



# Geschäftsbericht 2025

Stiftung Alterswohnungen  
der Stadt Zürich (SAW)

## 75 Jahre SAW – Ein Jubiläum zwischen Tradition und Innovation

Was 1950 als Antwort auf drängende soziale Bedürfnisse begann, hat sich zu einer wegweisenden Erfolgsgeschichte entwickelt. 2025 blickte die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) auf 75 Jahre sozialpolitische Pionierarbeit zurück – und bekräftigte gleichzeitig ihre führende Rolle in Bau und Entwicklung altersgerechter Wohnformen.

### Die SAW – Eine Antwort auf drängende soziale Bedürfnisse

Mit der Gründung der SAW reagierte die Stadt Zürich auf die Wohnungsnot der Nachkriegszeit: Ähnlich wie heute mangelte es damals an bezahlbarem Wohnraum für ältere Menschen. Der Zürcher Gemeinderat beschloss deshalb 1950, nach dem Vorbild der Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien, die «Stiftung Wohnungsfürsorge für betagte Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Zürich» zu gründen. Am 1. Oktober 1950 bewilligte die Stimmbevölkerung den Kredit für den Bau der ersten Siedlung: die Siedlung Espenhof.

Die ersten Wohnungen waren bescheiden: 15 Quadratmeter für Einzelpersonen, 19 Quadratmeter für Paare, dazu eine Küche und eine Toilette. Warmwasser gab es nur in den sechs gemeinsamen Badekabinen im Keller. Die monatliche Miete betrug 55 Franken für Einzelpersonen, 70 Franken für Paare. Das Angebot der SAW umfasste von Anfang an mehr als Wohnen: eine Siedlungsschwester, ein Heizer und ein Wäschedienst sollten die Mietenden im Alltag entlasten und es ihnen ermöglichen, möglichst lange selbständig zu leben – ein pionierhaftes Konzept.



Aussenaufnahme der SAW-Gründungssiedlung Espenhof. Bild: SAW



Die Wohnflächen der Kleinwohnungen wurden schon damals optimal genutzt. Bild: SAW



Blick in eine Küche der Gründungssiedlung. Bild: SAW



«Für alleinstehende ältere Männer wird die Kleinwohnung weniger in Frage kommen, weil sie in den häuslichen Arbeiten in der Regel keine Befriedigung finden», so ein Gemeinderatsmitglied in der Debatte zur Gründung der SAW. Dieser Mieter beweist das Gegenteil. Bild: SAW

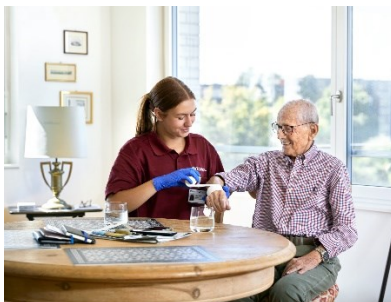


Einblick in das Wohnen der 1950-er Jahre. Bild: SAW

## 75 Jahre Entwicklung – Von 16 auf 36 Siedlungen

Das Angebot fand rasch grossen Anklang und die SAW baute kräftig aus: In den ersten 30 Jahren entstanden 16 Siedlungen. 2006 und 2024 bekräftigte die Stadtzürcher Stimmbewölkerung ihre Unterstützung für die SAW durch Erhöhungen des Stiftungskapitals um 60 Millionen Franken (2006) resp. um 100 Millionen Franken (2024).

Heute präsentiert sich die SAW als moderne Wohnbaustiftung mit 171 Mitarbeitenden und über 2000 altersgerechten Wohnungen an 36 Standorten. Aus der Siedlungsschwester wurde die Spitex Zürich SAW mit 84 Mitarbeitenden und die Hauswartung entwickelte sich zum umfassenden Facility Management. Was sich nicht verändert hat: die Vision, Zürcher Senior\*innen selbstbestimmtes, sicheres und bei Bedarf unterstütztes Wohnen zu ermöglichen – bezahlbar und nachhaltig.



Die Spitex Zürich SAW mit 84 Mitarbeitenden hat die frühere Siedlungsschwester abgelöst. Bild: sarakeller-photography



Die Hauswartung resp. das Facility Management der SAW umfasst heute viel mehr als das Heizen. Bild: sarakeller-photography



Die Unterstützung der Mietenden – etwa bei einfachen Montagearbeiten – ist aber nach wie vor wichtige Aufgabe der SAW-Hauswarte. Bild: sarakeller-photography

## Innovation als Tradition – Die SAW heute

Die SAW setzte ihre Geschichte als Pionierin über all die Jahre ihres Bestehens fort: Erst im Herbst 2025 nahm sie, gemeinsam mit der Stiftung Familienwohnungen (SFW) und Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ), die Siedlung Letzi in Betrieb. Die Siedlung Letzi ist ein Generationenwohnprojekt und bietet in 265 Wohnungen rund 700 Personen allen Alters ein lebendiges neues Zuhause. Bei 131 Wohnungen handelt es sich um SAW-Alterswohnungen. Auf dem Areal der Pioniersiedlung Espenhof entsteht derzeit ein Ersatzneubau, der erstmals Wohnraum für queere und nicht queere Menschen umfasst, im Ersatzneubau Werdhölzli werden voraussichtlich ab Herbst 2027 Clusterwohnungen angeboten. An der Thurgauerstrasse vermietet die SAW künftig Wohnungen spezifisch an gehörlose und höresehbehinderte Seniorinnen und Senioren. Die enge Zusammenarbeit mit Gesundheitszentren für das Alter an elf gemeinsamen Standorten ermöglicht den Mietenden der SAW zudem den fließenden Übergang vom selbständigen Wohnen über das Wohnen mit Dienstleistungen zum Wohnen mit Pflege und Betreuung rund um die Uhr.

## Das Jubiläumsjahr 2025 – Feiern mit allen Anspruchsgruppen

Das Jubiläumsjahr 2025 stand ganz im Zeichen der Wertschätzung: Die Mitarbeitenden feierten das Jubiläum auf einer Fahrt im SAW-Geburtstagstram und einem Personalfest. Den Mietenden ermöglichte die «Wunschbox» die Erfüllung gemeinsamer Wünsche: Pro Mieter\*in erhielt jede Siedlung 75 Franken. Aus dem Gesamtbetrag durften sich die Mieter\*innen gemeinsam einen Wunsch für ihre Siedlung erfüllen. Die Bandbreite der Wünsche reichte von gemeinsamen Festessen über Schifffahrten bis zu einem Sitzbänkli im Garten, einer

Pergola oder einer professionellen Kaffeemaschine für den Gemeinschaftsraum. Den Abschluss des Jubiläumjahres bildete ein Anlass für rund 75 Geschäftspartner\*innen in der neu eröffneten Siedlung Letzi.



Andrea Martin-Fischer (Direktorin SAW) und Petra Baumberger (Leitung Kommunikation SAW) mit Stadtrat Andreas Hauri (Stiftungsratspräsident SAW) auf der Jubiläumstramfahrt (v.l.n.r.). Bild: SAW



Die Mitarbeitenden der SAW genossen das Beisammensein am Jubiläums-Personalfest ...



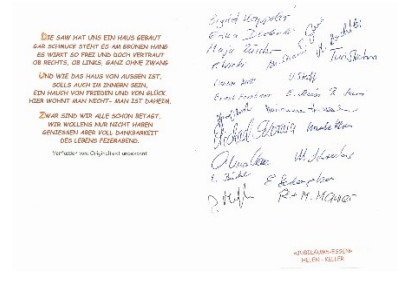
... bis spät in die Nacht hinein. Bilder: SAW



Die Tafel ist bereit für die Gäste am Wunschbox-Festessen in der SAW-Siedlung Frieden. Bild: SAW



Die Mietenden der SAW-Siedlung Seefeld haben sich ein zusätzliches Bänkli gewünscht für ihren Garten. Bild: SAW



Mit dieser liebevollen Karte haben sich die Mietenden der SAW-Siedlung Hehlen Keller für ihr Wunschbox-Geschenk bedankt. Bild: SAW



Stadtrat und SAW-Stiftungsratspräsident Andreas Hauri und SAW-Direktorin Andrea Martin-Fischer begrüßen die Gäste am Jubiläumsanlass für Partner\*innen in der Siedlung Letzi. Bild: SAW



Zu den Gästen zählten unter anderem Andrea Wieland und Sonja Anders von der Stiftung Familienwohnungen (v.l.n.r.) ...



... und die Kolleg\*innen von der Fachstelle Zürich im Alter. Bilder: SAW

75 Jahre SAW – das bedeutet 75 Jahre Engagement für bezahlbares Wohnen im Alter, 75 Jahre Innovation im Dienst älterer Menschen und 75 Jahre gelebte sozialpolitische Verantwortung. Eine Erfolgsgeschichte, die weitergeht.

# Lagebericht

## Allgemeiner Geschäftsverlauf

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) betreibt aktuell 2101 Alterswohnungen in 36 Siedlungen. Im Einklang mit der Altersstrategie hat sie sich zum Ziel gesetzt, ihren Wohnungsbestand bis 2035 um 1'000 Wohnungen zu erweitern. Neben der Sparte Immobilien betreibt die SAW eine eigene Spitex sowie einen Sozialdienst. Per Stichtag 31.12.2025 beschäftigte die SAW 171 Mitarbeiter\*innen, die total 124 Vollzeitstellen besetzten. Darin enthalten sind 10 Ausbildungsplätze.

Die SAW schliesst das Jahr 2025 mit einem Defizit von CHF 1.9 Mio. ab. Die Sparte Spitex schliesst insgesamt mit einem leichten Gewinn von TCFH 15 ab. Bei den reinen Spitexleistungen (ohne Dienstleistungspauschale und Aufwand Mittagstisch) ergibt sich ein Verlust von CHF 0.2 Mio. Grund dafür ist, dass Fakturierungsdifferenzen zwischen der Spitex-Software Perigon und dem Enterprise-Resource-Planning-System (ERP-System) Abacus im Jahr 2024 zu einmaligen Mehrerträgen von insgesamt TCHF 152 führten. Diese flossen, nach Rücksprache mit den Städtischen Gesundheitsdiensten, als ausserordentlicher Aufwand in die Jahresrechnung 2025 ein.

Die Sparte Immobilien schloss mit einem Defizit von CHF 1.9 Mio ab. Ursache dafür sind temporäre Leerstände im Hinblick auf Ersatzneubauten oder Sanierungen (Werdhölzli, Hardau und Irchel). Weiter sind aktuell mehrere (Ersatz-)Neubauten in Planung oder Umsetzung, was erhebliche Investitionen bedingt und die Stiftung personell und finanziell stark fordert. Eine nachträgliche Verrechnung des Elektrizitätswerks der Stadt Zürich (EWZ) führte zu einer Belastung der Jahresrechnung 2025 von CHF 0.3 Mio. Grund für die nachträgliche Verrechnung waren Heizkosten in der Siedlung Hardau, welche aufgrund eines nicht montierten Zählers seit 2022 nicht in Rechnung gestellt worden waren.

Die 2101 Alterswohnungen der SAW wurden 2025 von 2232 Mieter\*innen, darunter 346 Paaren, bewohnt. Die Mieter\*innen sind mehrheitlich weiblich (60 %) und durchschnittlich 75 Jahre alt. Bei Mietbeginn sind sie im Schnitt 68 Jahre alt und bleiben etwas mehr als sieben Jahre in der Wohnung.

## Aussergewöhnliche Ereignisse

Aufgrund von Fundationspfählen, die nicht ausreichend integer waren, kam es beim Ersatzneubau Espenhof Nord im Jahr 2024 zu Verzögerungen. Im Sommer 2025 konnten die Pfählung fertiggestellt und die Tiefbauarbeiten abgeschlossen werden. Aktuell rechnet die SAW mit dem Bezug der Bauten per Frühjahr 2028. Die finanziellen Folgen sind derzeit Gegenstand der fachtechnischen und juristischen Aufarbeitung.

Anfang 2025 erwarb die SAW gemeinsam mit der Stiftung Einfach Wohnen (SEW) in Zürich-Wiedikon acht Liegenschaften mit 62 Wohnungen und fünf Gewerbeeinheiten. Der erste gemeinsame Kauf der beiden Stiftungen sichert langfristig kostengünstigen Wohnraum in der Stadt Zürich.

Bereits im November 2024 hatten die Stadtzürcher Stimmberechtigten den indirekten Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen für Zürich» angenommen. Dieser sah zwecks Aufstockung des Stiftungskapitals die Übertragung von Vermögenswerten der

Stadt Zürich an die SAW im Umfang von 100 Millionen Franken vor. Im März 2025 wurde das erste Drittel an die SAW überwiesen. Die weiteren Tranchen folgen voraussichtlich in den Jahren 2026 und 2027.

### Weitere, das Geschäftsjahr prägende Ereignisse

Gleich zweimal durfte die SAW im Jahr 2025 Aufrichte feiern: Im Juni 2025 für den Ersatzneubau Espenhof West und im September 2025 für die neue Siedlung Manegghof. Der Espenhof West umfasst 28 Wohnungen und der Bezug findet voraussichtlich ab Mai 2026 statt. Den Manegghof betreibt die SAW gemeinsam mit der privaten Anlagestiftung Pensimo. Er umfasst 179 Wohnungen, 60 davon vermietet die SAW gemäss ihren Vermietungs-Bestimmungen.



Im Juni 2025 war der Rohbau des Ersatzneubaus Espenhof West fertig. Bild: SAW



Zum Dank für die geleistete Arbeit lud die SAW die beteiligten die Handwerker\*innen und Planenden zum gemeinsamen Aufrichtfest ein. Bild: SAW



Auch im Manegghof wurde Aufrichte gefeiert. Bild: Losinger Marazzi



Andrea Martin-Fischer, Direktorin SAW, würdigte das Engagement aller Projektbeteiligten. Bild: Losinger Marazzi



Die Gäste freuen sich über die stärkende Verpflegung. Bild: Losinger Marazzi

Im Herbst 2025 nahm die SAW, gemeinsam mit der Stiftung Familienwohnungen (SFW) und Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ), die Siedlung Letzi in Betrieb. Die Siedlung Letzi ist ein innovatives Generationenwohnprojekt und bietet in 265 Wohnungen rund 700 Personen allen Alters ein lebendiges neues Zuhause. Bei 131 dieser Wohnungen handelt es sich um SAW-Alterswohnungen.

Nach Abschluss der ersten Etappe der Teilinstandsetzung der Siedlung Irchel (Fassade und Gebäudetechnik) wurden die Wohnungen im Gebäude an der Letzistrasse 23b Ende 2025 wieder bezogen. Zugleich gelang es der SAW, allen Mietenden der Letzistrasse 23a fristgerecht umzusiedeln und das Haus für die nächste Etappe der Sanierung freizugeben. Die SAW begleitete alle betroffenen Mieter\*innen bei diesem Prozess und bot ihnen adäquate Ersatzwohnungen an. Bei der Siedlung Hardau schloss die SAW die erste Sanierungsetappe ab und stellte 52 der insgesamt 116 Wohnungen für den Wiederbezug fertig. Per 1. November 2025 konnten Mieter\*innen, die während dieser Etappe vorübergehend in einer anderen SAW-Wohnung wohnten, wieder in die Siedlung Hardau zurückkehren.



Seit Anfang September 2024 wird die SAW-Siedlung Hardau etappenweise saniert. 2025 schloss die SAW die erste Etappe ab. Bilder: SAW

2025 feierte die SAW ihr 75-Jahre-Jubiläum. Die wichtigsten Jubiläumsaktivitäten werden im ersten Teil des Berichts dargestellt.

Frau Prisca Löbb, Bereichsleiterin Finanzen & Vermietung, hat die SAW per Ende Dezember 2025 verlassen. Die SAW dankt ihr für ihr Engagement und wünscht ihr für die Zukunft alles Gute. Die Neubesetzung der Stelle erfolgt im Laufe des Jahres 2026.

### **Durchführung Risikobeurteilung**

Alle zwei Jahre führt die SAW eine Risikoanalyse durch. Dafür nutzt sie das städtische GRC-Tool (Governance, Risk, and Compliance). Gegenüber 2024 zeigten sich im Geschäftsjahr 2025 keine wesentlichen Veränderungen. Die nächste vertiefte Risikoanalyse ist für 2026 geplant.

### **Bestellungs- und Auftragslage**

Die Aufträge an die Spitex Zürich SAW sind gegenüber dem Vorjahr um 10 % zurückgegangen. In der Wäscherei ist die Auftragslage stabil. 2025 bereitete letztere 44 Tonnen Wäsche auf. Bei rund 1.5 Tonnen handelte es sich um Berufswäsche der Mitarbeiter\*innen, beim Rest um Mieter\*innen-Wäsche. Der 2024 gestartete Digitalisierungsprozess (Einführung Hepro-Textil Identifikationssystem), der unter anderem der Vereinfachung und Optimierung der Abläufe in der Wäscherei diente, wurde 2025 erfolgreich abgeschlossen.

1'505 Personen nutzten 2025 das soziokulturelle Angebot der SAW, das insgesamt 87 Kurse und Veranstaltungen umfasste. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einem Teilnehmendenzuwachs von mehr als 20 %. Darüber hinaus unterstützte die SAW-Soziokultur eine Vielzahl selbstorganisierter Aktivitäten in den Siedlungen. Diese wirken in vielerlei Hinsicht präventiv und integrativ: Sie fördern Teilnahme und Selbstbestimmung und schaffen die Grundlage für ein gutes Zusammenleben.



Die Veranstaltung und Kurse der SAW erfreuten sich 2025 regen Zulaufs ...



Beispielsweise das «agil&mobil»- Gedächtnis- und Bewegungstraining. Bilder: sarakellerphotography und Dominique Meienberg



## Entwicklungstätigkeit

Auch 2025 war die SAW in zahlreichen und vielfältigen Bau- und Entwicklungsprojekten engagiert. Anfang 2025 erwarben SAW und SEW gemeinsam das «Wyss Areal». Im Herbst konnte die Siedlung Letzi bezogen werden, beim Neubau Espenhof West ist die Fertigstellung mit Bezug im Frühjahr 2026 greifbar und der Rohbau des Neubaus Werdhölzli schreitet voran. Der Projektwettbewerb Thurgauerstrasse ist entschieden und ebenfalls in der Projektierung stehen die Siedlung Heidi-Abel und das Projekt «Felsenrain neu gewohnt». Des Weiteren ist die SAW in verschiedenen weiteren Kooperationen und Entwicklungsprojekten für zusätzliche Alterswohnungen aktiv.



Zur neuen generationenübergreifenden Wohnbausiedlung Letzi gehört das SAW-Hochhaus rechts mit 131 Alterswohnungen. Bild: SAW



Im Oktober 2025 zogen die ersten Mietenden in das Hochhaus ein. Im Bild das Ehepaar Simeon. Bild: SAW



Schon kurz nach dem Einzug ging es im Gemeinschaftsraum «Hof» schon lebendig zu und her. Mitten im Geschehen: eine SAW-Mieterin. Bild: sarakellerphotography

Der neue Vergabeprozess für SAW-Wohnungen, eingeführt im Herbst 2024, etablierte sich 2025: Per Ende 2025 hatten sich 3'200 Personen vollständig auf der Vermietungs-Seite der SAW registriert. Der Grossteil von ihnen tat dies selbstständig oder mit Hilfe von Angehörigen und bewirbt sich eigenständig für freie Wohnungen. Interessierte Personen ohne digitale Kenntnisse nutzen und schätzen derweil die Unterstützungsangebote der Anlaufstellen und der SAW-Hotline: 2025 wurde die Anlaufstellen rund 2'800 Mal aufgesucht und die SAW-Vermietungs-Hotline wurde 5'200 Mal kontaktiert.

Mit dem Ziel, der älteren Zielgruppe der Sozialen Einrichtungen und Betrieben der Stadt Zürich (SEB) geeigneten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, haben SAW und SEB 2025 ein gemeinsames Pilotprojekt gestartet. In dessen Rahmen werden die Projektteilnehmenden durch das Team «Housing First» der Stadt Zürich bei der Bewerbung für SAW-Wohnungen

unterstützt. Die Auswahl der Mietenden resp. die Wohnungsvergabe erfolgt gemäss regulärem Vergabeprozess für SAW-Wohnungen. 2025 hat die SAW bereits einen Projektteilnehmer als Mieter aufgenommen.

2025 schrieb die SAW ihre Krankentaggeld-Versicherung öffentlich aus. Da nach Ablauf der Einreichfrist keine Angebote vorlagen, bat die SAW ausgewählte Versicherungsanbieter direkt um eine Offerte und entschied sich auf dieser Basis für einen Anbieter.

Im Rahmen der Professionalisierung und strategischen Ausrichtung der internen Fach-IT führte die SAW 2025 unter anderem eine IT-Roadmap ein. Diese dient der systematischen Weiterentwicklung und Optimierung der IT-Systeme und -Prozesse, um den aktuellen und künftigen Anforderungen an die IT der SAW optimal gerecht zu werden. Vorteile der Roadmap sind die verbesserte Planbarkeit und Priorisierung von IT-Investitionen, die zielführende Zuordnung der Ressourcen sowie die frühzeitige Identifikation von Kapazitätsengpässen und Risiken.

Die Spitex Zürich SAW investiert kontinuierlich in ihre Entwicklung: Mit der Stärkung von Skills und Grades fördert sie Fachlichkeit sowie Transparenz und verbessert den Informationsfluss. Gemeinsam mit dem Schulungszentrum Gesundheit der Stadt Zürich (SGZ) konzipierte die SAW 2025 zudem eine Ausbildung zum\*r Pflegefachmann und Pflegefachfrau HF innerhalb der Spitex Zürich SAW. Ab Januar 2026 begleiten die SAW Studierende auf ihrem Weg in die Pflege.

Zur Bewirtschaftung ihrer Anlagen und Flächen hatte die SAW 2024 ein Computer Aided Facility Management (CAFM) beschafft und in einem Pilotprojekt erfolgreich getestet. 2025 erfolgte die organisationsweite Einführung. Ebenfalls 2025 evaluierte die SAW die Dienstleistungen der Hauswartung für die Mietenden und identifizierte Optimierungspotenziale. Aufgrund der Analyse wurde unter anderem die technische Unterstützung der Mietenden neu in den Leistungskatalog aufgenommen. Diese umfasst einfache Installationen und Inbetriebnahmen (WLAN, TV) sowie Funktionskontrollen und Anwendungsunterstützung.

2025 hat die SAW ein Energiemonitoring implementiert und die dafür notwendigen Strukturen zur Erfassung und Auswertung der Energieverbräuche aufgebaut. Die ersten Energiedaten sind bereits vorhanden. Sie ermöglichen eine transparente Darstellung des aktuellen Verbrauchs und dienen als Grundlage für die kontinuierliche Verbesserung der Energieeffizienz sowie die Identifikation weiterer gezielter Massnahmen zur Energieoptimierung.

Per 1. Januar 2025 trat die neue Strategie 2025–2028 in Kraft. Deren Vision, Mission, Werte sowie strategischen Schwerpunkte bilden die Grundlage für die weitere Entwicklung der SAW. Die Umsetzung der strategischen Schwerpunkte und die dazugehörigen Massnahmen sind in einer Roadmap zusammengefasst, die Jahresziele werden jeweils auf die strategischen Schwerpunkte ausgerichtet. Ausgehend von der Strategie startete die SAW einen extern begleiteten Organisationsentwicklungsprozess, welcher 2026 weitergeführt wird.

Mit der Umsetzung ihrer Liegenschaftenstrategie ist die SAW auf Kurs. 2025 hat sie in der Siedlung Letzi 131 neue Wohnungen zur Vermietung ausgeschrieben. Mit der Wiedervermietung der sanierten Siedlungsteile Hardau und Irchel konnten 34 bzw. 52 Wohnungen wieder oder neu bezogen werden.

Mit der Erarbeitung eines Konzepts zur Prävention von und Intervention bei diskriminierenden Vorfällen, inkl. der Definition von Zuständigkeiten und Prozessen, entsprechender Schulungen und der Schaffung einer internen Meldestelle, leistet die SAW einen wichtigen Beitrag an die integrationspolitischen Ziele der Stadt Zürich. Die interne Meldestelle nimmt ihre Arbeit 2026 auf.

## **Ausblick**

2026 führt die SAW den Organisationsentwicklungsprozess weiter und richtet Prozesse, Strukturen und Funktionen schrittweise auf die Herausforderungen aus, die sich durch ihr Wachstum ergeben. Gestützt auf eine externe Finanzanalyse will sie eine höhere Kostentransparenz erreichen und auf Ebene Stiftungsrat die notwendigen strategischen, zukunftsichernden Finanzentscheide treffen. Weiters evaluiert sie 2026 die Umsetzung der Liegenschaftsstrategie und plant, gemeinsam mit ihren «Schwesterstiftungen» SFW und SEW eine gemeinsame Akquisitionsstelle zu schaffen, welche sich auf die Akquisitionsstrategien der einzelnen Stiftungen abstützt.

2026 steht der Wettbewerb für das Kooperationsprojekt «Leimbach Mitte» an, das die SAW gemeinsam mit SFW, SEW und den Gesundheitszentren für das Alter umsetzt. Der Juryentscheid erfolgt im Jahr 2027. Beim Neubauprojekt an der Thurgauerstrasse (Kooperationsprojekt mit den Gesundheitszentren für das Alter) erfolgt der Abschluss des Vorprojekts, welches als Grundlage für die weitere Projektierung dient. Für das Kooperationsprojekt «Grünwald» wählt die Stadt unter Einbezug der SAW und der Baugenossenschaft Sonnengarten eine neue Bauträgerin. Diese ersetzt die Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GMBZ), die sich 2025 aus dem Projekt zurückgezogen hat. Für das Josef-Areal sind der Abschluss der Vertiefungsstudie und eine Dialogveranstaltung mit der Quartierbevölkerung sowie die anschliessende Überarbeitung des Entwicklungskonzeptes geplant. Ebenfalls 2026 stimmt die Stadtzürcher Stimmbevölkerung über die Abgabe eines städtischen Grundstücks im Baurecht an die SAW ab. Ein positives Abstimmungsresultat ist Voraussetzung für den Baustart der neuen SAW-Siedlung Heidi Abel.

Im Januar 2026 legt die SAW gemeinsam mit ihren Projektpartner\*innen queerAltern Zürich und den Gesundheitszentren für das Alter den Grundstein zum Ersatzneubau Espenhof Nord. Im Frühjahr vermietet sie die 28 Wohnungen ihres Ersatzneubaus Espenhof West und voraussichtlich gegen Ende Jahr sind 60 Wohnungen in der neuen Siedlung Mannegghof bezugsbereit. Diese betreibt die SAW gemeinsam mit der privaten Anlagestiftung Pensimo. Die SAW vermietet 60, Pensimo 119 Wohnungen. Ihre Dienstleistungen bietet SAW den Mieter\*innen aller 179 Wohnungen an.



Auf dem Areal der SAW-Gründersiedlung Espenhof Nord legen Theres Hollenstein (Geschäftsleiterin Arbeitsgemeinschaft Bollhalder Walsler + Theres Hollenstein), Andy Leemann (Direktor Gesundheitszentren für das Alter), Andrea-Martin Fischer (Direktorin SAW), Barbara Bosshard (Präsidentin queerAltern Zürich) und Andreas Hauri (Stadtrat und Stiftungsratspräsident SAW) (v. l. n. r.) im Januar 2026 den Grundstein für ein gemeinsames innovatives Wohnprojekt. Dieses schafft schweizweit erstmals Wohnraum für queere und nicht-queere Senior\*innen. Bild: SAW

Per 1. Februar 2026 senkt die SAW für den Mietzins von rund einem Viertel ihrer Wohnungen. Grund dafür ist, dass der Referenzzinssatz seit der letzten Mietzinsanpassung um 0.5 % gesenkt wurde. Bei der Senkung wird berücksichtigt, dass die Kostenmiete in einigen Siedlungen noch nicht erreicht ist. Bei den betreffenden Siedlungen berücksichtigen die neuen, tieferen Mietzinse per 1. Februar 2026 sowohl die Senkung aufgrund des Referenzzinssatzes als auch eine allfällige Anpassung an die Kostenmiete. Für die übrigen Wohnungen prüft die SAW im Verlauf des Jahres 2026, ob Mietzinsanpassungen erforderlich sind.

Bereits am 19. Januar 2026 startet die Spitex Zürich SAW in Kooperation mit SGZ die SAW-interne Ausbildung zum\*r Pflegefachmann und Pflegefachfrau HF. Diese neue Option innerhalb der Spitex Zürich SAW stärkt nicht nur die Pflege-Teams der SAW, sondern auch die kommende Generation von Pflegefachkräften.

Im Geschäftsbereich Infrastruktur & Unterhalt liegt 2026 der Fokus auf der Etablierung des neu eingeführten CAFM sowie auf der Kompetenzentwicklung der Mitarbeitenden. Diese werden in der Nutzung digitaler Tools geschult, die sie im Alltag brauchen, für Nachhaltigkeitsthemen sensibilisiert und in serviceorientiertem Denken gefördert.

Aufgrund des Wachstums der SAW stösst die hauseigene Wäscherei bald an ihre Kapazitätsgrenzen. Die SAW und die Gesundheitszentren für das Alter haben deshalb im Juni 2025 ein Pilotprojekt lanciert, das 2026 evaluiert wird: An zwei Standorten übernimmt jeweils das benachbarte Gesundheitszentrum gegen Verrechnung das Patchen, Waschen und Aufbereiten der SAW-Mieter\*innen-Wäsche.