



# Wachstum, das Nachbarschaften stärkt

**Stiftung  
Familienwohnungen**  
Geschäftsbericht 2025

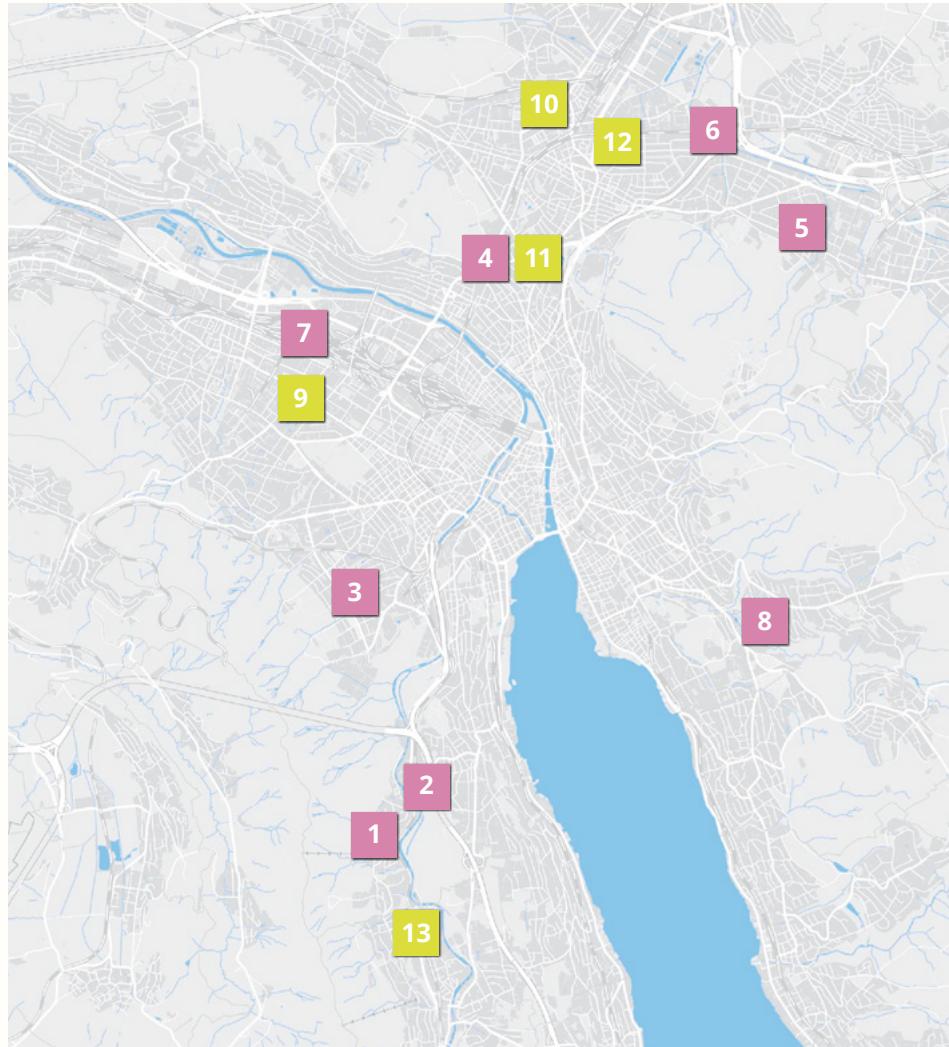
# Siedlungen und Projekte der Stiftung

## Siedlungen

- 1 Siedlung Leimbach**  
8041 Zürich  
59 Wohnungen
- 2 Siedlung Manegg**  
8041 Zürich  
20 Wohnungen
- 3 Siedlung Friesenberg**  
8055 Zürich  
206 Wohnungen
- 4 Siedlung Brunnenhof**  
8057 Zürich  
72 Wohnungen
- 5 Siedlung Luchswiese**  
8051 Zürich  
42 Wohnungen
- 6 Siedlung Auzelg**  
8050 Zürich  
142 Wohnungen/  
Reiheneinfamilien-  
häuser
- 7 Siedlung Letzi**  
8048 Zürich  
53 Wohnungen
- 8 Wehrenbachhalde**  
8053 Zürich  
6 Wohnungen

## Projekte

- 9 Siedlung Koch-Quartier**
- 10 Siedlung Felsenrain**
- 11 Siedlung Brunnenhof**
- 12 Siedlung nordnordost**
- 13 Siedlung Leimbach Mitte**



# Inhalt

Editorial der Präsidentin .....	3
Editorial der Geschäftsführerin .....	4
Bericht aus den Fachbereichen .....	6
Bauprojekte für mehr Wohnraum .....	8
Geschäftsstelle .....	14
Stiftungsrat .....	15
Fokusthema Siedlung Letzi .....	16
Zahlen und Fakten .....	23

**Titelbild** Kooperativ entwickelt, vielfältig bewohnt: Mehr zur Siedlung Letzi im Fokusthema ab Seite 16.

**Impressum** Herausgeberin: Stiftung Familienwohnungen, Helen Koch; Redaktion und Realisierung: diktum.ch und Gestalterei, Zürich; Fotos: Lena Wiesli, diktum.ch (Porträts, Titelbild, Außenraum Siedlung Letzi), Girts Apskalns (Interview Siedlung Letzi), zvg | Februar 2025

Editorial

# Wir starten ins zweite Jahrhundert der Stiftung Familienwohnungen

Nach dem letztjährigen 100-Jahr-Jubiläum sind wir dieses Jahr ins zweite Jahrhundert der Stiftung Familienwohnungen gestartet. Es ist eine Ehre, die Stiftung mit dieser langen und erfolgreichen Geschichte weiterführen zu dürfen. Zwei Änderungen aus diesem Jahr möchte ich besonders erwähnen.

Am 1. Mai 2025 startete unsere neue Geschäftsführerin, Andrea Wieland. Ich heisse sie an dieser Stelle nochmals herzlich willkommen. Im mehrstufigen Auswahlverfahren überzeugte sie den Stiftungsrat mit ihren Fachkenntnissen, ihrer langjährigen Führungserfahrung und Expertise im gemeinnützigen Wohnungsbau, ihrer Persönlichkeit und ihren Ideen für die Weiterentwicklung der Stiftung. Der Einstieg in der Geschäftsstelle und die Zusammenarbeit mit dem Stiftungsrat und den weiteren Akteuren sind gelungen.

Kurz nach diesem Start begannen wir eine neue Strategie für die Stiftung zu erarbeiten. Wir haben den Ist-Zustand umfassend analysiert. In zwei Workshops mit den Stiftungsrätinnen und Stiftungsräten – beim zweiten auch mit der Geschäftsleitung – haben wir die Eckwerte der Strategie hergeleitet und definiert. Die Inhalte werden nun finalisiert. Der Stiftungsrat soll die Strategie 2026 beschliessen und verabschieden.

Die neue Strategie legt die Basis, unseren Wachstumskurs und die dafür wichtigen Partnerschaften weiterzuführen. Wir wollen unsere Stiftung weiterhin auf eine solide und diversifizierte Finanzierungsbasis stellen, uns professionell und resilient organisieren, soziale Verantwortung übernehmen und uns ökologisch wie auch innovativ weiterentwickeln. Und natürlich stehen dabei die Kinder und ihre Familien weiterhin im Zentrum unserer Arbeit.

Ich danke allen Mitarbeitenden der Geschäftsstelle und den Mitgliedern des Stiftungsrats herzlich für ihr grosses Engagement, ihre Ideen und ihre Freude an der gemeinsamen Aufgabe. Dank all dieser Menschen und zusammen mit unseren Partner\*innen sind wir bestens ins zweite Jahrhundert der Stiftung Familienwohnungen gestartet.



**Michèle Bättig**  
Präsidentin des Stiftungsrats

Editorial

# Weichen stellen für nachhaltiges Wachstum

Der Zweck der Stiftung Familienwohnungen (SFW) – die Bereitstellung und Vermietung von preisgünstigem Wohnraum an Familien mit mindestens drei Kindern, die über kleine oder mittlere Einkommen verfügen – ist in der Schweiz einzigartig. Seit über 100 Jahren ermöglicht die Stiftung Familienwohnungen ein sicheres und kinderfreundliches Zuhause.

Seit Mai 2025 leite ich die SFW, und es ist mir eine grosse Freude, zu diesem Zweck beitragen zu dürfen. In den ersten Monaten lernte ich die Organisation, das SFW-Team, den Stiftungsrat, die Kooperationspartner\*innen und die Projektteams kennen. Ich liess mir Abläufe, Standards und Anforderungen erklären, las mich in Reglemente ein und holte die Erwartungen ab. Die Entwicklung einer zukunftsorientierten Strategie stand von Beginn an ganz oben auf der Agenda. Ein zentrales Handlungsfeld ist hierbei das Wachstum der SFW, damit wir künftig mehr preisgünstige Familienwohnungen realisieren können.

Die Siedlung Letzi steht im Fokus dieses Geschäftsberichts. Mit dabei: Familie Marti, neue Mieterin der SFW.



Dank des breit aufgestellten Stiftungsrats, des motivierten Teams und engagierter Kooperationspartner\*innen erzielten wir 2025 beachtliche Erfolge.

### **Highlights 2025**

Ein prägendes Projekt war die Realisierung von 53 neuen Wohnungen in der Siedlung Letzi, gemeinsam mit der Stiftung Alterswohnungen (SAW) und Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ). In einem angespannten Wohnungsmarkt konnten wir so rund 150 Kindern und ihren Eltern ein sicheres Zuhause bieten.

Fünf weitere kooperative Bauprojekte sind aufgegelist, unter anderem mit Kraftwerk1, WOGENO, SAW und Stiftung Einfach Wohnen. Gleichzeitig verdichten wir nach innen und entwickeln bestehende Siedlungen weiter. Mehr dazu ab Seite 8.

Als Organisation haben wir uns auch weiterentwickelt. Wir strukturierten das Facility-Management neu, damit der Unterhalt unserer Siedlungen zeitgemäß bleibt. Die Immobilienbewirtschaftung wurde verstärkt und ermöglichte die erfolgreiche Erstvermietung der Siedlung Letzi sowie die Integration der neuen Liegenschaften. Die Betreuung unserer Mieter\*innen und die Zusammenarbeit mit sozialen Organisationen führten wir gezielt weiter. In der Finanzabteilung bereiteten wir die Finanzierung der Bauprojekte vor.

Ich bin stolz auf das gemeinsam Erreichte und danke allen Mitarbeitenden, Partner\*innen, Projektteams und dem Stiftungsrat für das entgegengebrachte Vertrauen und das grosse Engagement. Mit Zuversicht blicke ich auf das kommende Jahr und freue mich auf die weitere Zusammenarbeit.



**Andrea Wieland**  
Geschäftsführerin

Bericht aus den Fachbereichen

# Team und Prozesse gezielt weiterentwickelt

**Die Geschäftsstelle nutzte 2025 gezielt, um das Team und die Prozesse weiterzuentwickeln. Auch bei personellen Veränderungen und hoher Auslastung zeigte sich der Betrieb stabil und verlässlich. Digitale Projekte, verbesserte Schnittstellen und klarere Zuständigkeiten bilden eine tragfähige Basis für die Zukunft.**

## Bewirtschaftung

Die personellen Veränderungen im Berichtsjahr verliefen reibungslos. Während des Mutterschaftsurlaubs von Pema Sharlhey übernahm Sandro Hagen stellvertretend die Leitung. Im Sommer trat Kiruththika Nagalingam neu ins Team ein, Mira Gansner verstärkte das Team in der Folge weiter. Dank der langjährigen Mitarbeiterin Evelyn Geis konnten sich die Abläufe rasch einspielen und die Bewirtschaftung auf hohem Niveau sichergestellt werden. Lea Carozza absolvierte ihr zweites Lehrjahr, Darian Dicecio trat ins zweite Lehrjahr ein. Trotz hoher Auslastung blieb die Qualität der Bewirtschaftung konstant hoch. Die internen Abläufe griffen effizient ineinander und ermöglichten eine zuverlässige Betreuung der Mieterschaft in den Siedlungen.

Sommerfeste brachten die Nachbarschaft zusammen.



## Soziales und Siedlungsarbeit

Das Zusammenleben in den Siedlungen verlief weitgehend harmonisch. Bei Bedarf unterstützte Helen Koch, Soziales und Siedlungsarbeit, die Mieterschaft beratend und vermittelte in Konfliktsituationen. Zur Stärkung der Nachbarschaft fanden in vier Siedlungen Sommerfeste statt. Sie knüpften an die Siedlungsfeste an, die im Vorjahr anlässlich des 100-Jahr-Jubiläums stattgefunden hatten. Im Friesenberg fand das Fest gemeinsam mit der Familienheim-Genossenschaft Zürich statt. In der Siedlung Auzelg entstand mit dem neuen Format «Zeit zum Spielen» ein Angebot, das Begegnungen zwischen Generationen förderte. Sowohl die Sommerfeste als auch das Spielangebot bewährten sich und werden 2026 fortgesetzt.



## **Finanzen**

Im Zuge des anhaltenden Wachstums ergaben sich im Berichtsjahr umfangreiche Zahlungsströme: Dazu zählte die Auszahlung der ersten Tranche zur Erhöhung des Stiftungskapitals, der Kauf der Liegenschaft Wehrenbachhalde sowie die laufenden Zahlungen für die Bauprojekte Letzi und Friesenberg. Die zur Steuerung dieser Zahlungsflüsse entwickelten Instrumente bewährten sich und ermöglichen eine systematische Abwicklung.

Die zweite Tranche der vom Stiftungsrat 2024 beschlossene Mietzinsanpassungen wurde in allen Siedlungen umgesetzt. Zudem realisierte die Abteilung zwei IT-Projekte: Die zuvor ausgelagerte Arbeitszeiterfassung wurde Anfang Jahr integriert und seither intern betreut. Und schliesslich wurde die Bewirtschaftungssoftware Abalmmo aktualisiert.

Nach Abschluss ihrer Einarbeitung trug Natallia Gonzenbach, Fachbearbeitung Finanzen, wesentlich zur Entlastung der Abteilung bei. Dadurch wurde auch das Team Bewirtschaftung unterstützt, das während des Mutterschaftsurlaubs einer Mitarbeiterin stark ausgelastet war.

## **Facility-Management**

Im Berichtsjahr trieb das Facility-Management zentrale Entwicklungen voran und legte damit die Grundlage für eine moderne, effiziente und serviceorientierte Facility-Management-Abteilung. Die systematische Erfassung sämtlicher Unterhalts- und Wartungsarbeiten wurde konsequent fortgeführt und bildet ab 2026 die Basis für eine zielgerichtete Steuerung und transparente Dokumentation eines zukunftsorientierten Facility-Managements. Zudem wurde das Ticketingsystem als zentrale Plattform der SFW erfolgreich integriert. Das Team schloss die Neuvergabe der Gebäudereinigung nach öffentlichem Beschaffungsrecht ab und bereitete parallel die Ausschreibung für die Grünpflege vor.

Mit der Integration des Objektmanagements erfolgte die Betreuung aller Liegenschaften zentral, wodurch die Steuerung von Unterhalt und externen Dienstleistern vereinheitlicht wurde. Im Zuge der Umstrukturierung der Abteilung erhielt Rangina Mukhles nach erfolgreichem Studienabschluss eine neue Rolle. Sie übernahm die Führungsunterstützung sowie die zentrale Ticketbewirtschaftung. Dadurch konnten die Abläufe gestrafft und die Servicequalität spürbar erhöht werden.

Ebenfalls im Berichtsjahr schloss Cengiz Kilic seine Lehre als Fachmann Betriebsunterhalt EFZ erfolgreich ab. Die SFW gratulierte ihm zu diesem Abschluss. Bereits während der Ausbildung unterstützte er das Facility-Management, das er seither weiter verstärkt. Nach 9 beziehungsweise 27 Dienstjahren traten Urs Morandi und Markus Schärer aus dem Hauswartteam in den Ruhestand. Die SFW dankt beiden für ihren langjährigen Einsatz und ihr Engagement.



## Bauprojekte für mehr Wohnraum

# Enge Kooperationen prägen die Bautätigkeit der SFW

**Die SFW suchte 2025 bei Projektentwicklungen den Anschluss an verschiedene Generationen und Wohnformen, statt isolierte Strukturen zu schaffen. Zugleich setzte sie in älteren Siedlungen auf nachhaltige Sanierungen und pflegte den Austausch mit benachbarten Institutionen sowie lokalen Akteur\*innen.**

Die Siedlung Letzi ist das Fokusthema dieses Geschäftsberichts (ab Seite 16).



## **Wohnsiedlung Letzi: Erstbezug erfolgt**

Im Oktober 2025 bezogen die ersten Mieter\*innen die neuen Wohnungen. Damit wurde das Bauprojekt erfolgreich in den Betrieb überführt.

Die Zusammenarbeit der drei Bauträgerinnen SFW, Stiftung Alterswohnungen (SAW) und Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) ermöglichte dank enger Abstimmung und sorgfältiger Koordination die erfolgreiche Umsetzung des Erstvermietungs-, Gewerbevermietungs- und Betriebskonzepts. Das Konzept für den Sozialraum und das nachbarschaftliche Zusammenleben bildete einen zentralen Bestandteil der Siedlung und wurde gemeinschaftlich entwickelt sowie verabschiedet.

Die Geschäftsführerin Andrea Wieland freut sich über die neuen Mieter\*innen: «Die Siedlung ist spürbar belebter und entwickelt sich positiv.»

Mehr zur Siedlung Letzi folgt im Fokusthema ab Seite 16.

SFW und WOGENO realisieren im Baufeld D rund 160 preisgünstige Wohnungen.



### **Projekt nordnordost, Baufeld D: Wettbewerb erfolgreich abgeschlossen**

Die SFW und die Wogeno Zürich führten gemeinsam einen zweistufigen Wettbewerb für das Teilgebiet D durch. Auf dem rund 8200 m<sup>2</sup> grossen Areal entstehen etwa 160 kostengünstige Wohnungen und 1500 m<sup>2</sup> Gewerbegebäude. Im mehrstufigen Wettbewerb wurden aus 46 eingereichten Projekten zehn für die nächste Stufe ausgewählt. Die Jurierung findet 2026 statt.

Das Areal wurde von den beiden Bauträgerinnen gemeinsam entwickelt. Ziel ist ein kooperatives Zusammenleben einer kulturell durchmischten Mietergesellschaft. SFW und Wogeno wollen als Vermieterinnen aktiv die Identifikation der Bewohnenden innerhalb der Siedlung und mit dem Quartier fördern.

Die Wohnungen beider Bauträgerinnen werden horizontal und vertikal über das gesamte Teilgebiet durchmischt, um eine lebendige Nachbarschaft zu schaffen. Die gemeinsame Haltung prägt das gesamte Projekt: Es steht für nachhaltiges und ökologisches Bauen sowie für bezahlbaren Wohnraum mit sozialem Mehrwert.

### **Koch-Quartier: Kooperationsvertrag abgeschlossen**

Mit der geplanten Baurechtsvergabe auf dem Koch-Areal verpflichtete sich die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 im Jahr 2018 rund einen Viertel der verfügbaren Wohnhauptnutzfläche nach den Standards der SFW und gemäss den Vorgaben für subventionierte Wohnungen zu realisieren.

In der Folge führten Kraftwerk1 und die SFW gemeinsame Workshops mit den Verwaltungsteams und den Sozialarbeitenden beider Organisationen durch, um die Zusammenarbeit zu klären und einen Kooperationsvertrag zu



nordnordost.ch

Koch-Quartier:  
Zusammenarbeit von  
Kraftwerk1 und SFW.



kochquartier.ch

erarbeiten. Der Vertrag wurde im Geschäftsjahr unterzeichnet. Er regelt Vermietung, Zusammenarbeit, Belegungsvorschriften und Mitwirkung.

Mit dem Abschluss dieses Vertrags kann nun die Vorbereitung der Vermietung der 28 Wohnungen für das Jahr 2026 starten.

### **Projekt Leimbach Mitte: Vorbereitung Architekturwettbewerb**

Die Bauträgerinnen SFW, Stiftung Alterswohnungen (SAW) und Stiftung Einfach Wohnen (SEW) planen nach dem Betriebsende des heutigen Gesundheitszentrums für das Alter einen generationenübergreifenden Wohn- und Lebensraum. Das bestehende Hochhaus soll dafür umgebaut, instandgesetzt und im Sockelbereich erweitert werden.

Eine Machbarkeitsstudie bestätigte als nachhaltigste Lösung die Sanierung des Hochhauses, die Erweiterung des Sockels durch einen mehrgeschossigen Anbau sowie die Aufstockung des bestehenden SAW-Gebäudes. Vorgesehen sind rund 125 Wohnungen sowie zwei Pflegewohngruppen mit insgesamt 24 Plätzen. Ergänzend sind gemeinschaftliche Nutzungen und Gewerbe- flächen geplant.

Im Berichtsjahr bereiteten die drei Bauträgerinnen die Ausschreibung für den Architekturwettbewerb vor, der 2026 erfolgt.

## **Projekt Felsenrain: Vorprojekt in Bearbeitung**

Nach Abschluss des Architekturwettbewerbs arbeitete das Planungsteam 2025 intensiv am Vorprojekt. Die SFW ist gemeinsam mit der Stiftung Alterswohnungen (SAW) und den Gesundheitszentren für das Alter Partnerin des Projekts «Felsenrain neu gewohnt». Ziel ist ein generationenübergreifendes Wohnmodell mit hoher Qualität und sozialer Vernetzung. Die SFW realisiert 40 Wohnungen. Das Bauvorhaben wird nach hohen ökologischen Standards umgesetzt, mit besonderem Fokus auf Kreislaufwirtschaft.

«Felsenrain neu gewohnt» entsteht in Partnerschaft von SFW, SAW und den Gesundheitszentren für das Alter.



felsenrain-neu-gewohnt.ch

Der Schwerpunkt im Berichtsjahr lag auf der baulichen und sozialen Feinabstimmung zwischen den Partnerorganisationen. Die Abnahme des Vorprojekts ist für Anfang 2026 vorgesehen.

### **Wohnsiedlung Brunnenhof: Bauentscheid rechtskräftig**

Der rechtskräftige Bauentscheid ebnet den Weg für den 13-stöckigen Erweiterungsbau der Siedlung Brunnenhof.



Der Bauentscheid für den 13-stöckigen Erweiterungsbau der Siedlung Brunnenhof ist seit Oktober 2025 rechtskräftig. Damit schafft die SFW Platz für 20 zusätzliche Familienwohnungen. Die Totalunternehmer-Submission läuft voraussichtlich bis Februar 2026, und der Baubeginn ist für Juni 2026 vorgesehen. Der Erstbezug wird für Mitte 2028 erwartet.

Die enge Zusammenarbeit mit den Architekt\*innen, dem Baumanagement und der Bauherrenvertretung gewährleistete im Berichtsjahr eine effiziente Projektabwicklung.

### **Projekt Auzelg: Entwicklungsleitbild abgeschlossen**

Die SFW initiierte 2020 eine übergeordnete Betrachtung des Quartiers Auzelg, die 2025 inhaltlich abgeschlossen werden konnte. Unter der Leitung des Amtes für Städtebau wirkten neben der SFW und der Stiftung Alterswohnungen zahlreiche städtische Dienststellen sowie weitere lokale

Akteur\*innen mit, darunter die Schule Auzelg, der Quartierverein Auzelg, die offene Jugendarbeit Schwamendingen, das Gemeinschaftszentrum Hirzenbach sowie der Familiengartenverein Oerlikon-Schwamendingen. Die Zusammenarbeit mündete im Entwurf des «Entwicklungsleitbilds Auzelg». Dieses befindet sich derzeit in der Vernehmlassung und wird anschliessend vom Stadtrat verabschiedet. Das Leitbild definiert die strategischen Ziele für die künftige Entwicklung des Quartiers und zeigt auf, wie Wohnraum, Schulanlage, Freiräume und weitere Nutzungen aufeinander abgestimmt werden können, um soziale, demografische und funktionale Durchmischung zu fördern. Es bildet die Grundlage für weitere Planungsentscheide und konkrete Projekte.

### **Wohnsiedlung Friesenberg: Sanierung im bewohnten Zustand**

Die energetisch sanierte Fassade mit neuen Balkonen entsteht etappenweise im bewohnten Zustand.



Die energetische Sanierung der Gebäudehülle mit neuen Balkonen verlief planmäßig. Ebenso wurden Balkonplatten und Fenster montiert, und der Fassadenaufbau schritt anschliessend voran. Seit Juni 2025 lief die erste Etappe, die voraussichtlich Anfang 2026 abgeschlossen sein wird. Die zweite Etappe startet im Februar 2026 und dauert bis Ende des Jahres.

Trotz Bauarbeiten im bewohnten Zustand verliefen die Abläufe effizient und gut abgestimmt. Die Zusammenarbeit mit der Baufirma verlief konstruktiv, und die Mieterschaft unterstützte das Projekt mit grossem Verständnis.

# Geschäftsstelle



**Andrea Wieland**  
Geschäftsführung  
seit Mai 2025



**Helen Koch**  
Leitung Soziales und  
Siedlungsarbeit  
Stv. Geschäftsführung



**Sonja Anders**  
Geschäftsführung bis  
April 2025, danach  
beratend in der  
Immobilienentwicklung



**Thomas Brodmann**  
Leitung Finanz- und  
Rechnungswesen



**Pema Sharlhey**  
Leitung  
Immobilienbewirtschaftung



**Sandro Hagen**  
Interimsleitung  
Immobilienbewirtschaftung



**Natallia Gonzenbach**  
Fachbearbeitung  
Immobilienbuchhaltung



**Evelyn Geis**  
Sachbearbeitung  
Immobilienbewirtschaftung



**Mira Gansner**  
Sachbearbeitung  
Immobilienbewirtschaftung &  
Assistenz Geschäftsführung



**Zsofia Glatz**  
Leitung Bau und  
Projektentwicklung



**Philippe Weber**  
Leitung  
Facility-Management



**Rangina Mukhles**  
Junior Facility-Management



**Kiruththika Nagalingam**  
Sachbearbeitung  
Bewirtschaftung



**Raphael Prager**  
Junior Facility-Management



**Cengiz Kilic**  
Fachmann Betriebsunterhalt



**Darian Diceio**  
KV-Lernender  
im 2. Lehrjahr

Die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle:  
verantwortlich für den reibungslosen Betrieb und die Weiterentwicklung der Organisation.



## Stiftungsrat

### **Für die Amtszeit 2022 bis 2026 gewählte Mitglieder**

**Michèle Bättig**, Präsidentin (seit 2014 im Stiftungsrat, seit 2022 Vorsitz)  
**Andri Silberschmidt**, Vizepräsident  
(seit 2020 im Stiftungsrat, seit 2022 in der Finanzkommission)  
**Heinz Schatt**, Präsident Baukommission (seit 2018)  
**Alexandra Heeb** (seit 2021)  
**Andrea Leitner Verhoeven** (seit 2018)  
**Karin Meier-Bohrer** (seit 2018)  
**Res Keller**, Baukommission (seit 2022)  
**Adrian Rehmann**, Präsident Finanzkommission (seit 2022)  
**Vera Ziswiler** (seit 2022)  
**Yvonne Züger** (seit 2022)

Fokusthema

# Letzi lebt: Drei Bauträgerinnen, ein gemeinsamer Weg



Seit Herbst ist die Siedlung bewohnt, im Außenraum laufen die Arbeiten weiter.

**In der Siedlung Letzi richten sich Jung und Alt ein und beleben das Quartier. Drei Bauträgerinnen haben das Projekt gemeinsam geplant, gebaut und begleiten nun das Zusammenleben. Die Kooperation zeigt, wie vielfältiges Wohnen in der Stadt entsteht und welchen Mehrwert ein gemeinsames Vorgehen bietet.**

## Siedlung Letzi auf einen Blick

- **Bauträgerinnen: Stiftung Familienwohnungen (SFW), Stiftung Alterswohnungen (SAW) und Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ)**
- **Wohnraum für alle Generationen in Zürich-Altstetten**
- **265 Wohnungen sowie Gewerbe- und Gemeinschaftsräume auf 1500 m<sup>2</sup>**
- **53 Familienwohnungen der SFW, 81 Wohnungen von LSZ und 131 der SAW (im Hochhaus)**
- **SFW, SAW und LSZ vermieten die Wohnungen direkt**

## Drei Organisationen – drei Perspektiven

**Im gemeinsamen Interview sprechen Andrea Wieland (SFW), Andrea Martin-Fischer (SAW) und Yvonne Züger (LSZ) darüber, wie aus einer Kooperation ein lebendiges Quartier entsteht, welche Entscheidungen prägend waren und was sie sich für die kommenden Jahre wünschen.**

### Die Stimmen im Interview



**Andrea Wieland**, seit Mai 2025 SFW-Geschäftsführerin, kam in der «heissen Phase von Erstvermietung und Bezug» zum Projekt Letzi dazu. Sie hebt hervor: «In der Miteigentümergemeinschaft kamen wir rasch zu einem gemeinsamen Verständnis.»



SAW-Direktorin **Andrea Martin-Fischer**: «Ich bin in das Projekt hineingewachsen – und gemeinsam haben wir zu einer starken Kooperation gefunden.»



«In der Miteigentümergemeinschaft packen wir Themen rasch an und bringen sie weiter – lösungsorientiert und direkt», so **Yvonne Züger**, Portfolio-Managerin bei LSZ.

#### MEHR EINBLICKE:



gb25.stiftung-familienwohnungen.ch

Der Text zeigt ausgewählte Auszüge aus dem Gespräch. Das vollständige Interview steht über den QR-Code digital zur Verfügung.

### Welche Vorteile bietet die gemischte Trägerschaft gegenüber Einzelprojekten?

**Andrea Wieland:** Unsere Zielgruppe sind Familien. Generationengerechtes Wohnen bedeutet für uns: nicht nur Eltern und Kinder, sondern das Zusammenspiel aller Generationen. Genau hier bietet die gemischte Trägerschaft einen Mehrwert. Was ich besonders schätze, ist der Wissensaustausch. Jede Organisation bringt Erfahrung mit – wie man ein Thema angeht und welche Lösungen sich bewährt haben. Vieles wurde in dieser Kooperation erstmals ausgehandelt. Daraus lernen wir für zukünftige Projekte enorm viel.

**Andrea Martin-Fischer:** Die SAW ist verpflichtet, günstigen Wohnraum für ältere Menschen zu schaffen. Heute wissen wir aber: Ein Haus ausschliesslich für ältere Menschen entspricht nicht mehr den gesellschaftlichen Erwartungen. Die Kooperation ermöglicht eine gute Durchmischung – altersmässig wie auch sozial. Für uns ist das eine wertvolle Ergänzung.

**Die SFW sieht in solchen Kooperationen ein Modell mit Zukunft.  
Wie schätzen Sie die weitere Entwicklung ein?**

**Andrea Wieland:** Ich hoffe sehr, dass wir auch bei künftigen Projekten wieder eine so konstruktive Miteigentümergemeinschaft haben werden. Wir fanden als Team jeweils schnell zum Kern einer Sache, kamen rasch zu Entscheidungen. Auch Erfahrungen zu Gewerbe oder Vermietungsprozessen fliessen in kommende Projekte ein. Und der gemeinsame Spirit, etwas zu entwickeln, wirkt sehr motivierend.

**Was soll man in fünf Jahren über die Siedlung Letzi sagen?**

**Yvonne Züger:** Ich wünsche mir, dass man gerne hier wohnt – trotz der sehr urbanen Lage zwischen Bahngeleisen und Hohlstrasse sowie den knappen Aussenflächen im Quartier. Schön wäre, wenn die Siedlung positiv wahrgenommen würde.

**Andrea Martin-Fischer:** Eine Siedlung, die sich im Alltag als Vorzeigesiedlung zeigt – nicht nur Architektur, sondern ein lebendiger, bunter Ort, der im Quartier bekannt und geschätzt ist.

**Andrea Wieland:** Ja, genau – eine Vorzeigesiedlung. Mit allen Höhen und Tiefen, denn Lernen gehört dazu. Die komplexe Zusammensetzung bietet viel Stoff dafür. Ich würde mir wünschen, dass die Menschen sich mit der Siedlung identifizieren, dass die Siedlung Teil der Stadt ist und nicht isoliert wirkt (...)

LSZ, SAW und SFW  
im Gespräch im  
Gemeinschaftsraum  
der Siedlung Letzi.



## Kooperation – aus der SFW-Perspektive

- **Stärkt Projekte – von der Planung bis zum Betrieb**
- **Schafft neue Lernfelder für kommende Entwicklungen**
- **Öffnet den Blick für neue Wohnformen**



gb25.stiftung-  
familienwohnungen.ch

## Ankommen im Letzi

Familie Marti in der neuen Wohnung im dritten Stock – eine Familie, bei der Schritt für Schritt der Alltag einzieht.



**Ein Neubeginn, der vieles verändert. Für Familie Marti war der Umzug ins Letzi ein intensiver Moment – und ein Start in ein neues Wohnumfeld, das sich schnell richtig anfühlt.**

Die Mutter von drei Kindern erinnert sich gut an den Moment, als sie zum ersten Mal die neue Wohnung betrat – voller Adrenalin nach einer strengen Umzugsphase: «Ich habe die Wohnung vorher nie gesehen. Dann stehst du da und denkst: Die ist ja noch viel schöner, als ich es mir vorgestellt habe.»

Heute schätzt Daymi Marti die zwei Balkone und die Ruhe trotz der zentralen Lage: «Nur wenn die Fenster offen sind, höre ich den Zug vorbeifahren.»

Besonders wichtig sind ihr die Kontakte, die in den ersten Monaten im Haus entstanden sind. Viele ergaben sich in der Waschküche – dort hat sie nach und nach die Nachbarschaft kennengelernt. «Ich wohnte früher anonym. Hier kennen viele den Alltag mit Kindern – man versteht sich sofort», sagt Marti. Unterstützung entsteht unkompliziert: Mal übernimmt sie den Kindergartenweg für andere, ein anderes Mal hilft jemand ihr. «Diese Art von Zusammenhalt tut gut.»

Auch die Treffen im Gemeinschaftsraum, der Austausch mit der Siedlungscoachin Nora Furter und Begegnungen mit Menschen verschiedener Generationen geben ihr das Gefühl, angekommen zu sein: «Ich habe mich hier von Anfang an gut aufgehoben gefühlt. Ich freue mich auf das, was hier weiter entsteht.» Für die Mutter dreier Kinder ist klar: Die Wohnung ist ein Glücksfall – doch erst die Menschen machen das Letzi zu einem Zuhause.



Nora Furter, Fachperson der ITOBA GmbH, verantwortet das Siedlungscoaching im Letzi.

## Drei Fragen an Nora Furter, Siedlungscoachin in der Siedlung Letzi.

### **Womit überraschen Sie die neuen Mieter\*innen am meisten?**

Die grosse Lust, sich einzubringen, ist spürbar. Schon beim Einzug haben viele Mietende Ideen für Anlässe eingebracht und Interesse am Siedlungscoaching gezeigt. Das Letzi hat Glück: Die neuen Bewohnenden packen gern mit an.

### **Welche Situationen zeigen Ihnen besonders, wie eine neue Siedlung zusammenwächst?**

Die Bewohnenden gehen offen aufeinander zu. In den Häusern entstehen rasch nachbarschaftliche Beziehungen. Auch die Siedlungs-App wird bereits rege genutzt. Schön, wie schnell der Gemeinschaftsraum lebte: Kinder bemalten die Fenster und spielten, während Erwachsene ins Gespräch kamen. Ein guter Start! Ich freue mich auf das, was folgt.

### **Was nehmen Sie aus den ersten Wochen als Siedlungscoachin mit – im Guten wie im Schwierigen?**

Von Anfang an präsent zu sein, ist zentral. Persönliche Einladungen wirken stärker als App oder Flyer. Sehr hilfreich war zudem, dass die Verwaltung bereits an den Infoanlässen gut auf das Siedlungscoaching vorbereitet hat. Schon beim Einzug schätzten viele ein kurzes Gespräch und ein offenes Ohr. Wo ich fachlich nicht weiterhelfen konnte, gelang dank der guten Zusammenarbeit mit Eigentümerinnen, Verwaltung und Hauswartung rasche Weitervermittlung. Nun geht es darum, erste Kontakte zu stärken, damit ein Netzwerk entsteht, das das Letzi prägt.



itoba.ch

## Siedlungscoaching auf einen Blick

Das Siedlungscoaching setzt das Konzept «Sozialraum und Nachbarschaftsaufbau» um. Die Fachperson arbeitet im Mandat und wird von SAW, LSZ und SFW gemeinsam finanziert. Ziel ist ein lebendiges, inklusives Siedlungsleben.

### **Kernaufgaben**

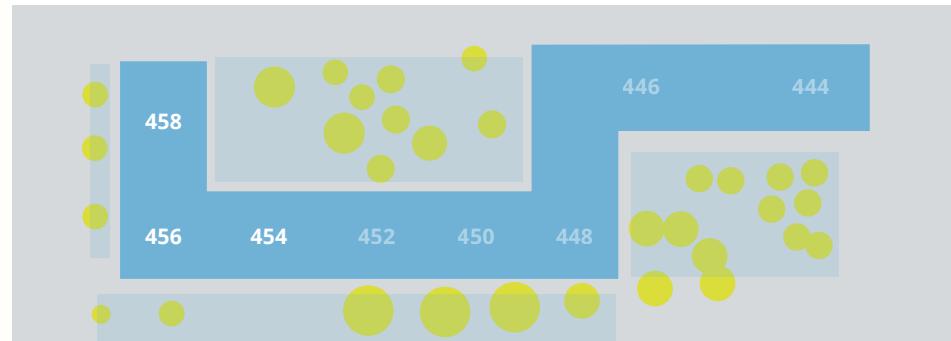
- **Gemeinschaftsräume und App einführen**
- **Gruppen und Initiativen begleiten**
- **Anlässe und Partizipation umsetzen**
- **Konflikte früh erkennen und bearbeiten**

Das Siedlungscoaching ist Bestandteil der Förderbeiträge der Age-Stiftung (siehe Box auf Seite 22).

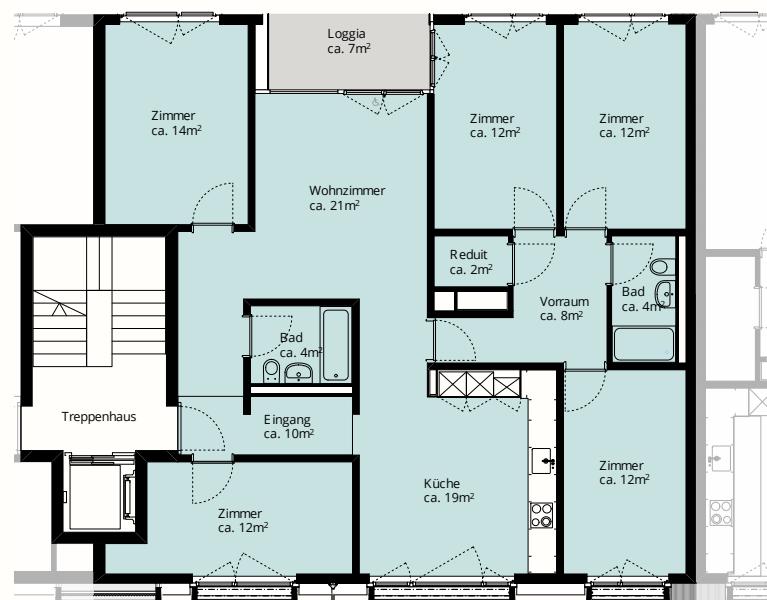
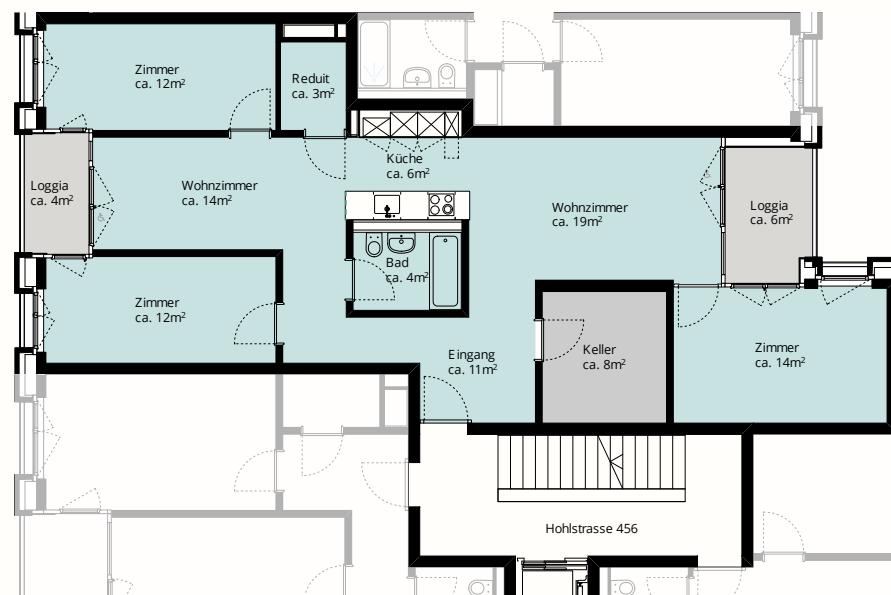
## Viel Raum für Familien

### Die SFW realisiert in der Siedlung Letzi familiengerechten Wohnraum.

Die 53 Familienwohnungen der SFW und die 81 Wohnungen von LSZ befinden sich im achtstöckigen, langgezogenen Gebäude. Im Haus 444 befinden sich die 131 Wohnungen der SAW.



Grundrisse der SFW:  
Abgebildet sind eine  
4,5-Zimmer-Wohnung  
mit 95 m<sup>2</sup> (oben) und eine  
6,5-Zimmer-Wohnung  
mit 130 m<sup>2</sup> (unten).  
Das Angebot umfasst zudem  
5,5-Zimmer-Wohnungen.



## Wie Nachbarschaft entsteht – die wichtigsten Schritte

Drei Trägerschaften bilden das soziale Fundament der Siedlung Letzi. Jede Organisation stellt eine eigene Fachperson für Soziokultur und soziale Anliegen. Gemeinsam bilden sie die Sozialkoordination, die eng mit dem Siedlungscoaching zusammenarbeitet und den Aufbau der Nachbarschaft begleitet.

### **Herbst 2025: Bezug und Aktivierung**

- Wohnungsbezüge ab Oktober
- Präsenz Siedlungscoaching in allen Häusern
- «Energielounge» beim Bezug
- «Wohnpunkt» ab Ende Oktober
- Rollout Letzi-App (Community-Plattform)
- Start Reporting Siedlungscoaching (Trimester)

### **Spätherbst 2025: Soziale Prozesse**

- Vermietungskonzept Gemeinschaftsraum
- Erste Begegnungen im Gemeinschaftsraum
- Erste nachbarschaftliche Netzwerke bilden sich

### **Winter 2025/26: Konsolidierung**

- Erste Anlässe gemäss Konzept
- App: Ticketing ab Dezember
- Gründung Verein Gemeinschaftsraum

### **2026: Aufbau und Vertiefung**

- Feinkonzept Soziale Arbeit
- Workshops Kunst und Bau
- Partizipative Aneignung Aussenraum
- Aufbau und Begleitung Verein Gemeinschaftsraum

### **2027: Verfestigung**

- Selbstorganisation gestärkt
- Verein Gemeinschaftsraum und Siedlungscoaching etabliert

### **2029: Entscheid und Abschluss**

- Entscheid zur Weiterführung des Siedlungscoachings
- Übergang zu regulärem Betrieb

## Förderung durch die Age-Stiftung

Die Age-Stiftung unterstützt die Trägerschaft der Siedlung Letzi mit einem Förderbeitrag. Dieser ermöglicht unter anderem den Einsatz des Siedlungscoachings von der Vorbezugungsphase bis 2027. Im Zentrum stehen die Stärkung der Mieterschaft, die Entwicklung gemeinschaftlicher Nutzungen und der Aufbau tragfähiger nachbarschaftlicher Strukturen. Dazu erscheint 2027 eine Begleitdokumentation.



[bit.ly/4pwLuP8](http://bit.ly/4pwLuP8)

# Zahlen und Fakten

**Mit den beiden neuen Objekten Letzi und Wehrenbachhalde ist das SFW-Portfolio weitergewachsen. Der Anteil der Kinder blieb mit rund zwei Dritteln stabil. Die kulturelle Vielfalt nahm leicht zu: Insgesamt waren Bewohnende aus 63 Nationen vertreten. Eine leichte Zunahme war bei den Wohnungswechseln zu verzeichnen.**

## Siedlungs- und Wohnungsspiegel

Siedlung	Wohnungen	Personen	Kinder	Kinder in %
Au/Auwiesen	142	732	424	57.9
Brunnenhof	72	418	262	62.7
Friesenberg	206	896	442	49.3
Leimbach	59	335	203	60.6
Luchswiese	42	227	144	63.4
Manegg	20	110	68	61.8
Letzi	53	229	149	65.1
Wehrenbachhalde	6	24	13	54.2
<b>Total</b>	<b>600</b>	<b>2971</b>	<b>1705</b>	<b>57.4</b>

## Wohnungswechsel 2025

Siedlung	Zimmer							Gesamt
	1	2/3,5	4,5	5,5	6,5	7,5		
Au/Auwiesen	0	0	3	8	0	3	14	
Brunnenhof	0	0	0	2	5	0	7	
Friesenberg	2	4	2	1	0	0	9	
Leimbach	1	0	1	2	0	0	4	
Luchswiese	0	0	2	2	2	0	6	
Manegg	0	0	0	0	0	0	0	
Letzi	0	0	0	0	0	0	0	
Wehrenbachhalde	0	0	0	0	1	0	1	
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>15</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>41</b>	

## Siedlungspanorama

### Luchswiese

42 Wohnungen, 40 subventioniert, 2 freitragend

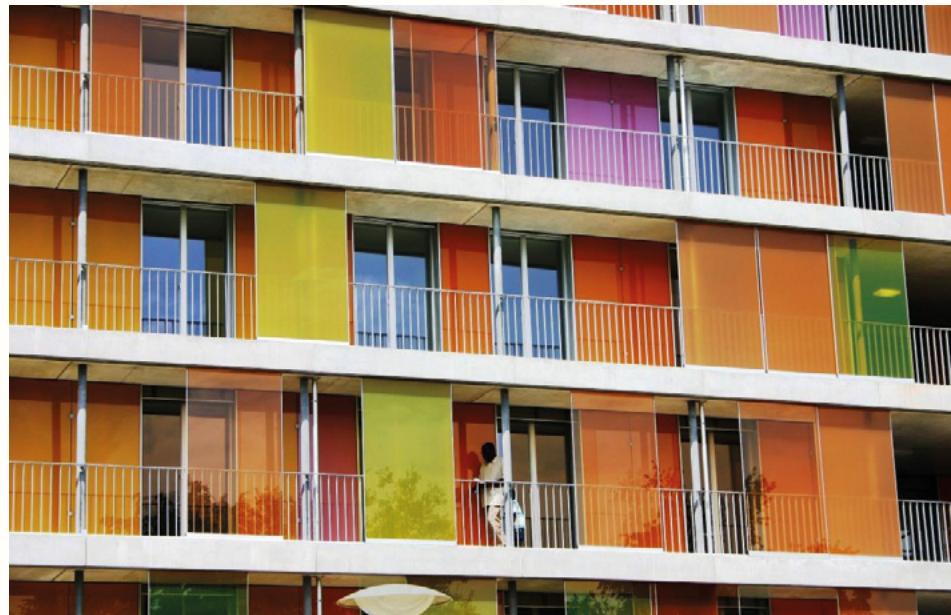
Kinder im Vorschulalter	(Jg. 2020–2025)	12 Kinder
Kinder im Primarschulalter	(Jg. 2013–2019)	51 Kinder
Oberstufenschüler*innen	(Jg. 2010–2012)	23 Kinder
Kinder in Ausbildung	(Jg. 2000–2009)	58 Kinder
Haushalte mit nur einem Elternteil		12

### Brunnenhof

72 Wohnungen, 52 subventioniert, 20 freitragend

Kinder im Vorschulalter	(Jg. 2020–2025)	16 Kinder
Kinder im Primarschulalter	(Jg. 2013–2019)	81 Kinder
Oberstufenschüler*innen	(Jg. 2010–2012)	48 Kinder
Kinder in Ausbildung	(Jg. 2000–2009)	117 Kinder
Haushalte mit nur einem Elternteil		9

Die bestehende Siedlung Brunnenhof aus dem Jahr 2007 wird 2026 um ein 13-stöckiges Hochhaus erweitert.



### Friesenberg

206 Wohnungen freitragend

Kinder im Vorschulalter	(Jg. 2020–2025)	16 Kinder
Kinder im Primarschulalter	(Jg. 2013–2019)	116 Kinder
Oberstufenschüler*innen	(Jg. 2010–2012)	71 Kinder
Kinder in Ausbildung	(Jg. 2000–2009)	239 Kinder
Haushalte mit nur einem Elternteil		66

### **Leimbach**

59 Wohnungen subventioniert

Kinder im Vorschulalter	(Jg. 2020–2025)	11 Kinder
Kinder im Primarschulalter	(Jg. 2013–2019)	62 Kinder
Oberstufenschüler*innen	(Jg. 2010–2012)	37 Kinder
Kinder in Ausbildung	(Jg. 2000–2009)	93 Kinder
Haushalte mit nur einem Elternteil		10

### **Manegg**

20 Wohnungen, 12 subventioniert, 8 freitragend

Kinder im Vorschulalter	(Jg. 2020–2025)	5 Kinder
Kinder im Primarschulalter	(Jg. 2013–2019)	24 Kinder
Oberstufenschüler*innen	(Jg. 2010–2012)	11 Kinder
Kinder in Ausbildung	(Jg. 2000–2009)	28 Kinder
Haushalte mit nur einem Elternteil		3

Die Siedlung Manegg ist ein Kooperationsprojekt der Genossenschaft Hofgarten, der WOGENO Zürich und der Genossenschaft GBMZ.



### **Auzelg (inkl. Auwiesenstrasse und Opfikonstrasse)**

120 Einfamilienhäuser subventioniert, 22 Wohnungen freitragend

Kinder im Vorschulalter	(Jg. 2020–2025)	26 Kinder
Kinder im Primarschulalter	(Jg. 2013–2019)	107 Kinder
Oberstufenschüler*innen	(Jg. 2010–2012)	53 Kinder
Kinder in Ausbildung	(Jg. 2000–2009)	238 Kinder
Haushalte mit nur einem Elternteil		26

### **Letzi**

53 Wohnungen, 34 subventioniert, 19 freitragend

Kinder im Vorschulalter	(Jg. 2020–2025)	59 Kinder
Kinder im Primarschulalter	(Jg. 2013–2019)	61 Kinder
Oberstufenschüler*innen	(Jg. 2010–2012)	18 Kinder
Kinder in Ausbildung	(Jg. 2000–2009)	11 Kinder
Haushalte mit nur einem Elternteil		10

### **Wehrenbachhalde**

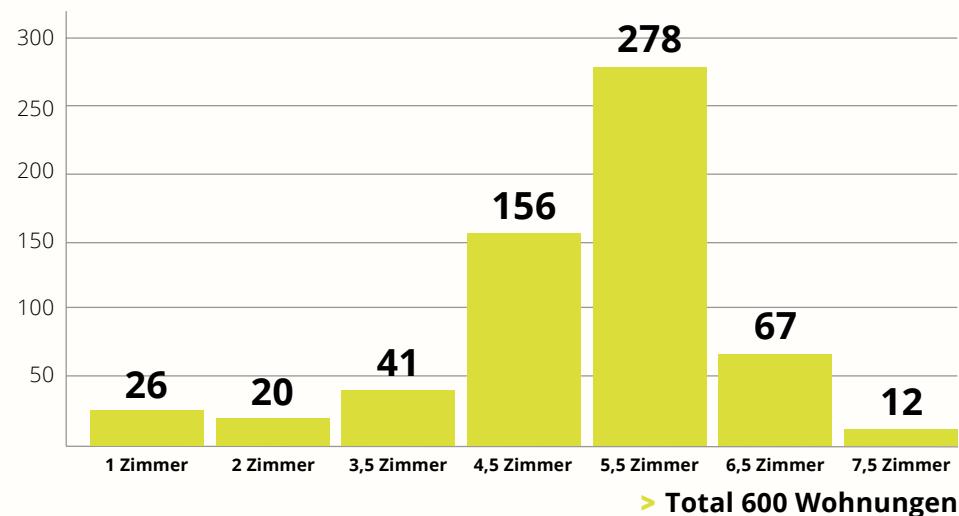
6 Wohnungen freitragend

Seit 2025 zählt die Liegenschaft an der Wehrenbachhalde im Kreis 7 zum Bestand der Stiftung.

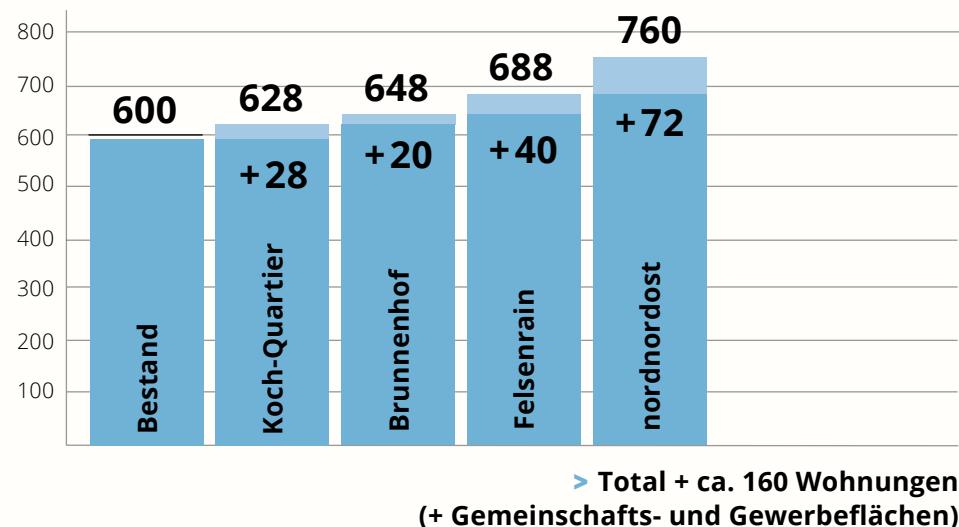


Kinder im Vorschulalter	(Jg. 2020–2025)	1 Kind
Kinder im Primarschulalter	(Jg. 2013–2019)	5 Kinder
Oberstufenschüler*innen	(Jg. 2010–2012)	4 Kinder
Kinder in Ausbildung	(Jg. 2000–2009)	3 Kinder
Haushalte mit nur einem Elternteil		2

### **Wohnungen im Bestand**



### **Anzahl Wohnungen in Planung/im Bau**



### **Nationalitäten**

2025	<b>63 Nationalitäten</b>
2024	<b>56 Nationalitäten</b>
2022	<b>63 Nationalitäten</b>

### **Durchschnittliches steuerbares Einkommen am Beispiel der Siedlung Friesenberg**

2024	<b>CHF 37 455</b>
------	-------------------



Stiftung Familienwohnungen  
Feldeggstrasse 60  
8008 Zürich  
T +41 44 412 32 18  
[sfw-info@zuerich.ch](mailto:sfw-info@zuerich.ch)  
[stiftung-familienwohnungen.ch](http://stiftung-familienwohnungen.ch)