsbau in der Stadt und Agglomeration Zürich. Zürich 2025.

# Zirkuläres Bauen im studentischen Wohnen: vom Pilot zur Praxis



Laila Spilimbergo Immobilienmanagement und Bauherrenvertretung, Martin Thölken, Projektentwickler und Bauherrenvertretung, Michel Kempster, Geschäftsführer

**Bauen verursacht einen erheblichen Teil des weltweiten Ressourcenverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen; in der Schweiz entsteht der grösste Teil des Abfallaufkommens durch den Bau und Rückbau von Gebäuden. Gleichzeitig bleibt bezahlbarer Wohnraum in der Stadt Zürich knapp. Für die SSWZ ist klar: Wer langfristig Wohnqualität sichern und Klimaziele erreichen will, muss Gebäude konsequent über ihren Lebenszyklus denken.**

Mit dem zirkulären Bauen werden Projekte vom linearen Modell «produzieren – nutzen – entsorgen» hin zu geschlossenen Materialkreisläufen weiterentwickelt. Gebäude gelten dabei als Materialbanken, deren Bauteile möglichst lange im Umlauf bleiben, wiederverwendet oder ohne Substanzverlust neuen Nutzungen zugeführt werden. In der Schweiz entstehen derzeit erste Leuchtturmprojekte, bei denen ganze Fassadenelemente, Fenster oder Innenausbauten aus rückgebauten Gebäuden in Neubauten integriert werden – sie zeigen, dass sich CO<sub>2</sub>-Emissionen und Abfallmengen deutlich reduzieren lassen, wenn Re-Use von Beginn weg mitgeplant wird.

Das studentische Wohnen bietet dafür besonders gute Voraussetzungen: viele identische Zimmer, standardisierte Nasszellen, robuste Materialien und Eigentümerstrukturen mit langfristigem Horizont. Zugleich steigen die Anforderungen an Wirtschaftlichkeit, Klimaschutz und ESG-Standards – Investoren und gemeinnützige Trägerschaften suchen nach Lösungen, die ökologische Verantwortung und finanzielle Tragbarkeit verbinden.

Wie sich zirkuläres Bauen konkret umsetzen lässt und welche Rolle Institutionen wie die SSWZ übernehmen können, diskutieren Michel Kempfter (MK), Geschäftsführer der SSWZ, Martin Thölken (MT), Projektentwickler und Bauherrenvertretung der SSWZ, sowie Laila Spilimbergo (LS), Immobilienmanagement und Bauherrenvertretung der SSWZ.

**Was verstehen Sie unter «zirkulärem Bauen» – und warum ist das Thema für die SSWZ relevant?**

MT: Zirkuläres Bauen heisst für uns, Gebäude von Beginn weg als Materialbanken zu planen und nicht nur auf ihre erste Nutzungsphase hin zu optimieren. Wir verlassen den linearen Ablauf «produzieren – nutzen – entsorgen» und denken den gesamten Lebenszyklus mit: Welche Bauteile lassen sich später rückbauen,

aufbereiten und andernorts wiederverwenden?

---

**Wer Wohnqualität langfristig sichern will, muss Gebäude konsequent über ihren Lebenszyklus denken.**

Michel Kempfter

Die Relevanz ist hoch, weil das Bauwesen in der Schweiz den grössten Teil der mineralischen Abfälle verursacht und gleichzeitig ein wesentlicher Hebel für die Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen ist. Für die SSWZ ist das ein Ansatz, um ökologische Verantwortung und wirtschaftliche Tragbarkeit langfristig besser in Einklang zu bringen.

**Wie lässt sich zirkuläres Bauen im Alltag einer Bauherrschaft konkret übersetzen?**

LS: Ganz konkret beginnt Zirkularität bei uns bei den Verbindungen: Ob ein Bauteil geschraubt, gesteckt oder verklebt wird, entscheidet wesentlich darüber, ob es später rückgebaut und wiederverwendet werden kann. Geschraubte Innenwände, modulare Nasszellen oder lösbare Bodenaufbauten lassen sich sortenrein demontieren – verklebte Systeme landen dagegen oft im Downcycling oder als Abfall.

Im studentischen Wohnen haben wir strukturelle Vorteile: viele identische Zimmer, standardisierte Nasszellen und hohe Stückzahlen bei Türen, Leuchten oder Trennwänden. Das erleichtert es uns, zirkuläre Lösungen nicht nur als Einzelstücke, sondern in grösseren Serien zu erproben.

---

**Zirkuläres Bauen beginnt bei kleinen Entscheidungen – etwa ob ein Bauteil geschraubt oder verklebt wird. Das bestimmt, ob es später Abfall oder Ressource ist.»**

Laila Spilimbergo

**Wo im Lebenszyklus eines Gebäudes sehen Sie heute den grössten Hebel für zirkuläres Bauen?**

MK: Kurzfristig liegt der grösste Hebel im Bestand,

strategisch entscheidend ist der Neubau. Beim Rückbau von Gebäuden entstehen jedes Jahr grosse Mengen potenziell wiederverwendbarer Materialien. Hier können wir mit vertretbarem Aufwand Türen, Leuchten, Trennwände oder Metallbauteile sichern und in neue Projekte überführen.

Langfristig entscheidet aber die Planung im Neubau darüber, wie zirkulär ein Gebäude überhaupt sein kann: Flexible Grundrisse, modulare Ausbausysteme und dokumentierte Materialien schaffen die Grundlage, um Gebäude ohne Substanzverlust an künftige Nutzungen anzupassen. Das ist für das studentische Wohnen zentral, weil sich Wohnformen, Gemeinschaftsflächen und Flächennutzungen in den nächsten Jahrzehnten weiterentwickeln werden.

### **Können Sie ein Beispiel nennen, was Re-Use in Projekten der SSWZ konkret bedeutet?**

MT: In aktuellen Projekten prüfen wir die Integration wiederverwendeter Bauteile aus Büro- oder Bildungsbauten – typischerweise Innentüren, Leuchten, Trennwandsysteme oder Metallbauteile. Gut funktionierende Bauteile, die normiert, robust und in grösseren Stückzahlen verfügbar sind. Ähnliche Ansätze werden auch in anderen Schweizer Projekten erprobt, etwa wenn Fenster, Tragstrukturen oder Haustechnik aus Bestandsbauten systematisch für neue Gebäude gesichert und über spezialisierte Plattformen wieder in den Markt gebracht werden.

Die Technik ist dabei selten das Problem. Die grössten Herausforderungen liegen in der Logistik und im Timing: Wir müssen früh wissen, wann welche Bauteile verfügbar sind, wie sie geprüft, gelagert und in unsere Abläufe integriert werden können. Wirtschaftlich interessant wird Re-Use insbesondere dann, wenn die Volumen hoch und die Prozesse eingeübt sind: Einzelstücke sind eher teuer, Serienlösungen können mit wachsender Erfahrung konkurrenzfähig sein.

### **Welche Chancen und Grenzen sehen Sie aus Sicht der Stiftung?**

MK: Zirkuläres Bauen erweitert unseren Handlungsspielraum, bringt aber auch Zielkonflikte mit sich. Auf der Chancen-Seite stehen die Reduktion von grauer Energie, ein effizienterer Ressourceneinsatz, ein Beitrag zu Klimazielen und ESG-Vorgaben sowie die Möglichkeit, Lebenszykluskosten besser zu steuern.

Dem gegenüber stehen Mehraufwände in der frühen Planung, eine teilweise begrenzte Marktverfügbarkeit geeigneter Re-Use-Bauteile sowie Unsicherheiten bei Normen und Haftung. Für uns als gemeinnützige Stiftung ist entscheidend, in jedem Projekt sorgfältig abzuwägen, wie weit wir gehen können, ohne Wirtschaftlichkeit, Termine oder bezahlbare Mieten zu gefährden.

### **Welche Rolle können gemeinnützige Bauträger wie die SSWZ im Schweizer Kontext übernehmen?**

LS: Gemeinnützige Trägerschaften haben den Vorteil, langfristig denken zu können und nicht primär auf kurzfristige Renditen ausgerichtet zu sein. Das erlaubt es, in Lernkurven zu investieren und Themen wie Zirkularität über mehrere Projekte hinweg aufzubauen.

Für die SSWZ sind vor allem drei Schritte zentral: Erstens zirkuläre Kriterien früh in Wettbewerbe und Studienaufträge integrieren – etwa Rückbaubarkeit, Flexibilität und Re-Use-Anteile. Zweitens mit klar abgegrenzten Re-Use-Pilotbauteilen Erfahrungen sammeln. Und drittens Partnerschaften mit spezialisierten Planern, Rückbauunternehmen, Re-Use-Plattformen und Forschungseinrichtungen vertiefen. So kann Zirkularität schrittweise Teil der regulären Projektentwicklung werden.

### **Wie blicken Sie auf die nächsten Jahre – was ist realistisch?**

MK: Zirkuläres Bauen ist für uns kein fertiges Programm, sondern ein Lernfeld. Realistisch ist, dass wir in den nächsten Jahren projektweise zirkuläre Bausteine integrieren, Lerneffekte systematisch auswerten und unsere Standards laufend weiterentwickeln.

Unser Ziel ist nicht, jedes Projekt maximal zirkulär zu machen, sondern Zirkularität dort konsequent zu nutzen, wo sie ökologische Wirkung entfaltet, wirtschaftlich vertretbar ist und unseren Kernauftrag stärkt.

---

**«Unser Ziel ist nicht, jedes Projekt zirkulär zu machen, sondern Zirkularität dort konsequent zu nutzen, wo sie Wirkung entfaltet und bezahlbaren Wohnraum stärkt.»**

Michel Kempster

Für die SSWZ ist zirkuläres Bauen ein Hebel, um ihren Stiftungsauftrag – bezahlbaren, qualitativ hochwertigen Wohnraum für Studierende zu schaffen und langfristig zu sichern – zukunftsfähig umzusetzen. Indem sie zirkuläre Kriterien früh in die Planung einbindet, Re-Use-Pilotprojekte realisiert und Know-how in Partnerschaften aufbaut, stärkt sie sowohl die ökologische als auch die wirtschaftliche Basis ihrer Liegenschaften.

So trägt die Stiftung zu einer Baukultur bei, die Ressourcen schont, Anpassungen an zukünftige Bedürfnisse erleichtert und den Hochschulstandort Zürich für kommende Studierendengenerationen attraktiv hält.



## Re-Use im Bauwesen: Chancen und Grenzen im Dreiklang der Nachhaltigkeit

	Vorteile Re-Use im Sinne der SSWZs	Herausforderungen
<b>Ökologie</b>	Reduktion von Bauabfällen und Schonung primärer Rohstoffe (z.B. Metall, Holz, Beton); Re-Use vermeidet Abfall und spart die Energie der Neuproduktion.	Zusätzlicher Planungsaufwand für sorgfältigen Rückbau, Sortierung, Prüfung und Lagerung der Bauteile.
	Senkung von grauer Energie und CO <sub>2</sub> -Emissionen über den Lebenszyklus eines Gebäudes, insbesondere bei standardisierten Bauteilen mit grossem Volumen.	Qualität und Zustand gebrauchter Bauteile sind nicht immer einheitlich; technische Prüfungen und Dokumentation sind nötig, um Sicherheit und Leistungsfähigkeit zu gewährleisten.
<b>Ökonomie</b>	Einsparung von Material- und Entsorgungskosten, insbesondere bei standardisierten Bauteilen in grosser Stückzahl und als Vorteil bei vielen identischen Zimmern und Nasszellen.	Höherer Koordinations- und Abstimmungsaufwand in frühen Projektphasen (Verfügbarkeit von Bauteilen, Logistik, Terminplanung), was zusätzliche Projektorganisation erfordert.
	Möglichkeit, steigende Baukosten teilweise zu dämpfen und Investitionen über den Lebenszyklus zu optimieren, wenn Re-Use früh in die Projektentwicklung eingebunden wird.	Markt und Preisstrukturen für wiederverwendete Bauteile sind noch im Aufbau; wirtschaftliche Vorteile sind projektspezifisch und hängen von Volumen, Standardisierung und Erfahrung der Beteiligten ab.
<b>Soziales</b>	Beitrag zu einer verantwortungsvollen, zukunftsfähigen Baukultur, die Ressourcen für kommende Generationen schont und den Hochschulstandort Zürich stärkt.	Erhöhter Erklärungsbedarf gegenüber Nutzenden, Behörden und weiteren Beteiligten, um Vertrauen in Re-Use-Lösungen (Qualität, Komfort, Sicherheit) zu schaffen.
	Stärkung der Vorbildrolle gemeinnütziger Trägerschaften wie der SSWZ im studentischen Wohnen, indem sie Re-Use konkret erprobt und Wissen in Partnerschaften teilt.	Regulatorische und haftungsrechtliche Fragen (z.B. Normen, Zulassungen, Brandschutz, Versicherbarkeit) sind teilweise noch nicht abschliessend geklärt und können Projektrisiken erhöhen, wenn sie spät adressiert werden.

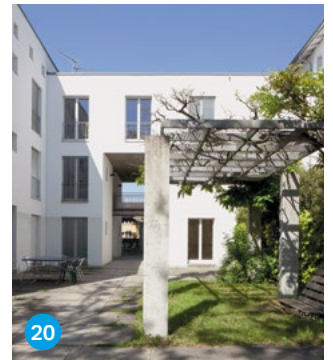
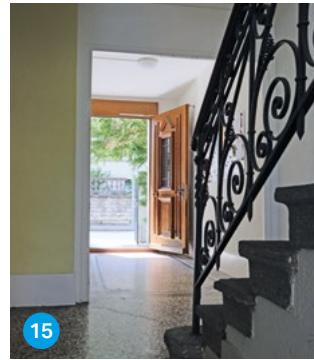
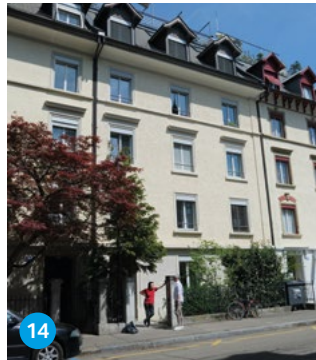
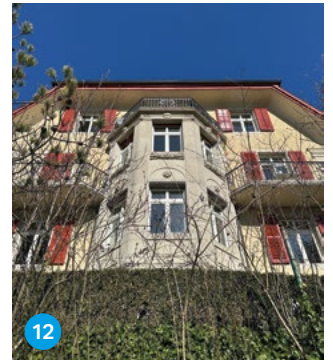
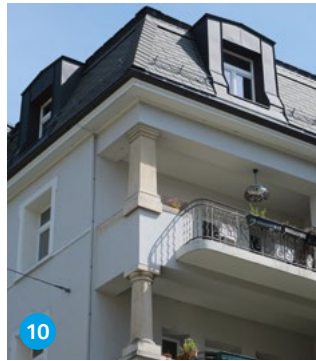
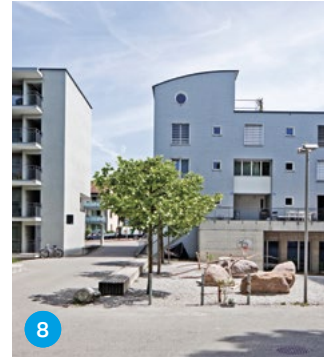
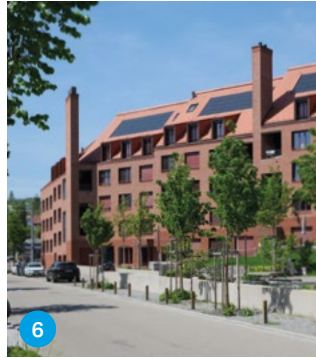
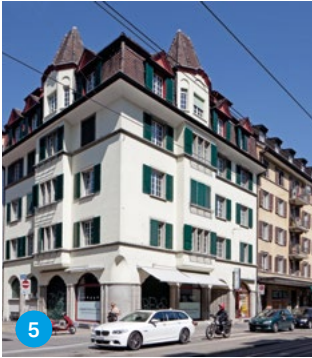
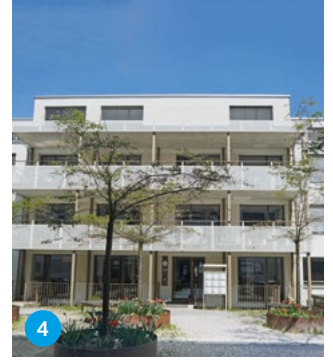
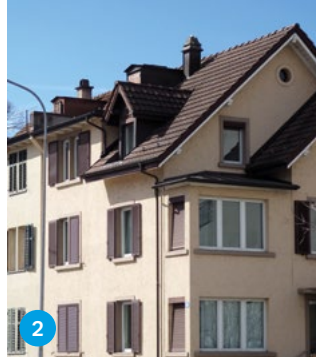
---

# 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

1.  <b>NEU</b> Hirzenbachstrasse 2, Zürich-Schwamendingen	<a href="#">+ Seite 18</a>
2.  <b>NEU</b> Meierwiesenstrasse 68, Zürich-Altstetten	<a href="#">+ Seite 19</a>
3. Schaffhauserstrasse 560/562, Zürich-Seebach	<a href="#">+ Seite 20</a>
4. Bächlerstrasse 44/46, Zürich-Affoltern	<a href="#">+ Seite 21</a>
5. Badenerstrasse 280, Zürich-Aussersihl	<a href="#">+ Seite 21</a>
6. Bucheggstrasse 4/6/8/10/12, Zürich-Wipkingen	<a href="#">+ Seite 22</a>
7. Bülachhof 1-3, Zürich-Oerlikon	<a href="#">+ Seite 24</a>
8. Bülachstrasse 1-13, Zürich-Oerlikon	<a href="#">+ Seite 25</a>
9. Cäsar-Ritz-Strasse 1/3/5/7, Zürich-Affoltern	<a href="#">+ Seite 26</a>
10. Culmannstrasse 26, Zürich-Oberstrass	<a href="#">+ Seite 28</a>
11. Elsastrasse 17, Zürich-Aussersihl	<a href="#">+ Seite 29</a>
12. Germaniastrasse 103, Zürich-Oberstrass	<a href="#">+ Seite 29</a>
13. Gsteigstrasse 18, Zürich-Höngg	<a href="#">+ Seite 30</a>
14. Gubelstrasse 44, Zürich-Oerlikon	<a href="#">+ Seite 32</a>
15. Gubelstrasse 46, Zürich-Oerlikon	<a href="#">+ Seite 33</a>
16. Hochstrasse 108, Zürich-Fluntern	<a href="#">+ Seite 34</a>
17. Kantstrasse 20, Zürich-Fluntern	<a href="#">+ Seite 35</a>
18. Kapfsteig 1/3, Zürich-Hirslanden	<a href="#">+ Seite 36</a>
19. Meierwiesenstrasse 62, Zürich-Altstetten	<a href="#">+ Seite 38</a>
20. Rebhüslweg 1-5, Zürich-Affoltern	<a href="#">+ Seite 40</a>



**Hirzenbachstrasse 2, Zürich-Schwamendingen**

Die Liegenschaft an der Hirzenbachstrasse 2 ist seit 2025 Teil des Portfolios der SSWZ. Das Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1958 umfasst 12 Wohnungen und liegt im Quartier Schwamendingen. Die ruhige Wohnlage mit Nähe zu Grünräumen sowie die gute Anbindung an die Universität Zürich und die ETH Zürich machen den Standort besonders attraktiv für Studierende. Zudem befindet sich das Quartier derzeit in einem starken Wandel, wobei mittel- bis langfristig eine weitere Aufwertung des Standorts geplant ist.

Erwerb	2025
Zimmer	32
Baujahr	1958



**Meierwiesenstrasse 68, Zürich-Altstetten**

Die Liegenschaft ist seit 2025 Teil des Portfolios der SSWZ. Das Gebäude aus dem Jahr 1904 befindet sich im Quartier Altstetten und umfasst 3 Wohnungen mit insgesamt 8 Zimmern. Der strategische Ankauf ergänzt den bestehenden Campus an der Meierwiesenstrasse 62, welcher insgesamt 167 Zimmer umfasst. Die Lage zeichnet sich durch ihre urbane Entwicklung, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie die sehr gute Anbindung an die Zürcher Hochschulen aus.

Erwerb	2025
Zimmer	8
Baujahr	1904



### Schaffhauserstrasse 560/562, Zürich-Seebach

Die Liegenschaft an der Schaffhauserstrasse 560–562 ist seit 2024 Teil des Portfolios der SSWZ und wird ab dem Jahr 2026 umfassend saniert. Das Gebäude aus dem Jahr 1955 befindet sich im Quartier Seebach und bietet Potenzial für einen Ausbau zu einem Campusgebäude für Austauschstudierende. Der Standort überzeugt durch seine zentrale Lage, die Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten sowie die ausgezeichnete Erreichbarkeit der ETH Zürich und der Universität Zürich.

Erwerb	2024
Potenzial Zimmer	125
Baujahr	1955
Sanierung geplant	2026





### **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, Zürich-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, Zürich-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 neben eingeladenen Büros, bewusst auch junge Architekten und Architektinnen zur Ausschreibung zugelassen. Ziel des Ideenwettbewerbs waren kostengünstige und nutzendengerechte 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 Liegenschaft 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 Culmannstrasse 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, Zürich-Aussersihl**

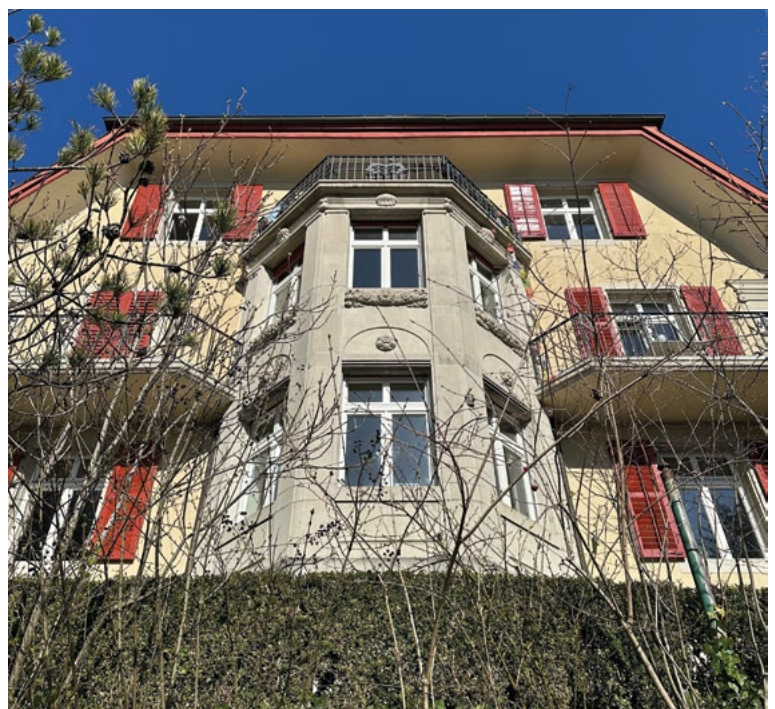
Wenige Gehminuten von der Fritschiwiese und dem Lochergut entfernt, wohnen auf 5 Stockwerken verteilt 21 Studierende im lebhaften Kreis 4. Die Liegenschaft wurde im Jahr 1923 erbaut und wurde nach erfolgtem Umbau im Jahr 2002 in eine studentisch genutzte Liegenschaft umfunktioniert. Die Lage in kurzer 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.

<b>Zimmer</b>	<b>31</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1956</b>
<b>Umbau</b>	<b>2003</b>
<b>Energetische Sanierung</b>	<b>2014</b>



### 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 Liegenschaft an der Gubelstrasse 46 ist einseitig an die Gubelstrasse 44 angebaut. Zusammen bilden diese ein optimales Gebäudeensemble. Der Erwerb der Liegenschaft aus demselben Baujahr 1899 erfolgte im Jahr 2020. Der Standort beider Liegenschaften 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 Liegenschaft 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 auszuschöpfen, 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.

<b>Zimmer</b>	<b>67</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1992</b>
<b>Energetische Sanierung</b>	<b>2017/18</b>



---

## Von der **Möblierung** zur Architektur: studentisches Wohnen neu gedacht



In Zürich sind bezahlbare Zimmer für Studierende knapp, die Mieten hoch und die verfügbaren Flächen begrenzt. Gleichzeitig plant die SSWZ in den kommenden Jahren rund 1'000 neue Studentenzimmer. Dabei zeigt sich immer wieder, dass der heutige Möblierungsstandard mit 90-cm-Bett, grossem Schreibtisch und Schrank die Realität der Studierenden nur unzureichend abbildet. Vieles aus den möblierten Angeboten bleibt ungenutzt, wandert in den Keller oder wird durch eigene Möbel ersetzt. Dadurch gehen wertvolle Quadratmeter und Ressourcen verloren. Vor diesem Hintergrund versteht die SSWZ die Weiterentwicklung ihres Wohnangebots nicht als klassisches Bauprojekt, sondern als Gedankenanstoss für einen anderen Ansatz: die Zimmer von innen nach aussen zu denken und die Gesamtarchitektur konsequent aus den tatsächlichen Nutzungs- und Möbelbedürfnissen der Studierenden abzuleiten.

#### **Vom Möbel zur Raumidee**

Mit «Studentisches Wohnen neu gedacht» hat die SSWZ 2025 einen Blick in die Zukunft ihrer Zimmer gewagt. Herausgekommen ist eine Konzeptskizze, die als Gedankenanstoss für einen anderen Planungsansatz dient. Nicht mehr der Grundriss bestimmt, welche Möbel hineinpassen, sondern die alltäglichen Nutzungen und Möbelerfordernisse werden zum Ausgangspunkt für den Raum. Im Zentrum steht die Frage, welche Elemente Studierende zum Schlafen, Lernen, Verstauen oder Besuch wirklich brauchen. Entscheidend ist, wie sich diese Elemente so kombinieren lassen, dass daraus flexible und langlebige Räume entstehen.

#### **Status quo auf engem Raum**

In einem Umfeld mit hohen Mieten und knappen Flächen bewegen sich Zimmergrössen meist zwischen 10 und 18 Quadratmetern. Bestückt mit Einzelfunktionsmöbeln bleibt wenig Spielraum für verschiedene Alltagsszenarien: Betten sind oft zu schmal für komfortables Lesen, Tische für die Laptoptätigkeit überdimensioniert, geschlossener Stauraum begrenzt. Entsprechend gross ist die daraus entstehende visuelle Unruhe.

#### **Feste und semi-feste Elemente als Hebel**

Das Projekt unterscheidet konsequent zwischen festen und semi-festen Elementen. Feste Bauteile wie Türen, Fenster oder Waschbecken strukturieren den

Raum dauerhaft, semi-feste Elemente wie Schrankvolumen, Bettmodule und Tische lassen sich je nach Lebensphase und Nutzung verschieben. Bereits kleine architektonische Eingriffe erhöhen die Flexibilität spürbar: Eine seitlich positionierte Tür schafft mehr nutzbare Wandflächen, eine Fensterunterkante ab 75 Zentimetern erlaubt, Tische in Standardhöhe vor Fenster zu stellen. Ein eigenes, in die Wand integriertes Waschbecken pro Zimmer reduziert den Druck auf die gemeinschaftlichen Nasszonen und schafft zugleich Stauraum in der entstehenden Nische.

#### **Einfache Volumen statt Einzelmöbel**

An die Stelle klassischer Einzelmöbel treten einfache, kombinierbare Volumen. Als Beispiel dient eine Werkbank auf einem Quadratmeter Grundfläche: Zwei Elemente ermöglichen Arbeiten im Sitzen und Stehen, Rollen machen die Module mobil, Hohlräume dienen als Stauraum. Übertragen auf das Bett heisst das: Die rund drei Quadratmeter, die ein 140-cm-Bett beansprucht, werden gleichzeitig als Stauraum für selten genutzte Gegenstände genutzt. So entstehen Möbel, die mehrere Funktionen bündeln und die knappe Fläche doppelt verwerten.

#### **Leitgedanke und nächste Schritte**

Die leitende Hypothese des Projekts lautet: Je weniger der Raum durch fixierte Bauteile zergliedert wird, desto mehr Freiheit entsteht für unterschiedliche Möblierungen und Nutzungen. Ein reduzierter architektonischer Rahmen schafft Platz für verschiedene Raumszenarien – vom konzentrierten Lernen über den Abend mit Gästen bis zu Hobby und Bewegung im Kleinformat – und erhöht damit die Nutzungsqualität auf begrenzter Fläche.

Für die SSWZ ist «Studentisches Wohnen neu gedacht» eine Arbeitsgrundlage für kommende Projekte und ein Gedankenanstoss für zukünftige Entwicklungen. Erkenntnisse zu Fensterhöhen, Türlagen, integrierten Waschbecken und modularen Möbelvolumen fliessen Schritt für Schritt in Projektbriefings, Wettbewerbe und Möblierungsstandards ein. Ziel ist, dass jedes neue Zimmer mehr bietet als die Kombination aus Bett und Tisch: Räume, in denen sich Studierende mit wenigen Handgriffen ein eigenes, funktionierendes Wohn- und Lernumfeld schaffen können – trotz knapper Quadratmeter und anspruchsvollem Wohnungsmarkt.

