

30 Jahre
Stiftung PWG

Bericht & Rechnung 2020



Impressum

Herausgeberin: Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen
Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich
Redaktion: Kornel Ringli
Titelbild: Ralph Hut, Zürich
Grafisches Konzept und Layout: Schenker visuelle Kommunikation, Zürich
Lithografie: Küenzi + Partner Mediacheck, Langnau am Albis
Korrektur: Torat GmbH, Zürich | Druck: Staffel Medien AG, Zürich
Papier: Z-Offset Rough (FSC-zertifiziert) | Auflage: 3100 Ex. | ISSN 2296-4010



Erwerben
Vermieten
Unterhalten
Erneuern
Entwickeln
Bauen

Inhalt

—8 Wir stellen uns vor

Manche scheuen das nasse Element, andere lässt es kalt. Diese vier aber können nicht ohne.



—12 Hausgericht

Eines der besten Zürcher Wiener Schnitzel isst man im «Restaurant Markthalle». Küchenchef Daniel Gfeller zeigt, wie die Panade auch zu Hause gelingt. Foto Sophie Stieger

—14 Finanzen und Controlling

Mietzinsermisse für das von Covid-19 betroffene Gewerbe schlugen sich in der Jahresrechnung nieder.

—20 Erwerb Liegenschaften

Wir haben an zahlreichen Bieterverfahren teilgenommen – und sind jedes Mal leer ausgegangen. Die Zukäufe kamen auf anderem Weg zustande. Foto Ralph Hut



—16 Bewirtschaftung

Corona zwang uns, bei der Wohnungsbesichtigung neue Wege zu gehen. Foto Ralph Hut

—18 Bauprojekte und Portfolio-management

Die Erneuerung Tobelhofstrasse 10, 12 mussten wir verschieben. Das hatte auch sein Gutes. Foto Ralph Hut



—24 Jahresthema

Der Balkon spielte während des Shutdowns altbekannte Trümpfe aus.

Foto Dokumentationsbibliothek Davos



—28 Mieterporträt

Die Familie Altintas nutzte ihren Balkon intensiv. Kein Wunder bei fünf Personen und vier Zimmern. Ein zweiter Balkon kam da wie gerufen. Foto Ralph Hut



—30 Balkonrätsel

Wir stellen Ihnen vier Mieterinnen und Mieter vor. Erraten Sie, wem welcher Balkon gehört?

Inhaltsverzeichnis

- 6 **Résumé**
- 8 **Wir stellen uns vor**
- 9 **Durch das Jahr**
- 12 **Hausgericht**
- 14 **Finanzen und Controlling**
- 16 **Bewirtschaftung**
- 18 **Bauprojekte und Portfolio-
management**
- 20 **Erwerb Liegenschaften**
- 24 **Jahresthema**
- 25 **Tour d'Horizon: Die Geschichte
des Balkons**
- 28 **Mieterporträt Familie Altintas**
- 30 **Balkonrätsel**
- 33 **Pimp my Balkon**
- 38 **Unsere Liegenschaften**
- 44 **Jahresrechnung**
- 56 **Personen und Organe**
- 58 **Kennzahlen**

Einen neuen Courant normal entwickelt

Dieses kleine Etwas, das sich der Wahrnehmung durch unsere Sinne entzieht, unbemerkt auf unsere Nächsten überspringt und sich erst mit einiger Zeitverzögerung bemerkbar macht, dann aber umso heftiger – Sie wissen, was wir meinen. Dieser Winzling hat einige lieb gewonnene Gewohnheiten, ganz normale Selbstverständlichkeiten und eingespielte Arbeitsschritte plötzlich infrage gestellt oder verunmöglicht – auch bei uns.

Dass die Betriebsschliessungen aufgrund der Covid-19-Verordnung sofort wirtschaftliche Auswirkungen auf unsere Mieterinnen und Mieter – besonders auf diejenigen von Gewerberäumen – hatten (und noch haben), war uns sofort klar. Umgehend haben wir dem Gewerbe einen Aufschub der Mietzinszahlungen gewährt, und der Stiftungsrat hat eine Kommission einberufen, die individuelle Gesuche um Mietzinsreduktionen gewähren kann. Zahlreiche geplante Bauvorhaben gerieten in Verzug oder konnten nicht starten. All das wirkt sich auf unser Jahresergebnis aus.

Die Pandemie, besonders der Shutdown, hat aber auch die Bedeutung unserer Wohnungen hervorgehoben. Speziell als wir im Frühling angehalten waren, zu Hause zu bleiben, zeigte sich der Wert eines Balkons. Ihn nimmt dieser Geschäftsbericht daher in den Fokus.

Der Stiftungsrat traf sich zu sechs Sitzungen und beschloss fünfmal in einem Zirkularverfahren. Neben den wiederkehrenden Beschlüssen zu Geschäftsbericht, Rechnung und Budget beschäftigten ihn auch der Liegenschaftenerwerb und die Erneuerung von 11 Liegenschaften vom Planungskredit bis zur Baukreditabrechnung. Per Jahresende hatten wir den langjährigen Stiftungsrat und das Ausschussmitglied Martin Lanz zu verabschieden. Für seine kompetente und tatkräftige Mitarbeit sei ihm an dieser Stelle nochmals herzlich gedankt.

Die 2018 eingereichte Statutenrevision wurde leider sistiert, jedoch nicht nur bis im Herbst 2019, wie zunächst angekündigt. Die Behandlung im Gemeinderat verzögerte sich nochmals um ein Jahr und ist noch nicht abgeschlossen. Erfreulicherweise konnten wir mit Neubauten an der Witikonstrasse 517, 519, 521 und an der Rautihalde 15, 19 zusätzlichen Wohnraum

schaffen. Die 71 Wohnungen mussten ohne Besichtigungsmöglichkeit direkt ab Plan vermietet werden – das Interesse daran war dennoch riesig.

Nicht unerwartet ging der Referenzzinssatz auf 1,25 % zurück, entsprechend haben wir unsere Mietzinse gesenkt. Dank der tiefen Zinsen konnten wir den Finanzierungsaufwand senken, handkehrum machen sie den Erwerb von Liegenschaften nach wie vor schwierig: Die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern ist ungebrochen, und die Preise sind weiter gestiegen. Ein markantes Entgegenkommen von Verkäufern ermöglichte uns in drei Fällen den Erwerb der Liegenschaft – vielen Dank dafür! Total hat die Stiftung PWG vier Häuser für 11,06 Mio. Fr. mit insgesamt 21 Wohnungen kaufen können, alle ohne Abschreibungsbeitrag. Dies erhöht den Bestand auf 159 Liegenschaften mit 2239 Mietobjekten in allen Stadtkreisen und fast allen Quartieren. 1919 davon sind Wohnungen, 320 Gewerberäume. Der Stiftungsrat beschloss den Erwerb einer grösseren, zur Umnutzung in Wohnraum geeigneten Gewerbeliegenschaft auf Anfang 2021.

Die Stiftung PWG hat die neuen Herausforderungen schnell und pragmatisch angenommen und besonnen Lösungen entwickelt. Nie verloren ging dabei das Stiftungsziel: der Erhalt preisgünstiger Mieten für Wohn- und Gewerberäume. Die Flexibilität der Stiftungsorgane, Sitzungen online durchzuführen, sowie der Mitarbeitenden, von zu Hause aus zu arbeiten und Arbeitsabläufe anzupassen, ist beachtlich. Dafür bedanken wir uns sehr!



Ueli Keller
Präsident des Stiftungsrates



Jürg Steiner
Geschäftsführer

Die 60 Wohnungen an der Anemonenstrasse 16–34 haben fast alle einen Balkon. Zwei nutzten wir für dieses Foto des Ausschusses und des Geschäftsführers.

Foto Sophie Stieger





Unsere Wasserratten

Manche scheuen das nasse Element, andere lässt es kalt. Sie aber können nicht ohne.

Von links nach rechts

Daniel Bollhalder: Ich war schon immer eine Wasserratte und habe als Kind ganze Sommerferien in der Badi verbracht. Auch heute noch gehe ich viel und gerne an und in den Zürichsee. Und irgendeinmal lebe ich dann am Meer und gehe jeden Tag surfen! Nach KV-Lehre und einer Tour durch Banken und Informatik kam ich vor rund 15 Jahren für das Viadukt-Projekt zur Stiftung PWG. Es hat mich seither nicht mehr losgelassen, und ich glaube, ich werde noch als «Mr. Viadukt» pensioniert. Aber dann geht es ans Meer!

Martin Lanz: Seit 2003 vertrete ich die FDP im Stiftungsrat, die letzten sechs Jahre auch im Ausschuss. Als ETH-Architekt prüfe ich unter anderem käufliche Liegenschaften auf ihre PWG-Tauglichkeit. Wasser übte schon immer eine magische Anziehungskraft auf mich aus. Kaum ein Bergseeli, bei dem ich mir nicht die Kleider vom Leib reisse und mit freudigem Gejohle ins eisigkalte Wasser springe. Das erfrischt, und die Bergtour kann weitergehen! Gemütlicher zu und her geht es bei einem Bierchen auf unserem Segelschiff, das im Zürichsee schaukelt.

Isabel Bartal: Ich wuchs am Meer auf und verlor es durch die Migration in die Schweiz. Albert Camus, einer meiner liebsten Schriftsteller, hat den Wegzug vom Meer in eine wohlhabende Stadt treffend beschrieben. Wie er finde ich den Luxus einiger weniger gegenüber dem Elend vieler in der Stadt unerträglich. Der Wohnungsmarkt widerspiegelt diesen Gegensatz deutlich. Deshalb engagiere ich mich im Stiftungsrat und als Kantonsrätin der SP dafür, dass auch weniger begüterte Menschen eine Wohnung finden können.

Anna-Lena Hofstetter: Schwimmen ist eigentlich gar nicht so mein Ding. Aber ich unternehme gerne mit Freunden Schlauchboottouren auf dem Rhein. Häufig von Rüdlingen nach Eglisau, in der Nähe meines Wohnorts. Nach Zürich pendeln macht mir keine Mühe, denn ich bin früh unterwegs. Nach der Lehre zur Kauffrau Treuhand/Immobilien und der Berufsmatur bin ich zur PWG gestossen. Davor habe ich auch noch ein Spital-Praktikum gemacht. Ich bin gerne für die Menschen da, auch als Leiterin einer CEVI-Gruppe.

Text Kornel Ringli | Foto Sophie Stieger
Das Bild entstand im Juli 2020 am Zürichhorn.

Durch das Jahr

—1

Vor einigen Jahren hatten wir uns noch dagegen entschieden, nun schien uns der Zeitpunkt gekommen. Zusätzlich zum Facebook-Kanal, den wir seit 2013 bespielen, wollten wir ab diesem Jahr auch auf Instagram präsent sein. Am 3. Januar erschien der erste Post. Bis Ende Jahr kamen 238 und rund 1100 Follower hinzu.



Die Dolderstrasse 23 ziert den ersten Insta-Post.
Foto Ralph Hut

—2

Als mit Maaza Mengiste die erste Writer in Residence des Jubiläumsjahres anreiste, war die Pandemie noch weit weg. Doch das änderte sich bald. «Es fiel mir schwer», schrieb sie, «nicht in dieselbe Angst und Panik zu verfallen, wie es meine Familie und Freunde in New York gerade taten.» Als die Situation immer schlimmer wurde, wollte sie zurück. «Aber mein Umfeld riet



Nach der Lesung von Maaza Mengiste (links) im Literaturhaus zuerst eine Unterschrift, dann ein Erinnerungsfoto. Foto Ralph Hut

entschieden davon ab, da es zu gefährlich sei, nach New York zu reisen.» Am Schluss blieb die Autorin gar noch etwas länger als geplant, weil sich die Ankunft ihres Nachfolgers verzögerte. Christos Chrysopoulos war der zwanzigste Stadtschreiber. Dass der griechische Schriftsteller eine andere Wohnung als seine Vorgängerinnen und Vorgänger bezog, hatte nichts mit der runden Zahl zu tun. Vielmehr wird die bisherige Liegenschaft nächstens saniert, sodass an ruhiges Arbeiten nicht zu denken ist. Schon eher mit dem zehnjährigen Jubiläum hängt die neue Projektwebseite zusammen. Anlässe konnten wir allerdings coronabedingt, wie bereits im ersten Halbjahr, leider kaum organisieren. Dennoch war unser Gast zufrieden: «Alles ist in bester Ordnung, und die Wohnung funktioniert in jeder Hinsicht perfekt (Wäsche, Nachbarn ...). Ich habe jemanden von gegenüber kennengelernt, und ab und zu treffen wir uns auf ein Bier auf der Strasse, während er auf seine spielenden Kinder aufpasst.»

writers-in-residence.ch

—3

Seit zehn Jahren nehmen wir an wechselnden Quartieranlässen teil. Doch Sie ahnen es bereits: 2020 war das ein schwieriges Unterfangen. Es war das Jahr der Absagen. Allerdings nutzten wir die Gunst der verhältnismässig unbeschwerten Sommermonate: Im Juni und Juli engagierten wir Anne Bategay (Violine) und François Robin (Violoncello) für Serenaden bei einigen Liegenschaften. Nach den Sommerferien unterstützten wir den «Kreisflohmi» mit einem Beitrag im Newsletter und Aushängen in den Liegenschaften. Und im August waren wir mit einem Info-Stand am Samstagmarkt in Oerlikon präsent. Mitglieder des Stiftungsrates und der Geschäftsführer stellten Besucherinnen und Besuchern bei leider misslichen Wetterbedingungen die Stiftung PWG vor.



Anne Bategay und François Robin spielen beim Restaurant «Viadukt» eine Serenade. Foto Alex Colle

—4

Die Personalfuktuation liegt im langjährigen Schnitt bei etwa 11 Prozent. 2020 konnten zusätzliche Stellenprozente geschaffen und weitere Personen angestellt werden. Zunächst stiess Elisabeth Pola als Sachbearbeiterin im Portfolio- und Bauprojektmanagement zu uns. Wenig später trat Lucas Widmer in der Bewirtschaftung seine Stelle als Immobiliensachbearbeiter an. Alexandra Wyman übernahm im Sommer das Stiftungssekretariat, das Personalwesen und die Assistenz des Geschäftsführers. Und mit Rafael Serra stellten wir einen zusätzlichen Bauprojektleiter an. Im gegenseitigen Einvernehmen aufgelöst wurde leider das Lehrverhältnis mit Tamara Vladimirov. Myriam Büchel verliess uns nach der Ausbildung zur Immobilienbewirtschafterin. Verabschieden mussten wir uns auch von Bea Schnüriger, die nach neunjähriger Tätigkeit für die Stiftung PWG in den Ruhestand ging.

—5

Einen festen Platz in dieser Rubrik hat normalerweise der Mitarbeiterausflug. Dieses Jahr fiel er ebenso dem Virus zum Opfer wie die meisten anderen Anlässe: von A wie Apéros über J wie Jubiläumssessen bis V wie Viaduktnacht – alles annulliert. Es hätte also Gründe genug gegeben, lange Gesichter zu machen. Doch wir packten den Stier bei den Hörnern und machten das Beste aus der misslichen Lage: Anstelle des Festanlasses zum dreissigsten Geburtstag der Stiftung PWG schenkten wir den rund hundert Gästen Gutscheine für ein individuelles Essen in einem der neun Restaurants in PWG-Liegenschaften. Und statt des üblichen gemeinsamen Jahresendessens verbrachte die Geschäftsstelle in BAG-konformen Vierergruppen und in unterschiedlichen Lokalen einen geselligen Abend.

- Erwerben
- Vermieten
- Unterhalten
- Erneuern
- Entwickeln
- Bauen
- Jubiläum feiern

Die Einladungen waren verschickt, doch leider fiel das Jubiläumssessen am 10. September ins Wasser. Grafik Raphael Schenker

—6

Die Stiftung PWG ist Gründungsmitglied der 2020 lancierten Allianz für das Gemeinwohl. Diese setzt sich dafür ein, dass Schweizerinnen und Schweizer häufiger ein Testament schreiben – und damit auch häufiger gemeinnützige Institutionen berücksichtigen. Das Virus durchkreuzte aber auch das ambitionierte Vorhaben der Allianz, bis Ende Jahr auf mindestens 200 gemeinnützige Institutionen anzuwachsen. Die möglichen Mitglieder hatten alle Hände voll zu tun, das Tagesgeschäft zu meistern, sodass die Frist ins laufende Jahr verlängert wurde. Auf gute Resonanz stiess die bei Demoscope in Auftrag gegebene Umfrage «Post-Corona», die den Einfluss der Pandemie auf das Nachlassverhalten und die Berücksichtigung von gemeinnützigen Organisationen untersuchte. allianzgemeinwohl.ch

—7

Sansath Saravanabavan, der 2017 die neue Stelle des Portfoliomanagers antrat, erlangte den Master of Advanced Studies (MAS) in Real Estate am CUREM. Wir gratulieren herzlich! Glückwünsche entgegennehmen konnte auch unsere IT-Verantwortliche Noëlle Nehrenheim: für ihr zehnjähriges Dienstjubiläum. Ebenfalls seit zehn Jahren für die Stiftung PWG tätig ist Geschäftsführer Jürg Steiner. Noch fünf Jährchen länger für die Geschäftsstelle arbeitet Kornel Ringli, der zuständig ist für den Erwerb von Liegenschaften und die Kommunikation.

—8

Nach der Vervollständigung und Digitalisierung der Stiftungsakten hatte Geschäftsführer Jürg Steiner eine Idee: ein PWG-Buch! Neben den Archivalien bot das nahende Jubiläum dafür einen weiteren Aufhänger. Doch es sollte keine dieser langweiligen Firmenchroniken werden, sondern ein relevantes Buch über die Zürcher Stadtentwicklung und Wohnbaupolitik sowie über die Geschichte der Stiftung PWG. Das Konzept dafür entwickelten die Autorin Gina Bucher, der Grafiker Marco Walser und der

PWG-Kommunikationsverantwortliche Kornel Ringli. Gespräche, Fotografien, Interviews und Illustrationen behandeln die vielfältigen Aspekte kontrovers, fundiert und leicht zugänglich. Am 26. August feierten wir im Bogen F IM VIADUKT die Vernissage von «Kauft Häuser, so viele ihr könnt!». Verschiedene Pressetitel besprachen die «aussergewöhnliche Chronik» (Mieten + Wohnen), die im Zürcher Salis Verlag erschienen ist. elstersalis.com



Marco Walser, Gina Bucher und Kornel Ringli freuen sich, dass die Buchvernissage im Bogen F stattfinden konnte. Foto Alex Colle

—9

Beim letzten Jubiläum blieb es bei der Idee, jetzt setzten wir sie um: Die Stiftung PWG kennzeichnet all ihre Liegenschaften mit einer Plakette. So sorgen wir nicht nur für einen Wiedererkennungseffekt, sondern legen auch dar, wie die Stiftung PWG ihr Kapital investiert. «Die Häuser sind unsere Visitenkarte», sagt Geschäftsführer Jürg Steiner. «Das unterstreichen wir mit der Plakette.» Der Entwurf stammt vom Zürcher Grafikatelier «m—d—buero», das sich in einer Konkurrenz mit drei Anbietern durchsetzte. Eine unterschiedlich aufgeteilte Grundfläche schafft neun Typen, die je nach Fassade zur



Alle Liegenschaften werden mit einer Plakette aus Stahl und Emaille geschmückt. Grafik m—d—buero

Anwendung kommen. Die Plaketten sind wie die Strassenschilder der Stadt Zürich emailliert. Im Jubiläumsjahr wurden die ersten dreissig Liegenschaften gekennzeichnet, die weiteren folgen schrittweise.

—10

Ebenfalls mit dem dreissigsten Geburtstag der Stiftung PWG in Zusammenhang stand ein Fotowettbewerb unter der Mieterschaft. Das Interesse daran war gross: 202 Mieterinnen und Mieter beteiligten sich, doch nur fünf konnten gewinnen. Eine intern und extern besetzte Jury beurteilte die Aufnahmen, die einen Bezug zum Mietobjekt aufweisen mussten, hinsichtlich ihrer Aussagekraft und Einmaligkeit. Es lockte eine Preissumme von 5000 Franken. Die fünf prämierten Fotos «zeigen die Vielfältigkeit der PWG bildhaft auf», sagte Jurymitglied und Stiftungsrätin Monika Sprecher. Sie schmücken nun die Jubiläumsedition unserer Postkarten. Passend dazu entwarf der Grafiker Raphael Schenker eine Jubiläumsbriefmarke.



Raphael Schenker gestaltete die PWG-Jubiläumsbriefmarke.



Zoé Kilchenmann heimste den 1. Preis des Mieterfotowettbewerbs ein.

—11

Bienen und andere Nützlinge finden immer weniger natürliche Nistplätze. Bei dreissig Liegenschaften werden deswegen fünfzig sogenannte Bienenhotels installiert. Sie bieten einigen Wildbienenarten einen künstlichen Nistplatz und leisten einen kleinen, aber wichtigen Beitrag zur Biodiversität. «Wir haben uns für ein Modell entschieden, das Bioterra zusammen mit Wildbee entwickelt hat», so Projektleiterin Patrizia Gutknecht. «Zudem sorgen die Werkstätten Bern für eine gute Verarbeitung.» Jürg Grob, Mitglied des Projektteams, ergänzte die Bienenhotels mit einer Montagevorrichtung und mit dem PWG-Logo. Wie der Fotowettbewerb und die Liegenschaften-Kennzeichnung geht auch diese Projektidee auf eine Arbeitsgruppe zurück, die aus Monika Sprecher, Jürg Casparis (beide Stiftungsrat), Andreas Schmuki, Patrizia Gutknecht und Kornel Ringli (alle Geschäftsstelle) bestand.

—12

Die dunklen Wolken Anfang Jahr beunruhigten noch die wenigsten. Aber als der Sturm mit voller Wucht losbrach und es von einem Tag auf den anderen hiess «Bleiben Sie zu Hause!», traf uns das unvorbereitet. Glücklicherweise verfügten schon einige Mitarbeitende über einen gesicherten VPN-Zugang zur Stiftung PWG, sodass die Technologie rasch und problemlos allen anderen zugänglich gemacht werden konnte. Schwieriger war, dass lauter private Geräte mit unterschiedlichen Betriebssystemen zum Einsatz kamen, was die IT-Verantwortliche Noëlle Nehrenheim zwang, diverse Anleitungen zu verfassen und viel individuellen Support zu leisten. Dennoch war sie beeindruckt, wie gut und selbstständig alle mit der Situation umgingen. «Trotz oft langsamer VPN-Verbindung waren alle geduldig», fügt die IT-Fachfrau an. Bis zur zweiten Welle waren diese Kinderkrankheiten ausgemerzt; mittlerweile arbeiten wir im Büro und von zu Hause beinahe gleich schnell. So arbeitsintensiv und herausfordernd das Jahr war, es hat einigen von uns Arbeiten im Homeoffice schmackhaft gemacht.

—13

Der erste Versuch einer Statutenrevision scheiterte 2013, weil der Stadtrat die Satzungen aller städtischen Stiftungen aufeinander abstimmen wollte. Also reichte der Stiftungsrat dem Gemeinderat nach umfangreicher Vorbereitung 2018 einen entsprechenden Antrag ein. Nochmals beinahe zwei Jahre dauerte es, bis der Stadtrat im September 2020 dem Gemeinderat die harmonisierten Stiftungsstatuten zusammen mit unserem Antrag vorlegte. Die zwei Versionen unterscheiden sich in vier wesentlichen Punkten, die bis Ende Jahr noch nicht geklärt werden konnten.

Text Kornel Ringli

Ein bestes Wiener Schnitzel

Ob Espresso am Morgen, Lunch oder Abendessen – das «Restaurant Markthalle» ist die Adresse von früh bis spät.

Samstagnachmittag, ein Paar schlurft heran, die Einkaufstüten voll, die Batterien leer. «Ist hier noch frei?» Die Plätze an diesem Tresen sind begehrt. «Ja, bitte.» Rasch einen Hocker besteigen und bestellen: «Einen Ingwer-Thymian-Spritz für mich.» – «Eine Stange, und das Charcuterie-Brettli bitte.» Erst jetzt werfen die beiden einen Blick in die Runde: Gegenüber lachen zwei, sie zupft das Haar zurecht, er spiest eine Olive auf. Rechts nippt einer gedankenversunken am Glas; links wird die NZZ gelesen.

Es gibt in Zürich wenige Bars wie diese. Für kurze Zeit bilden die Gäste eine kleine, verschworene Gemeinschaft an diesem hufeisenförmigen Tresen mit dem perfekten Überblick, wer kommt und wer geht; auf diesen rotierbaren Hockern, die allseitig Kontakte ermöglichen. Rechts, links, aber auch nach hinten, wo Leckerei um Leckerei zu den Tischen getragen wird: Büffel-Mozzarella mit niedergegarten Tomaten, Markknochen, Röstbrot und Fleur de Sel, Feta im Knusperteig. Und eines der Hausgerichte: Wiener Schnitzel.

Wer hat nicht schon alles behauptet, das originale Rezept für diese vielleicht wienerischste aller Wiener Spezialitäten zu kennen. Die Liste ist so lang wie jene der Restaurants mit dem «besten Wiener Schnitzel». Darauf figuriert regelmässig das «Restaurant Markthalle» IM VIADUKT. Ob es daran liegt, dass der Küchenchef Wiener Blut in den Adern hat? Daniel Gfeller winkt ab: «Meine Mutter ist Wienerin, aber bei der Zubereitung eines guten Schnitzels hilft mir das nix.» Im «Restaurant Markthalle» wird es im Sommer mit Erdäpfelsalat, im Winter mit Nüssli... pardon Vogelsalat serviert; dazu gibt's – natürlich – Preiselbeeren.

Doch wie macht man nun ein richtig gutes Wiener Schnitzel? Kalbfleisch ist für Gfeller ein Must. «Alles andere ist kein Wiener Schnitzel», weiss der Koch, der sein Handwerk im Restaurant «Kindli» gelernt hat. Keine Kompromisse macht er auch bei den Semmelbröseln, die in Österreich geholt werden. So weit, so gut. Aber wie klappt das nun mit den Blasen in der Panade? Und schön knuspern soll's auch noch beim Reinbeissen. «Wichtig ist, etwas Milch zum Ei zu geben.» Dann müsse man darauf achten, dass die Semmelbrösel das Fleisch rundherum schön bedecken. Und: «Die Panade auf keinen Fall andrücken!», betont der Chef de Cuisine.

Auch hier ist klar: Die vielen «besten Rezepte» für Wiener Schnitzel sind so verschieden wie die Geschmäcker. Für fast jeden bietet das Restaurant «Markthalle» etwas an. Einen cremigen Cappuccino, ein einfaches Mittagmenü oder eine üppige Tavolata – mit dem besten Wiener Schnitzel.

Wer die Panade zu Hause nicht so schön luftig hinkriegt, sei getröstet: Wenn's einfach wär, würd's jeder machen. Und wo Sie fündig werden, wissen Sie nun ...

Text Kornel Ringli | Foto Sophie Stieger



Erdäpfelsalat

Für 4 Personen

1 kg Kartoffeln (Erdäpfel), mehlig kochend

1,5 l Bouillon

Kümmel, Pfeffer, Lorbeer, Nelken

100 g Schalotten

10 g Salz

10 g Zucker

10 g Senf

100 ml weisser Balsamico dolce

150 ml kalt gepresstes Rapsöl

Je ein halber Bund gezupfte Kräuter (Dill, Kerbel, Schnittlauch, Estragon)

—1

Die Kartoffeln in der Bouillon mit Lorbeer, Nelken, Pfeffer und Kümmel zum Kochen bringen und garen. Währenddessen die Schalotten schälen, fein hacken und mit Senf, Zucker, Salz, Balsamico und Rapsöl zu einer Vinaigrette mischen. Die Kartoffeln abschütten, sobald sie weich sind, und einen Teil der Bouillon auffangen.

—2

Die noch heissen Kartoffeln schälen und circa einen Fünftel in der Bouillon etwas zerdrücken. Es sollte eine cremige Sauce entstehen. Den Rest der Kartoffeln in Scheiben schneiden. Die Kartoffeln mit der Sauce und der Vinaigrette mischen und ziehen lassen. Die Kräuter darauflegen oder hacken und unterheben.

Tipp

Den Kartoffelsalat kann man gut schon am Vortag zubereiten. Nur daran denken, ihn rechtzeitig aus dem Kühlschrank zu nehmen, sodass er nicht eiskalt ist, wenn man ihn isst.

Wiener Schnitzel

4 mal 200 g Kalbsschnitzel (Nuss oder Eckstück, am besten vom Metzger geklopft, ohne Löcher)

300 g Paniermehl

4 Eier

40 ml Milch

50 g Mehl

2 l Sonnenblumen- oder Erdnussöl

Salz, Pfeffer

2 Zitronen

Etwas Preiselbeerkonfit

—1

Milch und Eier leicht miteinander verquirlen. Diese Mischung, das Mehl und das Paniermehl jeweils auf einen Teller oder ein Blech geben (genug gross für die Schnitzel).

—2

Die Schnitzel mit Salz und Pfeffer würzen. Zuerst im Mehl wenden und gut abklopfen, dann in der Milch-Ei-Mischung drehen und zum Schluss ins Paniermehl legen. Nun durch Schüttelbewegungen das Schnitzel komplett mit Paniermehl bedecken. Wichtig: Panade nicht andrücken und Schnitzel nur noch an der Seite anfassen!

—3

In einem genügend grossen Topf das Öl auf 175°C erhitzen und Schnitzel hineinlegen. Nun das Öl durch entschiedenes, aber vorsichtiges Hin- und Herschieben des Topfes in Bewegung bringen. Sobald sich das Schnitzel am Rand bräunt, mithilfe einer Fleischgabel wenden. Jetzt wird es ein bisschen tricky, und man sollte zügig arbeiten: Den Topf gleich wieder bewegen und mit der freien Hand mit einem Löffel heisses Öl über das Schnitzel giessen. Das Ziel ist eine möglichst luftige Panade. Hat sich die Panade aufgebläht, das Schnitzel mithilfe der Fleischgabel aus dem Topf nehmen und hochkant auf Haushaltspapier abtropfen lassen. Wichtig: Nicht flach zwischenlagern, sonst bricht die luftige Panade!

—4

Schnitzel mit Zitronenscheiben und Preiselbeerkonfit ausgarnieren und zusammen mit dem Kartoffelsalat servieren.



Daniel Gfeller, Chef de Cuisine des «Restaurant Markthalle», verrät, wie man ein gutes Wiener Schnitzel macht.



Die Kartoffeln werden in einer Bouillon mit Gewürzen gegart.



Die Panade hat sich schön aufgebläht. Jetzt das Schnitzel hochkant abtropfen lassen und geniessen.

Corona-Mietzinsreduktionen führen zu tieferen Erträgen

Die Stiftung PWG schliesst das Geschäftsjahr per 31. Dezember 2020 mit einem Ertragsüberschuss von 6,6 Mio. Fr. (Vorjahr 9,8 Mio.) ab. Es war geprägt durch Mietzinsreduktionen infolge der Covid-19-Pandemie. Positiv ins Gewicht fielen die durch die anhaltend tiefen Zinsen günstigeren Finanzierungsmöglichkeiten.

Die nachfolgenden Ziffern in den eckigen Klammern beziehen sich auf die Kontonummern in der Jahresrechnung auf den Seiten 44 bis 55.

Bilanz

Per Ende Jahr liegen die dem Verwaltungsvermögen (VV) zugeordneten Sachanlagen [140] bei 804,5 Mio. Fr. (784,8 Mio.). Darin enthalten sind Hochbauten (Liegenschaften), Mobilien und Liegenschaften im Bau (siehe auch Anlagenspiegel auf Seite 53). Die Kurzfristigen [201] und Langfristigen Finanzverbindlichkeiten [206] sind auf 571,4 Mio. Fr. (561,9 Mio.) gestiegen. Diese Steigerungen gehen insbesondere auf die Liegenschaftenerwerbe sowie auf die laufenden oder fertiggestellten Bauprojekte zurück.

Der Liegenschaftensfonds [291] vergrösserte sich um 6,4 Mio. Fr. auf 60,3 Mio. Fr. Mit dem Ertragsüberschuss von 6,6 Mio. Fr. und der Veränderung des Liegenschaftensfonds ist das Eigenkapital von 231,2 Mio. Fr. Ende 2019 auf 244,3 Mio. Fr. angewachsen.

Erfolgsrechnung

Die wichtigsten betrieblichen Komponenten für das Gesamtergebnis sind die «Mietertträge» (unter «Finanzertrag» [44]) und die «Verschiedene Erträge» [43], der «Sach- und übriger Betriebsaufwand» [31], die «Abschreibungen Verwaltungsvermögen» [33], die Nettoveränderung (Einlagen und Entnahmen) des «Liegenschaftensfonds» [35, 45] sowie der «Finanzaufwand» [34].

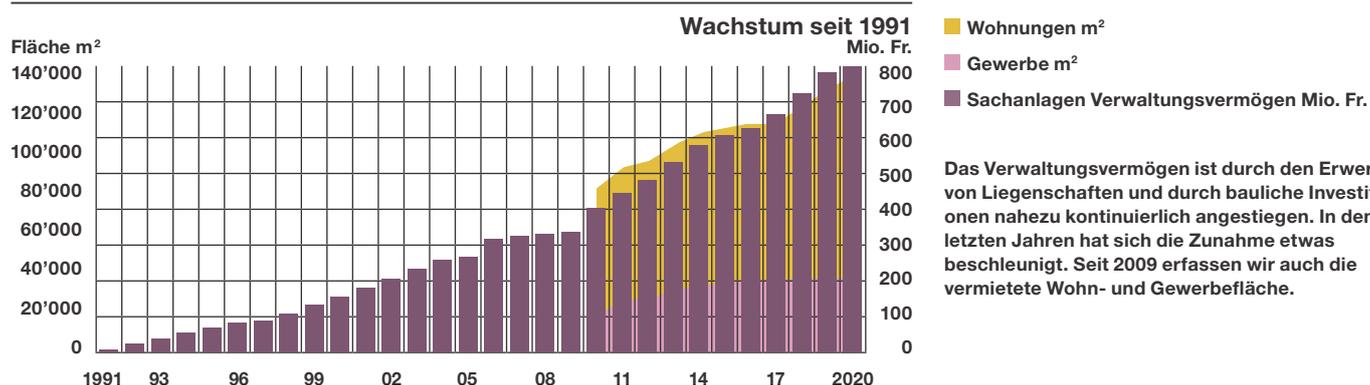
Bei den Mieterträgen resultiert netto eine Steigerung von rund 0,6 Mio. Fr. (siehe auch im Anhang auf Seite 51 Kontogruppe «Finanzertrag» [44]). Auf der einen Seite trugen vor allem die im Vorjahr erworbenen Liegenschaften sowie die fertiggestellten Bauprojekte mit 1,6 Mio. Fr. positiv bei. Auf der anderen Seite belasteten die gegenüber dem Vorjahr höheren Leerstände und die Covid-19-Mietzinsreduktionen von rund 634'000 Fr. das Ergebnis zusammen mit 1,0 Mio. Fr.

Bei den Neu- und Ersatzneubauten wurden in den Vorjahren zu hohe Eigenleistungen abgegrenzt. Deren Bereinigung im abgeschlossenen Jahr führte in der Kontogruppe «Verschiedene Erträge» [43] per Ende 2020 einmalig zu einem Minderertrag.

Im zehnjährigen Durchschnitt zählt der Bereich «Finanzen und Controlling»

3,1

Vollzeitstellen.



Im «Sach- und übriger Betriebsaufwand» [31] enthalten ist insbesondere der «Baulicher und betrieblicher Unterhalt» [314], der mit rund 4,9 Mio. Fr. gegenüber dem Vorjahr um 1,9 Mio. Fr. tiefer liegt.

Die Abschreibungen auf Liegenschaften haben entsprechend der höheren Gebäudeversicherungssumme des gewachsenen Portfolios auf 3,9 Mio. Fr. zugenommen.

Die «Einlagen in Fonds («Liegenschaftsfonds»») [35] und «Entnahmen aus Fonds («Liegenschaftsfonds»») [45] belasten die Rechnung mit netto 6,7 Mio. Fr. (Vorjahr 4,7 Mio. Fr.). Bei den «Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen» (Liegenschaftsfonds) [45] verschiebt sich je nach Baufortschritt der Zeitpunkt der Entnahme.

Die Kreditzinsen (im «Finanzaufwand» [34] enthalten) konnten wir trotz des gestiegenen Fremdfinanzierungsbedarfs um rund 0,4 Mio. Fr. auf 6,6 Mio. Fr. vermindern. Dazu haben die anhaltend tiefen Zinsen sowie eine einmalige Agio-Gutschrift bei einer EGW-Anleihe beigetragen.

Geldflussrechnung

Der «Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)» ist mit 18,0 Mio. Fr. gegenüber dem Vorjahr (12,4 Mio.) höher. Der gesunkene «Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen» von 23,6 Mio. Fr. (62,6 Mio.) ist auf die tieferen Ausgaben für Erwerbs- und Bautätigkeiten zurückzuführen. Diese Investitionen wurden einerseits aus der Geschäftstätigkeit und andererseits aus der Finanzierungstätigkeit (Erhöhung der Kredite) finanziert. Gemäss «Geldzufluss aus Finanzierungstätigkeit» nahmen die Kredite um netto 9,5 Mio. Fr. zu (50,4 Mio.).

Liegenschaften und Mietobjekte

Mit den vier erworbenen Liegenschaften umfasst das Portfolio neu 159 Liegenschaften (156). Die Auhofstrasse 6 wurde der früher erworbenen Auhofstrasse 8 zugeschlagen. Ende Jahr bewirtschaftete die Stiftung PWG 1919 Wohnungen (1824) und 320 Gewerberäume (319). Die Zahl der Nebenobjekte (Parkplätze und übrige) beträgt 1166 (Vorjahr 1080). Bei den Wohnräumen beläuft sich der durchschnittliche Nettomietzins am Stichtag 31. Dezember 2020 auf 200 Fr./m² (203), bei den Gewerberäumen auf 234 Fr./m² (230).

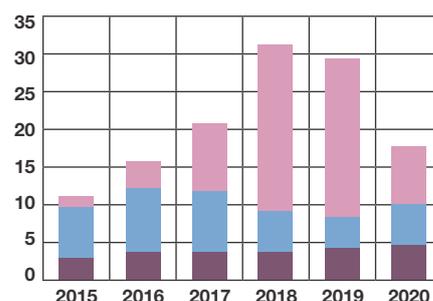
Betrieb und Personalentwicklung der Geschäftsstelle

Die Digitalisierung im Bereich «Finanzen und Controlling» wurde vorangetrieben. Rund 90% der Belege sind elektronisch abrufbar, was eine wichtige Voraussetzung für das Arbeiten von zu Hause darstellt.

Die durchschnittliche Anzahl Vollzeitstellen (ohne Lernende) ist um 1,5 auf 20,6 angestiegen.

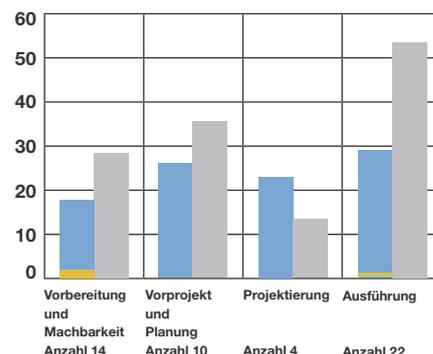
Text Maurizio Galilei | Grafiken Stiftung PWG

Unterhalt, Erneuerung, Bau in Mio. Fr.

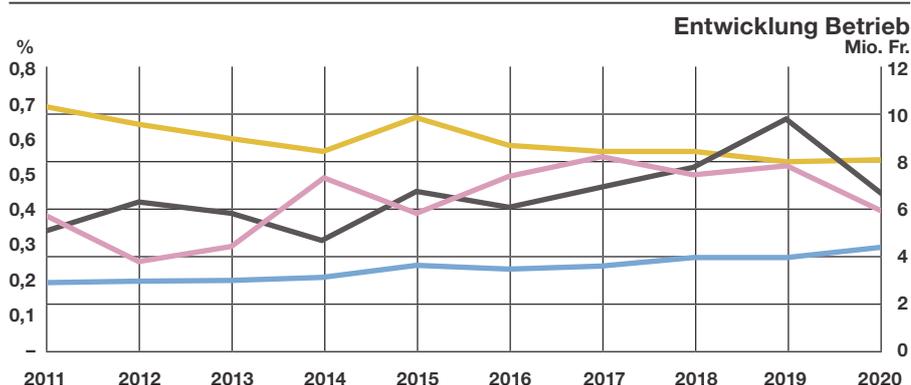


■ An-/Ersatz- und/oder Neubau*
■ Erneuerung*
■ Laufender Unterhalt und Kleinprojekte
 * Inklusive Eigenleistungen
 Nachdem die Bauausgaben in den letzten Jahren stark zugenommen hatten, waren sie nun tiefer, weil wegen Covid-19 Projekte verschoben wurden.

Bauprojekte am Stichtag – nach Phasen und innerhalb nach Grösse (Mio. Fr.)



■ ≤0,1 ■ >0,1 bis ≤0,5 ■ >0,5
■ Ende Vorjahr gesamt
 Ende 2020 waren 22 (16) Bauprojekte in der Ausführungsphase.



■ Liegenschaftensunterhalt und -betrieb TFR.
■ Personal- und Verwaltungsaufwand TFR.
■ Unternehmenserfolg TFR.
■ Verhältnis Personal-/Verwaltungsaufwand zum Verwaltungsvermögen %

Erhöhte Mieterträge, Schwankungen des Liegenschaftensaufwandes, aber auch tiefe Hypothekarzinsen haben den Unternehmensgewinn beeinflusst. Ebenso zeigt die Grafik, wie sich der Personal- und Betriebsaufwand zum Anlagevermögen entwickelt.

(K)ein Jahr zum Vergessen

Vorausdenken, planen und termingerecht umsetzen. Das so verinnerlichte Prinzip galt 2020 nicht. Was heute entschieden wurde, musste morgen schon revidiert werden.

«Ein Jahr zum Vergessen», sagen viele, und man ist geneigt zuzustimmen. Die Entbehrungen, Ängste und Unsicherheiten, welche uns begleitet haben, werden nicht so schnell verschwinden. Besonders das Gewerbe hat stark unter Corona gelitten. Der Stiftungsrat hat im Frühjahr schnell gehandelt und als Erstes einen Mietaufschub gewährt, noch bevor dies die Behörden entschieden hatten. Die eingesetzte Kommission hat Mietreduktionsgesuche behandelt. Wir sind froh, dass wir vielen Gewerbetreibenden finanziell unter die Arme greifen konnten. Dennoch schauen viele Mieterinnen und Mieter in eine ungewisse Zukunft. Auf der anderen Seite lernten wir im vergangenen Jahr viel dazu und stellten unsere Lernfähigkeit unter Beweis.

Vermietung im Wandel

Seit Jahren verfolgen wir den Grundsatz, dass allen Interessierten eine Wohnungsbesichtigung ermöglicht werden soll. Deshalb publizierten wir die Besichtigungstermine auf der Homepage, und es standen teilweise Dutzende schon eine halbe Stunde vor dem festgesetzten Zeitpunkt beim Hauseingang und warteten auf Einlass in die meist noch bewohnte Wohnung. Vorsorglich waren wir jeweils zu zweit vor Ort, um den Andrang zu regeln.

Doch Corona veränderte diese Praxis auf einen Schlag. Ausziehende Mietende verweigerten – durchaus verständlich – Fremden den Zugang zur Wohnung. So kam die Wohnungsvermietung für ein paar Wochen zum Stillstand. Teilweise wurden weder unsere Mitarbeiterinnen noch Handwerker, Baufachleute oder Hauswartinnen eingelassen. Das lähmte unsere Arbeit, und erst nach und nach konnten wir unseren Aufgaben wieder vollumfänglich nachkommen, mit Abstand, Masken und Personenbeschränkung. Die Hauswarte reinigten häufiger und desinfizierten insbesondere Bereiche und Objekte mit regem Personenverkehr.



Wie viele Gewerbetreibende bot das «Restaurant Markthalle» der Krise die Stirn.

Foto Restaurant Markthalle

Die Vermietung läuft heute ähnlich wie bei einer Stellenbewerbung: Die Interessenten bewerben sich auf die freien Objekte auf unserer Homepage, ohne die Wohnung gesehen zu haben. Nach der Bewerbungsfrist wählen wir eine Handvoll Anmeldungen aus und teilen den Besichtigungstermin mit. Die Eingeladenen warten vor dem Haus und werden einzeln durch die Wohnung geführt, mit Abstand, Maske und ohne etwas anzufassen. Und meist – aber leider nicht immer – gelingt es dann, die Wohnung zu vermieten. Sonst braucht es nochmals eine Besichtigung. Und da heutzutage immer mehr Kündigungen kurzfristig eintreffen und wir die Mietenden selber aussuchen möchten, gibt es leider kurze Leerstände.

Planen in unsicheren Zeiten

Wir erneuern unseren Liegenschaftenbestand systematisch. Bei fast 160 Liegenschaften und einem Erneuerungszyklus von circa 30 Jahren sind das jeweils mehrere Häuser pro Jahr. 2020 war das aber nicht möglich, die meisten Erneuerungsprojekte mussten verschoben werden. Über den laufenden Projekten an der Kernstrasse 32, Witikonstrasse 517, 519, 521 und Rautihalde 15, 19 schwebte das Damoklesschwert «Corona»: Es bestand die Gefahr, dass die Behörden die Bauarbeiten einstellen (so wie im Tessin), aber auch von Lieferengpässen und von Ausfällen bei den Handwerkern. Zwar gab es die eine oder andere Verzögerung, aber glücklicherweise hielten sich die Probleme in Grenzen. Da die definitiven Bezugstermine erst spät bekannt waren, erstellten wir in einigen Fällen vorab Reservationsbestätigungen und anschliessend die Mietverträge. Die Mietenden hofften schliesslich, dass das Umzugsunternehmen oder die angeheuertten Freunde auch tatsächlich kommen würden.

Die Vermietung von Neubauten und von erneuerten Liegenschaften funktionierte bisher am einfachsten mit einem «Tag der offenen Tür». Doch das sind wohl tempi passati. An der Rautihalde haben wir zum ersten Mal einen virtuellen 360-Grad-Rundgang vom Treppenhaus in die Musterwohnung angeboten. Gut möglich, dass das die Zukunft ist: online und zu jeder Tages- und Nachtzeit eine Wohnung besichtigen, ohne Gedränge und mit genügend Zeit. Bei der Wiedervermietung von Wohnungen aber scheint der persönliche Besuch noch unumgänglich. Welcher Vormieter möchte schon seine Wohnung im Internet herzeigen?

Digitalisierung in grossen Schritten

Vom papierlosen Büro wurde schon vor Jahrzehnten gesprochen, aber erst mit Corona ging wirklich ein Ruck durch die Büros. Auch wir haben einen Teil unserer Arbeit von zu Hause aus erledigt. Aber wie so viele Verwaltungen haben wir noch lange nicht alle Akten digitalisiert. Das liegt mitunter am Mietrecht, welches zum Beispiel Vertragsanpassungen mit physischer Unterschrift vorschreibt. Andere Branchen sind da weiter: Man stelle sich vor, Versicherungen müssten alle ihre Policen von Hand unterschreiben. Die Digitalisierung schreitet bei uns aber voran. Schritt für Schritt werden Lösungen umgesetzt, die auch für unsere Mieterschaft und für Wohnungsinteressenten Veränderungen bringen. Selbst wenn der Weg zum digitalen Mieterdossier noch ein weiter ist: Wir bleiben dran.

Text Andreas Schmuki



Wir liessen unsere Häuser häufiger reinigen und neuralgische Stellen desinfizieren. Foto Ralph Hut

4267

Interessentinnen und Interessenten besichtigten virtuell die Musterwohnung Rautihalde 15, 19.

Weil die Neubau-Wohnungen an der Witikonstrasse nicht besichtigt werden konnten, war die Vermietungsdokumentation umso wichtiger.

Grafik Raphael Schenker



Wie wenn ein Dampfer aufläuft

Die zwei fertiggestellten Neubauten sind vorderhand die letzten. Doch mit laufenden Architekturwettbewerben ist die Pipeline bald wieder gefüllt.

Bauprojekte sind zum grössten Teil unsichtbar. Bevor Bagger auffahren und Mauern in die Höhe wachsen, wird lange entworfen, geplant und gerechnet. Ein unglücklicher Zufall wollte es, dass im Corona-Jahr besonders viele Bauarbeiten anstanden. Das war für alle Beteiligten herausfordernd. Ein Projektstopp nach jahrelanger Vorbereitung ist wie ein Dampfer, der auf Grund läuft.

Neubauten

Die 38 Wohnungen an der Witikonstrasse 517, 519, 521 wurden trotz Covid-19 planmässig im Sommer bezogen. Das Projekt, welches 2012 mit dem Erwerb des Grundstücks begann, kam damit zu einem guten Ende. Wer eine Wohnung ergattern konnte, kann sich glücklich schätzen: Die vielseitigen Grundrisse und die attraktiven Materialien überzeugen.

An der Rautihalde 15, 19 musste der Bezug der 33 Wohnungen um zwei Monate verschoben werden. Schuld war für einmal nicht die Pandemie, sondern Nachbesserungen beim Rohbau, die dazu führten, dass der Verputz der Fassade nicht vor dem Winter einbruch aufgetragen werden konnte. Das fertige Gebäude konnten wir im Rahmen einer Begehung vielen Interessierten zeigen, und es gefällt uns ausserordentlich.

Das Projekt Ackersteinstrasse 172 wurde aufgrund von Empfehlungen der Jury und wegen baurechtlicher Verstösse überarbeitet. Dies war ziemlich zeitintensiv. So konnte die Baukommission das Vorprojekt erst gegen Ende des Jahres genehmigen. Die Kostenschätzung fiel etwas höher aus als erwartet. In der nun folgenden Phase prüfen wir deshalb verschiedene Einsparmassnahmen.

Der Generalplanerwettbewerb Flüelastrasse 16 wurde wegen des Versammlungsverbotes später als vorgesehen juriert. Um die Personenzahl zu reduzieren, wurden die Expertinnen und Experten der Vorprüfung über Video zugeschaltet. Gewonnen hat die Konkurrenz das Team um das Architekturbüro BS + EMI Architektenpartner. Ihr Projekt überzeugt laut Jury «städtebaulich aufgrund des einfachen Baukörpers und trägt der besonderen Lage am Ende der Häuserzeile Rechnung».

Für den Generalplanerwettbewerb Hädrichstrasse 12/Flurstrasse 115 im selektiven Verfahren trafen über 90 Bewerbungen ein. Auch hier legte uns Covid-19 Steine in den Weg: Die Auswahl der Teilnehmenden verzögerte sich und fand schlussendlich per Videokonferenz statt. Die ausgezeichnete Vorbereitung aller Beteiligten erlaubte trotzdem eine gründliche Prüfung. Die Wettbewerbsbeiträge der sechs ausgewählten Teams gingen im September ein. Die Jurierung findet Anfang 2021 statt.

Gebäudeerneuerungen

An der Kernstrasse 32 musste der Bezug der fünf Wohnungen von Mai auf Juni verschoben werden. Dem Architekten Stefan Kolev, der das Projekt erst nach der Baueingabe übernommen hat, kann das jedoch nicht angelastet werden. Im Gegenteil: Sein grosses Engagement verhinderte weitere Verzögerungen.

Die Gesamterneuerung Calandastrasse 2, 4 sollte im Sommer in bewohntem Zustand beginnen. Dann kam Corona, und man entschied, die Arbeiten ins Frühjahr 2021 zu verschieben. In Zeiten von Hygiene- und Distanzvorschriften ist das nachbarschaftliche Teilen der sanitären Anlagen und das Ein-und-Aus-Gehen von Handwerkern in den

In

5

Liegenschaften wurden neue Heizungen installiert.

Wohnungen unzumutbar. In der zusätzlichen Zeit konnten Übergangslösungen gefunden werden, sodass die Wohnungen in unbewohntem Zustand erneuert werden können.

Wie üblich war die Mieterschaft der Tobelhofstrasse 10, 12 bereits vor Längerem über die Baumassnahmen in bewohntem Zustand informiert worden. Kurzfristig wurde der Baustart – in Unkenntnis des Pandemieverlaufs – zunächst von April auf Juni und schliesslich ins Folgejahr verschoben. Die Zeit soll genutzt werden, damit alle Mieterinnen und Mieter (vorübergehend) andere Wohnungen finden und die Häuser beim Umbau leer stehen.

Ein ähnliches Szenario spielte sich an der Josefstrasse 52 ab, wo eine weitere Gesamterneuerung in bewohntem Zustand verschoben wurde. Nun beginnen die Arbeiten im März 2021. Alle Mieterinnen und Mieter haben vorübergehend eine andere Wohnmöglichkeit gefunden. Somit kann das Gebäude unbewohnt saniert werden.

Als eine der wenigen Baustellen konnte die Erneuerung der Wohnungen an der Bertastrasse 4 starten. Sie war unbewohnt geplant, wobei die Mietenden wieder in ihre Wohnungen zurückkehren können. Corona hinterliess aber auch hier Spuren: Da immer wieder Montageteams in Quarantäne waren, mussten wir den für Februar 2021 geplanten Bezugstermin um einen Monat nach hinten legen.

Die Fassadensanierung der Streulistrasse 11 begann wie geplant im März. Der Baulärm sorgte für ziemlichen Unmut unter der Mieter- und Nachbarschaft, sassen doch zu diesen Zeiten die meisten im Homeoffice. Lohn für die Unannehmlichkeiten waren im Herbst die Enthüllung der schmucken Fassade und die Aufwertung der Umgebung.

Die vom bekannten Architekten Ernst Gisel entworfenen Wohnungen an der Hegibachstrasse 54, 56, 58 sollen möglichst nah am Original erneuert werden. Für den Erdbebenfall sind aufwendige Verstärkungen nötig, was eine besonders sorgfältige Planung des Bauablaufes erfordert. Im September beschloss der Stiftungsrat den Baukredit. Als Pilot wird 2021 das kleinste der drei Häuser erneuert, die anderen im Jahr darauf. Die Mieterschaft des betroffenen Hauses kann zwischenzeitlich in andere Wohnungen umziehen.

Die Gesamterneuerungen Kanzleistrasse 95 und Neugasse 57, 59 haben wir zur Baureife getrieben. Die Arbeiten sollen im März 2021 beginnen.

Weitere Bauprojekte

Nachdem Anfang Jahr alle nicht dringlichen Unterhaltsprojekte wegen Covid-19 gestoppt wurden, nahmen sie ab Mitte Jahr wieder Fahrt auf. Besonders beschäftigte uns der Fensterersatz infolge städtischer Strassenlärmsanierung an mehreren Standorten. Ausserdem hielten uns wie immer geborstene Leitungen und ausgestiegene Heizungen auf Trab.

Text Alexandra Banz | Foto Ralph Hut

Der Neubau Witikonstrasse 517, 519, 521 ist mit einer Stülpschalung aus Fichtenholz verkleidet.



Das Treppenhaus der Kernstrasse 32 wurde stilischer aufgefrischt.



Die Küchen und Bäder der Hegibachstrasse 54, 56, 58 aus dem Jahr 1960 müssen erneuert werden. Foto Stiftung PWG



Die Küchen der Rautihalde 15, 19 erweitern den Wohn- und Essraum und verfügen über einen Ausgang zur Loggia.

Wie vier schmucke Häuser zur Stiftung PWG kamen

Liegenschaften für insgesamt 11,06 Millionen Franken konnten wir erwerben. Das ist deutlich weniger als in den Vorjahren, doch wir kaufen nicht à tout prix. Die vier Neuzugänge ergänzen unseren Bestand ausgezeichnet.

Bieterverfahren gelten heutzutage als bestes Mittel, um beim Verkauf einer Liegenschaft den höchsten Preis zu erzielen. Dabei wird die Immobilie meist durch einen Makler ausgeschrieben, Interessierte können in der Folge bis zu einer Frist Gebote abgeben. Das Bieterverfahren besteht häufig aus mehreren Runden, wobei am Schluss das höchste Gebot den Zuschlag erhält. Wir haben an 12 Bieterverfahren teilgenommen, aber ohne Erfolg. Wir wurden immer deutlich überboten. Die Erwerbserfolge kamen auf anderem Weg zustande.

Zollikerstrasse 259 in Riesbach

An einem sonnigen Frühlingstag radelten wir für die Besichtigung an den südlichen Stadtrand. Einzig pandemische Wolken waren aufgezogen, doch mit dem gebotenen Abstand war das Treffen mit dem Eigentümer möglich. Er hatte das Haus im Inventar der Denkmalpflege vorbildlich unterhalten und bot es uns altershalber zum Kauf an. Das Haus mit fünf Wohnungen wurde 1931 nach Plänen von Lux Guyer (1894–1955) gebaut, die als erste Schweizer Architektin mit eigenem Büro gilt. Eine fixe Preisvorstellung hatte der Besitzer nicht; der Verkaufspreis eines identischen Nachbarhauses half uns, einen Preis auszuhandeln, der für beide Seiten stimmte. Bereits die Vorbesitzerin habe darauf verzichtet, den höchstmöglichen Profit zu erzielen, meinte der Verkäufer, weswegen die Mieten bis heute tief seien. «Ein Zustand, den ich gerne erhalten möchte.»

Corona und Digitalisierung zum Trotz: Wir haben

29

Liegenschaften besichtigt. Der Eindruck vor Ort ist nach wie vor unabdingbar.



Die Zollikerstrasse 259 ist eines von fünf Häusern der Siedlung «Südend» von Lux Guyer.





Das Mehrfamilienhaus Wernerstrasse 11 ist umgeben von alten Bäumen und hat einigen Umschwung.

Auhofstrasse 6 in Schwamendingen

Ein Stiftungsrat fädelte 2017 ein Erwerbsgeschäft ein, das nun eine Nachfolge fand. Damals konnten wir die Auhofstrasse 8 erwerben, heuer das baugleiche Nachbarhaus. Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Nachbarschaft nahe des Schwamendingerplatzes, der gut erschlossen ist und Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Dienstleistungen bietet. 1964 erbaut, wurden die sechs Wohnungen zurückhaltend erneuert und sind dementsprechend zweckmässig und preisgünstig. Nach dem Ableben des langjährigen Eigentümers entschied sich die Erbengemeinschaft, das Wohnhaus zu veräussern. Neben der Stiftung PWG bot sie es auch einer Privatperson an. Beide offerierten zunächst den geforderten Mindestpreis. Wir freuten uns sehr, dass nach einer zweiten Gebotsrunde die Wahl auf die Stiftung PWG fiel. Bei der Bewirtschaftung und beim Unterhalt können wir von den Erfahrungen mit dem Nachbarhaus profitieren.



Von aussen deutet wenig auf die innere Vielfalt der Nordstrasse 397 hin.

Wernerstrasse 11 in Wollishofen

Auch diese Liegenschaft kam dank eines direkten Kontaktes zum Eigentümer in unseren Bestand. Vor Jahren hatte ihn eine ehemalige Mitarbeiterin der Geschäftsstelle, die im Haus wohnt, auf die Stiftung PWG hingewiesen. Lange geschah nichts. Doch als sich der Gesundheitszustand des Besitzers verschlechterte, entschloss er sich zum Verkauf. Die 1931 errichtete Liegenschaft stand schon lange in Familienbesitz, und seit rund 30 Jahren bewohnte der Verkäufer selber eine der fünf Wohnungen. Der Architekt schaute gut zum Haus, aber auch zur Mieterschaft. Mit der Veräusserung des Mehrfamilienhauses an die Stiftung PWG sicherte er den Fortbestand der Mietverhältnisse zu den gleichen Zinsen. Bei einem Erbgang wäre die Liegenschaft womöglich an den Meistbietenden verkauft worden, der Mieterschaft hätte die Kündigung gedroht.



Die Häuserzwillinge Auhofstrasse 6 und 8 kamen 1964 «zur Welt» und 2020 in die gleiche Obhut.

Nordstrasse 397 in Wipkingen

Der Kontakt zum Alleineigentümer, der uns die Liegenschaft exklusiv zum Kauf anbot, kam nach einem Briefmailing im Juni 2020 zustande. Angeschrieben hatten wir rund 500 Eigentümerinnen und Eigentümer von Liegenschaften. Der Verkäufer war im Haus aufgewachsen und bewirtschaftete es selber. Dass «seine» Mieterinnen und Mieter nach dem Verkauf bleiben können, lag ihm am Herzen, und deshalb wurden wir rasch handelseinig. Das einseitig angebaute Mehrfamilienhaus liegt sonnig und aussichtsreich am Käferberg. Der Bus hält praktisch vor der Haustür. Die fünf Wohnungen sind so verschieden wie die Menschen, die darin wohnen: Grundriss, Grösse und Ausbau sind bei allen Wohnungen anders. Speziell ist auch, dass ein Zimmer auf einem Nachbargrundstück liegt, aber nur vom erworbenen Haus aus zugänglich ist.

Text Kornel Ringli | Fotos Ralph Hut





«Ich hoffe auf ein baldiges Ende der Pandemie. Ich hoffe, das Leben nach Covid wird sich zum Positiven ändern. Und habe meine Zweifel. Ich hoffe auf freudvollere Zeiten. Ich rechne mit der nächsten unerwarteten Wendung. Ich freue mich darauf, mich gegen mein Hottinger Fenster zu lehnen.»

Christos Chryssopoulos, Writer in Residence von Literaturhaus Zürich und Stiftung PWG, in: Republik, 5. Dezember 2020

Foto Ralph Hut

Das wichtigste Anhängsel

Was gab es 2020 nicht alles für Themen: Solidarität, Mobilitätsverhalten, Versorgungssicherheit, Impfzwang, Notstand, R-Wert, Übersterblichkeit ...

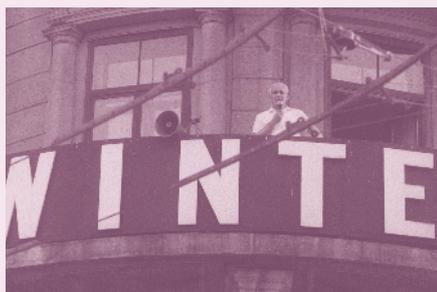
Wir aber widmen uns hier einer ganz anderen Sache: dem Balkon. Auch er spielte letztes Jahr eine besondere Rolle. Er war da, als man ihn brauchte. Jahrein, jahraus klebt er unternutzt an der Fassade, fristet auch bei Sonnenschein ein Schattendasein. Doch zum Zeitpunkt, wo wir plötzlich alle zu Hause bleiben sollten, kam er wie gerufen. Während des Shutdowns glänzte der Balkon mit Vorzügen, die sonst nicht der Rede wert sind. Er lief, als nichts mehr ging, zur Höchstform auf.

Wir steigen ein mit einer Tour d'Horizon zur Bau- und Kulturgeschichte des Balkons. Heute sind die privaten Hochsitze beinahe eine Selbstverständlichkeit, doch das war lange Zeit nicht so. Dann folgt ein Mieterporträt. Vergäbe die Stiftung PWG den Titel für die intensivste Balkonnutzung, die fünfköpfige Familie Altintas hätte alle Chancen auf den Gewinn. Weiter geht's mit unserem Balkonrätsel. Erraten Sie, welche Person zu welchem Balkon gehört? Eine Reportage von Melanie Keim über ein Mieterpaar, das schon lange einen grünen Balkon wollte, rundet das Jahresthema ab. Angeleitet von einer Fachperson sollte es endlich klappen.

Ein Mauerblümchen blüht auf

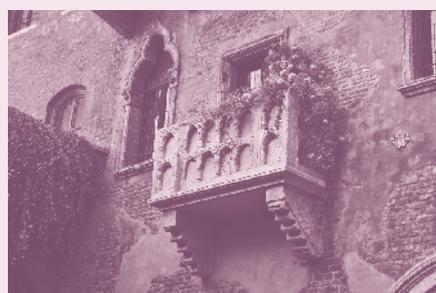
Während des Shutdowns wurden sie rege genutzt. Doch die allermeiste Zeit hängen sie unbeachtet an den Gebäuden. Warum bauen wir überhaupt Balkone? Die kurze Kulturgeschichte eines Bauteils, das zum Luxus für alle geworden ist.

Gibt es einen anderen Gebäudeteil, der geschichtlich so reich befrachtet ist? Mussolini hielt seine Reden gerne von einem Balkon über der Piazza Venezia in Rom. Hitler verkündete den Wienern auf einem eigens für ihn errichteten Balkon den «Anschluss ans Reich», und Kaiser Wilhelm II. redete den Deutschen zu Beginn des Ersten Weltkrieges vom Berliner Stadtschloss aus ins Gewissen. Aber auch Zürich hat einen Balkon mit politischer Vergangenheit. Vom Eckhaus gegenüber dem Globusprovisorium forderte 1968 Polizeikommandant Rolf Bertschi die versammelte Jugend (vergeblich) auf, nicht länger zu demonstrieren.



Polizeikommandant Rolf Bertschi spricht während den Globuskrawallen im Juni 1968.

Foto Schweizerisches Sozialarchiv



Von diesem Balkon verkündet Julia ihre Sehnsucht ins Dunkle der Nacht, ahnt aber nicht, dass Romeo direkt unter ihr steht. Dieser tritt hervor und gesteht ihr ebenfalls seine Liebe.

Foto PD

Eine ganz andere Nachricht verkündet der Papst zu Ostern und zu Weihnachten von einem Balkon, der sogenannten Benediktionsloggia, den auf dem Petersplatz in Rom versammelten Gläubigen. Im Unterschied zum päpstlichen Urbi et orbi blieb bei William Shakespeares Liebenden Romeo und Julia (1597), die einander in Verona auf dem berühmtesten Balkon der Literaturgeschichte die Liebe schworen, gar nichts in der Schwebe. Angesichts dieser geballten Ladung Geschichtsträchtigkeit muten die schon ein paar Jährchen zurückliegenden Auftritte des FCZ auf dem Balkon des Volkshauses geradezu unbedeutend an.

Sicher in luftiger Höhe

Balkone sind aber nicht nur Kanzeln, von denen man eine Menschenmenge ansprechen kann. Als Plattformen in luftiger Höhe erzeugen sie das erhabene Gefühl, ins Freie treten zu können, ohne den Schutz des Hauses verlassen zu müssen. So konnte Wiki-

leaks-Gründer Julian Assange 2012 den Balkon der ecuadorianischen Botschaft als Bühne für einen öffentlichen Auftritt nutzen und war dennoch vor einer Festnahme sicher. Balkone sind also merkwürdige Zwitter zwischen privater Häuslichkeit und öffentlicher Repräsentation. Eigentlich zum Privatraum gehörend, ragen sie in den öffentlichen Raum.

Genau diese Qualität des Zwischenraums machte sich auch die Tuberkulose-Therapie Anfang des 20. Jahrhunderts in Davos zunutze. «Was, ihr liegt noch bei Nacht und Nebel auf dem Balkon?», fragt Hans Castorp, der Protagonist in Thomas Manns «Der Zauberberg», der einen siebenjährigen Sanatoriumsaufenthalt in Davos schildert. Morgens, mittags und abends mussten die Patienten je zwei Stunden auf den Balkonen des Sanatoriums Schatzalp zubringen, «das vor lauter Balkonlogen von weitem löcherig und porös wirkte wie ein Schwamm». Der Balkon als Zwischenraum bot gleichzeitig infektiösen Schutz und frische Luft.



Die Lungenkranken verbrachten viel Zeit auf den Balkonen des Sanatoriums Schatzalp.

Foto Dokumentationsbibliothek Davos

Ein Balkon ([bal'kō] auch [bal'kon], besonders süddt./österr./schweiz. auch [bal'kon]; Plural Balkons oder Balkone, als Sammelbegriff Balkonage ['balko:nəʒ]) ist eine Plattform vor einer Gebäudefassade. Der Balkon liegt über dem Geländeneiveau auf Konsolen oder Trägern, die aus dem Baukörper herausragen. Ein Balkon wird von einer Brüstung oder einem Geländer eingefasst.

Aus Wikipedia

Diese Funktion als keimfreie Sicherheitszone übernahm der Balkon auch während des Corona-Shutdowns. In virologisch sicherem Abstand überwandene Gespräche von Balkon zu Balkon das «physical distancing». Am 19. und 20. März 2020 klatschten Tausende Menschen von Balkonen und Fenstern aus, in Solidarität mit denjenigen, die während der Krise Tag für Tag arbeiteten: Pflegepersonal, Ärztinnen, Verkäufer, Bauern und Schaffnerinnen. Ganz generell kamen ehemals verwaiste Balkone urplötzlich wieder in Mode. Man sonnte sich, und es wurde gepflanzt, was das Zeug hält.

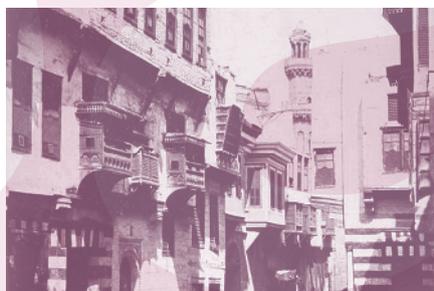


Balkone werden manchmal auch als Abstellfläche missbraucht. Foto Kornel Ringli

Die privaten Kanzeln wurden gehegt und gepflegt, nur um nach dem Ende des Shutdowns wieder in Vergessenheit zu geraten. Denn normalerweise fristen die meisten Balkone ein Mauerblümchendasein. Ein Blick in die eigene Nachbarschaft genügt: Selbst an schönen Abenden herrscht gährende Leere auf Balkonien. Der See, ein Park oder die Berge bieten verlockendere Ziele, sodass sich die Frage aufdrängt: Braucht es überhaupt Balkone? Sie stehen nicht nur meistens leer, auch sind sie unterhaltsanfällig und konstruktiv aufwendig. Warum verzichten wir trotzdem nicht auf das teure Bauteil?

Vom Palazzo zum Mietshaus

Balkone sind Plattformen, die vor eine Aussenwand kragen, ringsum durch eine Brüstung abgeschlossen und vom Gebäudeinnern her zugänglich sind. Erste Formen – erkerartige Vorbauten, die mit kunstvoll hergestellten Holzgittern, sogenannten Muscharabien, gefasst sind – sind auf 2000 Jahre alten Abbildungen aus Indien erkennbar. Sie erlauben es muslimischen Frauen, auf die Strasse zu schauen und wenigstens aus der Distanz am sozialen Leben der Stadt teilzunehmen, ohne selbst gesehen zu werden. Vom indischen Subkontinent aus verbreitet sich das Bauteil zunächst besonders im arabisch-islamischen Kulturkreis. Im 16. Jahrhundert erreicht es als stilprägendes Element die italienische Renaissance und schmückt die Palazzi der Adligen. Balkone dienen nun der Repräsentation, als Aufenthaltsort sind sie vorderhand nicht mehr gedacht.



Muscharabien hängen wie Rucksäcke an der Fassade und gelten als Frühform des Balkons.

Foto PD

Das ändert sich ab Mitte des 19. Jahrhunderts, als zunächst das wohlhabende Bürgertum den öffentlichen Raum erobert. Parallel zum aufkeimenden Paradigma des Flaneurs entwickelt sich der Balkon zu einem Ort des Sehens und Gesehenwerdens. So verfügen die Wohnhäuser der Boulevards, die der Stadtplaner Georges-Eugène Haussmann in Paris errichten lässt, kleine Vorsprünge mit Fenstertüren, sogenannte französische Balkone. Es gibt auch zögerliche Ansätze, diese Aussenbereiche zu bewohnen oder zu begrünen. Um die Wende zum 20. Jahrhundert gehört der Balkon zur Standardausstattung gutbürgerlicher Mietshäuser.



Die schmalen französischen Balkone sorgen für besseren Lichteinfall, bieten aber kaum Platz für Tisch und Stühle. Foto Unsplash/Mat Reding

Das Wort Balkon geht über das italienische balcone letztlich auf das germanische, namentlich langobardische Ursprungswort balko (Balken) zurück. Ins Deutsche entlehnt wurde es im 18. Jahrhundert aus dem Französischen (balcon).

Aus Wikipedia

Bis zum Exzess

Dann entdecken die Reformbewegungen den Balkon und propagieren ihn als Beitrag zum gesunden Wohnen im sozial engagierten Wohnungsbau. Jetzt verbreitet sich das ausragende Bauteil immer mehr, und die Verwendung wandelt sich grundlegend. Noch beschränken die fehlenden Mittel die Dimensionen, aber der auf der Hof- oder Rückseite angebrachte Wirtschaftsbalkon dient nun dem Kühlen von Speisen und dem Wäschetrocknen. Bald entwickelt er sich weiter zum Gartenersatz, zum Zimmer im Freien, aber auch zu einem Ort für die Küchenarbeit. Mit den Idealen Licht, Luft und Öffnung entdeckt in den 1920er-Jahren die klassische Moderne den Balkon als privaten Aussenraum. Ein entscheidender Schritt zur heutigen Funktion als Sonnenterrasse, Wohnraumerweiterung und Dachgarten ist erreicht. Nach dem Zweiten Weltkrieg gehören Balkone auch im sozialen Wohnungsbau dazu, und die Unterscheidung in strassenseitigen Repräsentations- und hofseitigen Nutzbalkon fällt zunehmend weg.



Die PWG-Häuser an der Dolderstrasse 23, 25 aus dem Jahr 1906 weisen noch typische Nutzbalkone auf. Foto Ralph Hut



Auf den korkenzieherartig angeordneten Balkonen des Edificio Penthouse gibt es jeweils einen Pool. Foto PD

Heute dienen die luftigen Aussenflächen dazu, Ansprüche zur Geltung zu bringen. Die englischen Royals machen es vor und präsentieren sich an Festtagen gerne auf dem Balkon des Buckingham-Palastes. Im Zuge der Ausdehnung der Wohnfläche in den Achtziger- und Neunzigerjahren nehmen auch die Balkone immer groteskere Ausmasse an. Die Möbelhäuser springen auf den Zug auf und nehmen Aussenmobiliar gigantischen Ausmasses ins Sortiment auf. Vielleicht nicht zufällig sind Balkonbrüstungen von Luxuswohnungen häufig aus Glas: Man will nicht nur in die Weite blicken, sondern auch herzeigen, was man hat. Mit dieser Prahlerei bis ans Äusserste gehen das Edificio Penthouse in São Paulo (1979) und der im Bau befindliche Aquaria-Grande-Wolkenkratzer in Mumbai – mit Balkonpools. Ebenfalls auf die Spitze, wenn auch weit weg von solchen Exzessen, treibt heute der öko-bewusste Stadtmensch mit Hochbeeten und Pflanzkübeln das Prinzip der lokalen Lebensmittelproduktion.

Kein Zurück mehr

Urban Gardening mag ein vorübergehendes Phänomen des Lifestyles sein, Balkone sind aus der Immobilienwelt aber nicht mehr wegzudenken. Bautechnisch mögen sie bloss Anhängsel sein, und die effektive Nutzungsdauer über das Jahr dürfte nicht nur hierzulande im einstelligen Prozentbereich sein. Gemessen an der aufwendigen und entsprechend teuren Konstruktion wird so jeder Grillabend ähnlich teuer wie ein Essen im Feinschmeckerlokal. Ungeachtet dessen ist der Balkon heutzutage alles andere als ein überflüssiger Appendix. Auf ihm machen

Kleinkinder den ersten Schritt im Freien, nehmen behinderte und betagte Menschen wenigstens beobachtend am sozialen Leben teil, verbringen besonders Nichterwerbstätige während der warmen Jahreszeit ganze Tage, entspannen sich Erwerbstätige abends und am Wochenende.

Auch wenn der Balkon beileibe nicht der einzige Ort zum Zeitvertreib ist, seine Bedeutung wuchs in den letzten Jahrzehnten im Gleichschritt mit der Freizeit der Menschen. Genau deshalb ist er bei der Wohnungssuche für viele ein Must und gehört bei Neubauten praktisch zum Standard. Das ist bei der Stiftung PWG nicht anders. Auf privaten Aussenraum zu



Die Quellenstrasse 6 hat eine Dachterrasse. So fiel bei der Gesamterneuerung der Entscheid gegen Balkone leichter. Foto Raph Hut

verzichten, will (im Stiftungsrat) begründet sein. Wenn auch nicht bei Neubauten, so sehen wir bei Gesamterneuerungen meist vom Anbau oder von der Vergrösserung von Balkonen ab, weil die Mehrkosten auch die Mieten verteuern würden. Diese so tief wie möglich zu halten, ist der Zweck der Stiftung PWG. Einer erschwinglichen Miete zuliebe verzichten Wohnungssuchende in der Stadt nicht nur auf eine moderne Küche, eine Badewanne oder einen Aufzug, sondern eben auch auf einen Balkon – und grillieren stattdessen im Park, am Waldrand oder am See.

Text Kornel Ringli

Die Loge der Altintas

Die Familie Altintas hat mit einem zweiten Balkon mehr Platz zum Malen, Sünnelelen oder für Shisha-Runden erhalten. Trotzdem leben die fünf Personen weiterhin auf sehr engem Raum. Und teilen diesen jeden Sonntag mit Freunden und Familienmitgliedern.

Eigentlich hätten wir an einem Sonntagmorgen auch ohne Anmeldung bei der Familie Altintas in Leimbach auftauchen können. Denn um diese Zeit ist gewöhnlich die ganze Familie zu Hause. «Ich habe mir noch überlegt, ob wir euch zum Frühstück einladen sollen», sagt Sevda Altintas und trägt eine Platte mit selbst gemachtem Mangoldbörek auf den Balkon hinaus. Bald stehen drei Platten mit süssem und salzigem Gebäck auf dem Cluhtisch – sie sind nur eine Light-Version des obligaten türkischen Familienfrühstücks um 11 Uhr.

Bereits um 9 Uhr beginnen Sevda und ihr Mann Bülent jeweils mit der Vorbereitung in der Küche. «Von Börek über Omeletten bis Pommes gibt es alles Mögliche. Worauf wir eben Lust haben», erklärt Mutter Sevda. Und es wird schnell klar: Das Frühstück ist hier mehr als ein Frühstück. Es ist der Moment, in dem nach einer Woche mit unterschiedlichsten Arbeitszeiten alle fünf Familienmitglieder zusammenkommen. Neben den Eltern sind das Damla (16), Kaan (19) und Ceyda (21), die an diesem Septembermorgen dicht gedrängt auf den Lounge-Möbeln in der Sonne sitzen. Nach einer Weile macht sich auf Ceydas Schoss das sechste Familienmitglied bemerkbar, ein winziges Hündchen. Kaan erklärt: «Rocky ist aufgeregt. Weil wir alle zusammen sind, glaubt er, dass wir jetzt dann alle rausgehen.» So wie jeden Sonntag.

Auch dieses Bild hat Ceyda Altintas in ihrem Freiluft-Malatelier auf dem Balkon gemalt.



«Sorry, ich habe trotzdem eine Seele.»

Zum Sonntagsritual der Familie gehört auch, dass früher oder später Besuch auftaucht, Sevda Bruder Baykal etwa. «Zu 99 Prozent ruft er irgendwann an und fragt, ob er vorbeikommen kann. Dabei steht er schon unten an der Türe», sagt Ceyda trocken, während ihre Geschwister grinsen.

Witzig und schnell, neckisch und liebevoll, so geht es an diesem Morgen weiter. Jemand sagt etwas, die Nächste macht einen bissigen Kommentar, schon kommt von einer anderen Seite der nächste Spruch. Als die Mutter Sevda etwa von ihrer Arbeit im Verkauf erzählt und erwähnt, dass sie bei den Begegnungen mit Kunden und Kundinnen auch viel seelische Arbeit leiste, korrigiert sie sich gleich selbst: «Entschuldigung, es gibt ja gar keine Seele. Das habe ich diese Woche von meiner Tochter gelernt.» Ceyda, die seit einer Woche Psychologie und Erziehungswissenschaften studiert, erklärt ihr noch einmal, dass die Vorstellung einer Trennung von Körper und Seele veraltet sei. Doch ihre Mutter winkt ab: «Sorry, ich habe trotzdem eine Seele.»

Beim Light-Frühstück auf dem Balkon zeigt sich nicht nur, wie lebhaft es in dieser Familie zu und her geht. Was auffällt, ist auch die grosse Nähe zwischen Eltern und Kindern. Hier gibt es kein Gefälle zwischen den Generationen wie in anderen Familien, was wohl auch am Alter der Eltern liegt.

Als Ceyda auf die Welt kam, war ihre Mutter gerade einmal 22, ihr Vater 23. «Selbst noch ein Kind», wie Bülent sagt. Er erzählt, wie er damals als Chauffeur Nachtschicht arbeitete und das kleine Baby tagsüber zum Stillen nach Oerlikon brachte, wo die Mutter im Coop arbeitete. Auch

An einem Sonntag ohne Interview gibt es mehr als die selbst gemachten Mangoldbörek, Apfelkrapfen und Schokoladenwürfel zum Frühstück.



später, als sie schon drei Kinder hatten, arbeiteten beide Eltern stets Vollzeit, manchmal sogar noch mehr, damit es reichte. So hätten die Kinder früh gelernt, selbstständig zu sein, erklärt Sevda und fügt hinzu: «Ich habe das Gefühl, dass wir alle zusammen gross geworden sind.» Ihre Ausbildung als Detailhandelsfachfrau und -spezialistin machte sie denn auch erst, als die Kinder schon in der Schule waren. «Da haben wir eben alle gemeinsam Ufzgi gemacht.»

Alle finden ihren Platz trotz wenig Raum

Bülent überlegt, wie lange die Familie schon in der Siedlung am Stadtrand wohnt, und erklärt dann, dass sie den ersten Geburtstag des 19-jährigen Kaan schon in dieser Wohnung gefeiert hätten. Worauf dieser lachend meint: «Solange ich denken kann, bin ich also schon hier eingesperrt.»

Tatsächlich ist die Wohnung an der Sihlweidstrasse 24 mit 4.5 Zimmern nicht gerade grosszügig. Kaan, der in die Stapfen seiner Mutter trat und als Detailhändler bei Coop arbeitet, hat sein eigenes Schlafzimmer. Seine Schwestern teilen sich jedoch ein Zimmer. Die jüngere Damla hat diesen Sommer ihre Lehre als Kleinkinderzieherin begonnen und zieht sich nach einem Tag in der Kindertagesstätte am Abend gerne zurück. Ist Ceyda dann noch im gemeinsamen Zimmer am Lernen, sucht sie sich eben einen anderen freien Raum. «Ich rotiere einfach zwischen den Zimmern und lege mich dorthin, wo gerade niemand ist», sagt Damla mit einem Schulterzucken.

Den fünfem gelingt es offensichtlich gut, sich in der kleinen Wohnung Raum zu lassen. Sevda, die im Verkauf ständig um Leute herum ist, geniesst es, wenn sie an einem Tag unter der Woche die Wohnung für sich hat. Bülent, der heute als Chauffeur bei einer Grossmetzgerei angestellt ist, hat seine Rückzugsräume: einen Bastelraum, in dem er vor allem seine Ruhe sucht, und einen Schrebergarten, dem es im Corona-Sommer besonders gut ging.

Ausreichend Platz als Luxus

Entspannung in die Raumsituation brachte auch der grosszügige Balkon, auf dem wir an diesem Morgen sitzen. Hier haben neben Lounge-Möbeln ein Grill, Liegestühle, ein Hometrainer und ein Kühlschrank Platz. Die Loge, wie die Familie diesen Aussenraum mit Blick ins Grüne nennt, kam vor zwei Jahren bei einem Anbau an das Gebäude zum ersten, kleineren Balkon dazu. «Die Loge ist ein Luxus. So haben alle



endlich genügend Platz», sagt Sevda. Ceyda erzählt, dass sie sich in ihrem Zwischenjahr nach der Matur auf dem kleineren Balkon, auf den sie von ihrem Zimmer gelangt, ein Freiluft-Malatelier mit Staffelei eingerichtet hat – in der Wohnung hängen nun zahlreiche Bilder von ihr. Kaan witzelt, dass er dank der Loge mehr Besuch habe. Von Freunden, mit denen er hier draussen Shisha raucht. Und Damla erklärt, dass sie mehr Platz zum Sünnelen hat, und streckt sich demonstrativ auf der Lounge-Liege aus.

Damla, Ceyda (mit Hündchen Rocky), Sevda, Kaan und Bülent Altintas auf dem ersten Balkon, der vergrössert wurde.

Im Lockdown war vor allem Sevda froh um den grossen Balkon, auf dem man sich fast schon im Wald wähnt. Aufgrund der Ladenschliessungen konnte sie während mehrerer Wochen nicht arbeiten und kümmerte sich deshalb um die Aufzucht der Setzlinge für den Schrebergarten.

Text Melanie Keim | Foto Ralph Hut

Wer wohnt auf welchem Balkon?

Mieterinnen und Mieter beschreiben, warum sie ihre Balkone schätzen. So unterschiedlich deren Zuschnitt, genutzt werden sie ganz ähnlich. Können Sie die Personen den Balkonen zuordnen?

Liliana Polini:

«Nach 31 Jahren in Italien bin ich vor vier Jahren zurück nach Schwamendingen gezogen. Ich bin hier aufgewachsen und immer noch überzeugte Schwamendingerin. Hier fühle ich mich wohl, auch in meiner 2-Zimmer-Wohnung. Nach vielen Jahren mit einer fünfköpfigen Familie ist es für mich aber immer noch schwer, am frühen Abend alleine zu Hause zu sein. Da lese ich lieber ein Buch am See, besuche eine Freundin oder esse zusammen mit der Familie, für die ich den Haushalt mache. Wenn es dann eindunkelt, komme ich aber sehr gerne nach Hause und genieße meinen schönen Balkon. Hier, über meinem Schwamendingen, bin ich richtig happy.»



Daniela Aeberli:

«Als die Anfrage für dieses Balkonrätsel kam, habe ich zuerst gezögert. Meine Wohnung ist für mich ein sehr intimer Ort. Ich bin selbstständig und habe einen ziemlich fordernden Arbeitsalltag, die Wohnung ist mein Rückzugsort. Deshalb gibt es hier keinen Internetanschluss, auch keinen Fernseher, dafür viel Ruhe. Der Balkon ist wie eine Erweiterung dieses Wohnraums. Den Morgenkaffee gibt es immer hier draussen, ausser wenn es richtig hudelt. Tagsüber, wenn es hier zu heiss wird, bin ich selten zu Hause. Mein Büro liegt in Gehdistanz, auch im Lockdown konnte ich dort arbeiten. Wenn ich am Abend nach Hause komme, bin ich gerne wieder auf dem Balkon, für ein Telefongespräch oder einen Apéro mit Freunden.»



Barbara Robrandt und Francisco Alcoba Lopez:

«Unser Balkon ist Teil der Wohnung und im Sommer unser Lieblingszimmer. Weil man ihn von der Wohnung aus so gut sieht, kann er nicht wie eine Rumpelkammer aussehen. Doch so schön wie jetzt sieht er erst seit Corona aus. Im Lockdown wurde prompt der Rasen vor unserem Haus neu angesät. Da wurde der Balkon noch wichtiger. Auf ihm trinken wir Kaffee, wenn wir etwas Abstand vom Geschehen drinnen brauchen, oft essen wir draussen oder machen Apéro mit Freunden. Einmal haben wir sogar ein Zelt aufgestellt, um draussen zu schlafen. Aber so intensiv wie unser Nachbar nutzen wir ihn dann doch nicht. Er schläft im Sommer eigentlich jede Nacht draussen.»



Päivi Litmanen und Arno Lenzi:

«In Zürich einen Balkon zu haben, ist vielleicht so wichtig wie für uns Finnen die Sauna. Von hier aus sieht man immer, was auf der Strasse passiert: Wer gut parkieren kann oder wie man eigentlich einparkieren sollte. Was auch schön ist: Manchmal hört man von oben ein Pfeifen, dann stürzt ein Schwalbenschwarm von der Dachrinne herab, wahrscheinlich auf Insektenjagd. Wir sind am Wochenende häufig auf Touren in den Bergen unterwegs, aber wenn wir zu Hause sind, verbringen wir viel Zeit hier draussen. Wir kochen gerne und essen wann immer möglich auf unserem Balkon. Jetzt, wo die Tage kürzer werden, auch einmal romantisch mit Kerzenlicht.»



Text Melanie Keim | Foto Ralph Hut





A

Päivi Litmanen machte den Einkauf für ein Bergsportgeschäft im Lock-down oft vom Balkon an der Stationsstrasse 58 aus, Arno Lenzi arbeitete als Industriedesigner weiterhin auswärts im Büro. Im Gegensatz zu anderen Schrebergartenbesitzern haben sie dieses Jahr nicht mehr Zeit in ihren Garten investiert. Sie haben lediglich einige Kräuter auf den Balkon gezüchtet.



B

Liliana Polini arbeitet als Betreuerin und Reinigungskraft hauptsächlich drinnen und schätzt ihren Balkon im achten Stock der Grosswiesenstrasse 102 deshalb umso mehr. Die spektakuläre Aussicht über Schwamendingen und Oerlikon teilt sie gerne mit Freunden. Vor Corona durfte es auf ihrem Balkon auch einmal eng werden.



C

Als Architektin und Architekt finden Barbara Robrandt und Francisco Alcoba Lopez Sichtbeton toll. Auf ihrem Balkon am Waldmeisterweg 5 aber brauchte es viel Farbe gegen das Grau. Der farbige Tisch passt von der Grösse perfekt zu Sohn Luis und Tochter Laia – und zu spanischen Tapas.



D

Daniela Aeberli baut mit ihrem Architekturbüro alte und denkmalgeschützte Häuser um. Kein Wunder, schätzt sie an ihrem Balkon Details wie die Metallgeländer aus den Zwanzigerjahren oder die blaue Textilmarkise, die für die begeisterte Seglerin etwas Maritimes hat. Das Schönste aber findet sie das nährende Grün der Natur, die das Haus an der Streulstrasse 81 einnimmt.



Pimp My Balkon

Robin Bretscher und Domingo Schmidig hätten gerne einen schön bepflanzten Balkon gehabt. Nur fehlte ihm stets die Zeit und ihr der grüne Daumen. Regula Stutz von «Im Garten» zeigte dem jungen Paar, wie es mit dem Begrünen trotzdem klappt. Das Experiment bewies: Gärtnern lernt man nicht in einem Sommer.

Innen und aussen passen bei Robin Bretscher und Domingo Schmidig einfach nicht zusammen. Die 3-Zimmer-Wohnung des jungen Paares ist äusserst liebevoll und speziell eingerichtet. In der Stube hängt eine grosse alte Weltkarte über einem Sessel in Leopardendruck, ein ausgestopfter Steinbock blickt über einen Servierboy, auf dem Hochprozentiges in schönen Kristallbehältern bereitsteht, vis-à-vis sind neben einem antiken Schrank Zeichnungen von Raubtieren aufgehängt. «Safari-Zimmer» nennt Bretscher diese Stube, in der einige Stücke von ihrem Grossvater, einem Antiquitätenhändler, stammen.

Auf dem Balkon, den man über die Stube erreicht, endet die Extravaganz jedoch abrupt. Hier ist keine Spur mehr von Wildnis. Eher herrscht triste Ödnis. Ausser einem Holztisch und zwei Stühlen, einem Wäscheständer und einem Grill findet man lediglich eine Aloepflanze. Die 28-jährige Bretscher erklärt, dass sie eben ein typischer Stadtmensch sei und stets alles Mögliche loshabe. Den grünen Daumen hätte zwar ihr Freund Domingo, doch dieser hat neben seiner Arbeit schlicht keine Zeit, um einen Balkon zu bepflanzen. Also blieb dieser nackt – bis jetzt.

«Auf dem Balkon, den man über die Stube erreicht, endet die Extravaganz jedoch abrupt.»



An diesem Morgen Mitte Juni startet die Verschönerung des Balkons nach dem Vorbild der Fernsehsendung «Pimp My Ride». Dort motzen Experten Autos auf. An der Uetlibergstrasse 145 hilft Regula Stutz, Geschäftsführerin von «Im Garten», dem Blumen- und Pflanzengeschäft IM VIADUKT, beim Bepflanzen nach. Die ausgebildete Floristin schaut sich den Balkon und die Ausrichtung kurz an und fragt dann gleich nach dem Budget. Sie werde häufig mit falschen Vorstellungen konfrontiert, erklärt sie und fügt hinzu: «Viele Leute haben die Vorstellung, dass Pflanzen nichts kosten.» Man kaufe ja Natur, die wächst. Doch auch da habe Qualität ihren Preis. «Kochst du gerne?», fragt sie Bretscher als Nächstes und trifft mit ihrer Idee, stark auf Kräuter zu setzen, voll ins Schwarze. Denn Bretscher arbeitet gerade an einem eigenen Kochbuch.

Schon lange wollten Robin Bretscher und Domingo Schmidig ihren Balkon aufpeppen.



Regula Stutz (links) räumt im Gespräch mit Robin Bretscher zuerst falsche Vorstellungen aus.



«Kochst du gerne?», fragt Regula Stutz (links), welche das Blumen- und Pflanzengeschäft «Im Garten» in der Markthalle führt.



Dann geht es schnell vorwärts. Stutz schlägt Lavendel vor, der ist pflegeleicht, wird schön gross und passt zum rostbraunen Balkon. Neben den Kräutern sollen Cherrytomaten zusätzlich Farbe geben, auch Zucchetti würden an den sonnigen Standort passen. Bretscher ist sofort einverstanden, wünscht noch Majoran und fragt, wie es mit dem heiklen Basilikum aussehe. «Den würde ich eher in der Migros kaufen», sagt Stutz. Auf dem eigenen Balkon solle man lieber Seltenes wie Kerbel oder Dill anpflanzen. «Würdest du auch etwas hängen?», fragt Bretscher, doch Stutz winkt sofort ab. «Das wird teuer und kann schnell kitschig werden.» Und Kitsch würde gar nicht zum Stil der Wohnung passen, die zwar opulent, aber gediegen eingerichtet ist.

Der Lehm Boden unter dem Wohnhaus

Das Paar wohnt erst seit einem Jahr in der PWG-Wohnung an der Uetlibergstrasse, doch Bretscher weiss schon Bescheid über die Geschichte des Quartiers. Auf dem Balkon erzählt sie, dass hier einst eine Ziegelfabrik stand. Und zwar auf lehmigem Boden. Denn für die Ziegelproduktion brauchte man Lehm. Dieser lehmige, weiche Boden sei nun auch der Grund, weshalb das Haus langsam absinke und sie nur zur Zwischenmiete hier seien, erklärt Bretscher. Sie setzte sich schon während ihres Studiums in Germanistik und Anglistik intensiv mit Lokalgeschichte auseinander und erzählt in ihrem Podcast «Turicana» happenweise Zürcher Geschichte. Der 2019 lancierte Podcast ist nur eines von zahlreichen Projekten von Bretscher. «Ich bin eben ein typischer Millennial», meint sie lachend.

«Das ist nicht nur bei den Millennials so», erwidert Stutz. Sie baut neben dem Pflanzengeschäft und ihrem «Pie Shop» in der Markthalle IM VIADUKT aktuell eine Wasabi-Zucht in Irland auf. Dort hat sie das nötige konstante Klima und fliessendes Wasser für die japanische Rettichpflanze gefunden, die in der Schweiz kaum erhältlich ist. Mit ihrer Beschreibung der Schärfe-Explosion im Mund und des süssen Abgangs kann sie Bretscher sofort gewinnen. «Jetzt will ich die unbedingt probieren», sagt sie. Doch auch die Wasabi-Wurzeln müssen erst noch wachsen.

Beim Abschied fällt Stutz noch etwas ein. «Robin, hast du eine Giesskanne?» Die fehlt tatsächlich noch. Aber vielleicht findet die leidenschaftliche Brockenhausgängerin bis am Wochenende ein Exemplar, das zum ausgewählten Interieur passt.

Die Neo-Gärtnerin und ihr Partner haben Kräuter angepflanzt. Die kann man gut gebrauchen, und sie riechen köstlich
Foto Robin Bretscher

«Robin, hast du eine Giesskanne?»



Beim Anblick der Kräuter fühlt sich Domingo Schmidig (links) in seine Kindes- und Jugendzeit zurückversetzt.

Foto Robin Bretscher

Ein Stück Italianità

Am Samstag ist zwar noch keine Giesskanne da, dafür steht Domingo Schmidig auf dem Balkon. Neben dem 27-Jährigen liegen alte Apfelkisten, die einst als Einrichtung im Kleiderladen von Bretschers Eltern benutzt wurden. Nun sollen auf ihnen die Blumentöpfe mit Rosmarin, Salbei, Majoran und Lavendel arrangiert werden. «Wir machen ein bisschen Italianità», sagt Stutz, die weitere Pflanzen herbeiträgt. Sie hat schon erfahren, dass Schmidig auf einem Bauernhof in der Toskana aufgewachsen ist und vor acht Jahren fürs Wirtschaftsstudium ins Herkunftsland seiner Eltern zog. Dort seien Bohnenkraut, Verveine oder Papageienblumen wie Unkraut gewachsen, sagt Schmidig zu den Pflanzen, die vor ihm stehen, und fügt hinzu: «Ich fühle mich also wie zu Hause.» Bei Bretscher ist das etwas anders. Sie meint nur: «Ich spüre schon die Verantwortung für die Pflanzen.»

«Mit Pflanzen ist es wie mit Kindern. Die muss man auch etwas in Ruhe lassen.»

Balkonpflege-Tipps für Einsteiger

- Bepflanzen braucht Zeit: Mindestens einen ganzen bis zwei Tage einplanen für den Kauf der Pflanzen und das Eintopfen.
- Ton, Plastik oder Eternit? Das spielt keine Rolle. Hauptsache, das Gefäss ist genügend gross.
- Beim Eintopfen müssen die Pflanzen gewässert werden: Pflanze inklusive Plastikbehälter in einen gefüllten Wassereimer tauchen, bis Luftblasen aufsteigen. Wurzeln auseinandertrennen, in eine Vertiefung in der Erde stecken, lose Erde rund um die Pflanze gut andrücken. So lange giessen, bis das Wasser unten aus dem Topf ausläuft.
- Zwei bis drei Wochen nach dem Eintopfen hat sich die Erde etwas abgesetzt. Frische Erde nachfüllen.
- Hat eine Pflanze zu wenig Wasser, beginnt sie zu «lampen». Braune Ränder dagegen sind ein Zeichen für zu viel Wasser. Häufig werden Pflanzen zu stark gegossen. Mit Ausnahme der heissen Sommermonate reicht gewöhnlich einmal pro Woche. Giesst man immer am gleichen Wochentag, hat man alles unter Kontrolle.
- Achtung Pfefferminze: Die Pflanze verdrängt andere Pflanzen und braucht daher einen separaten Topf. Sogar verschiedene Minzensorten sollten getrennt werden. Auch die beliebten Petersilie und Schnittlauch passen nicht zusammen.
- Kräuter nicht unten abschneiden, sondern von oben her ernten.

Stutz hat die meisten Pflanzen bereits eingetopft, denn richtiges Eintopfen benötigt viel Zeit (siehe Tipps). Schmidig weiss, wie das funktioniert. Was aber auch für ihn neu ist, sind Stutz' ungewöhnliche Verwendungstipps. Bohnenkraut etwa passt gut zu Spargel, Verveine schmeckt frisch im Salat, und Dill ergibt einen guten Badezusatz. Und Schafgarbe, die eher wegen der Farbe auf dem Balkon ist, kann man auch essen, nicht nur trinken.

Nach einer guten Stunde krönt den Aufbau aus alten Apfelkisten ein wunderschönes Gebilde aus Grün und farbigen Tupfern. Stutz zeigt Bretscher, wie sie Wasser geben muss, und erklärt anschliessend vor einer braunen Avocadopflanze in der Stube, dass viele Leute zu häufig Wasser gäben. «Mit Pflanzen ist es wie mit Kindern. Die muss man auch etwas in Ruhe lassen. Und Seich machen lassen», erklärt sie. «So verstehe ich das vielleicht besser mit dem Gärtnern», meint Bretscher und erzählt von den vielen kleinen Kindern in ihrem Umfeld.

Keine Blumen mehr

Drei Monate später. Es ist Ende September und an der Zeit, einmal nachzusehen, wie beziehungsweise ob die Pflanzen an der Uetlibergstrasse den Sommer überstanden haben. «Es ging nicht alles so einfach», warnt Bretscher gleich an der Haustüre. Auf dem Balkon erzählt sie von den weissen Flecken, die auf Salbei und Pfefferminze auftauchten, und dem Resultat ihrer Google-Suche: Mehltau. Diesen bekämpfte sie erfolgreich mit einem Mittel aus Fenchelsamenöl. Bei den Blumen dagegen half alles nichts. Als es im Frühsommer richtig heiss wurde, verwelkten sie. Das sei kein schöner Anblick gewesen, sagt Bretscher. Als Ästhetin, die keine halben Sachen mag, ersetzte sie die Blumen kurzerhand durch Efeu. Der ist pflegeleicht, immergrün und passt besser zum Alltag des Paares. «Als totale Neo-Balkongärtnerin musste ich zuerst herausfinden, was mir liegt und was drinliegt», sagt sie rückblickend. Nach drei Monaten ist für sie klar: Ein Blumenbeet wird sie nie haben. Denn auch wenn alles klappt, blühen die meisten Blumen ohnehin nur kurz. Da sind ihr Kräuter lieber.

Am Anfang fehlte die Giesskanne. Sei's drum, ein grosser Krug tut's auch.



Experiment gelungen, Pflanzen tot? Keineswegs – auch wenn nicht alles gelang.

«Als totale Neo-Balkongärtnerin musste ich zuerst herausfinden, was mir liegt und was drinliegt.»

Bretscher ist dennoch zufrieden mit dem Resultat. Denn der Corona-Sommer brachte für sie und ihren Freund keineswegs Entschleunigung. Vor ein paar Tagen hat sie das Crowdfunding für ihr Kochbuch gestartet, das sie nun stolz präsentiert: ein dicker Schmöcker mit Rezepten und Geschichten vom Bauernhof von Schmidigs Eltern. Auch eine grüne Plastikgiesskanne erzählt von einem aufregenden Sommer, in dem schlicht keine Zeit für die Suche nach einem schickeren Modell blieb.

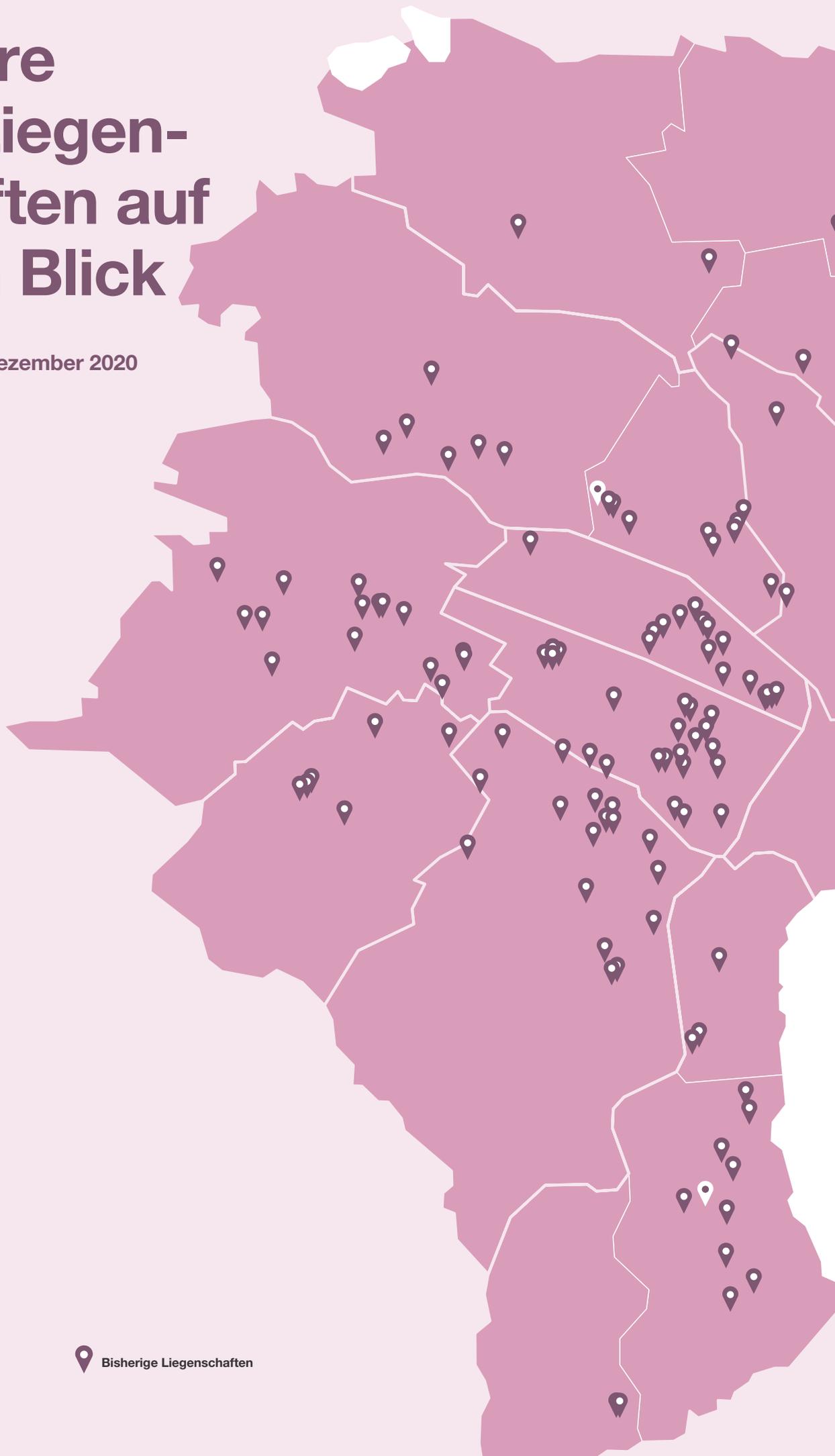
In der wenigen freien Zeit haben die beiden den Balkon jedoch sehr aktiv genutzt. Ob es wegen der Pflanzen war? Bretscher weiss es nicht. Sie weiss nur, dass ihnen das Grün auf dem Balkon viel Freude brachte. Und dass sie zwar keine geborene Gärtnerin ist, aber auch einen nächsten Balkon wieder bepflanzen würde. Einfach nicht mit Blumen.

Auch Regula Stutz kann im Herbst nicht von einem umfassenden Erfolg ihres Pflanzexperiments in Irland berichten. Ein heftiger Sturm löste einen Rohrbruch aus, der zwei Drittel der im Wasser stehenden Wasabipflanzen davonschwemmte. Die erfahrene Gärtnerin geht ähnlich mit Verlusten um wie die Neo-Gärtnerin. Sie meint zum Unglück schlicht: «Das gehört eben auch dazu.»

Text Melanie Keim | Foto Ralph Hut

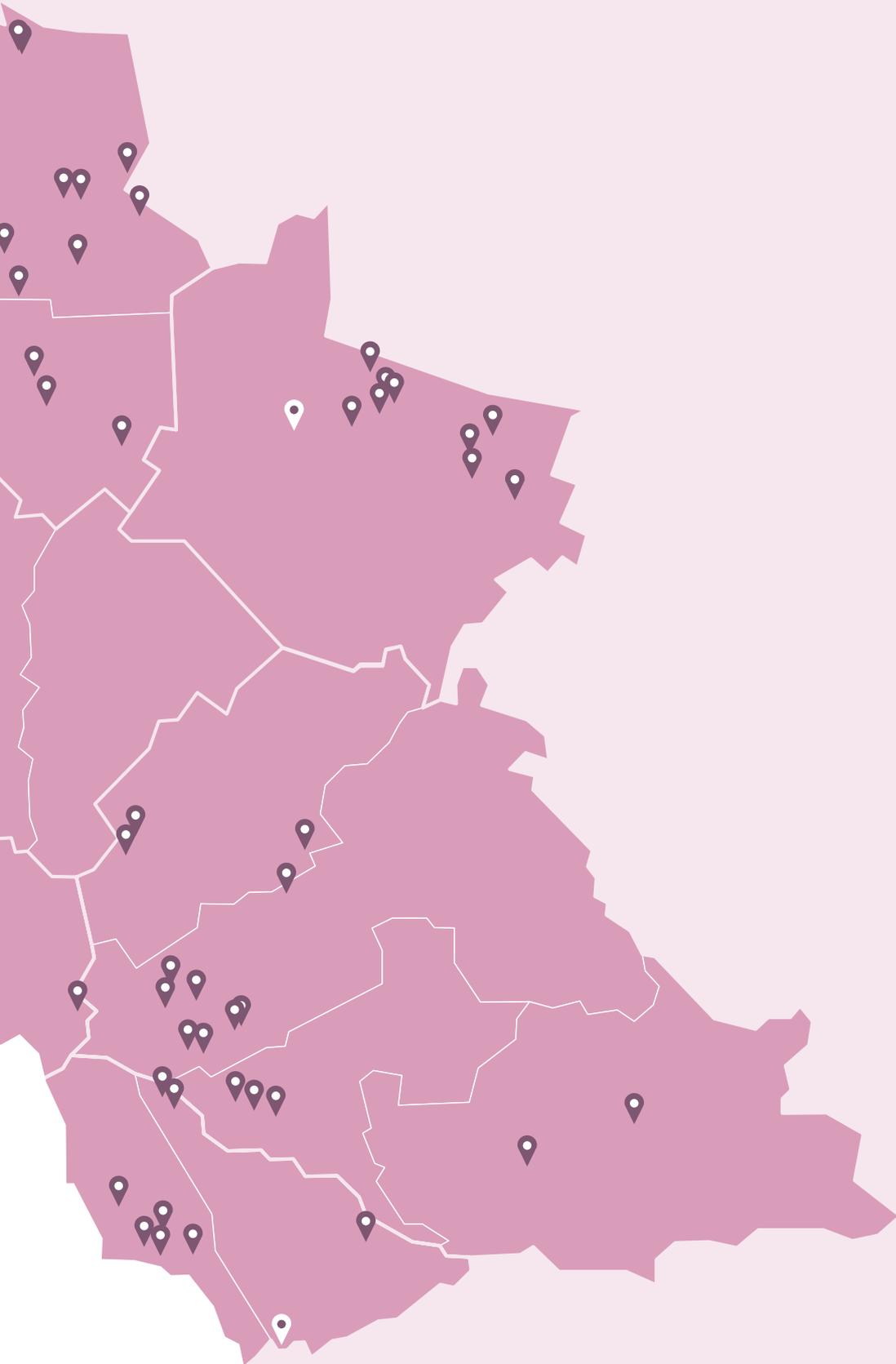
Unsere 159 Liegen- schaften auf einen Blick

Stand per 31. Dezember 2020



 Neue Liegenschaften

 Bisherige Liegenschaften



**Die Bewirtschaftung der Stiftung PWG betreut
1919 Wohnungen und 320 Gewerberäume
persönlich und individuell.**

www.pwg.ch/liegenschaften

Die PWG-Liegenschaften von A bis Z

Stand per 31. Dezember 2020

Liegenschaft	Besitzverhältnis	Kaufdatum	Gebäudeversicherungswert in Fr.	1 und 1.5 Zimmer	2 und 2.5 Zimmer	3 und 3.5 Zimmer	4 und 4.5 Zimmer	5 und mehr Zimmer	Mansarden/ Einzelzimmer	Gewerberäume
Ackersteinstrasse 172	A	30.09.2010	1'090'000	2		3				
Aemlerstrasse 16	A	27.01.1994	5'730'000	1	3	4	5			2
Aemlerstrasse 46	A	01.12.2008	3'680'000		1	10				
Albisriederstrasse 82, 84	A	03.11.2010	4'170'000		4	10	1			1
Albisriederstrasse 182, 184	A	28.09.1999	10'470'000	2	1	1	5	3		11
Albisriederstrasse 400/ Lyrenweg 1	A	27.07.2004	5'096'500	1	2	1	1	2		1
Albisriederstrasse 404	A	19.12.1996	2'550'000		2		3	1		
Albisriederstrasse 414, 416, 418	A	19.12.1996	4'700'040	1		1	2			5
Albisstrasse 38	A	31.10.2008	2'140'000				3			2
Albisstrasse 116	A	08.01.2014	2'820'000	5	4	3				
Albisstrasse 153, 155	A	25.06.2013	4'400'000		2	8	2			
Am Wasser 138, 140, 142	A	25.06.2013	3'900'000			18				
Anemonenstrasse 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34	A	23.10.2003	13'260'000	4	17	38	1			
Arosastrasse 10	A	29.08.2013	3'067'000		2	3	3			
Asylstrasse 19	A	29.11.2013	2'060'000			1	1			5
Asylstrasse 90	A	01.06.2016	2'180'000		3	2	1	2		
Auhofstrasse 6, 8	A	05.07.2017 25.11.2020	2'181'100	7		5		1		
Bachtobelstrasse 10	A	04.04.2017	1'738'300	1	3	2				1
Badenerstrasse 281/ Zentralstrasse 166	A	02.02.2015	8'220'000							19
Badenerstrasse 747	A	18.12.2019	2'500'000		1	3	3	1		
Balgriststrasse 21	A	16.12.1994	1'690'000			3	3			
Baslerstrasse 103, 105	A	01.11.2013	3'480'000	7	15	1				1
Baslerstrasse 144	A	29.06.1993	3'055'000	3		5	2			1
Bergstrasse 118	A	29.11.1999	3'830'000			3	6			2
Bertastrasse 4	A	10.07.2002	2'818'000			8	1			2
Bertastrasse 73	A	01.07.2003	1'810'000				5			
Birmensdorferstrasse 58	A	06.11.2003	5'020'000			3	3	1		1
Birmensdorferstrasse 225	A	31.01.2011	2'350'000	4		4	1			1
Birmensdorferstrasse 436, 438	A	04.05.1992	5'190'000	1	8	14				3
Brunaustasse 61	A	03.12.2002	4'415'000				8			3
Brunaustasse 71	A	10.01.2018	3'150'000		3	6				1
Bühlstrasse 39, 41	A	06.02.1998	4'360'000		1	14	1			
Calandastrasse 2, 4, 6	A	29.03.2006 25.01.2018	9'390'000	3	12	16	3			
Dienerstrasse 32	A	17.07.2003	1'761'500			3			5	2
Dolderstrasse 23, 25	A	29.11.1999	6'094'000			8	5	1		
Dubsstrasse 33	A	01.10.1996	3'210'000		2	4				4
Dufourstrasse 138	A	30.11.1998	2'770'000				1	3		1
Edisonstrasse 12	A	01.09.2014	1'858'000	2	3					4
Eibenstrasse 9	A	12.04.2013	9'950'000							11
Ernastrasse 20, 22/ Hohlstrasse 201	A	26.06.1995	23'419'020	1	12	11	2	4		26
Eugen-Huber-Strasse 75, 77	A	27.01.1994	3'400'000	1		15				
Fabrikstrasse 26	A	30.11.1998	3'630'000		2	4	4			1
Flüelastrasse 16	A	14.10.2011	5'240'000							10
Forchstrasse 41	A	24.03.2004	3'482'700		4					6

Liegenschaft	Besitzver- hältnis	Kaufdatum	Gebäudever- sicherungswert in Fr.	1 und 1.5 Zimmer	2 und 2.5 Zimmer	3 und 3.5 Zimmer	4 und 4.5 Zimmer	5 und mehr Zimmer	Mansarden/ Einzel- zimmer	Gewerbe- räume
Forchstrasse 67	A	29.06.1993	5'377'000			1	4	4		3
Förlibuckstrasse 224, 226	A	17.12.1999	5'645'000		4	3	7	3		
Freihofstrasse 32, 34	A	30.11.1992	12'000'000*	1	5	9	12	6		1
Freihofstrasse 33	A	29.04.2009	2'165'000		1	8				
Freyastrasse 19, 21	A	25.10.2000	6'470'000			5		2	9	5
Friedackerstrasse 14, 16	A	27.04.2018	3'050'000	1	1	2	1			2
Frohalmstrasse 55	A	30.11.2017	2'345'000		9					
Fröhlichstrasse 20	A	01.07.2019	2'270'000	3	3		3			
Gladbachstrasse 83	A	03.08.2017	3'750'000		1	3		3		1
Glattalstrasse 139, 141	A	22.04.2010	3'460'000		6	12				1
Grossackerstrasse 32, 34, 36	A	04.06.2018	9'445'000		8	10	9			
Grosswiesenstrasse 100, 102	A	30.03.2006	15'539'000		29	29	14			
Gubelstrasse 2	A	24.03.2004	4'668'000		3	4	2			10
Gutstrasse 173, 175, 177	A	16.06.2014	10'070'600		26	15	2			5
Hädrichstrasse 12/Flurstrasse 115	A	30.08.2013	6'280'000					1		6
Hafnerstrasse 17/ Konradstrasse 49, 51, 55	A	14.12.2001	12'794'000		2	5	23	3		8
Hafnerstrasse 23	A	14.12.2001	3'365'000				9			1
Hallwylstrasse 29	A	18.12.2002	5'440'000		1	5				4
Heerenschürlistrasse 29, 31	A	30.11.2012	2'620'000			7	5			
Hegibachstrasse 54, 56, 58/ Streulistrasse 74	A	11.07.2006	10'880'000	1	1	32	4			
Heinrichstrasse 87	A	04.03.1996	1'640'000			4				1
Heinrichstrasse 137 (Hausverein)	A	05.02.1993	3'976'000			3	4	1		2
Heuelsteig 2/Bergstrasse 117	A	29.12.1999	1'220'000	4	1					1
Hofwiesenstrasse 276	A	14.05.2001	2'014'600				6			
Hohenklingenstrasse 24/ In der Schüpf 17, 19 / Limmattalstrasse 247	A	27.06.2012 29.08.2014	7'362'000	1	11	12	1			2
Hohlstrasse 7	A	08.12.1998	2'195'000		1	3				2
Hohlstrasse 9	A	13.12.1991	3'025'000		2	8				2
Hohlstrasse 44	A	03.12.2002	5'720'000			3	4			3
Hohlstrasse 78	A	28.11.2000	5'312'900		4		1	4		1
Hohlstrasse 337	A	27.03.1996	2'520'000			10				
Hohlstrasse 345	A	12.04.2000	2'800'000			4	4			1
Hönggerstrasse 118, 120	A	26.11.2015	5'990'000	1	8	6		1		4
Honrainweg 19, 21	A	09.11.2004	4'895'000	2	4	4	5			
Im Sydefädeli 25, 27	A	06.04.2000	3'365'000	2	8	8				
IM VIADUKT ... 1 bis ... 7	B	24.08.2006	4'520'000							7
IM VIADUKT ... 8 bis ... 17	B	24.08.2006	7'525'000							9
IM VIADUKT ... 18 bis ... 34	B	24.08.2006	8'475'000							16
IM VIADUKT ... 36 bis ... 52 (Markthalle)	B	24.08.2006	14'395'000							23
IM VIADUKT ... A bis ... F	B	24.08.2006	4'540'000							7
Josefstrasse 10, 12 (Hausverein)	A	24.07.1992	5'670'000		1	4		3		2
Josefstrasse 18	A	24.07.1992	3'400'000			4	2			2
Josefstrasse 52	A	21.06.2002	3'550'000			7	1			2
Jungstrasse 15, 15a	A	29.11.2018	2'460'000	1	2	5	1	1		1

Stand per 31. Dezember 2020

Liegenschaft	Besitzverhältnis	Kaufdatum	Gebäudeversicherungswert in Fr.	1 und 1.5 Zimmer	2 und 2.5 Zimmer	3 und 3.5 Zimmer	4 und 4.5 Zimmer	5 und mehr Zimmer	Mansarden/ Einzelzimmer	Gewerberäume
Kalkbreitestrasse 86	A	08.12.2010	3'934'000			10				1
Kanzleistrasse 70, 72	A	30.11.1998	5'260'000		2	7		4		2
Kanzleistrasse 95	A	10.12.1993	2'821'000	1	5	3	1			2
Kernstrasse 32	A	17.06.2004	1'662'800			4	1			
Kirchenfeld 1/Landhusweg 5	A	25.06.2012	2'348'000			9				1
Konkordiastrasse 9	A	29.11.2018	1'540'000	4	4					
Kornhausstrasse 30	A	22.05.1991	2'655'000			10				
Kosakenweg 4, 6, 8/ Stoffelstrasse 17, 19	A	01.04.2014	8'136'600	3	6	10	2			4
Krähbühlstrasse 126	A	06.11.2014	2'372'000			6				1
Kreuzwiesen 18, 20	A	11.07.2013	2'390'000			12				
Lägerstrasse 7	A	27.07.1994	2'470'000	1	3	4		1		
Lägerstrasse 17	A	04.12.2000	1'850'000		7	1				
Lägerstrasse 35, 37/ Rosengartenstrasse 80	A	31.05.2002	6'564'500	4		20				2
Landenbergstrasse 15	A	12.12.1996	1'433'000			5				
Luchswiesenstrasse 158	A	02.12.2019	2'390'000		3	3	4	1		
Luegislandstrasse 491	A	19.08.2011	1'310'000			4	2			
Militärstrasse 115	A	28.06.2006	6'440'000					1		5
Mutschellenstrasse 160	A	21.10.2010	2'260'000			6	2			
Neeserweg 31	A	01.06.2016	1'505'000		2	4				
Neugasse 57, 59	M	20.07.1995	7'646'000			14	2			
Neunbrunnenstrasse 11	A	25.09.2019	4'324'000	1	6	6	5			1
Neunbrunnenstrasse 259/ Hürststrasse 64	A	16.12.2011	1'915'000	1	1	2	1	1		
Nidelbadstrasse 6, 8	A	24.01.1997	8'385'000	6	1	4	6	6		2
Nietengasse 17, 21	A	27.04.2004	4'300'000	4	4	4				2
Nordstrasse 108	A	30.11.1998	2'977'000			3	3			2
Nordstrasse 397	A	26.11.2020	1'063'723	2	2	1				
Ottenbergstrasse 77	A	30.04.2018	1'870'000	2		6				
Paulstrasse 3	A	29.09.2017	1'689'000			1	3			1
Quellenstrasse 6	A	16.03.1994	3'700'000			8				2
Rautihalde 15, 19	A	31.05.2002	12'000'000*	1	8	6	11	7	3	
Rolandstrasse 36	A	22.09.2005	1'319'600			4				
Röschibachstrasse 67, 69	A	30.11.1992	5'320'000		1	7	9			1
Rotwandstrasse 50	B	01.12.2011	2'018'000	1		1	3			1
Rümlangstrasse 71	A	10.08.2018	2'257'300		3	6				2
Saumackerstrasse 42, 44, 48/ Badenerstrasse 658	A	24.05.2011	11'540'000	5		31	4			4
Saumackerstrasse 76, 78, 80	A	01.10.2010	7'920'000		2	17	8			
Schaffhauerstrasse 496	A	01.07.1996	1'605'800		4	4				
Schauenbergstrasse 24, 26	A	15.07.2019	2'769'005		3	7	1			1
Schärenmoosstrasse 55	A	19.02.2008	1'310'000			6				
Schreinerstrasse 42	A	10.12.1993	3'210'000	1	4	5				2
Schulhausstrasse 27	A	27.10.2005	3'929'000		1	1		3		
Schürgistrasse 60, 62	A	17.12.2015 28.09.2018	3'195'000	6	6	6				
Schürgistrasse 68	A	26.05.1992	1'190'000			3	3			

Liegenschaft	Besitzverhältnis	Kaufdatum	Gebäudeversicherungswert in Fr.	1 und 1.5 Zimmer	2 und 2.5 Zimmer	3 und 3.5 Zimmer	4 und 4.5 Zimmer	5 und mehr Zimmer	Mansarden/ Einzelzimmer	Gewerberäume
Schützenrain 17	A	19.05.1994	1'790'000		2	5				
Seefeldstrasse 175	A	22.12.2016	4'010'000	10	5	5				2
Seestrasse 310	A	19.06.1991	3'180'000				10			
Segantinistrasse 83	A	30.09.2016	1'276'000	1	1	4				
Sennhauserweg 18	A	29.11.1999	3'150'000		1	3	3	1		
Sihlweidstrasse 20, 22, 24, 26	A	20.07.2000	16'745'000	3	9	17	9			
Silvrettaweg 15, 17, 19	A	29.01.2008	3'270'000		1	12	1			2
Stationsstrasse 58	A	11.12.1996	1'689'000			5				
Streulistrasse 11	A	23.05.1997	2'915'400		1	5	2			
Streulistrasse 81	A	16.12.1994	1'820'000		1	6	1			
Tobelhofstrasse 10, 12	A	29.11.1999	3'625'000	1	1	9	3			1
Ueberlandstrasse 283	A	04.05.2011	1'490'000			4	2			
Uetlibergstrasse 145	A	04.02.2011	2'840'000			6		1		
Uetlibergstrasse 155	A	04.02.2011	1'650'000			2	2	1		
Unterwerkstrasse 20	A	29.01.2009	4'748'600		1	5	6	1		
Voltastrasse 40	A	30.11.1998	3'210'000		1			3		1
Wehntalerstrasse 98, 100	A	16.12.2012	6'090'000		3	2	4	1		6
Wehntalerstrasse 194, 196 / Waldmeisterweg 3, 5	A	12.12.1997	11'720'000		6	6	22	2		
Wernerstrasse 11	A	16.11.2020	1'760'000			4	1			
Wettingerwies 2	A	11.07.2006	8'070'000		4	5	6	2		2
Winzerstrasse 41, 41a	A	28.01.2016	2'990'000	6	11	2				
Witikonstrasse 365	A	30.01.2013	3'275'400	1	1		4			3
Witikonstrasse 503, 505, 507, 517, 519, 521	A	28.03.2012	24'135'000	10	5	16	28	3		
Ziegelstrasse 4	A	27.03.2013	3'387'000			6	4			
Zimmerlistrasse 10	A	12.04.2000	1'680'000		4	4				
Zimmerlistrasse 12	A	04.10.2000	2'240'000			8				
Zollikerstrasse 259	A	01.07.2020	1'800'020		1	2	1	1		
Zurlindenstrasse 58	A	01.03.2019	3'080'000			8	1			2
Zurlindenstrasse 277	A	03.04.2006	2'340'000		12	2				
Total Hauptobjekte Anzahl				137	399	894	381	91	17	320
Wohnobjekte in %				7 %	21 %	46 %	20 %	5 %	1 %	

Gebäudeversicherungswert per 31.12.2020

722'301'608

Mietobjekte Wohnen	1'919
Mietobjekte Gewerbe	320
Total Hauptobjekte	2'239
Reine Wohnliegenschaften	84
Gemischt genutzte Liegenschaften	67
Reine Gewerbeliegenschaften	8
Total Liegenschaften	159

Legende zu Besitzverhältnissen:

A Alleineigentum, M Miteigentum, B Im Baurecht

* Annahme, da für den Neubau noch keine Gebäudeversicherungsschätzung vorliegt.

Ablieferung an Ausschuss, 3. März 2021

Abnahmebeschluss Stiftungsrat («Anstaltsvorstand»), 10. März 2021

Abnahmebeschluss Prüfstelle, 10. März 2021

Bericht

a. Revisionsbericht

Die im Geschäftsbericht von Seite 45 bis Seite 55 abgebildeten Elemente der Jahresrechnung sind die wichtigsten Teile der gesamten Jahresrechnung 2020. Die vollständige Jahresrechnung wurde von der finanztechnischen Prüfstelle KPMG AG geprüft und im Revisionsbericht ohne Einschränkungen mit Datum 10. März 2021 bestätigt.

b. Finanzieller Überblick zur Jahresrechnung

Ertragsüberschuss

Die Stiftung PWG schliesst das Jahr per 31.12.2020 mit einem Ertragsüberschuss von 6,6 Mio. Fr. (gleiche Periode Vorjahr 9,8 Mio. Fr.) ab.

Bilanz

Die «Sachanlagen VV» [140] erhöhten sich per Ende Berichtsperiode auf neu 804,5 Mio. Fr. (784,8 Mio. Fr. per Ende 2019). Die Zunahme entstand aus den Aktivierungen der erworbenen Liegenschaften und abgerechneten Bauprojekten (zusammen +42,7 Mio. Fr.), aus den Veränderungen der «Anlagen im Bau» (-19,1 Mio. Fr.) sowie den periodenbezogenen Abschreibungen (-3,9 Mio. Fr.). Siehe dazu auch Seite 53 «Total Sachanlagen».

Die «Kurzfristigen ...» [201] und «Langfristigen Finanzverbindlichkeiten» [206] sind auf 571,4 Mio. Fr. (561,9 Mio. Fr.) gestiegen.

Der «Liegenschaftsfonds» [291] erhöhte sich um 6,4 Mio. Fr. auf 60,3 Mio. Fr.

c. Erläuterungen zur abgeschlossenen Berichtsperiode

Erfolgsrechnung

Bei den Mieterträgen (in der Gruppe «Finanzertrag» [44] enthalten) resultiert netto eine Steigerung von rund 0,6 Mio. Fr. Auf der einen Seite trugen vor allem die im Vorjahr erworbenen Liegenschaften sowie die fertiggestellten Bauprojekte mit 1,6 Mio. Fr. positiv bei. Auf der anderen Seite belasten die gegenüber dem Vorjahr höheren Leerstände und Covid-19-Mietzinsreduktionen das Ergebnis zusammen mit 1,0 Mio. Fr. (siehe auch Seite 51 «Zwischensumme 'Total Mieterträge' [4470]»).

Der «Bauliche und betriebliche Unterhalt» [314] ist mit 4,9 Mio. Fr. gegenüber dem Vorjahr rund 1,9 Mio. Fr. tiefer. Die «Abschreibungen» [33] sind mit 3,9 Mio. Fr. rund 0,2 Mio. Fr. höher.

Die «Einlagen in Fonds ('Liegenschaftsfonds')» [35] und «Entnahmen aus Fonds ('Liegenschaftsfonds')» [45] belasten die Rechnung mit netto 6,7 Mio. Fr. (Vorjahr 4,7 Mio. Fr.).

d. Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget

Erfolgsrechnung

Der «Bauliche und betriebliche Unterhalt» [314] mit 4,9 Mio. Fr. ist gegenüber dem Budget von 7,3 Mio. Fr. tiefer, da die wegen Covid-19 beschlossenen Bauprojektverschiebungen zeitverschobene Bauausgaben bewirken.

Bei den Neu- und Ersatzneubauten wurden in den Vorjahren zu hohe Eigenleistungen und Bauzinsen abgegrenzt. Diese wurden im abgeschlossenen Jahr bereinigt (-1,4 Mio. Fr. Eigenleistungen und -0,4 Mio. Fr. Bauzinsen), was per Ende 2020 einmalig zu einem Minderertrag in den Kontengruppen [43] und [44] führte.

Die weiterhin günstigen Refinanzierungen und eine einmalige Agio-Gutschrift bei einer EGW-Anleihe führen zu einem tieferen «Finanzaufwand» [34].

Die Mieterträge Gewerbe (in der Gruppe «Finanzertrag» [44] enthalten) sind mit 7,6 Mio. Fr. gegenüber dem Budget von 8,5 Mio. Fr. rund 0,9 Mio. Fr. tiefer. Hauptgründe sind die Covid-19-Mietzinsreduktionen sowie Leerstände (siehe auch Seite 51 «Zwischensumme 'Total Mieterträge' [4470]»).

Bei den «Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen (Liegenschaftsfonds)» [45] verschiebt sich je nach Baufortschritt der Zeitpunkt der Entnahme.

Beschluss des Stiftungsrates

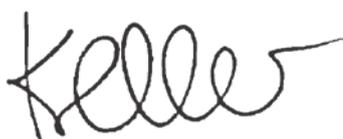
Der Stiftungsrat hat die Jahresrechnung 2020 der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich am 10. März 2021 genehmigt. Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

	Erläuterungen	1.1. bis 31.12.2020 Fr.
Erfolgsrechnung (siehe Seite 46)	Gesamtaufwand	- 28'125'963
	Gesamtertrag	34'748'775
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	6'622'812
Investitionsrechnung (siehe Seite 47)	Ausgaben Verwaltungsvermögen	- 23'583'992
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	30'000
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	- 23'553'992
Bilanz per 31.12.2020 (siehe Seite 48)	Bilanzsumme	824'255'015

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung von 6'622'812 Fr. wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen. Dadurch erhöht sich der Bilanzüberschuss auf 134'008'870 Fr.

Zürich, 10. März 2021

Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich



Ueli Keller
Präsident des Stiftungsrates



Alexandra Wymann
Protokollführerin

Erfolgsrechnung

	Rechnung/Fr. 1.1 bis 31.12.20	Budget/Fr. 1.1. bis 31.12.20	Rechnung/Fr. 1.1. bis 31.12.19
Gestuffer Erfolgsausweis			
30 Personalaufwand	-3'228'627	-3'454'000	-3'073'653
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	-7'565'788	-10'113'200	-9'177'956
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen (siehe «Anlagenspiegel - Verwaltungsvermögen»)	-3'906'891	-3'985'000	-3'717'931
35 Einlagen in Fonds («Liegenschaftsfonds»)	-6'830'940	-6'992'100	-6'436'310
36 Transferaufwand	-	-	-
37 Durchlaufende Beiträge	-	-	-
Total betrieblicher Aufwand	-21'532'246	-24'544'300	-22'405'850
40 Fiskalertrag	-	-	-
41 Regalien und Konzessionen	-	-	-
42 Entgelte	263'224	193'000	200'507
43 Verschiedene Erträge	-685'256	1'280'000	2'041'351
45 Entnahmen aus Fonds («Liegenschaftsfonds»)	140'195	2'304'000	1'710'000
46 Transferertrag	1'386	-	3'035
47 Durchlaufende Beiträge	-	-	-
Total betrieblicher Ertrag	-280'451	3'777'000	3'954'893
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-21'812'697	-20'767'300	-18'450'957
34 Finanzaufwand	-6'593'717	-7'656'000	-7'040'176
44 Finanzertrag	35'029'226	36'731'000	35'280'976
Ergebnis aus Finanzierung	28'435'509	29'075'000	28'240'800
Operatives Ergebnis	6'622'812	8'307'700	9'789'843
38 Ausserordentlicher Aufwand	-	-	-
48 Ausserordentlicher Ertrag	-	-	-
Ausserordentliches Ergebnis	-	-	-
3 Total Aufwand	-28'125'963	-32'200'300	-29'446'026
4 Total Ertrag	34'748'775	40'508'000	39'235'869
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung Ertragsüberschuss (+)/Aufwandüberschuss (-)	6'622'812	8'307'700	9'789'843

Anmerkungen zu

Kontogruppe 31

Darin enthalten sind insbesondere baulicher und betrieblicher Unterhalt, Dienstleistungen und Honorare, Ver- und Entsorgungsaufwendungen und übrige Aufwendungen.

Kontogruppe 42

Darin enthalten sind insbesondere Verwaltungshonorar und Übrige Entgelte (z.B. Umsatzmiete Gewerbe, Parkuhren etc.)

Kontogruppe 43

Darin enthalten sind aktivierbare Eigenleistungen auf Liegenschafts-Bauprojekte (Bauherrenvertretungen, Baukommissionen, Akquisitionsaufwand, Bauzeitkosten etc).

Kontogruppe 34

Darin enthalten sind die Kreditzinsen sowie Finanzierungskosten (Errichtung von Grundpfandtiteln, Agio etc.)

Investitionsrechnung

Verwaltungsvermögen

	Rechnung/Fr. 1.1. bis 31.12.20	Budget/Fr. 1.1. bis 31.12.20	Rechnung/Fr. 1.1. bis 31.12.19
Investitionsrechnung VV (nach Sachgruppen)			
50 Sachanlagen	23'583'992	61'987'000	66'643'209
51 Investitionen auf Rechnung Dritter	-	-	-
52 Immaterielle Anlagen	-	10'000	-
54 Darlehen	-	-	-
55 Beteiligungen und Grundkapitalien	-	-	-
56 Eigene Investitionsbeiträge	-	-	-
57 Durchlaufende Investitionsbeiträge	-	-	-
Total Investitionsausgaben	23'583'992	61'997'000	66'643'209
60 Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	-	-	-
61 Rückerstattungen	-	-	-
62 Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen	-	-	-
63 Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	-	-	4'020'000
64 Rückzahlung von Darlehen	30'000	30'000	30'000
65 Übertragung von Beteiligungen in das Finanzvermögen	-	-	-
66 Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	-	-	-
67 Durchlaufende Investitionsbeiträge	-	-	-
Total Investitionseinnahmen	30'000	30'000	4'050'000
Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)	-23'553'992	-61'967'000	-62'593'209

Anmerkungen zu

Kontogruppe Sachanlagen 50			
Erwerb von Liegenschaften	11'219'503	40'400'000	43'532'716
Bauausgaben, Bauzeitkosten und Eigenleistungen	12'364'489	21'587'000	23'110'493
Summe Gruppe 50	23'583'992	61'987'000	66'643'209

Kontogruppe Investitionsbeiträge für eigene Rechnung 63
Darin enthalten sind die gewährten Abschreibungsbeiträge.

Bilanz

	01.01.20 Fr.	Veränderung im Rechnungsjahr	31.12.20 Fr.
Aktiven			
100 Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	1'381'817	3'963'826	5'345'643
101 Forderungen	394'615	- 71'628	322'987
102 Kurzfristige Finanzanlagen	-	-	-
104 Aktive Rechnungsabgrenzungen	6'755'215	- 4'124'492	2'630'723
Umlaufvermögen	8'531'647	- 232'294	8'299'353
Anlagevermögen Finanzvermögen	-	-	-
Total Finanzvermögen	8'531'647	- 232'294	8'299'353
140 Sachanlagen VV	784'777'811	19'683'010	804'460'821
142 Immaterielle Anlagen	16'741	- 5'908	10'833
144 Darlehen	100'000	- 30'000	70'000
145 Beteiligungen, Grundkapitalien	11'414'008	-	11'414'008
146 Investitionsbeiträge	-	-	-
Anlagevermögen Verwaltungsvermögen*	796'308'560	19'647'102	815'955'662
Total Verwaltungsvermögen	796'308'560	19'647'102	815'955'662
Total Aktiven	804'840'207	19'414'808	824'255'015
* Total Anlagevermögen (Detail im Anhang «Anlagenspiegel» und «Beteiligungsspiegel»)	796'308'560	19'647'102	815'955'662
Passiven			
200 Laufende Verbindlichkeiten	8'427'586	- 1'796'028	6'631'558
201 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	11'000'000	- 11'000'000	-
204 Passive Rechnungsabgrenzungen	2'333'723	- 1'005'366	1'328'357
205 Kurzfristige Rückstellungen	-	-	-
Kurzfristiges Fremdkapital	21'761'309	- 13'801'394	7'959'915
206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	550'895'415	20'475'400	571'370'815
208 Langfristige Rückstellungen	980'000	- 320'000	660'000
Langfristiges Fremdkapital	551'875'415	20'155'400	572'030'815
Total Fremdkapital	573'636'724	6'354'006	579'990'730
291 Liegenschaftsfonds (ehemals Erneuerungsfonds)	53'817'425	6'437'990	60'255'415
Zweckgebundenes Eigenkapital	53'817'425	6'437'990	60'255'415
299 PWG-Gründungskapital	50'000'000	-	50'000'000
299 Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	127'386'058	6'622'812	134'008'870
Zweckfreies Eigenkapital	177'386'058	6'622'812	184'008'870
Total Eigenkapital	231'203'483	13'060'802	244'264'285
Total Passiven	804'840'207	19'414'808	824'255'015

Geldflussrechnung

	Rechnung/Fr. 1.1. bis 31.12.20	Rechnung/Fr. 1.1. bis 31.12.19
Geldflussrechnung (indirekte Methode)		
Jahresergebnis Erfolgsrechnung: Ertragsüberschuss (+), Aufwandüberschuss (-)	6'622'812	9'789'843
+ Abschreibungen Verwaltungsvermögen	3'906'891	3'717'931
+/- Abnahme/Zunahme Forderungen	71'628	546'444
+/- Abnahme/Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen	4'124'491	-4'079'817
+/- Zunahme/Abnahme Laufende Verbindlichkeiten	-1'796'028	-1'540'404
+/- Zunahme/Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen	-1'005'366	-1'330'209
+/- Bildung/Auflösung Rückstellungen der Erfolgsrechnung	-320'000	580'000
+/- Einlagen/Entnahmen Fonds/Spezialfinanzierungen FK und EK («Liegenschaftsfonds»)	6'437'990	4'726'310
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	18'042'418	12'410'098
- Investitionsausgaben Verwaltungsvermögen	-23'583'992	-66'643'209
+ Investitionseinnahmen Verwaltungsvermögen	30'000	4'050'000
= Saldo der Investitionsrechnung (Nettoinvestitionen)	-23'553'992	-62'593'209
Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen	-23'553'992	-62'593'209
Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-23'553'992	-62'593'209
+/- Zunahme / Abnahme Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-11'000'000	5'000'000
+/- Zunahme / Abnahme Langfristige Finanzverbindlichkeiten	20'475'400	45'397'600
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	9'475'400	50'397'600
Veränderung Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	3'963'826	214'489
Stand Flüssige Mittel per 1.1.	1'381'817	1'167'328
Stand Flüssige Mittel per 31.12. Stichtag	5'345'643	1'381'817
Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	3'963'826	214'489

Anhang

Grundlagen und Grundsätze der Rechnungslegung

Angewandtes Regelwerk

Rechtliche Grundlagen

Die vorliegende Jahresrechnung beruht auf den Statuten vom 7. Februar 1990 (843.331), auf dem Gemeindegesetz vom 20. April 2015 (GG; LS 131.1), der Gemeindeverordnung vom 29. Juni 2016 (VGG, LS 131.11) und dem Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden.

Regelwerk

Die Rechnungslegung orientiert sich an den Standards des Harmonisierten Rechnungslegungsmodell 2 für die Kantone und Gemeinden (HRM2).

Rechnungslegungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Rechnungslegungsgrundsätze

Die Rechnungslegung soll die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend darstellen («True and Fair View»-Prinzip) und richtet sich nach den Grundsätzen der Verständlichkeit, der Wesentlichkeit, der Zuverlässigkeit, der Vergleichbarkeit, der Fortführung, der Stetigkeit, der Periodenabgrenzung und der Bruttodarstellung. In Abweichung vom Prinzip der Bruttodarstellung sind Aufwandminderungenbuchungen beim Personalaufwand zulässig.

Die Buchführung richtet sich nach den Grundsätzen der Vollständigkeit, der Richtigkeit, der Rechtzeitigkeit und der Nachprüfbarkeit.

Bilanzierungsgrundsätze

Vermögenswerte werden bilanziert, wenn sie einen künftigen wirtschaftlichen Nutzen hervorbringen oder ihre Nutzung zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben vorgesehen ist und ihr Wert verlässlich ermittelt werden kann. Verpflichtungen werden bilanziert, wenn deren Ursprung in einem Ereignis der Vergangenheit liegt, ihre Erfüllung sicher oder wahrscheinlich zu einem Mittelabfluss führen wird und ihr Wert verlässlich ermittelt werden kann.

Die Vermögenswerte werden in Finanz- und Verwaltungsvermögen gegliedert. Das Finanzvermögen besteht aus jenen Vermögenswerten, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können. Das Verwaltungsvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die unmittelbar der Aufgabenerfüllung dienen.

Aktivierungs-/Wesentlichkeitsgrenze

Vermögenswerte des Verwaltungsvermögens mit mehrjähriger Nutzungsdauer werden aktiviert, sofern ihr Anschaffungswert die Aktivierungsgrenze von Fr. 50'000.00 erfüllt (Beschluss des Stiftungsrates vom 18. September 2019). Für Grundstücke, Investitionsbeiträge, Darlehen und Beteiligungen kommt keine Aktivierungsgrenze zur Anwendung. Positionen des Finanzvermögens werden ungeachtet der Aktivierungsgrenze bilanziert.

Bei den Rückstellungen kommt die Wesentlichkeitsgrenze von Fr. 50'000.00 zur Anwendung. Alle übrigen Positionen der Verbindlichkeiten im Fremdkapital werden unabhängig von der Wesentlichkeitsgrenze bilanziert.

Bewertungsgrundsätze

Positionen des Verwaltungsvermögens werden zum Anlagewert abzüglich der Abschreibungen und allfälligen Wertberichtigungen bilanziert. Erhaltene Investitionsbeiträge werden mit den Investitionsausgaben verrechnet (Aktivierung der Nettoinvestitionen). Die Positionen des Verwaltungsvermögens, die durch Nutzung einem Wertverzehr unterliegen, werden planmässig nach Anlagekategorie über die festgelegte Nutzungsdauer abgeschrieben. Ist beim Verwaltungsvermögen eine dauernde Wertminderung absehbar, wird der bilanzierte Wert berichtigt («Wertberichtigung»).

Positionen des Fremdkapitals und des Eigenkapitals werden grundsätzlich zu Nominalwerten bilanziert.

Bereichsspezifische Regelungen

Liegenschaftsfonds und Abschreibungen

Die Stiftung PWG ist im gemeinnützigen Wohnungs- und Gewerbebereich tätig und wendet deshalb, gestützt auf § 30 der Gemeindeverordnung (Erweiterter Standard für die Anlagenkategorien und Nutzungsdauer), für den Liegenschaftsfonds und die Abschreibungen die Branchenregeln aus der WBFV (Wohnbauförderungsverordnung vom 1. Juni 2005; § 23 Abs. 2 und 3) an (Beschluss des Stiftungsrates vom 18. September 2019). Basis für die Abschreibungen bildet der Gebäudeversicherungswert.

Anlagen im Bau VV (Liegenschaften im Bau)

Liegenschaften im Bau werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten (wertvermehrende Investitionen) bewertet. Es werden Ausgaben, Aufwendungen und Eigenleistungen (Bauherrenvertretungen, Projekt- und/oder Bauleitung und/oder Baukommissionen) aktiviert.

Allfällige während der Bauperiode entgangene Mietzinserträge (einzelne Leerstände) oder gewährte Mietzinsreduktionen wegen Bauemissionen werden ebenfalls dem Baukonto belastet. Dem Baukonto werden auch Baukreditzinsen belastet. Der zugrunde liegende Baukreditzins entspricht dem durchschnittlichen Refinanzierungssatz der PWG-Fremdfinanzierungen.

Bei bestehenden Liegenschaften werden dem Baukonto zusätzlich Bauzeitkosten belastet, sofern die gesamte Liegenschaft im Leerstand umgebaut/saniert wird. Findet ein Rückbau statt, so werden während der Bauperiode nur die angefallenen Kapitalverzinsungen belastet. Findet die Sanierung ohne Rückbau statt, so werden zusätzlich die angefallenen Zuweisungen in den Liegenschaftsfonds und Abschreibungen bei den Liegenschaften belastet.

Organisationseinheiten

In der Rechnung integriert

Die Rechnung wird über den gesamten Haushalt der Anstalt grundsätzlich als allgemeiner Haushalt (Hauptrechnung) geführt.

Nicht in der Rechnung konsolidiert

Die Beteiligungen im Verwaltungsvermögen umfassen Organisationen des Privatrechts (beispielsweise AG, Genossenschaft etc.). Die Stiftung PWG ist als Mitglied oder Eigentümerin an diesen Organisationen beteiligt. Diese Organisationen werden nicht in die Rechnung konsolidiert, sondern werden im Beteiligungsspiegel ausgewiesen.

	Rechnung / Fr. 1.1. bis 31.12.19	Veränderung im Rechnungsjahr	Rechnung / Fr. 1.1. bis 31.12.20
--	-------------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------

Ausgewählte Positionen der Erfolgsrechnung

Kontogruppen

Nr.	Bezeichnung			
-----	-------------	--	--	--

Nr.	Bezeichnung	Rechnung / Fr. 1.1. bis 31.12.19	Veränderung im Rechnungsjahr	Rechnung / Fr. 1.1. bis 31.12.20
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	-9'177'957	1'612'170	-7'565'787
	Material- und Warenaufwand [310]	-39'000	3'881	-35'119
	Nicht aktivierbare Anlagen [311]	-42'789	-19'820	-62'609
	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV [312]	-477'574	-73'842	-551'416
	Dienstleistungen und Honorare [313]	-1'207'177	-176'991	-1'384'168
	Baulicher und betrieblicher Unterhalt [314]	-6'812'602	1'903'649	-4'908'953
	Unterhalt Mobilien und immaterielle Anlagen [315]	-17'995	-1'769	-19'764
	Miete, Leasing, Pachten, Benützungsgebühren [316]	-537'608	-8'789	-546'397
	Spesenentschädigungen [317]	-31'696	7'626	-24'070
	Wertberichtigungen auf Forderungen [318]	-3'527	-14'394	-17'921
	Verschiedener Betriebsaufwand [319]	-7'989	-7'381	-15'370
44	Finanzertrag	35'280'976	-251'750	35'029'226
	Zwischensumme «Total Mieterträge» [4470]	34'795'735	569'121	35'364'856
	Mieterträge Wohnen [4470.1]	25'281'046	1'169'981	26'451'027
	Mieterträge Gewerbe [4470.2]	8'261'518	-662'063	7'599'455
	Mieterträge Parking [4470.3]	867'170	61'407	928'577
	Mieterträge Übrige [4470.4]	386'001	-204	385'797
	Zwischensumme «Übriger Finanzertrag»	485'241	-820'871	-335'630
	Übrige Erträge Liegenschaften VV: LS-Anlagen- und/oder Baukreditzinsen [4479]	482'840	-820'170	-337'330
	Zinserträge [4400]	101	-101	-
	Erträge aus Darlehen VV [4450]	2'300	-600	1'700
	Aufwertungen VV; Auflösung von Wertberichtigungen [4490]	-	-	-

	Buchwert / Fr. 01.01.20	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert / Fr. 31.12.20
--	----------------------------	---------------------------------	----------------------------

Ausgewählte Positionen des Vermögens

Kontogruppen

Nr.	Bezeichnung			
-----	-------------	--	--	--

Nr.	Bezeichnung	Buchwert / Fr. 01.01.20	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert / Fr. 31.12.20
101	Forderungen	394'615	-71'628	322'987
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	29'009	-80'005	-50'996
	WB Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	-18'000	-9'000	-27'000
	Interne Kontokorrente (Abrechnungskonten)	5'800	-5'800	-
	Übrige Forderungen (STWEG und sonstige Guthaben)	351'432	5'128	356'560
	Forderungen gg. Eidg. Steuerverwaltung (MWST, VST)	26'374	18'049	44'423
104	Aktive Rechnungsabgrenzungen	6'755'215	-4'124'492	2'630'723
	Heiz- und Nebenkosten	2'735'215	-104'492	2'630'723
	Sach- und übriger Betriebsaufwand	-	-	-
	Investitionsrechnung («Abschreibungsbeiträge»)	4'020'000	-4'020'000	-

Anmerkung: Aktive Abgrenzungen aus «Heiz- und Nebenkosten» sind Auslagen von jährlich abzurechnenden Heiz- und Nebenkosten.

	Buchwert/Fr. 01.01.20	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert/Fr. 31.12.20
140 Total Sachanlagen VV (siehe auch «Anlagenspiegel»)	784'777'811	19'683'010	804'460'821
Hochbauten («Liegenschaften Anlagewert»)	755'727'977	38'892'534	794'620'511
Hochbauten («Liegenschaften Anlagekosten»)	787'472'977	38'892'534	826'365'511
/ . Abschreibungsbeiträge	-31'745'000	-	-31'745'000
Mobilien VV	140'449	-57'082	83'367
Anlagen im Bau VV («Liegenschaften im Bau»)	28'909'385	-19'152'442	9'756'943
Rautihalde 15, 19 Ersatzneubau (ZA*)	8'145'749	-7'224'965	920'784
Witikonstrasse 517, 519, 521 Neubau (ZA*)	16'591'824	-14'106'954	2'484'870
Kernstrasse 32 Gesamterneuerung	712'770	801'538	1'514'308
Bertastrasse 4 Gesamterneuerung	182'924	876'973	1'059'897
Übrige Bauprojekte	3'276'118	500'966	3'777'084

Anmerkung:

* Die Mietenden sind im 3. Quartal 2020 eingezogen, weshalb per Jahresende eine Zwischenabrechnung (ZA) vorgenommen wurde.

Dabei wurden rund 90% der Baukosten aktiviert (Übertrag in «Hochbauten»).

Der Gebäudeversicherungswert aller Hochbauten beträgt 722'301'608 Fr. (Vorjahr 684'134'000 Fr.).

Für die fertiggestellten Liegenschaften, bei denen zum Bilanzstichtag keine neuen Gebäudeversicherung-Schätzungen vorlagen, werden Annahmen getroffen.

Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals

Kontogruppen

Nr. Bezeichnung

200 Laufende Verbindlichkeiten	8'427'586	-1'796'028	6'631'558
Laufende Verbindlichkeiten aus L&L von Dritten	4'946'340	-1'963'791	2'982'549
Kontokorrente mit Dritten	4'596	4'015	8'611
Steuern (MWST)	67'213	-8'753	58'460
Erhaltene Anzahlungen von Dritten	3'324'688	155'088	3'479'776
Interne Kontokorrente (Abrechnungskonten)	29'820	-24'850	4'970
Übrige laufende Verbindlichkeiten	54'929	42'263	97'192

Anmerkung: «Erhaltene Anzahlungen von Dritten» betreffen vorausbezahlte Mietzinse sowie Akonto und Pauschalen für Heiz- und Nebenkosten.

204 Passive Rechnungsabgrenzungen	2'333'723	-1'005'366	1'328'357
Personalaufwand	-	-	-
Heiz- und Nebenkosten	852'000	-66'800	785'200
Sach- und übriger Betriebsaufwand	35'500	28'309	63'809
Liegenschaftenaufwand	1'331'040	-960'851	370'189
Finanzaufwand/Finanzertrag	115'183	-6'024	109'159
Investitionsrechnung	-	-	-

206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	550'895'415	20'475'400	571'370'815
Darlehen Stadt Zürich (aus Jugendwohnkredit)	1'100'000	-	1'100'000
Kredite mit Restlaufzeit bis 1 Jahr*	18'970'000	42'361'400	61'331'400
Kredite mit Restlaufzeit von über 1 bis 2 Jahren	61'366'400	-27'405'400	33'961'000
Kredite mit Restlaufzeit von über 2 bis 5 Jahren	94'893'000	24'689'000	119'582'000
Kredite mit Restlaufzeit von über 5 bis 10 Jahren	218'120'000	-13'419'000	204'701'000
Kredite mit Restlaufzeit von über 10 Jahren	71'211'000	-4'891'000	66'320'000
Kredite im 2. Rang der Pensionskasse Stadt Zürich (PK ZH)**	85'235'015	-859'600	84'375'415

Gewichteter Durchschnittszinssatz der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in % 1,42% -0,04% 1,38%

Erläuterungen:

Bei den Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um ungesicherte oder grundpfandgesicherte Kredite (Hypotheken, Darlehen etc.).

Der Gesamtwert der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten hinterlegten Grundpfänder (Schuldbriefe) beträgt 580'561'394 Fr. (Vorjahr 528'614'394 Fr.).

* Auslaufende Kredite werden in der Regel mittel- bis langfristig verlängert.

** Kredite (Hypothek im 2. Rang) der PK ZH, vertreten durch die Finanzverwaltung Zürich, sind beidseitig auf 6 Monate kündbar. Es besteht auf beiden Seiten keine Absicht, diese zu kündigen.

Anlagenspiegel – Verwaltungsvermögen

Gesamthaushalt	Anschaffungswerte				Kumulierte Abschreibungen				Buchwert	
	Stand 01.01.2020	Zugänge (+) Abgänge (-)	Umgliederung (+/-)	Stand 31.12.2020	Stand 01.01.2020	Planm. Abschreib.	Ausserplanm. Abschr./WB	Abgänge (+) Umgliederung (+/-)	Stand 31.12.2020	Stand 31.12.2020
Sachanlagen VV										
1404.0 Hochbauten	797'686'765	10'747'370	31'769'687	840'203'822	-41'958'788	-3'843'901	-	219'378	-45'583'311	794'620'511
1406.0 Mobilien VV	509'343	-2'619	-	506'724	-368'894	-57'082	-	2'619	-423'357	83'367
1407.0 Anlagen im Bau VV	28'909'385	12'617'245	-31'769'687	9'756'943	-	-	-	-	-	9'756'943
Total Sachanlagen	827'105'493	23'361'996	-	850'467'489	-42'327'682	-3'900'983	-	221'997	-46'006'668	804'460'821
Immaterielle Anlagen										
1420.0 Software	121'432	-	-	121'432	-104'691	-5'908	-	-	-110'599	10'833
Total Immaterielle Anlagen	121'432	-	-	121'432	-104'691	-5'908	-	-	-110'599	10'833
Darlehen										
1445.0 Private Unternehmungen	100'000	-30'000	-	70'000	-	-	-	-	-	70'000
Total Darlehen	100'000	-30'000	-	70'000	-	-	-	-	-	70'000
Beteiligungen, Grundkapitalien										
1455.0 Private Unternehmungen	12'233'054	-	-	12'233'054	-819'046	-	-	-	-819'046	11'414'008
Total Beteiligungen	12'233'054	-	-	12'233'054	-819'046	-	-	-	-819'046	11'414'008
Total Verwaltungsvermögen	839'559'979	23'331'996	-	862'891'975	-43'251'419	-3'906'891	-	221'997	-46'936'313	815'955'662

Beteiligungsspiegel

Bilanzierte Beteiligungen im Verwaltungsvermögen

Name Sitz	Rechtsform	Rechnungs- legungs- normen	Tätigkeits- gebiet	Nominal- kapital (100 %)	Eigentums- anteil	Stimmanteil Exekutive	Stimmanteil Legislative	Spezifische Risiken	Anschaft- fungswert	Buchwert/Fr. 31.12.20
Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW										
Olten	Genossen- schaft	OR	Finanzierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus	*3'080'000	1 Anteil- schein- zertifikat	«1 Stimme»	«1 Stimme»	Keine	5'000	5'000
Ursina AG										
Zürich	Aktienge- sellschaft	OR	Liegenschaften	100'000	100 %	100 %	100 %	Keine	12'228'054	11'409'008
Total Beteiligungen im Verwaltungsvermögen (Bilanz Ziff. 145)										11'414'008

Nicht bilanzierte Beteiligungen und Verträge

Keine

-

Erläuterungen/Infos

*Nominalkapital EGW = Anteilscheinkapital Stand 31.12.2019.

Eigenkapitalnachweis

Veränderungen	Stand 01.01.20	Um- buchung Neu- bewer- tung	Spezialfinanzierungen im Eigenkapital		Fonds		Jahresergebnis		Stand 31.12.20
			Einlage	Entnahme	Einlage	Entnahme	Ertrags- überschuss	Aufwand- überschuss	
Spezialfinanzierungen im Eigenkapital									50'000'000
2900	Gründungskapital	50'000'000	-	-	-	-	-	-	50'000'000
Fonds im Eigenkapital									60'255'415
2910	Liegenschaftsfonds	53'817'425	-	-	6'830'940	-392'950	-	-	60'255'415
Jahresergebnis									6'622'812
2990	Jahresergebnis	-	-	-	-	-	6'622'812	-	6'622'812
Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre									127'386'058
2999	Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	127'386'058	-	-	-	-	-	-	127'386'058
Total									
		231'203'483	-	-	6'830'940	-392'950	6'622'812	-	244'264'285

Rückstellungsspiegel

	Stand 01.01.20	Bildung inkl. Erhöhung (+)	Verwendung (-)	Auflösung (-)	Umbuchung (+/-)	Stand 31.12.20
Kurzfristige Rückstellungen [205]						
Total kurzfristige Rückstellungen	-	-	-	-	-	-
Langfristige Rückstellungen [208]						
2085 Übrige betriebliche Tätigkeit	980'000	-	-320'000	-	-	660'000
Total langfristige Rückstellungen	980'000	-	-320'000	-	-	660'000

Erläuterungen: Die langfristigen Rückstellungen betreffen die Behebung von Schadenfällen.

Eventualforderungen

keine

Gewährleistungsspiegel / Eventualverbindlichkeiten

keine

Leasingverträge

keine

Der Stiftungsrat und Ausschuss

Stand per 31. Dezember 2020

Stiftungsrat

Ueli Keller, Präsident

Isabel Bartal

Andreas Billeter

Gerd Bolliger-Straschil

Jürg Casparis

Gioia Hofmann

Elena Jakob

Maya Karácsony-Schüepp

Martin Lanz (bis Dezember 2020)

Jérôme Lutz

Christoph Marty

Dominik Ott

Monjek Rosenheim

Catherine Rutherford

Daniel Schwab

Heinz Schweizer

Monika Sprecher

Robert Witzig-Vogler

Bruno Wohler

Ausschuss des Stiftungsrates

Ueli Keller, Vorsitz

Jürg Casparis

Maya Karácsony-Schüepp

Martin Lanz (bis Dezember 2020)

Dominik Ott

Schlichtungsstelle

Gioia Hofmann

Christoph Marty

Daniel Schwab

Revisionsstelle

KPMG AG
Räffelstrasse 28
Postfach
8036 Zürich

Mitarbeitende Geschäftsstelle

Stand per 31. Dezember 2020

Geschäftsleitung und Stäbe

Jürg Steiner, Geschäftsführer

Noëlle Nehrenheim, IT

Kornel Ringli, Erwerb Liegenschaften
und Kommunikation

Bea Schnüriger, Stiftungssekretariat
und Personal (bis August 2020)

Alexandra Wymann, Stiftungssekre-
tariat und Personal (seit Mai 2020)

Bauprojekte und Portfolio- management

Alexandra Banz, Bereichsleiterin und
Mitglied Geschäftsleitung

Jürg Grob, Bauprojektleiter

Thomas Güntensperger, Baupro-
jektleiter

Elisabeth Pola, Sachbearbeiterin
(seit März 2020)

Sansath Saravanabavan, Portfolio-
management und Projektentwicklung

Rafael Serra, Bauprojektleiter
(seit November 2020)

Jürg Siegler, Vermassungen

Bewirtschaftung

Andreas Schmuki, Bereichsleiter
und Mitglied Geschäftsleitung

Daniel Bollhalder, Bewirtschafter,
Centermanager IM VIADUKT, Erwerb
Liegenschaften

Myriam Büchel, Sachbearbeiterin
(bis März 2020)

Cécile Caflisch, Bewirtschafterin

Nicole Häggi, Bewirtschafterin

Anna-Lena Hofstetter,
Sachbearbeiterin

Amela Koso-Basic, Administration
Vermietung

Michèle Pedrolini, Bewirtschafterin,
Berufsbildungsverantwortliche

Lucas Widmer, Sachbearbeiter
(seit April 2020)

Caroline Zinsli, Bewirtschafterin

16 angestellte Hauswarte

Finanzen und Controlling

Maurizio Galilei, Bereichsleiter
und Mitglied Geschäftsleitung

Patrizia Gutknecht, Fachfrau Finanz-
und Rechnungswesen

Isabelle Kehl, Kreditorenbuchhaltung

Thomas Laager, Debitoren-
buchhaltung

Lernende

Vida-Lana Nikolic, Lernende
1. Lehrjahr (seit August 2020)

Tamara Vladimirov, Lernende
2. Lehrjahr (bis Februar 2020)

Die letzten Jahre im Überblick

Stand per 31. Dezember 2020

		2020	2019	2018	2017
Liegenschaften	Anzahl	159	156	150	143
Wohnobjekte	Anzahl	1'919	1'824	1'725	1'610
Gewerbeobjekte	Anzahl	320	319	313	307
Total Hauptobjekte	Anzahl	2'239	2'143	2'038	1'917
Anlagen im Bau VV («Liegenschaften im Bau»)	TFr.	9'757	28'909	41'941	21'455
Hochbauten («Liegenschaften Anlagewert»)	TFr.	794'620	755'728	683'720	664'182
Total Liegenschaften	TFr.	804'377	784'637	725'661	685'637
Finanzverbindlichkeiten (Hypothesen, Darlehen etc.)	TFr.	571'371	561'895	511'498	454'715
Liegenschaftsfonds (ehemals Erneuerungsfonds)	TFr.	60'255	53'817	49'091	44'090
PWG Gründungskapital	TFr.	50'000	50'000	50'000	50'000
Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	TFr.	134'009	127'386	117'596	109'916
Total Eigenkapital	TFr.	244'264	231'203	216'687	204'006
Bilanzsumme	TFr.	824'255	804'840	742'217	668'705
Eigenfinanzierungsgrad	%	29,6%	28,7%	29,2%	30,5%
Unternehmensgewinn	TFr.	6'623	9'790	7'680	6'925
... in % des Gesamtkapitals («Bilanzsumme») am 31.12. Vorjahr	%	0,8%	1,3%	1,1%	1,1%
Erfolgsentwicklung					
Personal- [30], Sach- und Betriebsaufwand [31]	TFr.	-10'794	-12'252	-11'703	
Abschreibungen Verwaltungsvermögen [33]	TFr.	-3'907	-3'718	-4'517	
Einlagen in Fonds («Liegenschaftsfonds») [35]	TFr.	-6'831	-6'436	-5'474	
Entnahmen aus Fonds («Liegenschaftsfonds») [45]	TFr.	140	1'710	483	
Entgelte [42], verschiedene Erträge [43] und Transferertrag [46]	TFr.	-421	2'245	2'748	
Finanzaufwand [34]	TFr.	-6'593	-7'040	-7'050	
Finanzertrag [44] (Detail siehe nachstehend)	TFr.	35'029	35'281	33'193	
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	TFr.	6'623	9'790	7'680	
Detail zum Finanzertrag [44]					
Mieterträge Wohnen		26'451	25'281	23'330	
Mieterträge Gewerbe		7'599	8'262	8'251	
Mieterträge Parking		928	867	782	
Mieterträge Übrige		386	386	355	
LS-Anlagen- und/oder Baukreditzinsen		-337	483	472	
Übrige Finanzerträge		2	2	3	
Total Finanzertrag	TFr.	35'029	35'281	33'193	
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	TFr.	18'042	12'410	22'345	14'848
Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen	TFr.	-23'554	-62'593	-78'851	-44'812
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	TFr.	9'475	50'397	55'683	30'997
Veränderung Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	TFr.	3'963	214	-823	1'033
Durchschnittlicher Bestand Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	Anzahl	25	24	24	24
... davon Lernende	Anzahl	1	1	2	2
Durchschnittliche Vollzeitstellen (ohne Lernende)	Anzahl	20,6	19,1	18,4	17,3



Stiftung PWG
Werdstrasse 36
Postfach
8036 Zürich
043 322 14 14
info@pwg.ch

pwg.ch
facebook.com/stiftungpwg
instagram.com/stiftungpwg
stiftungpwg.exposure.co