Stiftung PWG

Bericht & Rechnung 2022

Impressum

Herausgeberin: Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich
Redaktion: René Müller
Titelbild: Ralph Hut, Zürich
Grafisches Konzept und Layout: Schenker visuelle Kommunikation, Zürich
Lithografie: Küenzi + Partner, Langnau am Albis
Korrektorat: 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
Vier grüne PWG-Daumen

—10
Hausgericht
Ferienfeeling am Südhang

—12
Finanzen und Controlling
Anhaltendes Wachstum

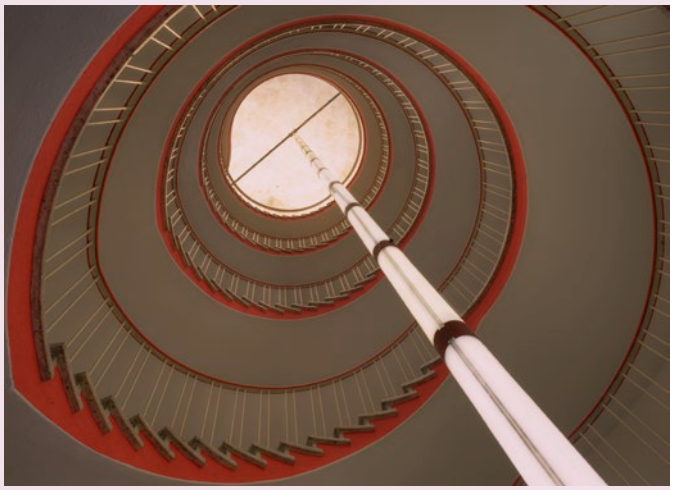
—14
Bewirtschaftung
Zeitenwende allerseits – Digitalisierung, Mobilität, Energie

—16
Bauprojekte und Portfoliomanagement
Planen und Bauen in turbulenten Zeiten

—18
Erwerb Liegenschaften
Weiterhin auf Rekordkurs

Jahresthema

—20
Das Treppenhaus – mehr als nur ein Durchgangsort



—22
Unsere 7 schönsten Treppenhäuser

—28
Reinigung ist Teamarbeit

—32
Hauseingänge entwerfen

—38
Seit 50 Jahren eine WG: die Ricklin-Schwestern

Inhaltsverzeichnis

6 Résumé
8 Wir stellen uns vor
9 Durch das Jahr
10 Hausgericht

12 Finanzen und Controlling
14 Bewirtschaftung
16 Bauprojekte und Portfolio-management
18 Erwerb Liegenschaften

20 Das Treppenhaus – mehr als nur ein Durchgangsort
22 Unsere 7 schönsten Treppenhäuser
28 Reinigung ist Teamarbeit
32 Hauseingänge entwerfen
38 Mieterporträt

42 Unsere Liegenschaften
48 Jahresrechnung
60 Personen und Organe
62 Kennzahlen

Neuer Geschäftsführer und Start zahlreicher Projekte

2022 war für die Stiftung PWG ein besonders ereignisreiches Jahr: Der Immobilienbestand ist um 10 weitere Liegenschaften gewachsen, und ein wegweisendes Pionierprojekt wurde auf den Weg geschickt. Der Wechsel der Geschäftsführung konnte erfolgreich vollzogen werden, der Stiftungsrat wurde teilweise neu besetzt.

Ein bedeutendes Ereignis für die Stiftung PWG war die Übergabe der Geschäftsführung vom altershalber zurücktretenden Jürg Steiner an Andreas Gysi am 1. April. Jürg Steiner hat die Geschäfte der Stiftung PWG während der letzten zwölf Jahre stark geprägt – wir danken ihm herzlich für seinen grossen Einsatz. Andreas Gysi hat das Steuer übernommen und führt die Stiftung PWG mit viel Geschick und Engagement.

Die Folgen des Krieges in der Ukraine machen sich auch bei uns bemerkbar. Wir stellten mehrere wegen eines geplanten Neubaus leer stehende Wohnungen für Geflüchtete zur Verfügung. Die Preise für Energie sind deutlich gestiegen, ebenso für verschiedene Baumaterialien, deren unzuverlässige Verfügbarkeit die Planung und Ausführung von laufenden Erneuerungen und Neubauten erschwert.

Der Stiftungsrat nahm vor den Sommerferien von zum Teil langjährigen Stiftungsrätinnen und Stiftungsräten Abschied und verdankte deren Einsatz: Isabel Bartal, Gerd Bolliger, Elisabeth Schoch, Heinz Schweizer, Maria del Carmen Señorán, Robert Witzig-Vogler und Bruno Wohler.

Wie immer im Nachgang zu den Gemeinderatswahlen wählte das Stadtparlament den Stiftungsrat und das Präsidium per Anfang September neu. Bis Ende Jahr fanden noch zwei weitere Sitzungen statt, an denen neben den bisherigen die neuen Stiftungsratsmitglieder Sina-Katharine Arzt, Reto Brüesch, Beat Conrad, Medea Hoch, Daniel Meier, Markus Merki und Raphaël Tschanz teilnehmen konnten. Ueli Keller wurde einstimmig für eine weitere Amtsperiode als Stiftungsratspräsident gewählt.

Nachdem im Dezember des Vorjahres im Gemeinderat die Statutenrevision abgeschlossen wurde, konnten in diesem Jahr die notwendigen Anpassungen an Organisations-, Personal- und Vermietungsreglement beschlossen und dem Gemeinderat zur Kenntnisnahme vorgelegt werden.

Zusammen mit den neu dazukommenden Projekten befanden sich am Jahresende über 20 grössere Bauprojekte in unterschiedlichen Phasen der Umsetzung. Erneuerungen an der Brunau-, Diener- und Hegibachstrasse konnten abgeschlossen werden. Für verschiedene Erneuerungen von einem guten Dutzend Liegenschaften wurden Planungs-, Projektierungs- und Baukredite gesprochen. Zusätzlicher Wohnraum wird an der Ackersteinstrasse und an der Flurstrasse realisiert. Der Projektwettbewerb für die geplante Umnutzung des Bürogebäudes an der Schärenmoosstrasse 115, 117, unser bisher grösstes Objekt mit Wohnraum für 200 Personen, konnte abgeschlossen werden. Das Pionierprojekt ist ein wichtiger Beitrag zum ressourcen- und klimaschonenden Bauen in der Stadt Zürich.

Der Referenzzinssatz blieb im Berichtsjahr unverändert bei tiefen 1,25 %. Die Zinserhöhungen der Nationalbank und die Prognosen verschiedener Institute lassen vermuten, dass der Referenzzinssatz im neuen Jahr zum ersten Mal seit Jahren steigen wird. Auf der Finanzierungsseite konnten die Kosten trotzdem marginal gesenkt werden, die Erträge sind aufgrund des Wachstums leicht gestiegen. Die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern in Zürich ist trotz steigender Zinsen ungebrochen hoch, und die Preise steigen weiter. Glücklicherweise gab es auch dieses Jahr Hausbesitzerinnen und -besitzer, die an uns dachten, ihre Liegenschaft nicht öffentlich zum Verkauf ausschrieben und uns so den Zuschlag ermöglichten. Vielen Dank dafür!

Total hat die Stiftung PWG 10 Liegenschaften für 84,64 Mio. Fr. mit insgesamt 106 Wohnungen und 4 Gewerberäumen erwerben können. 5 Mio. Fr. Abschreibungsbeiträge der Stadt Zürich wurden beansprucht. Die Stiftung PWG besitzt mittlerweile 175 Liegenschaften mit 2’402 Mietobjekten in allen Stadtkreisen und fast allen Quartieren – 2’082 davon sind Wohnungen, 320 sind Gewerberäume.

Das Eigenkapital ist um 15,7 Mio. auf 273,2 Mio. Fr. angewachsen. Die Rendite des Eigenkapitals inklusive Fonds betrug im Berichtsjahr 3,7 %. Den Unwägbarkeiten bei der künftigen Entwicklung des Referenzzinssatzes und der effektiven Fremdkapitalkosten begegnet die Stiftung PWG durch die Wahl von Finanzierungen unterschiedlicher Laufzeit und verschiedener Partner sowie durch einen soliden Eigenkapitalanteil von 26,6 %.

Ueli Keller
Präsident des Stiftungsrates
—

Andreas Gysi
Geschäftsführer
—

Für das Bild trafen sich der Ausschuss des Stiftungsrates und der Geschäftsführer im Treppenhaus der Liegenschaft Neugasse 57 (v. l. n. r.: Jürg Casparis, Ueli Keller, Dominik Ott, Andreas Gysi, Maya Karácsony; nicht auf dem Bild: Daniel Schwab). Foto Martina Meier

Vier grüne PWG-Daumen

Sie blühen auf beim Säen, Jäten und Ernten – ihre Passion ist das Gärtnern.

Von links nach rechts

Amela Koso-Basic: In den Neunzigerjahren haben meine Eltern bereits einen Schrebergarten gehabt. Wegen der neuen Tramlinie Richtung Flughafen musste er leider weichen, und man hat uns einen Ersatz angeboten. Zuerst zögerte ich, weil die Anlage verwahrlost war. Aber irgendwie habe ich gespürt, dass es gut kommt. Bis heute habe ich die Entscheidung nie bereut und bin nun stolz auf meine grüne Oase. Bei der Stiftung PWG bin ich seit 2004 und schätze es, mich mit meinen offenen, erfahrenen und hilfsbereiten Kolleginnen und Kollegen für die Stiftungsziele einzusetzen.

Gioia Hofmann: Wir sind vier Parteien und gärtnern auf einer Fläche von ca. 2'000 Quadratmetern alle naturnah. In den Wildhecken haben wir viele Äste und Laub. So haben wir es geschafft, dass der Igel zurückkam. Auch beobachten wir in den letzten Jahren vermehrt eine grössere Vielfalt an Vögeln. Dieses Jahr konnten wir so viele Feigen ernten, dass ich die Nachbarschaft und viele Freundinnen und Freunde versorgen konnte. Ich schätze an der Stiftung PWG, dass wir über alle Parteien hinweg das Ziel von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum verfolgen. Ich bin seit 2012 im Stiftungsrat.

Andreas Schmuki: Mein Vater war Bio-Gärtner, aber als Kind hat mich das wenig interessiert. Nun haben meine Familie und ich selber einen kleinen Garten mit Rasen, Büschen und einem Hochbeet. Ich freue mich, wenn wir Trauben ernten können und der Sonnenhut blüht – meine Lieblingspflanze. Ein Highlight war, als sich ein Igel im Igelhäuschen eingenistet hat. Bei der Stiftung PWG engagiere ich mich schon seit mehr als einem Jahrzehnt dafür, dass wir Mieterinnen und Mietern ein Zuhause oder einen Arbeitsort zu vernünftigen Preisen zur Verfügung stellen können.

Dominik Ott: In meinem «Gärtli» kann ich den Alltagsstress hinter mir lassen. Der Familiengarten befindet sich auf einer Autobahnüberdeckung und ist eine wilde Permakultur. Ich bin stolz auf die Biodiversität – zum Beispiel Eidechsen, Bienen und natürlich auch Schnecken. Meine Lieblingspflanze ist die Kapuzinerkresse. Sie ist anspruchslos, blüht lange und ist erst noch essbar (die Schnecken finden sie übrigens nicht besonders lecker). Ich engagiere mich seit 2006 für die Stiftung PWG, zuerst im Stiftungsrat und seit 2012 im Ausschuss.

Text René Müller | Foto Martina Meier
Das Bild entstand im Sommer 2022 in der Oase von Amela Koso-Basic.

Durch das Jahr

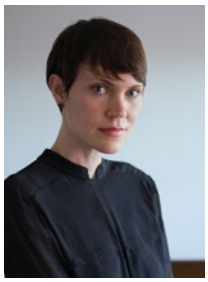
–1

Das Jahr war von einigen personellen Änderungen geprägt. So hiess es Abschied nehmen von langjährigen Kolleginnen und Kollegen, welche die Stiftung PWG in den letzten Jahren stark prägten. Nach 12 Jahren ging der Geschäftsführer Jürg Steiner per Ende März in Pension. Am 31. März fand die Stabübergabe an den neuen Geschäftsführer Andreas Gysi statt. Nach einem Apéro mit symbolischer Stabübergabe auf der Geschäftsstelle genossen wir zu Ehren von Jürg Steiner Kunst und ein feines Essen im Musée Visionnaire.

Symbolische Stabübergabe auf der Geschäftsstelle. Foto Stiftung PWG

Ende August verliess uns Kornel Ringli nach 17 Jahren. Er war in verschiedenen Funktionen für die Stiftung PWG tätig, in den letzten Jahren verantwortete er die Kommunikation und den Erwerb von Liegenschaften. Per Ende Jahr schliesslich ging Isabelle Kehl nach 20 Jahren in der Buchhaltung in den Ruhestand. Gleichzeitig konnten wir einige neue Gesichter willkommen heissen: Am 1. Februar begann Sara Tuena in der Bewirtschaftung. Im August begrüssten wir den Lernenden Zeno Van der Mond. Im Oktober startete der neue Kommunikationsverantwortliche René Müller. Im November schliesslich stiess Tamara Zuberbühler zum Team Finanzen und Controlling.
Und nicht zuletzt gab es einige Gelegenheiten, auf langjährige Kolleginnen und Kollegen anzustossen: 10 Jahre an Bord sind Alexandra Banz und Andreas Schmuki, auf 15 Jahre kommt Jürg Siegler, und Isabelle Kehl konnte vor ihrer Pensionierung das 20-jährige Arbeitsjubiläum feiern.

–2



Unsere 24. Writer in Residence: Josephine Rowe. Foto Simon Gross

Zusammen mit dem Literaturhaus Zürich laden wir seit über 10 Jahren Schriftstellerinnen und Schriftsteller aus der ganzen Welt für Schreibaufenthalte nach Zürich ein. Von Februar bis Juni war die portugiesisch-angolanische Autorin Djaimilia Pereira de Almeida als 23. Writer in Residence in einer Wohnung der Stiftung PWG zu Gast. Sie hat Romane und Essays veröffentlicht und schreibt für verschiedene Publikationen in Portugal und Brasilien. Im zweiten Halbjahr folgte die australische Autorin Josephine Rowe, die mit ihrer guten, alten Schreibmaschine anreiste. Im Oktober stellte Rowe ihren Debütroman «Ein liebendes, treues Tier» im gut besuchten Literaturhaus Zürich vor.

writers-in-residence.ch

Das Team auf Wanderschaft. Foto Stiftung PWG

–3

Der malerische Walensee war das Ziel unseres diesjährigen Betriebsausflugs. Eine aussichtsreiche, aber auch schweisstreibende Wanderung führte uns von Weesen nach Quinten. Diese einzigartige Ortschaft ist nur zu Fuss oder per Schiff erreichbar, dazu kommt, dass durch die einmalige Lage ein fast mediterranes Mikroklima herrscht. Nach einer Dorfführung und einem erfrischenden Apéro gab es ein feines Mittagessen auf der Sonnenterrasse des Restaurants Tremondi.

–4

Am 25. August traf sich das PWG-Team im Zollhaus für einen Workshop zum Thema «Zusammenarbeit». Unter der externen Anleitung von zwei Coaching-Profis machten wir spielerisch eine Standortbestimmung zur Zusammenarbeit auf der Geschäftsstelle und diskutierten, was wir in Zukunft neu entwickeln könnten. Am Ende des inspirierenden Workshops hatten wir eine Fülle an Ideen und Wünschen gesammelt. Aus diesen wurden im Nachgang die Arbeitsfelder «Digitalisierung» und «abteilungsübergreifendes Lernen und Events» sowie entsprechende Arbeitsgruppen definiert.

Spielerische Übung zum Thema «Zusammenarbeit». Foto Stiftung PWG

–5

Neuer Geschäftssitz Flüelastrasse: Ende 2024 ziehen wir um, es geht los mit der Planung unseres neuen Arbeitsortes. Das Konzept für die Innenarchitektur wird von MACH Architektur und BS+EMI verantwortet. In einer abteilungsübergreifenden Arbeitsgruppe diskutierten wir intensiv, wie unsere Arbeitsumgebung in Zukunft aussehen soll. Langsam stellt sich Vorfreude ein!

–6

Stiftungsrat und Geschäftsstelle trafen sich Ende November zum traditionellen Weihnachtsessen im Restaurant Markthalle IM VIADUKT. Wer während des Apéros auf dem Vorplatz der Markthalle zu schlottern begann, konnte sich mit sportlichem Einsatz auf einem Velo aufwärmen – und damit gleichzeitig Strom für die umweltfreundliche Weihnachtsbeleuchtung erzeugen. Nachdem wir uns pandemiebedingt in den letzten Jahren jeweils in kleineren Gruppen trafen, genossen wir dieses Jahr den Abend in der grossen Runde in vollen Zügen.

Text René Müller

Ferienfeeling am Südhang

Mit der Austernbar IM VIADUKT krönt die Weinhandlung Südhang ihre zwanzigjährige Arbeit. Die Bar existiert seit Oktober 2021 und hat Austern in der Zürcher Apérokultur etabliert.

«Donnerstag bis Samstag macht es hier richtig Spass, da ist der Bär los», sagt Max Nüscheler. Er ist Koch und als Écailler, also als professioneller Austernöffner, für die Austernbar IM VIADUKT verantwortlich. Spricht Nüscheler über die Meeresfrüchte, ist schnell klar: Das ist seine Leidenschaft. Er erzählt, dass die Muscheln beispielsweise kein Geschlecht hätten oder dass sie im Vergleich zu frischem Fisch sehr lange haltbar seien. «Der Fisch ist tot, wenn er bei uns in der Theke liegt, die Austern aber leben», erklärt er und philosophiert über die Austern-Kultur, die in Frankreich ihren Ursprung hat.

Die Bar gehört zusammen mit der Mini Metzg zur Weinhandlung Südhang. Geschäftsführer Matthis Pilliod kam Anfang der Nullerjahre während einer Weinreise in Frankreich den Muscheln näher. «An jeder Strassenecke gibt es in Frankreich Écaillers, die Austern öffnen», sagt Pilliod. Frische Austern und prickelnder Champagner sind kaum voneinander zu trennen. Und genau diese klassische Kombination wollte der Weinhändler nach Zürich holen. «Als wir anfingen, in Zürich Austern anzubieten, waren die Muscheln etwas wahnsinnig Exklusives», sagt er. Dies wollte er ändern.

Und das passt in die Philosophie von Südhang Weine: Die Weinhandlung in der Markthalle IM VIADUKT führt ausgewählte und preisgünstige Weine. Aber auch Liköre, Champagner und Käse sowie Kochliteratur gehören zum Sortiment, das sich elegant über den ganzen Bogen verstreut – von der Weinhandlung über die Austernbar bis zur Mini Metzg. In der kleinen Metzgerei verarbeiten Nüscheler und das Team ganze Tiere im Sinne der Nose-to-Tail-Philosophie. Was nicht verkauft werden kann, wird weiterverarbeitet und in Form hausgemachter Konserven verkauft. Diese Haltung wird auch bei den frischen Fischen angewendet, die in der Mini Metzg verkauft werden. Beispielsweise in der für Ceviche so wichtigen Tigermilch: «Aus Fischresten haben wir diese aromatische Sauce mit Chili und Koriander hergestellt», sagt Nüscheler, der kreative Kopf hinter diesem Rezept.

Wert legt Südhang auf biologische Tropfen und auf die Nähe zu Winzern und Winzerinnen. Ihr Credo: Weine abseits des Mainstreams, die nicht für Etikettentrinker und -trinkerinnen designt sind, sollen den Weg ins Sortiment finden. «Wir sind seit zwanzig Jahren in den Weinregionen unterwegs. Wir sind in dieser Welt sehr gut vernetzt und selektionieren die Weingüter vor Ort», sagt Pilliod.

Seit der Eröffnung der Markthalle im Jahr 2010 gehört die Weinhandlung zusammen mit 47 anderen Geschäften zur wohl spannendsten Einkaufsmeile der Stadt. Der Südhang liegt IM VIADUKT unter der mächtigen Eisenbahnbrücke und lädt ein, um nach kulinarischen Perlen zu tauchen.

Text Lara Blatter | Foto Martina Meier

Zwischen Marktfeeling und Feinschmeckerware: Hier stimmt die Atmosphäre – mediterran und doch lokal.

Das Spezielle an diesem Rezept: Es funktioniert auch mit Süsswasserfischen. Der lokale Wildfang aus dem Zürisee schmecke genauso gut, sagt der Koch.

Tigermilch

Circa 2,5 dl

50 g	rohe Fischreste
1 g	Ingwer
1 g	Knoblauch
0,75 g	Habanero
2,5 g	Koriander
10 g	Stangensellerie
5 g	rote Zwiebeln
1,75 dl	Limettensaft

–1
Alle Zutaten gut mixen und durch ein Sieb passieren.

–2
Die Mischung mit 0,5 dl Wasser aufgiessen, nochmals gut mixen und passieren. Mit Salz abschmecken.

Max Nüscheler ist 25 Jahre alt und IM VIADUKT quasi zu Hause: Bereits seine Lehre hat er im benachbarten Restaurant Markthalle gemacht.

Ceviche

Für 1 Portion

100 g	Bio-Regenbogenforellen-Filet ohne Haut
1	Limette
20 g	weisser Mais
30 g	Süsskartoffeln,
40 g	rote Zwiebeln
10 g	Koriander
20 g	Stangensellerie
3 g	Chili
60 g	Leche de Tigre (Tigermilch, Rezept siehe oben)

–1
Das Regenbogenforellen-Filet in 5 mm breite Streifen schneiden. 1 Minute mit einer Prise Salz und dem Saft von einer Limette marinieren.

–2
Den Mais in Salzwasser 2 Minuten weich kochen und im Eiswasser abschrecken.

–3
Süsskartoffeln im Ofen bei 180 °C ca. 15 Minuten bissfest garen.

–4
Rote Zwiebeln in feine Scheiben schneiden und in kaltem Wasser reinigen (damit sie die Schärfe verlieren). Koriander mit Stiel grob klein schneiden. Stangensellerie in feine Scheiben schneiden. Chili entkernen und in feine Streifen schneiden.

–5
Alle Zutaten mit dem Fisch mischen. Mit Tigermilch und Salz abschmecken. In einem tiefen Teller anrichten, Gabel und Löffel auftischen. Ein Spritzer Olivenöl darübergeben. Dazu Tortilla-Chips servieren.

Austernbar, Markthalle IM VIADUKT
Limmatstrasse 231, 8005 Zürich
austernbar.ch

Anhaltendes Wachstum

Die Stiftung PWG schliesst das Geschäftsjahr per 31. Dezember 2022 mit einem Ertragsüberschuss von 9,8 Mio. Fr. (Vorjahr 6,1 Mio.) ab. Es war insbesondere geprägt durch die hohe Anzahl erworbener Liegenschaften.

Der gewichtete Durchschnittszinssatz der langfristigen Finanzverbindlichkeiten konnte nochmals auf neu

1,15 %

reduziert werden.

Die nachfolgenden Ziffern in den eckigen Klammern beziehen sich auf die Kontonummern in der Jahresrechnung auf den Seiten 48 bis 59.

Bilanz

Per Ende Jahr liegen die dem Verwaltungsvermögen (VV) zugeordneten Sachanlagen [140] mit 999,9 Mio. Fr. (918,2 Mio.) bei fast einer Milliarde Franken. Darin enthalten sind Hochbauten (Liegenschaften), Mobilien und Liegenschaften im Bau (siehe auch Anlagenspiegel auf Seite 57). Die kurzfristigen [201] und langfristigen Finanzverbindlichkeiten [206] sind auf 741,7 Mio. Fr. (675,2 Mio.) gestiegen. Diese Steigerungen gehen insbesondere auf die Liegenschaftenerwerbe sowie auf die laufenden oder fertiggestellten Bauprojekte zurück.

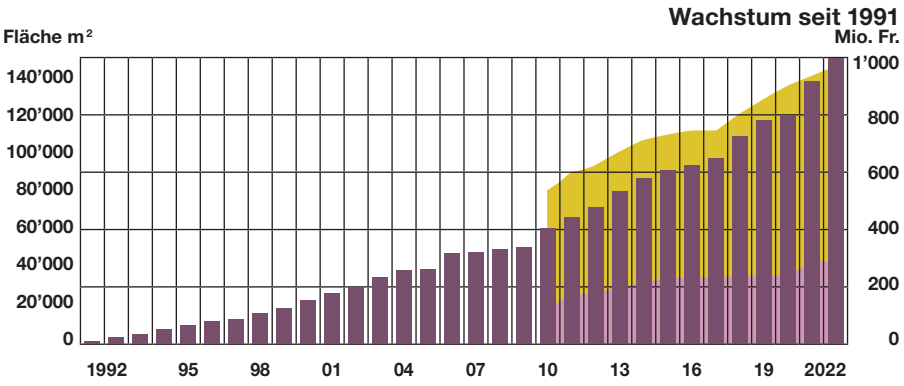
Der Liegenschaftenfonds [291] vergrösserte sich um 5,9 Mio. Fr. auf 73,2 Mio. Fr. Mit dem Ertragsüberschuss von 9,8 Mio. Fr. und der Veränderung des Liegenschaftenfonds ist das Eigenkapital von 257,5 Mio. Fr. Ende 2022 auf 273,2 Mio. Fr. angewachsen.

Erfolgsrechnung

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

Bei den Mieterträgen (in der Gruppe «Finanzertrag» [44] enthalten) resultiert gegenüber der gleichen Periode im Vorjahr netto eine Steigerung von rund 1,9 Mio. Fr. Die im Vorjahr und dem abgeschlossenen Jahr erworbenen Liegenschaften sowie die fertiggestellten Bauprojekte trugen dazu bei. Die Leerstände und Mietzinsreduktionen sind gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Mio. Fr. auf 0,9 Mio. gesunken. Diese starke Minderung ist u.a. auf die wegfallenden Mietzinsreduktionen von Gewerbeflächen aufgrund der Corona-Pandemie zurückzuführen.

Im «Sach- und übriger Betriebsaufwand» [31] enthalten ist insbesondere der «Bauliche und betriebliche Unterhalt» [314], der mit rund 8,4 Mio. Fr. gegenüber dem Vorjahr um 1,9 Mio. Fr. tiefer liegt, jedoch über dem Jahresbudget von rund 6,0 Mio. Fr.
Die Abschreibungen [33] auf Liegenschaften haben entsprechend der höheren Gebäudeversicherungssumme des gewachsenen Portfolios auf 4,3 Mio. Fr. zugenommen (Vorjahr 4,2 Mio. Fr.).



Wohnungen m²
Gewerbe m²
Sachanlagen Verwaltungsvermögen Mio. Fr.

Das Verwaltungsvermögen ist durch den Erwerb von Liegenschaften und durch bauliche Investitionen nahezu kontinuierlich angestiegen. In den letzten Jahren hat sich die Zunahme etwas beschleunigt. Seit 2009 erfassen wir auch die vermietete Wohn- und Gewerbefläche.

Die «Einlagen in Fonds («Liegenschaftenfonds»)» [35] und «Entnahmen aus Fonds («Liegenschaftenfonds»)» [45] belasten die Rechnung mit netto 5,9 Mio. Fr. (Vorjahr 7,1 Mio. Fr.). Bei den «Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen» (Liegenschaftenfonds) [45] verschiebt sich je nach Baufortschritt der Zeitpunkt der Entnahme.

Die Kreditzinsen (im «Finanzaufwand» [34] enthalten) sind trotz gestiegenen Fremdfinanzierungsbedarfs um rund 0,3 Mio. Fr. auf 7,2 Mio. Fr. gesunken.

Geldflussrechnung

Der «Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)» ist mit 12,1 Mio. Fr. gegenüber dem Vorjahr (19,6 Mio.) tiefer. Der hohe «Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen» von 85,9 Mio. Fr. (118,2 Mio.) ist auf die höheren 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 66,5 Mio. Fr. zu (Vorjahr 103,8 Mio.).

Liegenschaften und Mietobjekte

Mit den erworbenen Liegenschaften umfasst das Portfolio neu 175 Liegenschaften (Vorjahr 166). Ende Jahr bewirtschaftete die Stiftung PWG 2'082 Wohnungen (1'985) und 320 Gewerberäume (320). Die Zahl der Nebenobjekte (Parkplätze und übrige) beträgt 1'265 (1'211). Bei den Wohnräumen beläuft sich der durchschnittliche Nettomietzins am Stichtag 31. Dezember 2022 auf 204 Fr./m² (205), bei den Gewerberäumen auf 238 Fr./m² (237).

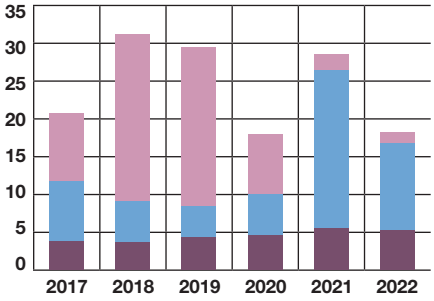
Betrieb und Personalentwicklung der Geschäftsstelle

Die Digitalisierung im Bereich «Finanzen und Controlling» wurde weiter vorangetrieben. Rund 95 % der Belege sind elektronisch abrufbar, was eine wichtige Voraussetzung für das Arbeiten von überallher ist.

Die durchschnittliche Anzahl Vollzeitstellen (ohne Lernende) ist um 2,0 auf 24,6 angestiegen.

Text Maurizio Galilei | Grafiken Stiftung PWG

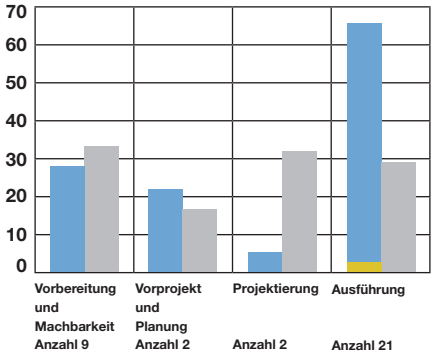
Unterhalt, Erneuerung*, Bau* (*inkl. Eigenleistungen) in Mio. Fr.



An-/Ersatz- und/oder Neubau*
Erneuerung*
Laufender Unterhalt und Kleinprojekte*

Die im letzten Jahr zum Teil aufgeschobenen Erneuerungsarbeiten konnten zusammen mit den geplanten Liegenschaften für das abgeschlossene Jahr termin- und sachgerecht umgesetzt werden. Entsprechend hoch ist der blaue Anteil der Säule.

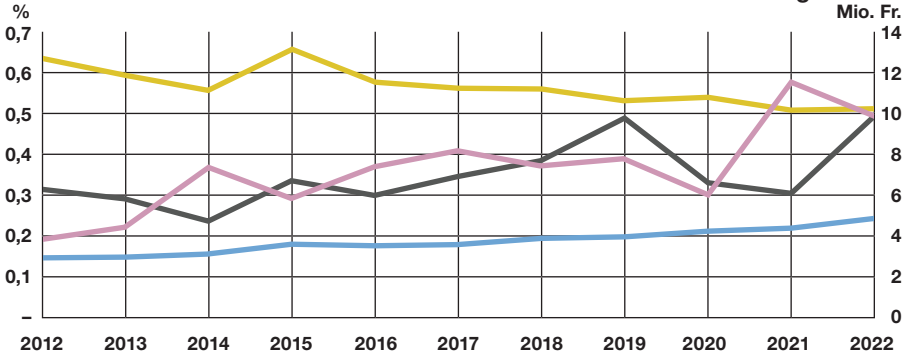
Bauprojekte am Stichtag – nach Phasen und innerhalb nach Grösse in Mio. Fr.



≤0,1
>0,1 bis ≤0,5
>0,5
Ende Vorjahr gesamt

Ende 2022 waren 34 (33) Bauprojekte in der Ausführungsphase.

Entwicklung Betrieb



Liegenschaftenunterhalt und -betrieb TFr.
Personal- und Verwaltungsaufwand TFr.
Unternehmenserfolg TFr.
Verhältnis Personal-/Verwaltungsaufwand zum Verwaltungsvermögen %

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

Zeitenwende allerseits – Digitalisierung, Mobilität, Energie

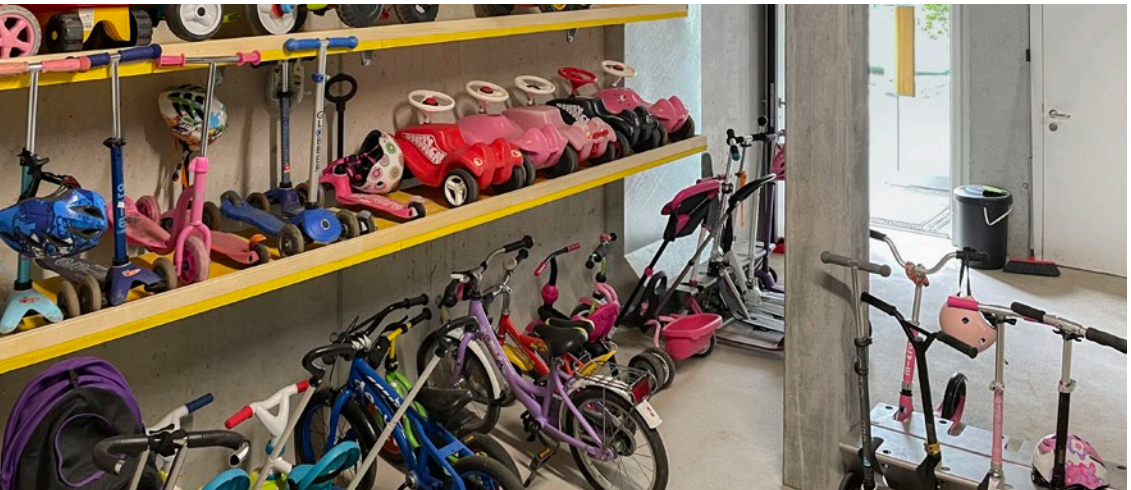
Die viel zitierte Zeitenwende beschäftigt auch die Bewirtschaftung 2022: Neben den Unsicherheiten der Energiekrise brachte die Einführung des papierlosen Vermietungsprozesses hingegen eine grosse Erleichterung für alle Beteiligten. Und nicht zuletzt fragen wir uns immer wieder: Wohin mit den Velos?

Wohin mit den Velos?

Autoparkplätze sind in der Stadt Zürich begehrt, und doch hat die Stiftung PWG immer wieder Leerstände. Ist das nicht paradox? Jein. Denn zum einen gibt es Quartiere mit grosszügigen blauen Zonen, zum anderen haben wir auch Liegenschaften, bei denen der Bedarf an Parkplätzen sowohl bei Mieterschaft als auch in der Nachbarschaft gering ist. Zudem können oder wollen sich viele kein Auto leisten, denn die nächste Tram- oder Bushaltestelle ist meist nicht weit weg, den Einkauf erledigt man um die Ecke, und mit dem Velo ist man sowieso schneller am Ziel.

Übrigens: Das Baugesetz verlangt, dass bei Bauprojekten eine bestimmte Anzahl Autoabstellplätze erstellt werden muss. Will man auf Parkplätze verzichten, braucht es ein Mobilitätskonzept. Dafür verpflichten sich die Mietenden schriftlich, kein Auto zu halten. Als Vermieterin wiederum erbringen wir der Baubehörde jährlich den Nachweis, dass sich alle daran halten. So wie beim 2018 bezogenen Neubau an der Freihofstrasse 32, 34. Ein Pilotprojekt, das sich durch grosszügige Veloräume auszeichnet und für viele zufriedene Mietende sorgt.

Leider ist in vielen Liegenschaften das Angebot an Veloabstellmöglichkeiten sehr eingeschränkt. Insbesondere bei innerstädtischen Liegenschaften, die kaum Fläche in der Umgebung bieten, kann man nicht einfach ins Haus ausweichen. Meist ist das Untergeschoss bereits mit Heizung, Waschküche und Kellerabteilen belegt. Wo aber möglich suchen wir nach Lösungen, und so wurden in den letzten Jahren bei rund 20 Liegenschaften die Abstellmöglichkeiten für Velos verbessert, indem Autoabstellplätze und Einzelgaragen aufgehoben, gekündigte Bastel- und Lagerräume umgewandelt oder das Angebot mit neu erstellten Velounterständen optimiert wurden. Bereits stellen sich neue Herausforderungen, besitzen viele doch mehrere Fahrräder, wollen Elektrovelos in der Liegenschaft laden, haben Anhänger oder Lastenvelos. Wie soll mit zusätzlichen Installationen beziehungsweise deren Platzbedarf umgegangen werden, und sollen diese Flächen weiterhin gratis sein? Wir sind gespannt, wie diese Fragen in Zukunft diskutiert werden.



In unserer Liegenschaft an der Witikonerstrasse gibt es viel Platz für grosse und kleine Velos.
Foto Stiftung PWG

Papierlose Vermietung – der digitale Pfad

Kontaktlos – ein Begriff, der in zweifacher Hinsicht die Corona-Zeit geprägt hat. Bei der Vermietung von Wohnungen stellten wir unser System «Besichtigungen sind für alle offen» um und zeigten die Wohnungen nur noch einer Handvoll Interessenten, erst nach eingegangener Bewerbung – und mit Maske. Möglichst wenig Kontakt lautete die Devise. Bei den Bewerbungsdossiers sah es anders aus: Da wir unsere Geschäftsstelle im Herzen der Stadt haben, liessen es sich viele nicht nehmen, ihre Unterlagen persönlich vorbeizubringen. Und wer es eilig hatte und digital flott unterwegs war, sendete uns eine E-Mail mit Anhängen – unser Posteingang war regelmässig verstopft. Es war nur eine Frage der Zeit, bis wir den Bewerbungsprozess einheitlich digital abwickelten – also nicht nur kontaktlos, sondern auch papierlos.

Nach langer Vorbereitungszeit und Systemanpassungen starteten wir in der zweiten Juni-Hälfte mit der papierlosen Vermietung. Die Umstellung wurde von den Interessentinnen und Interessenten positiv aufgenommen, und auch für uns brachte der digitale Prozess viele Optimierungen: Wir können rasch fehlende Unterlagen nachfordern, über den Stand des Auswahlprozesses informieren, Referenzen einholen. Die Anbindung an unsere Bewirtschaftungssoftware verbessert die Datenqualität, das Entziffern handschriftlicher Namen und Daten gehört der Vergangenheit an, und Tippfehler können vermieden werden. Auch Absagen erfolgen per E-Mail – das betrifft leider die meisten Bewerbungen. So entfallen zudem Portokosten, und ökologisch ist dieser Weg sowieso sinnvoller.

Übrigens: Die Befürchtung, mit dieser Umstellung würden wir Personen ohne Zugang zum Internet vom Bewerbungsprozess ausschliessen, hat sich nicht bewahrheitet. Es haben sich nur sehr wenige bei uns gemeldet, die bei der digitalen Bewerbung unsere Unterstützung brauchten.

Papierlos auf Wohnungen bewerben auf pwg.ch.

Die Energiekrise betrifft uns alle

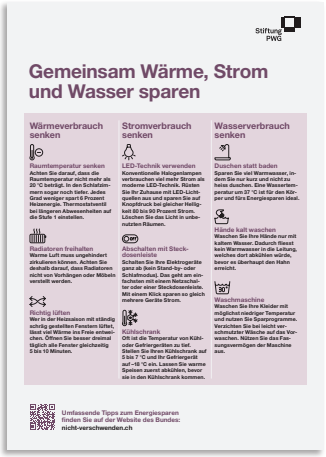
Mit der Energiekrise hat der Umstieg auf nachhaltige Energielösungen weiter an Bedeutung gewonnen. Unsere 2000-Watt-Strategie verfolgt schon seit Längerem den allseitig geforderten Umstieg. Bei über 170 Heizungen geschieht das aber nicht von heute auf morgen. Die Erschliessung der Stadt mit Fernwärme ist ein Projekt über viele Jahre. 18 unserer Liegenschaften sind an die Fernwärme angeschlossen und weitere 13 bestellt. Die wenigen Wärmepumpen sind den Neubauten vorbehalten, da Erdsonden aufgrund der beengten Stadtverhältnisse meist nicht realisierbar sind. Als Pilotprojekt wurde in einer Liegenschaft eine Holzpelletheizung installiert. Der grosse Rest sind Öl- und vor allem Gasheizungen. Diese Zahl erhöht sich mit fast jedem neuen Erwerb, sind sie doch noch immer die meistverbreitete Heizart.

Der Umgang mit den Preissteigerungen und dem möglichen Engpass bei Heizöl und Gas hat uns stark beschäftigt. Der Ölpreis war auf hohem Niveau sehr volatil, und der ideale Kaufzeitpunkt liess sich nicht vorhersagen. Deshalb haben wir jeweils in Tranchen nur so viel wie nötig bestellt. Bei einzelnen Liegenschaften muss während der Heizperiode nachbestellt werden, da die kleinen Tankanlagen nicht für einen ganzen Winter reichen.

Beim Gas verhält es sich anders, erfolgt doch der Bezug immer nach Bedarf, ohne Lagerhaltung und zum vorgegebenen Preis. Hier sind uns die Hände gebunden, und wir müssen uns auf das Versprechen des Lieferanten verlassen, dass die Versorgungssicherheit gewährleistet sei.

Es ist zu erwarten, dass sich die rekordhohen Energiekosten negativ in den kommenden Heiz- und Nebenkostenabrechnungen widerspiegeln und die Akontozahlungen vermutlich in den meisten Fällen nicht ausreichen werden. Deshalb wird bereits seit Monaten appelliert, Energie zu sparen, weniger Warmwasser zu verbrauchen, das Heizen zu reduzieren, Licht und unnötige Stromgeräte abzuschalten.

Auch die Stiftung PWG leistet ihren Beitrag, sei es durch den Einbau von energieeffizienten Haushaltgeräten, Montagen von LED-Beleuchtungen und Optimierungen von Heizanlagen. Und mittel- und langfristig mit dem Umbau von Heizanlagen, weg von fossilen Brennstoffen.


Stiftung PWG

Gemeinsam Wärme, Strom und Wasser sparen

Wärmeverbrauch senken

Raumtemperatur senken
Achten Sie darauf, dass die Raumtemperatur nicht mehr als 20 °C beträgt. In den Schlafzimmern sogar noch tiefer. Jedes Grad weniger spart 6 Prozent Heizenergie. Thermostatventil bei längeren Abwesenheiten auf die Stufe 1 einstellen.

Radiatoren freihalten
Warme Luft muss ungehindert zirkulieren können. Achten Sie deshalb darauf, dass Radiatoren nicht von Vorhängen oder Möbeln verstellt werden.

Richtig lüften
Wer in der Heizsaison mit ständig schräg gestellten Fenstern lüftet, lässt viel Wärme ins Freie entweichen. Öffnen Sie besser dreimal täglich alle Fenster gleichzeitig 5 bis 10 Minuten.

Stromverbrauch senken

LED-Technik verwenden
Konventionelle Halogenlampen verbrauchen viel mehr Strom als moderne LED-Technik. Rüsten Sie Ihr Zuhause mit LED-Lichtquellen aus und sparen Sie auf Knopfdruck bei gleicher Helligkeit 80 bis 90 Prozent Strom. Löschen Sie das Licht in unbenutzten Räumen.

Abschalten mit Steckdosenleiste
Schalten Sie Ihre Elektrogeräte ganz ab (kein Stand-by- oder Schlafmodus). Das geht am einfachsten mit einem Netzschalter oder einer Steckdosenleiste. Mit einem Klick sparen so gleich mehrere Geräte Strom.

Kühlschrank
Oft ist die Temperatur von Kühl- oder Gefriergeräten zu tief. Stellen Sie Ihren Kühlschrank auf 5 bis 7 °C und Ihr Gefriergerät auf –18 °C ein. Lassen Sie warme Speisen zuerst abkühlen, bevor sie in den Kühlschrank kommen.

Wasserverbrauch senken

Duschen statt baden
Sparen Sie viel Warmwasser, indem Sie nur kurz und nicht zu heiss duschen. Eine Wassertemperatur um 37 °C ist für den Körper und fürs Energiesparen ideal.

Hände kalt waschen
Waschen Sie Ihre Hände nur mit kaltem Wasser. Dadurch lässt kein Warmwasser in die Leitung, welches dort abkühlen würde, bevor es überhaupt den Hahn erreicht.

Waschmaschine
Waschen Sie Ihre Kleider mit möglichst niedriger Temperatur und nutzen Sie Sparprogramme. Verzichten Sie bei leicht verschmutzter Wäsche auf das Vorwaschen. Nützen Sie das Fassungsvermögen der Maschine aus.

Umfassende Tipps zum Energiesparen finden Sie auf der Website des Bundes: nicht-verschwenden.ch

Unser Merkblatt mit Tipps zum Energiesparen.

2000 Wohnungen und eine Sonderbriefmarke

2022 knackten wir die 2000er-Grenze bei der Anzahl Wohnungen und feierten die beeindruckende Zahl mit einer Sonderbriefmarke.

Text Andreas Schmuki

Planen und Bauen in turbulenten Zeiten

Bauen ist teurer geworden und von vielen Unsicherheiten wie zum Beispiel Lieferengpässen geprägt. Dementsprechend stellte sich auch nach den unsicheren Corona-Jahren 2022 keine Beruhigung ein. Gleichwohl konnten wir bei unseren Projekten wichtige Schritte vorwärts machen.

Neubauten

Ackersteinstrasse 172, Ersatzneubau, Ausführung

Aufgrund von Verzögerungen bei den Bewilligungsbehörden wurde der Baustart auf September 2022 verschoben. Die Stiftung PWG stellte deshalb die leer stehenden Wohnungen Geflüchteten aus der Ukraine zur Verfügung. Ende 2022 liefen die Aushubarbeiten, und ab Januar 2023 kann mit dem Rohbau begonnen werden.

Flüelastrasse 16, Ersatzneubau, Ausführung

Im März lag der Kostenvoranschlag vor, und im April sprach der Stiftungsrat einen Baukredit. Bis Ende Jahr wurden die nachbarschaftlichen Vereinbarungen ausgehandelt, die Bewilligung liegt vor, und erste Arbeiten sind vergeben. Einem Baubeginn mit dem Rückbau der bestehenden Liegenschaft Anfang 2023 steht nichts mehr im Wege.

Flurstrasse 115, Neubau, Ausführung

2022 wurde die Planung für den Neubau mit 21 Wohnungen weiter vorangetrieben. Das Farbkonzept der Fassade änderte sich seit dem Wettbewerb von weiss zu blau, sehr zur Freude der Baukommission. Im September wurde der Baukredit gesprochen, und der Baubeginn ist auf April 2023 geplant.

Pionierprojekt in den Startlöchern: Ab 2025 wird die Büroliegenschaft an der Schärenmoosstrasse 115, 117 zu Wohnraum für rund

200 Personen

umgenutzt.

Umnutzung

Schärenmoosstrasse 115, 117, Umnutzung Büro zu Wohnen, Planung

Die Stiftung PWG konnte 2021 von der Schweizerischen Radio- und Fernsehgesellschaft (SRG SSR) im Quartier Leutschenbach eine voll vermietete Gewerbeliegenschaft erwerben und will diese zu preisgünstigem Wohnraum für ca. 200 Personen umnutzen. Das Pionierprojekt ist ein wichtiger Beitrag zum ressourcen- und klimaschonenden Bauen in der Stadt Zürich. Im Erdgeschoss soll es unter anderem Gewerbeflächen geben, die das Umfeld auf bereichernde Art beleben. Durch eine möglichst umfassende Weiterverwendung bestehender Bauteile und eine kleine Eingriffstiefe in die Rohbaustruktur soll das Potenzial einer guten CO_2-Bilanz maximal ausgeschöpft werden.

Zum Projektwettbewerb, der von Juni bis September 2022 dauerte, wurden 16 Teams zugelassen. Den Wettbewerb, der im November juriert wurde, gewann das Team Studio Trachsler Hoffmann, Seforb Bauingenieure und Mettler Landschaftsarchitektur.

Ackersteinstrasse 172: Hier entsteht 2023 ein Neubau mit kompakten 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen.
Foto Stiftung PWG

Projektwettbewerb «Umnutzung Büro zu Wohnen» Schärenmoosstrasse 115, 117: Das Siegerprojekt von Studio Trachsler Hoffmann, Seforb Bauingenieure und Mettler Landschaftsarchitektur.

Gesamterneuerungen

Brunaustrasse 61, Gesamterneuerung Wohnungen, Ausführung

Wie geplant konnten die Arbeiten strangweise in unbewohntem Zustand ausgeführt werden. Die Mieterschaft musste sich während der intensivsten Arbeiten temporär eine andere Bleibe suchen, zum Teil mithilfe der Stiftung PWG. Durch eine kleine Anpassung am Grundriss kann neu in den Küchen ein Esstisch platziert werden, und die Küchen und Bäder sind in einem zeitgemässen Zustand.

Dienerstrasse 32, Gesamterneuerung, Ausführung

Im November 2018 beschlossen der Ausschuss und der Stiftungsrat den Planungskredit für eine Gesamterneuerung der Wohnungen an der Dienerstrasse 32. Auslöser war der dringende Erneuerungsbedarf der Kücheneinrichtungen, der Badezimmer und der sanitären Leitungen. Im Mai 2020 beschloss der Ausschuss den Projektierungskredit, welcher aufgrund neuer Ergebnisse der Planung auch die Räume der Bäckerei umfasste. Es zeigte sich leider, dass die vom UGZ gestellten Auflagen bezüglich der Bäckerei nicht wirtschaftlich sinnvoll umsetzbar sind. Im Rahmen einer Überschreibung des Vertrages wurde deshalb einvernehmlich eine Befristung des Mietvertrages bis zum geplanten Baubeginn vereinbart. So beinhaltete das Bauprojekt die Gesamterneuerung der gesamten Liegenschaft mit einer Umnutzung des Gewerbeobjektes im Erd- und Untergeschoss. Das Gewerbeobjekt und die Wohnungen konnten im Dezember bezogen werden.

Wurde 2022 gesamterneuert: Dienerstrasse 32. Foto Ralph Hut

Stationsstrasse 58, Gesamterneuerung, Ausführung

Eine weitere Gesamterneuerung mit zusätzlicher Dämmung der Hoffassade. Die Eingriffstiefe liess kein strangweises Vorgehen zu. Die Mieterinnen und Mieter mussten ihre Wohnungen verlassen. Die Stiftung PWG konnte für alle Mietenden Ersatzangebote oder temporäre Umplatzierungen anbieten. Durch Anpassungen beim Grundriss ist es in Zukunft möglich, in der Küche einen Essplatz einzurichten. Die Wohnungen sind im Januar 2023 bezugsbereit.

Stationsstrasse 58 nach der Gesamterneuerung: mehr Platz in der Küche. Foto Stiftung PWG

Hegibachstrasse 54, 56, 58, Erneuerung Wohnungen mit Erdbebenertüchtigung

Nachdem 2021 das Haus 54 als erste Etappe erneuert wurde, wurden die Abläufe und einige Details aufgrund der Erfahrungen angepasst und die Häuser 56 und 58 dieses Jahr erneuert. Die Materialisierung der Wohnungen lehnt sich stark an die ursprüngliche, im Inventar der Denkmalpflege verzeichnete an. Auch hier mussten die Mieterinnen und Mieter nur während der intensivsten Arbeiten ausziehen.

Weitere Bauprojekte

Bei den neu erworbenen Bestandesliegenschaften sind teilweise zeitnahe Instandhaltungsarbeiten notwendig. So wurden bei Erstbegehungen der Liegenschaften nach dem Erwerb durch das Portfoliomanagement und die Baufachleute erste notwendige Unterhaltspakete geschnürt. Die Liegenschaft Neunbrunnenstrasse 11 wurde an die Fernwärme angeschlossen, und das Flachdach wurde erneuert. An der Wernerstrasse 11 wurde die grosse Dachwohnung in zwei Wohnungen unterteilt, und bei einer neu erworbenen Liegenschaft gab es einen Sturmschaden am Dach, der sofort behoben werden musste.

Text Alexandra Banz

Weiterhin auf Rekordkurs

Wir prüften so viele Liegenschaften wie nie zuvor: 136. Davon erwarben wir 10. Das ist ein Anstieg um ein Drittel im Vergleich zum Vorjahr – sowohl in der Prüfung als auch im Erwerb. 2022 erwarben wir Liegenschaften für knapp 85 Millionen Franken.

Das knappe Angebot lässt die Eigentumspreise trotz Zinswende weiter steigen. Die unsichere Lage auf dem Finanzmarkt und steigende Hypothekarzinsen haben bei manchen privaten Eigentümerinnen und Eigentümern dazu geführt, einen Verkauf zu prüfen. Stiftungsintern verzeichneten wir aus diesem Grund einen Anstieg von Direktanfragen oder Hinweisen durch aufmerksame Mieterinnen und Mieter. Zudem gab es einige Eigentümer (Langfurren 18, Hammerstrasse 21), die unter dem Höchstangebot und zum zweiten Mal an die Stiftung PWG verkauft haben.

Carmenstrasse 46 in Hottingen

Die Eigentumsübertragung der «Villa Carmen» fand am 29. Juli 2022 statt. Eigentlich tummeln sich die Strassen mit Frauennamen um das Lochergut; Ida, Berta oder Marta heissen sie. Nichts gegen diese hübschen Vornamen, doch an die Aura von Carmen kommen sie nicht heran. Wir befinden uns hier auch am noblen Zürichberg. Die Etagenwohnungen sind von grossbürgerlichem Zuschnitt. Grosszügige Räume, teils ein hübscher Erker und ein kleiner Balkon gehören dazu.

Doldertal 10 in Hottingen

Auch dieses Erwerbsgeschäft fädelten wir bereits im Vorjahr ein. Dieser Ansatz des nahtlosen und erfolgreichen Jahresübergangs zeichnet sich als neue «Erwerbstradition» ab, so können wir auch in das Jahr 2023 mit zwei Kaufzusagen starten. «Dolder» ist ein mundartlicher Ausdruck für Baumwipfel – und von denen gibt es hier viele. Dichte Bäume säumen dieses Tälchen entlang des Wolfbachs. Hinein führt eine recht steile Sackgasse. Zum Hauseingang sind nochmals einige Treppenstufen zu überwinden. Ein anderer Zugang besteht von der Dolderstrasse her, die hinter dem Haus verläuft. Auf jeder Etage liegen zwei Wohnungen, alle besitzen eine private Aussenfläche.

Jungstrasse 19 in Seebach

«Die Stiftung PWG ist einfach eine gute Sache!» Mit diesen Worten erteilte uns der Eigentümer den Zuschlag (für Jürg Steiner war es der letzte Zuschlag, für den neuen Geschäftsführer Andreas Gysi die erste erworbene Liegenschaft). Die Jungstrasse erscheint zum dritten Mal auf unserer Erwerbsliste: Diesmal ist es der Schlussstein der Häuserzeile, die wir seit 2018 angefangen haben zusammenzusetzen. Ein Abschreibungsbeitrag ermöglicht die Erhöhung des Arrondierungspotenzials und bis zu seiner Ausschöpfung den Erhalt der vier Wohnungen. Den Eigentümer heissen wir als neuen Mieter herzlich willkommen.

Luegislandstrasse 102 in Schwamendingen

Eine Mieterin meldete den Verkauf der Liegenschaft. Nach Anfrage beim Treuhänder erhielten wir zwei Monate später die Verkaufsunterlagen. Weitere 3,5 Monate später unterschrieben wir den Kaufvertrag für das zweiseitig angebaute Wohnhaus. Es befindet sich unweit des Quartierzentrums. Noch viel näher liegt aber der künftige Ueberlandpark. Mit seiner Eröffnung im Jahr 2024 entsteht auf dem Dach der Autobahneinhausung ein attraktiver Hochpark – eine Zürcher Version des New Yorker «High Line Park». Die Wohnungen – darunter die 2000. der Stiftung PWG – haben eine raffinierte Raumaufteilung und wirken grosszügig. Alle haben einen Balkon nach Südwesten.

Hildastrasse 18 in Aussersihl

Einst schimpfte man sie «Mietskasernen», heute lecken sich Stadtmenschen die Finger nach diesen Blockrandhäusern. Um die vorletzte Jahrhundertwende baute man sie Seite an Seite um einen gemeinsamen Innenhof. Genau so ein Exemplar ist die Hildastrasse 18. Sie besetzt die südwestliche Ecke des Gevierts und ist daher verhältnismässig gut besonnt. Keine Abstriche macht die Lage punkto städtischen Flairs. Einkaufen und einkehren kann man an fast jeder Ecke, der ÖV-Service ist vorzüglich, und die Fritschiwiese ist schon lange kein Geheimtipp mehr für Picknick, Spass und Spiel.

Furkastrasse 14 in Altstetten

Haushalte mit ein oder zwei Personen sind heute am meisten verbreitet in der Stadt Zürich. Zehn solcher Haushalte kommen an der Furkastrasse an zentraler Lage in Altstetten unter. Das Gebäude mit kompakten 2-Zimmer-Wohnungen verfügt über eine solide Grundsubstanz und wurde etappenweise über alle Wohnungen erneuert.

Stoffelstrasse 21, 23 in Seebach

Dank eines Zufalls und der langjährigen Pflege der Beziehungen zu den Maklern kam diese Liegenschaft mit grossem Arrondierungspotenzial in das Portfolio: zwei frei stehende Mehrfamilienhäuser an gut erschlossener Lage in Seebach. Die Stoffelstrasse ist nach dem 930 Meter hohen Berg Stoffel im Zürcher Oberland benannt. Bei gutem Wetter ist dieser von Seebach aus sichtbar. Die zweckmässig ausgebauten Wohnungen verfügen alle über einen Balkon.

Langfurren 18 in Unterstrass

Obwohl nicht in Oberstrass, freuen wir uns trotzdem sehr über diesen Neuzugang. (Aufruf an alle Eigentümerinnen und Eigentümer einer Liegenschaft in Oberstrass: Die Stiftung PWG hat dort noch einen weissen Fleck in ihrem Portfolio!) Die Liegenschaft liegt gut erschlossen in Unterstrass. Das freundlich wirkende Gebäude aus dem Jahr 1943 wurde in den 1990er-Jahren gesamtsaniert. Die Haltestelle «Hirschwiesenstrasse» der Tramlinien 10 und 14 ist zu Fuss in ein paar Minuten erreichbar. Kurze Spaziergänge führen in den lauschigen Irchelpark und in das Freibad Allenmoos mit seinem wunderbaren Park und seinen im Stil der Moderne gestalteten Gebäuden.

Altstetterstrasse 151a in Altstetten

Die Stiftung PWG erhielt zum ersten Mal die Gelegenheit, im Rahmen eines Nachlassverfahrens ein Mehrfamilienhaus mit 23 Wohnungen an zentraler Lage in Altstetten zu erwerben. Das frei stehende, polygonale Gebäude aus dem Jahr 1961 befindet sich im friedlichen Innenhof einer Blockrandbebauung. Ein schöner Garten mit Wiese und Bäumen trägt zu der Idylle bei. Die Wohnungen verfügen über durchdachte Grundrisse und einen zweckmässigen Ausbaustandard.

Hammerstrasse 21 in Riesbach

Auch in diesem Fall informierte uns eine Bewohnerin, dass ihr Wohnhaus zum Verkauf stehe. Die Mieterschaft und die gute Verkaufserfahrung, die der Eigentümer 2010 mit uns (Liegenschaft Glatttalstrasse 139, 141) gemacht hatte, waren Gründe für den Zuschlag unter dem Höchstangebot. Umso mehr freut uns das Gebäude im stattlichen Heimatstil an attraktiver Lage. Alle acht Wohnungen verfügen über einen Balkon und bestechen durch Charme und reiche Details. Im Erdgeschoss befindet sich eine lichtdurchflutete Gewerbeeinheit.

Text Neslihan Aydogan-Zierer, René Müller
Fotos Ralph Hut

Das Treppenhaus – mehr als nur ein Durchgangsort

Treppen sind wie Chamäleons. Egal ob sie aus Holz, Stein oder Beton sind – sie passen sich an, sind funktional und überwinden Höhen. Sie repräsentieren aber auch ihr Haus und sind Orte der Begegnung und des Austauschs. Essensgerüche mischen sich unter das Parfüm des Nachbarn. Seien es Pflanzen, Abfallsäcke, Bilder, Kinderwagen oder Schuhgestelle – im Treppenhaus sammeln sich allerlei Dinge an, die viel über unser Gegenüber aussagen. Oder anders gefragt: Was glauben Sie über Ihre Nachbarin zu wissen anhand ihrer Pakete oder Einkäufe, die manchmal im Eingang stehen?

Kein Haus ohne Treppe und keine Treppe ohne Haus – darum war es an der Zeit, den Fokus auf die Stufen zu legen. Reporterin Lara Blatter war mit Jelica Scepanovic unterwegs. Mit ihrem Hauswartungs-Unternehmen ist Scepanovic für einige Häuser der Stiftung PWG zuständig und hält sie in Schuss. Auch war die Journalistin bei zwei Mieterinnen zu Besuch. Die Geschwister Ricklin wohnen seit über 50 Jahren zusammen, und das soll auch noch eine Weile so bleiben. Zudem schrieb die Architektin Elizaveta Radi einen aufschlussreichen Artikel über die Geschichte der Zürcher Hauseingänge.

Unsere 7 schönsten Treppenhäuser

Treppenhaus gleich Treppenhaus? Nein. Während einige lediglich Mittel zum Zweck sind und das Erdgeschoss mit unserer Wohnung verbinden, gibt es andere, die uns besonders positiv in Erinnerung bleiben.
Wir wollten wissen, welches unsere schönsten Treppenhäuser sind. Über unseren Newsletter* machten wir eine Umfrage. Und siehe da, das Sammelsurium an Treppen ist erfrischend divers. Die Schönheit liegt bekanntlich im Auge der Betrachterinnen und Betrachter. Was auffällt: Terrazzo kommt über alle Treppentypen hinweg besonders gut an, und zwischen die Stufen hat sich ein Buchtipp eingeschlichen.

Text Lara Blatter | Fotos Ralph Hut

*Den zweimonatlich erscheinenden Newsletter kann man auf pwg.ch abonnieren.

Platz 7
Rautihalde 15, 19

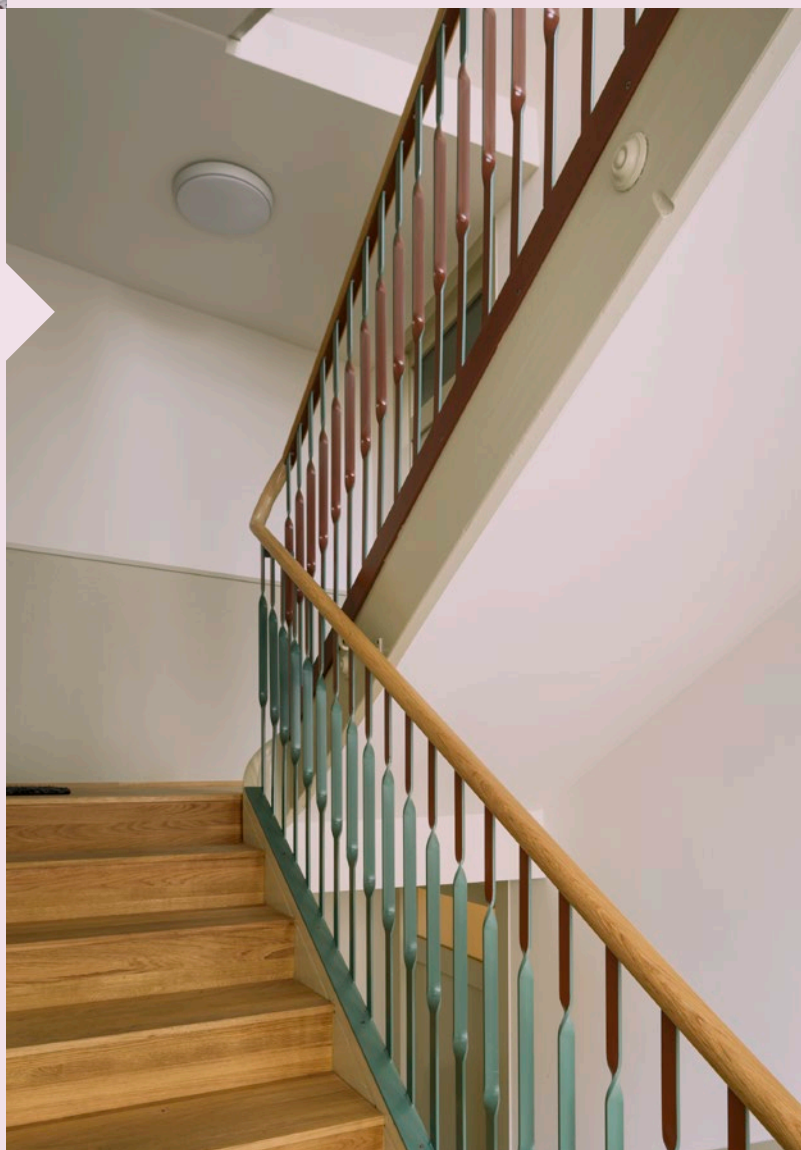
Baujahr 2020 (Ersatzneubau)
Kreis 9

Es werde Licht: Von oben fällt Sonnenlicht in dieses Treppenhaus und sorgt zusammen mit den gesprenkelten Platten, der roten Farbe und dem Beton für eine elegante Moderne. Das kommt uns doch irgendwie bekannt vor – vergleichen Sie mal mit der Siegertreppe!

Platz 6
Quellenstrasse 6

Baujahr 1891
Erwerbsjahr 1994
Gesamterneuerung 2016
Kreis 5

Der Kreis 5 ist gut vertreten in unserem Ranking: Schlichte Stufen führen von der Dachterrasse ins Quartier, wo skurrile Kramläden auf Multikulti und Bodenständiges treffen.



Platz 5
Neugasse 57, 59

Baujahr 1913
Erwerbsjahr 1995
Gesamterneuerung 2021
Kreis 5

Diese Treppe ändert zwischendurch sozusagen ihren Richtungsverlauf. Sie verbindet 16 Wohnungen. Im Erdgeschoss der zwei Mehrfamilienhäuser befindet sich das Kino «Riffraff». Im Jahr 1998 brachte es den Film nach Jahren der offenen Drogenszene zurück in den Kreis 5.

Platz 4
Josefstrasse 52

Baujahr 1897
Erwerbsjahr 2002
Gesamterneuerung 2021
Kreis 5

Am Anfang dieser Stufen liegt die Buchhandlung «sec52». Auch in der Literatur seien Treppen zweifellos und breit anzutreffen, sagt Buchhändler Ricco Bilger. «In den Büchern von Kaspar Schnetzler etwa, die allesamt Zürich zum Thema haben, spielen Treppenhäuser generell eine Rolle. Beispielsweise in ‹Adieu Monsieur Monet›, einer Geschichte, die im Haus zum Grauen Wind an der Oberdorfstrasse spielt, im vierten Stock. Ein ständiges Treppauf, Treppab.»

Platz 3
Kernstrasse 32

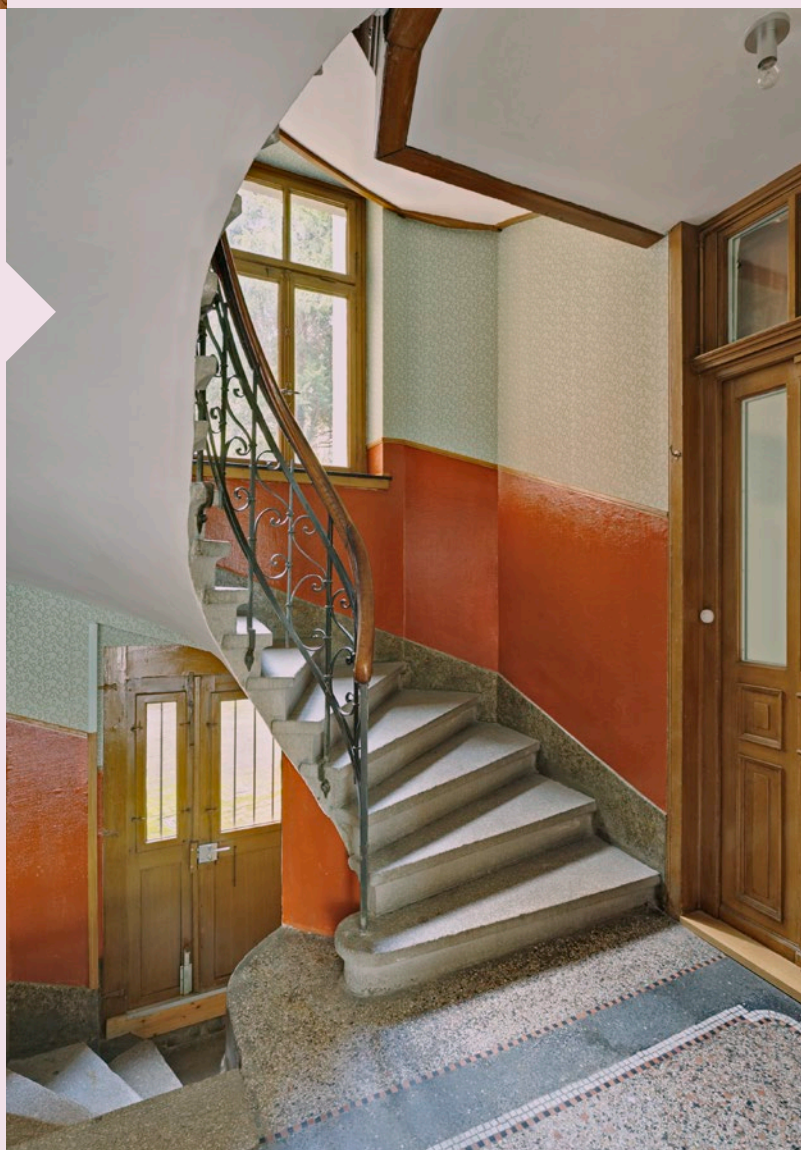
Baujahr 1891
Erwerbsjahr 2004
Gesamterneuerung 2019/2020
Kreis 4

Und der dritte Platz geht an ein Treppenhaus, das nicht nur hübsch und wohnlich aussieht, sondern auch tönt. Es knarzt beim Gehen, jeder Tritt auf dieser alten Holztreppe ist hörbar.

Platz 2
Dolderstrasse 23, 25

Baujahr 1906
Erwerbsjahr 1999
Gesamterneuerung 2009
Kreis 7

Das denkmalgeschützte Jugendstilhaus liegt am Hottingerplatz im Kreis 7. Die Treppe auf Platz zwei glänzt nicht nur wegen des Terrazzo-Bodens und der zweifarbigen Wände: Das Treppenhaus führt auf eine Dachzinne mit tollem Ausblick über die Stadt.



1

Platz 1
Badenerstrasse 281
Zentralstrasse 166

Baujahr 1959
Erwerbsjahr 2015
Kreis 3

Rote Akzente, Terrazzo-Platten und -Stufen, die sich um einen Leuchtstab wenden – das ist unsere Siegertreppe! Die Liegenschaft im Kreis 3 ist grau und liegt an der viel befahrenen Badenerstrasse, doch das Innere mit seiner Wendeltreppe ist das Juwel des Hauses. Wieso genau diese Stufen das Rennen machen, ordnet die Architektin Elizaveta Radi ein. Durch das Licht von oben und den runden, eleganten Treppenverlauf, der für die 1950er-Jahre typisch sei, wirke dieses Treppenhaus luftiger als andere. «Zudem tragen die roten Farbakzente an den Treppenwangen und dem filigranen Metallgeländer dazu bei, dass das Treppenhaus einem positiv in Erinnerung bleibt», sagt Radi.

Reinigung ist Teamarbeit

Jelica Scepanovic geht täglich gegen 300 Stufen hoch und runter. Mit ihrem Unternehmen Jelka Clean ist sie in der Stadt unterwegs und kümmert sich darum, dass Treppenhäuser sauber sind, Leitungen geflickt werden und Waschpläne aktuell bleiben.

Sie hält ihren Zeigefinger hoch und sagt: «Das ist mein wichtigstes Werkzeug. Der putzt alles.» Jelica Scepanovic lacht. Sie nimmt einen Lappen, legt ihn über ihren Finger und demonstriert, wie sie damit in jede Ecke kommt.

Seit über zehn Jahren führt Jelica ihr eigenes Hauswartungs-Unternehmen Jelka Clean. «Jelka» sei ihr Spitzname und bedeute Tannenbaum. Zusammen mit ihren 9 Mitarbeitenden bewirtschaftet sie gegen 100 Häuser, 14 davon sind von der Stiftung PWG.

Es ist 7 Uhr. An diesem Morgen ist sie mit Massimiliano, einem Gärtner, sowie Miguel und Sanja, beides Reinigungskräfte, in Hottingen unterwegs.

Die erste Liegenschaft auf dem Tagesprogramm ist jene an der Konkordiastrasse 9. Das Haus der Stiftung PWG mit acht Wohnungen befindet sich unweit vom Römerhof. Abgerundete Balkone zieren die Fassade. Kaum angekommen, schaut Massimiliano nach dem Garten. Die anderen beiden verschwinden im Treppenhaus.

«Wir sind mehr als einfach nur Putzfrauen», sagt Jelica. Auch Schneepflügen, Endreinigungen, Räumungen, Garten- oder Flickarbeiten gehören zu ihren Aufgaben. Wichtig sei ein wachsames Auge. «Wir halten die Dinge in Schuss, ohne dass wir gross wahrgenommen werden. Ist eine Lampe kaputt, dann ersetzen wir sie. Sind die Lappen in der Waschküche dreckig oder ist der Plan veraltet, dann kümmern wir uns darum.»

Jelica steht im Eingangsbereich der Konkordiastrasse, ihre Mitarbeitenden sind in der Zwischenzeit unten angekommen. Sanja verleiht dem Geländer den letzten Schliff, und Miguel kümmert sich noch um die Briefkästen. Es duftet nach Zitrusfrüchten, Seife und Alkohol. Geputzt werde nur mit biologischen Mitteln, meldet sich die Chefin sichtlich stolz zu Wort. Das sei gesünder für Haut und Umwelt.

«Wir halten die Dinge in Schuss, ohne dass wir gross wahrgenommen werden.»

Jelica Scepanovic: «Irgendwie kriegen wir alles hin.»

Jelica, Sanja, Massimiliano und Miguel – auf die Zusammensetzung ihres Teams legt die Chefin grossen Wert: «Wir verbringen den ganzen Tag zusammen, wir müssen uns mögen.»

JELKA CLEAN
Rund ums Haus
JELKA CLEAN
Rund ums Haus

Das organisierte Chaos und für jeden Notfall gerüstet.

300 Stufen pro Tag

Miguel und Sanja packen ihre Utensilien zusammen, räumen sie ins Auto und besprechen kurz mit Jelica, wie der weitere Tag verläuft. Dann ziehen sie zusammen mit Massimiliano weiter zur nächsten Liegenschaft.

In der Regel beginnt der Tag um 7 Uhr und endet gegen 17 Uhr. Unterwegs sind sie gewöhnlich in Zweierteams. Pro Liegenschaft haben sie durchschnittlich eine Stunde, am Ende der Schicht kommt man auf gut zehn Liegenschaften. «Putzen ist gesund. Täglich gehen wir etwa 300 Stufen rauf und runter», sagt Jelica.

Als Unternehmerin sei es ihr wichtig, dass sich die Mitarbeitenden gut verstehen. Reinigung sei Teamarbeit. Als Chefin versucht sie, möglichst faire Arbeitsbedingungen zu ermöglichen. Ihre Mitarbeitenden arbeiten beispielsweise für einen Fixlohn statt auf Stundenbasis. «Gute Leute zu finden, die Freude an der Arbeit haben, ist nicht ganz einfach. Minimale Deutschkenntnisse, kommunikative Fähigkeiten sowie ein Führerausweis sind wichtig», so Jelica.

Hauswarten ist ihre Leidenschaft, und für diese versucht sie, ihr Team zu begeistern. «Du bewegst dich viel, die Leute sind dankbar, und es ist ein sicherer Beruf: Arbeit gibt es immer», sagt die 54-Jährige und öffnet den Kofferraum ihres Transporters.

Das Auto ist ihr Büro

Diverse Besen und Wischmopps, ein Kärcher, Schläuche, Reinigungsgeräte und -mittel schauen aus dem Auto heraus. Auf dem Beifahrersitz liegen leere Waschpläne, in der Seitenwand gibt es neue Zahnputzgläser und Ersatzlämpchen für Backöfen. Neben dem Schalthebel liegen einige Namensschilder und ein Etui voller Schlüssel zu diversen Liegenschaften. Das lande am Abend im Tresor, kommentiert Jelica. Im Innern des Gefährts herrscht das organisierte Chaos. Sie scheint für jeden Notfall gerüstet zu sein. «Das Auto ist mein Büro, ich bin den ganzen Tag unterwegs und koordiniere – schaue, dass alles nach Plan verläuft.» Sie dreht den Schlüssel um, wirft einen bestimmten Blick in den Rückspiegel und fährt los.

«Das Auto ist mein Büro, ich bin den ganzen Tag unterwegs und koordiniere – schaue, dass alles nach Plan verläuft.»

Unterwegs ruft ein Mitarbeiter an, sie gibt Anweisungen und legt auf. Eine Waschmaschine sei kaputt. Sie wählt die Nummer des Sanitärs und entschuldigt sich für die vielen Telefonate, gleichzeitig manövriert sie das Auto elegant durch den Stadtverkehr.

Der nächste Stopp an diesem Morgen ist an der Asylstrasse 90, einer weiteren Liegenschaft der Stiftung PWG. Auch hier steht eine Treppenhausreinigung auf dem Programm. Jelica fängt oben an, erstaunlich viel erledigt sie mit den Füssen. «Aus hygienischen Gründen brauchen wir oft unsere Füsse statt die Hände. Stell dir vor, du fasst alles an: Dann verteilst du alle Bakterien.»

Putzen und Pflegen

Vielen Menschen sei nicht bewusst, wie viel Arbeit hinter einem sauberen Treppenhaus stecke. «Es ist mehr als Saugen und einmal mit dem Mopp drüber», sagt Jelica. Spinnweben, defekte Lampen, dreckige Fenster, klebriges Geländer, Gespräche über Schuhgestelle und Pflanzen auf den Stufen – im Treppenhaus als Ort, wo die ganze Nachbarschaft zusammenkommt, gibt es viel zu tun. Und das müsse gelernt sein: «Ich weiss viel über Hygiene und Kommunikation, da ich früher im Spital gearbeitet habe.»

«Es ist mehr als Saugen und einmal mit dem Mopp drüber.»

Jelica arbeitete lange als diplomierte Pflegefachfrau. Doch die Nachtarbeit war ihr irgendwann zu einsam. Die soziale Interaktion habe ihr gefehlt. «Darum habe ich angefangen, neben der Pflege tagsüber privat Leute zu pflegen, für sie zu putzen oder Dinge zu flicken.» Heute liebt sie es, zwischen Eigentümerinnen, Mietenden und Mitarbeitenden zu vermitteln. «Ruft man mich an und fragt mich, ob ich Zeit habe, ist meine Antwort: ‹Immer.› Irgendwie kriegen wir alles hin», sagt sie.

Unten angekommen, bringt sie die Mopp-Presse nach draussen und schaut ihre Hände an: «Die haben schon viel gearbeitet.»

Ihr Telefon klingelt erneut. Ein Notfall in Uster; ein Keller stehe unter Wasser. Jelica Scepanovic verabschiedet sich mit kräftigem Händedruck, steigt in ihr Auto und braust mit dem Büro auf vier Rädern davon.

Text Lara Blatter | Fotos Ralph Hut

Massimiliano ist der Gärtner in Jelicas Team. Vom Rasenmähen bis zum Schneepflügen bieten sie alles an.

Auch ein Briefkasten säubert sich nicht von alleine. Miguel beim Polieren.

Hauseingänge entwerfen

Über Entrées und Treppenhäuser, deren gestalterische und typologische Vielfalt und das Potenzial, gemeinschaftliche, identitätsstiftende Räume zu konstruieren.

Prächtiges, aber nicht schwellenfreies Entrée an der Dolderstrasse 23. Foto Ralph Hut

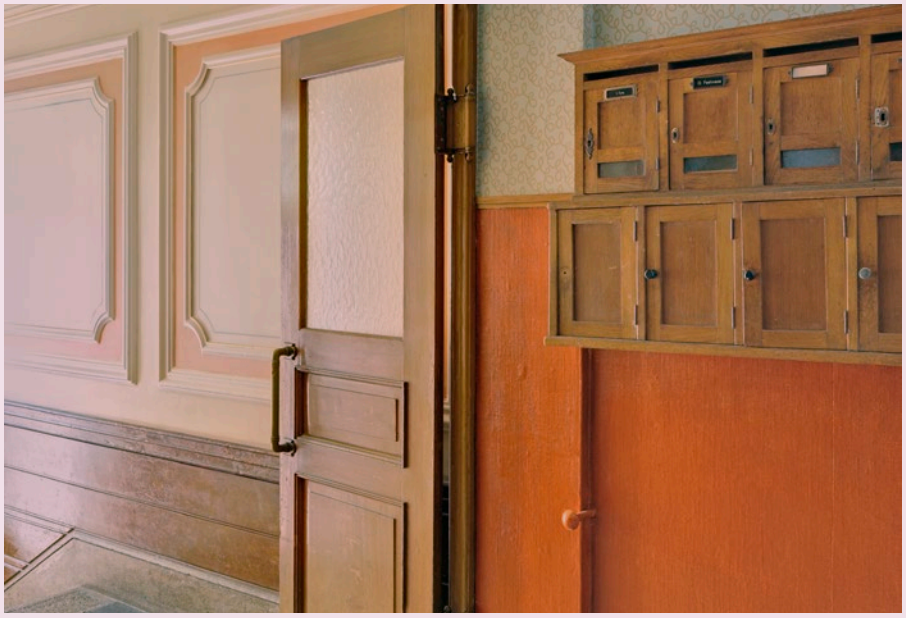
An solchen Details hastet man auch im Alltagsstress nicht einfach so vorbei. Foto Ralph Hut

Nimmt man heute als Architektin an einem Wohnbauwettbewerb teil, so gehört üblicherweise zu den Standardaufgaben, einen «erweiterten Eingangsbereich als Begegnungszone» oder gar eine «gemeinschaftliche Lobby» für die Bewohnerinnen und Bewohner zu entwerfen. Diese Räume sollen selbstverständlich identitätsstiftend, aber auch vielseitig interpretierbar sein, eine wohnliche Atmosphäre haben und doch repräsentativ wirken. Nicht zu vergessen: Sie sollen bevorzugt keine Hauptnutzfläche konsumieren. Diese Aufgabe ist den grösseren Fragestellungen untergeordnet – dem Städtebau, den Freiräumen, den Wohnungsgrundrissen – und wird deshalb oft nur zweitrangig behandelt. Dabei haben die Entrées und Treppenhäuser ein immenses Potenzial, nicht nur als spannende Begegnungsorte im Haus zu funktionieren, sondern auch wesentlich zum Wohnkomfort beizutragen: Stellen wir uns beispielsweise einen grosszügigen, schwellenlos erreichbaren Kinderwagenabstellraum am Hauseingang vor, der einer jungen Familie so viel Alltagsstress ersparen kann und so oft in Altbauten fehlt.

Ein Blick auf die Geschichte des Wohnungsbaus in der Stadt Zürich zeigt, wie sich der Umgang mit Treppenhäusern im Laufe des letzten Jahrhunderts gewandelt hat. Die Eingemeindung von 1893 leitete einen regelrechten Bauboom ein. Die Altstadt wurde umgebaut, es entstanden neue Quartiere auf der grünen Wiese, die Wohnraum für die stark wachsende Bevölkerung der neuen Grossstadt bieten sollten. Während sich das Grossbürgertum in den Villen und Apartmenthäusern um den See ansiedelte, setzte sich die Mietskaserne für die Arbeiterklasse durch. Diese dichten Blockrandbebauungen in einheitlicher Architektur prägen noch heute ganze Stadtteile wie beispielsweise Wiedikon oder Wipkingen. Sie waren zwar modern und entsprachen den damaligen Hygienestandards, sie waren aber auch knapp bemessen und günstig gebaut. Ihre Architektur wirkt nicht zuletzt so einheitlich, weil viele Bauteile schlicht aus dem Katalog bestellt wurden. Dennoch waren es oft die Entrées, in denen sich neben der Fassade noch ein gewisser Gestaltungswille zeigte und die je nach vorhandenem Budget entsprechend ausgestaltet wurden. Verschiedene Putz-, Mal- und Stucktechniken kamen dabei zum Einsatz und trugen dazu bei, dass ganz besondere Raumstimmungen entstanden. Ein gängiges Gestaltungsmittel um die Jahrhundertwende war dabei die Wandmalerei. Oft waren es dörfliche Landschaftsmotive, die eine heimelige und vertraute Stimmung vermitteln sollten. Daneben war die Imitation ein wichtiges Motiv, das gerade in Mietskasernen sehr verbreitet war. Während die Eingangshallen der teureren Häuser oft mit Stuckmarmor oder sogar mit Naturstein verkleidet wurden, ahmte man die Steine in Mietshäusern häufig nur durch Malerei nach.

Geschmackvolles Treppensteigen in der 2016 erneuerten Liegenschaft Quellenstrasse 6. Foto Ralph Hut

Dieser prägnante Hauseingang am Waldmeisterweg 5 ist auf jeden Fall identitätsstiftend.
Foto Ralph Hut



Schön gestaltet, aber auch funktional: Treppenhaus der Liegenschaft Dolderstrasse 23. Foto Ralph Hut

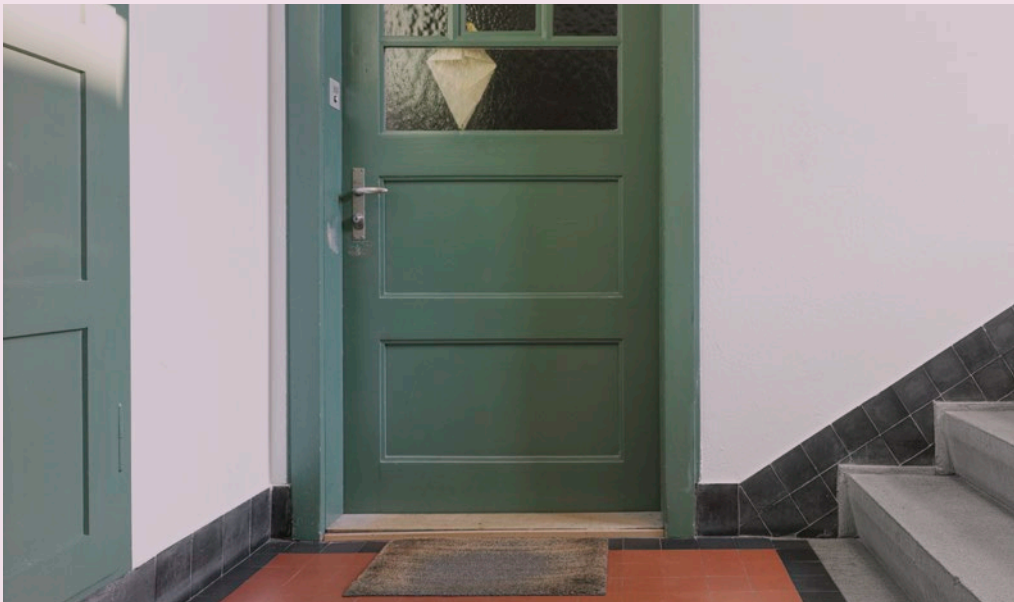
Luftiges Treppenhaus mit Oberlicht an der Badenerstrasse 281. Foto Ralph Hut

Neben der Gestaltung spielte die Funktionalität eine mindestens genauso wichtige Rolle. Das Treppenhaus ist wohl der am meisten beanspruchte Raum eines Mehrfamilienhauses, bei jedem Umzug wird die eine oder andere Ecke über Gebühr strapaziert. Dementsprechend robust müssen Treppenhäuser ausgekleidet sein. Eine bewährte Lösung am Anfang des 20. Jahrhunderts, die heute noch oft zu sehen ist, war eine Wandbespannung mit einem sogenannten Rupfen, einem robusten Jutestoff, der auf einer Höhe von etwa 1,30 Meter mit Holzdeckleisten fixiert und überstrichen wurde. Darüber waren häufig ein feiner Kalkputz oder eine Tapete angebracht. In Zürich ist heute noch eine Fülle an solchen Beispielen zu finden. Exemplarisch dafür ist das Treppenhaus der Dolderstrasse 23. Die edlere Variante war eine Verkleidung mit Lincrusta, einer linoleumartigen Relieftapete, die um die Jahrhundertwende sehr im Trend lag.

Ab 1924 wurden mit dem Beschluss des Stadtrates der «Grundsätze 24» gemeinnützige Wohnbauträger durch Verkauf von Baugelände, durch Gewährung von Darlehen und durch Übernahme von Anteilkapital unterstützt. Die Ausgestaltung der Treppenhäuser wurde nüchterner, die handwerkliche Virtuosität musste dem Pragmatismus weichen. In Mode waren helle und glatte Abriebe – ganz im Sinne der weissen Moderne. Stoffverkleidungen in Treppenhäusern verschwanden allmählich, oft wurde lediglich ein etwa 20 Zentimeter hoher Stein- oder Keramiksockel als Schutz angebracht und die Wand verputzt. Viele Häuser aus den 1920er-Jahren sind noch heute in ihrer Originalerscheinung erhalten. Ein Beispiel ist das Mehrfamilienhaus Zimmerlistrasse 12, das 1929 erbaut wurde.

Spielte die Gestaltung der Treppenhäuser und der Hauseingänge in den vorigen Jahrzehnten die Hauptrolle, während sie räumlich meist recht bescheiden ausfielen, so gab es seit den 1950er-Jahren eine Neuerung: Mit immer grösseren Überbauungen wurden allmählich auch die Hauseingänge geräumiger. Die Lobby wurde zum Begegnungsort der Hausgemeinschaft. Die Treppenanlagen wurden immer luftiger – oft fiel Tageslicht über die Oberlichter hinein – und nahmen Schwung auf. Runde Wendeltreppen, wie beispielsweise an der Badenerstrasse 281, waren in dieser Zeit sehr in Mode.

Aus den 1920er-Jahren: Treppenhaus an der Zimmerlistrasse 12. Foto Björn Siegrist



Der Bau des Triemlispitals in den 1960er-Jahren als eines der ersten grossen Projekte im Brutalismusstil setzte einen neuen Trend: Béton brut sollte die Zürcher Architektur in den folgenden Jahrzehnten prägen. Doch während die ersten brutalistischen Beispiele in Zürich nach aussen hin ihre beinahe fetischistische Begeisterung für Sichtbeton präsentierten, waren sie im Innenraum anfangs viel weniger radikal. Möglicherweise fehlte noch der Mut, sich von jeglicher Verkleidung zu verabschieden, sodass der Putz, zwar nüchtern und bescheiden, dennoch ein unverzichtbarer Teil der Innenraumgestaltung war. Die Lobby war weiterhin beliebt, besonders in Kombination mit den atemberaubenden Treppenanlagen der immer höher wachsenden Hochhäuser.

Praktische Ablagefläche unter den Briefkästen in der Liegenschaft Rautihalde 15, 19. Foto Ralph Hut

Die Ölkrise von 1973 beendete die Hochkonjunktur der Bauwirtschaft. Der Bau in Zürich stagnierte, der Wohnungsbau wurde immer bescheidener ausgeschmückt. Damit war auch die Zeit der grosszügigen Entrées und Treppenhäuser endgültig vorbei. Gestalterisch setzte sich der kahle Sichtbeton immer weiter durch. Der äussere Zugang über Laubengänge kam immer öfter zum Einsatz. Bis in die 1990er-Jahre setzte sich die Rationalisierung fort: Um möglichst viel Fläche vermieten zu können, wurden Eingangsbereiche und Treppenhäuser verkleinert, ihre Gestaltung wurde oft allzu stiefmütterlich behandelt. Einfacher Abrieb oder Sichtbeton waren weiterhin die häufigsten Varianten.

Erst in den letzten Jahrzehnten gewannen die Hauseingänge wieder an Bedeutung. Einerseits wurde das Potenzial als Begegnungsort für die Hausgemeinschaft erkannt, andererseits kommt der Sichtbeton – nicht zuletzt wegen der schlechten Ökobilanz – langsam aus der Mode. Es wird immer öfter nach neuen gestalterischen, aber auch typologischen und funktionalen Möglichkeiten gesucht, die Eingangshallen grosszügiger auszubauen. Unter den Neubauten, die in den letzten Jahren für die Stiftung PWG gebaut wurden, sind einige spannende Beispiele zu finden. Mittlerweile gehört es zum Standard, dass sich ein Velo- und Kinderwagenabstellraum im Erdgeschoss am Hauseingang befindet. Das steigert den Wohnkomfort der Bewohnerinnen und Bewohner im Vergleich zu den minimal bemessenen historischen Treppenhäusern immens, zumal die meisten Altbauten nicht schwellenlos erreichbar sind. Aber auch auf weniger auffällige Gestaltungselemente wird immer öfter Wert gelegt. In der Siedlung Rautihalde 15, 19, die 2020 von Fiederling Habersang Architekten fertiggestellt wurde, entwarfen die Architekten eine geräumige Ablagefläche unter der Briefkastenanlage für Einkaufstaschen oder Pakete. Sie planten die geschwungene Treppenanlage so, dass sie über ein Oberlicht grosszügig belichtet werden kann. Die roten Farbakzente auf dem robusten Sichtbeton schaffen eine angenehme Atmosphäre. Das Architekturbüro Lütjens Padmanabhan verkleidete den Entsorgungsschacht im Windfang ihres 2018 erbauten Ersatzneubaus am Waldmeisterweg 3, 5 mit einem grosszügigen Spiegel – ein einfaches Gestaltungselement, das uns aber sofort an die luxuriösen Lobbys der Fünfzigerjahre denken lässt. Nicht nur das: Sie schliessen auch Wasch- und Abstellräume, die so oft in die Untergeschosse verbannt werden, an die Hauseingänge an und garantieren damit, dass das Erdgeschoss zu einem tatsächlich identitätsstiftenden Ort wird und als Begegnungszone der Bewohnerinnen und Bewohner genutzt wird.

Die Wohnbaugeschichte der Mehrfamilienhäuser in Zürich weist trotz immer weiter zunehmender Rationalisierung der Baubranche insgesamt einen Fundus an diversen gestalterischen, typologischen und funktionalen Mitteln auf, um Hauseingänge zu entwerfen. Ohne Zweifel wird die Rationalisierung des Baus weiterhin fortdauern. Doch der bewusste Einsatz von Material, Handwerk und entwerferischen Finessen wird auch in der Zukunft eine Fülle an Möglichkeiten bieten, die Hauseingänge und Treppenhäuser in kommunikative Orte zu verwandeln, die einen hohen Wohnkomfort garantieren und zum besseren sozialen Zusammenhalt beitragen.

Elizaveta Radi ist selbstständige Architektin in Zürich. Sie hat sich als Mitherausgeberin des Buchs «Innenputz», das Anfang 2023 im Verlag Park Books erschienen ist, mit der Gestaltung der Entrées und Treppenhäuser im Wohnungsbau der Stadt Zürich auseinandergesetzt und unter anderem viele Häuser der Stiftung PWG untersucht.

Seit 50 Jahren eine WG: die Ricklin-Schwestern

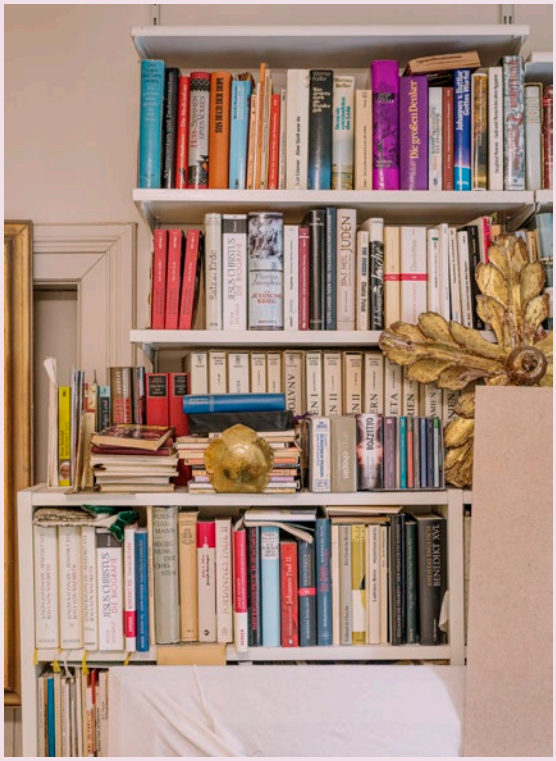
Madlen und Marianne Ricklin wohnen seit eh und je zusammen. Ihre Wohnung in der Enge ist ihr gemeinsames Zuhause. Und solange sie die Treppen hochkommen würden, sei ihr Platz an der Brunaustrasse.

«M + M Ricklin» steht auf dem Klingelschild. Sie sind 78 und 90 Jahre alt und wohnen seit fast 50 Jahren als Wohngemeinschaft in derselben Wohnung an der Brunaustrasse. Madlen und Marianne sind Schwestern und «lebenslange Engemerinnen», wie sie sagen.

Die letzten Jahre waren etwas streng für die beiden. Corona hat sie erwischt, sie mussten gar ins Spital und danach in die Reha. Darauf folgte ein Umzug. Ihre Wohnung in der Enge wurde renoviert, und sie mussten zwischenzeitlich in eine andere ausweichen. Seit einigen Wochen sind die Ricklins nun zurück. «Die Hilfsbereitschaft im Haus war überwältigend. Beim Umzug fragten alle, ob sie anpacken können, und halfen, Dinge rauf und runter zu tragen», sagt Marianne. Da merkte sie, dass sie die Nachbarschaft vermisste. Der Kontakt sei nicht eng, aber immerhin wohne man im selben Haus. Das Treppenhaus sei da wichtig, es sei jener Ort, wo die Bewohnenden aufeinandertreffen.

Unabhängigkeit ist den beiden wichtig. Und um diese auch im Alter zu bewahren, gehöre das Treppensteigen dazu. «Die Stufen halten fit, ich bin froh, dass wir keinen Lift haben», so Madlen. Solange sie die Treppe hochkommen würden, sei ihr Platz an der Brunaustrasse. Beide lachen und geben zu: «Wir haben auch Angst vor dem Verkleinern – wir haben so viele Dinge.» Sie sitzen im Wohnzimmer, ihre antiken und gepflegten Möbel kommen im renovierten Altbau schön zur Geltung.

Madlen und Marianne sind Schwestern und «lebenslange Engemerinnen», wie sie sagen.



Madlen ist ein neugieriger Mensch: Sie liebt klassische Musik und Bücher.

Da, wo vor der Renovation ein Spannteppich lag, glänzt heute ein schön aufbereiteter Parkettboden. Die Wände im Wohnzimmer ziert ein frisch lackiertes Täfer. Bilder, Lampen, Bücher – in den Zimmern türmen sich Schachteln und Möbel, die noch darauf warten, an den für sie vorgesehenen Platz zurückzufinden. Madlen schmunzelt. Ein Umzug sei in ihrem Alter eben eine aufwendige Sache. Sie scheint es gelassen zu nehmen. Alles zu seiner Zeit.

Im renovierten Treppenhaus und auch in der Wohnung riecht es noch etwas nach Farbe, und durch den Flur weht ein süss-säuerlicher Duft, der aus der Küche kommt – Früchtetee.

Madlen (links) und Marianne tragen beide eine Perlenkette – ein Symbol ihrer Verbundenheit?

«Das Leben hat sich so ergeben, ich habe nichts geplant und das Leben so genommen, wie es kam», sagt Marianne.

Mutter, Tochter, Tante

Das Eckhaus in der Enge ist seit 1976 das Zuhause der beiden. Im Haus wohnten früher vor allem Mitarbeitende der Hürlimann-Brauerei. «Die Tagesmutter meiner Tochter arbeitete damals dort und wohnte hier, sie hat uns dann auch die Wohnung vermittelt», erzählt Marianne. «Das war ideal, ich konnte meine Tochter im Pyjama nach oben bringen und arbeiten gehen.»

Schon damals hätten sie «gezittert», dass sie die Zusage bekommen würden. Denn in der Enge, wo sie aufgewachsen sind, wollten sie unbedingt bleiben. Über die Jahre hinweg habe sich das Quartier verändert. Viele Betriebe seien eingegangen und grossen Detailhändlern gewichen. Eine Bäckerei, eine Drogerie, ein Kiosk, ein Milchladen. Marianne zählt die Geschäfte auf und zeigt dabei mit dem Finger aus dem Fenster. Dahin, wo früher die Läden standen.

Die Wohnung an der Brunaustrasse ist ihr gemeinsamer Rückzugsort. Zeitweise lebte Marianne bei ihrem Partner, doch in ihrer Wohnung, da gab es immer nur sie drei. Mutter, Tochter und Tante in einem Haushalt. Im Vergleich zu anderen Menschen ihrer Generation scheint das Familienmodell Ricklin revolutionär. «Das Leben hat sich so ergeben, ich habe nichts geplant und das Leben so genommen, wie es kam», sagt Marianne. «Und klar, dass ich alleinerziehend war, war zu dieser Zeit nicht en vogue – aber mein Umfeld hat meinen Weg akzeptiert und mich unterstützt.»

Seit fast 50 Jahren teilen die Ricklins ihren Haushalt: Da sammeln sich so einige Dinge an.

Die WG-Profis

Wenn jemand WG-erprobt ist, dann die Ricklins. Ein Geheimrezept fürs Zusammenwohnen haben sie nicht, dennoch ein paar Tipps. «Als Schwestern kennt man sich besonders gut. Wichtig ist, dass man Rücksicht aufeinander nimmt, sich nicht einengt und klare Rollen hat», sagt Madlen. «Sie kocht und macht den Haushalt, ich bringe das Essen nach Hause und entscheide das TV-Programm», fügt ihre Schwester an. Marianne sei die Ungeduldige, Madlen die Geduldige von beiden.

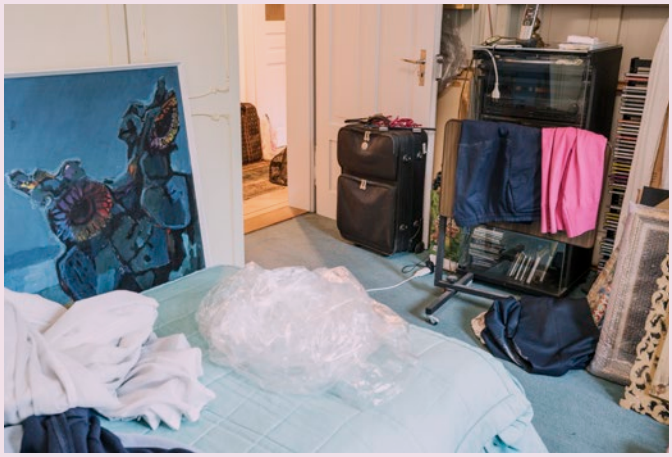
Aufgewachsen mit weiteren drei Geschwistern, wohnen die beiden schon ein Leben lang zusammen. Ob es auch Dinge gibt, die sie an der anderen nicht ausstehen können? Sie schweigen und schauen sich an. Madlen: «Marianne meint es oft zu gut mit mir. Steckt sich selbst zu fest zurück, das kann auch mal nerven.» – «Gleichfalls», sagt Marianne. Da könne es schon mal so weit kommen, dass sie einander «antrötzeln». Das renke sich aber schnell wieder ein.

Gemeinsame Aussenmauern

Ihr gemeinsamer Alltag scheint getaktet und aufeinander abgestimmt. Marianne arbeitet auch heute noch in einem Zürcher Uhrengeschäft, das ihrem Partner gehörte. Dort ist sie für die Administration zuständig und hilft hin und wieder im Verkauf aus. Den Kontakt zu Kundinnen und Kunden schätzt sie sehr.

Und Madlen ist meistens zu Hause. Anders als früher: Die 90-Jährige arbeitete im administrativen Bereich einer internationalen Organisation. Durch ihren Beruf war sie oft unterwegs und organisierte Konferenzen auf der ganzen Welt. «Ich war auf jedem Kontinent ausser in Australien», sagt sie voller Stolz. Das Reisen habe ihr die Augen geöffnet und Interesse am Weltgeschehen geweckt. Auch wenn sie heute nicht mehr in der Welt herumfliege, ist sie bestens informiert. Jeden Tag liest sie die NZZ, ihr Zimmer ist voll von Büchern und Bildern. Im Hintergrund spielt klassische Musik – ebenfalls eine grosse Leidenschaft. 50 Jahre habe sie im Kirchenchor gesungen.

«Ich bewundere Madlen für ihre Neugier», sagt ihre Schwester. Sie selbst könne sich nicht so intensiv mit Nachrichten auseinandersetzen, das frustriere sie nur. «Die wirklich interessanten Artikel reisst Madlen raus und legt sie mir hin», sagt Marianne – sichtlich dankbar für diese Selektion. «Das Lesen hält mich lebendig», kommentiert Madlen. Wenn die Schwestern über die Vergangenheit sprechen, werfen sie sich Blicke zu und lächeln.



Die Zimmer zeugen noch vom kürzlichen Wiedereinzug. Das Zügeln sei in ihrem Alter eine aufwendigere Sache.

«Unsere Verbindung ist stark. Vielleicht auch wegen des Altersunterschieds, ich habe Marianne schon als Baby gesittet», so Madlen. Marianne: «Das hat nicht aufgehört.»

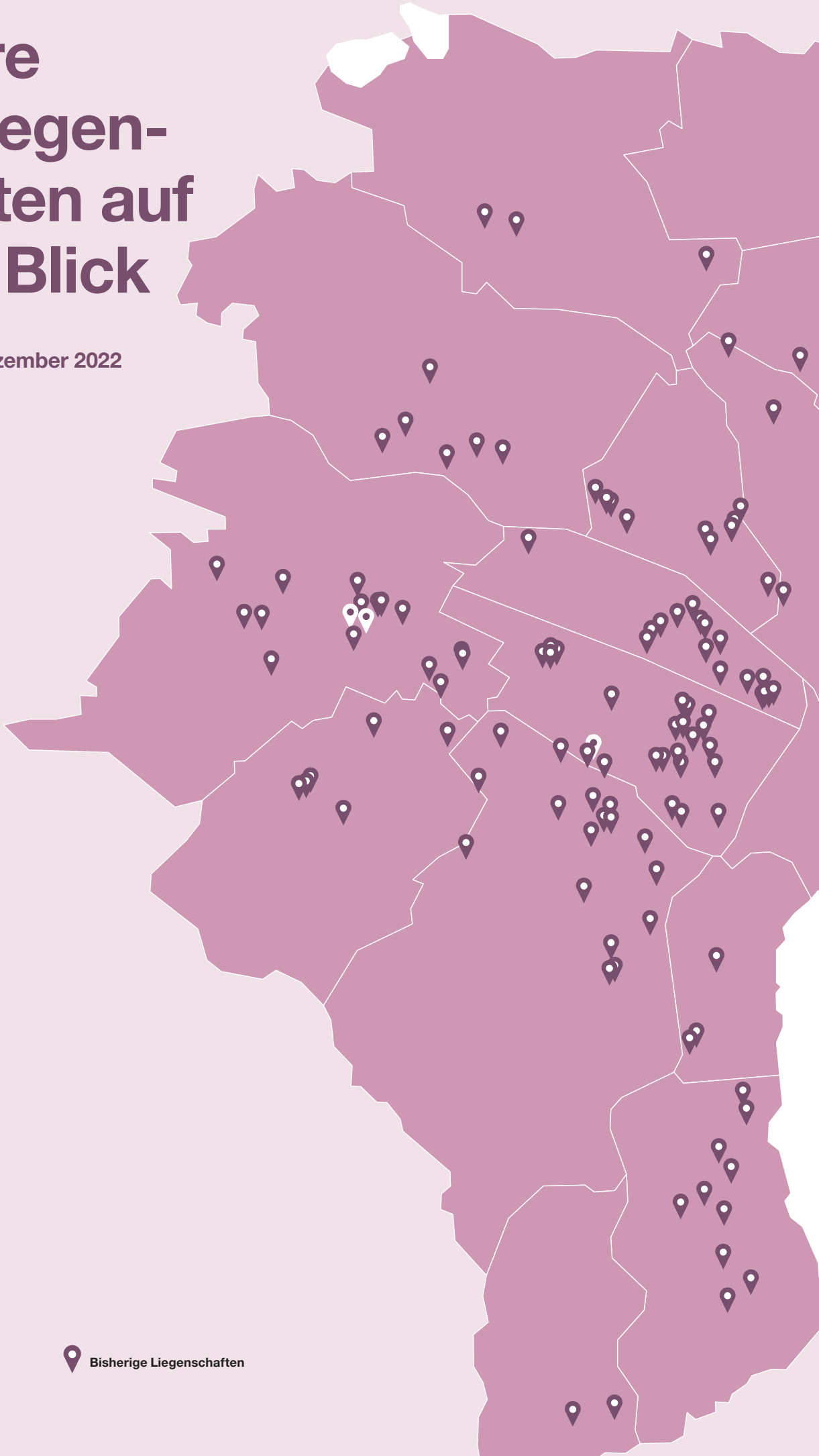
«Aber wir lassen uns auch genügend Freiraum.»
«Das stimmt. Und dann geht das Leben so schnell voran, Menschen kommen und gehen – doch unsere gemeinsamen Aussenmauern bleiben.»

«Ja, da fühlt man sich sicher.»
Um ihren Hals tragen beide eine Perlenkette – eine Kette, die sie nicht nur äusserlich zu verbinden scheint.

Text Lara Blatter | Fotos Ralph Hut

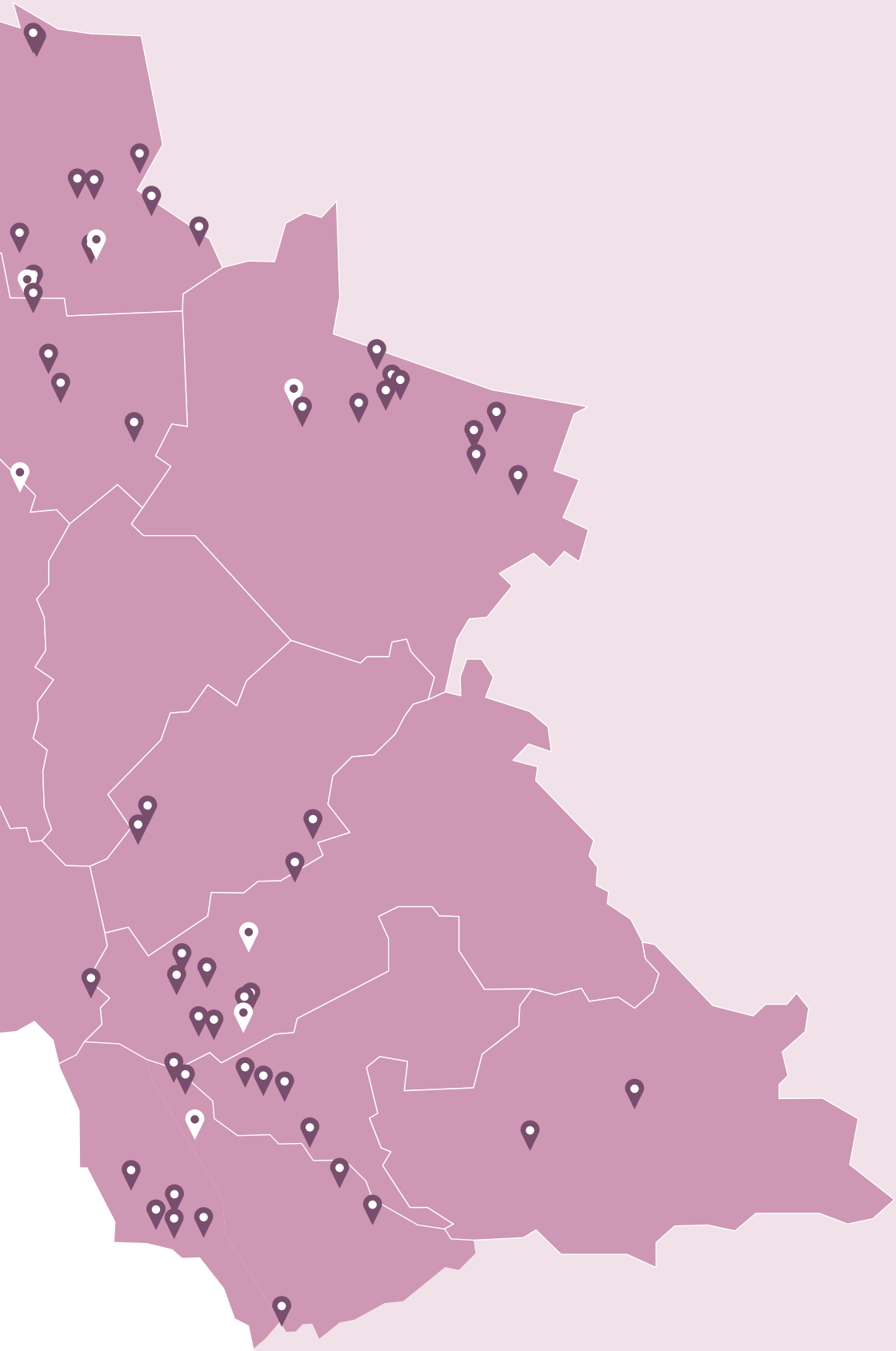
Unsere 175 Liegenschaften auf einen Blick

Stand per 31. Dezember 2022



Neue Liegenschaften

Bisherige Liegenschaften



Die Bewirtschaftung der Stiftung PWG betreut 2’082 Wohnungen und 320 Gewerberäume persönlich und individuell.

www.pwg.ch/liegenschaften

Die PWG-Liegenschaften von A bis Z

Stand per 31. Dezember 2022

Liegenschaft	Besitz-verhältnis	Kaufdatum	Gebäudever-sicherungs-wert 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	Mansar-den/Einzel-zimmer	Gewerbe-räume
Ackersteinstrasse 172	A	30.09.2010	1’090’000	2		3				
Aemtlerstrasse 16	A	27.01.1994	5’730’000	1	3	4	5			2
Aemtlerstrasse 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			
Altstetterstrasse 151a	A	29.09.2022	5’310’000	2	17	4				1
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	2’430’000	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	3’360’000		8		1			2
Bertastrasse 73	A	01.07.2003	3’360’000				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
Brunaustrasse 61	A	03.12.2002	4’415’000				8			3
Brunaustrasse 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			
Carmenstrasse 46	A	29.07.2022	2’590’975		1		3	1		
Dienerstrasse 32	A	17.07.2003	2’095’000			3	1			1
Doldertal 10	A	19.01.2022	2’693’531		2	6				
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

Liegenschaft	Besitz-verhältnis	Kaufdatum	Gebäudever-sicherungs-wert 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	Mansar-den/Einzel-zimmer	Gewerbe-räume
Forchstrasse 41	A	24.03.2004	3’482’700		4					6
Forchstrasse 67	A	29.06.1993	5’377’000			1	4	4		3
Forchstrasse 229	A	01.07.2021	1’590’000		1	6				
Forchstrasse 290	A	01.09.2021	1’382’165			4				1
Förrlibuckstrasse 224, 226	A	17.12.1999	5’645’000		4	3	7	3		
Freihofstrasse 32, 34	A	30.11.1992	14’490’000	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
Frohalpstrasse 55	A	30.11.2017	2’345’000		9					
Fröhlichstrasse 20	A	01.07.2019	2’270’000	3	3		3			
Furkastrasse 14	A	01.09.2022	1’674’212		10					
Gladbachstrasse 83	A	03.08.2017	3’750’000		1	3		3		1
Glatttalstrasse 139, 141	A	22.04.2010	3’460’000		6	12				
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
Hammerstrasse 21	A	17.11.2022	2’902’758		4	3	1			1
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	2	31	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
Hellmutstrasse 4, 6, 8	A	01.02.2021	7’570’000	6	20	6				
Heuelsteig 2/Bergstrasse 117	A	29.12.1999	1’220’000	4	1					1
Hildastrasse 18	A	28.07.2022	2’640’000			8				2
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
Markthalle IM VIADUKT …36 bis …52 [1]	B	24.08.2006	14’395’000							20

Stand per 31. Dezember 2022

Liegenschaft	Besitz-verhältnis	Kaufdatum	Gebäudever-sicherungs-wert 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	Mansar-den/Einzel-zimmer	Gewerbe-räume
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	3’950’000			7	1			2
Jungstrasse 15, 15a	A	29.11.2018	2’460’000	1	2	5	1	1		1
Jungstrasse 17, 19	A	01.10.2021 01.07.2022	1’967’040		2	5	1		1	
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		5	3		1		2
Kernstrasse 32	A	17.06.2004	2’965’000			4	1			
Kirchenfeld 1/Landhusweg 5	A	25.06.2012	2’348’000			9				1
Klingenstrasse 38	A	01.02.2021	2’905’000		1	9				
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				
Lägernstrasse 7	A	27.07.1994	2’470’000	1	3	4		1		
Lägernstrasse 17	A	04.12.2000	1’850’000		7	1				
Lägernstrasse 35, 37/ Rosengartenstrasse 80	A	31.05.2002	6’564’500	4		20				2
Landenbergstrasse 15	A	12.12.1996	1’433’000			5				
Langfurren 18	A	29.09.2022	1’289’950		1	4	1			
Luegislandstrasse 102	A	16.07.2022	1’404’300		3	3				
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	13’379’500	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			
Schaffhauserstrasse 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				
Schärenmoosstrasse 115, 117	A	27.01.2021	28’483’300							1
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				

Liegenschaft	Besitz-verhältnis	Kaufdatum	Gebäudever-sicherungs-wert 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	Mansar-den/Einzel-zimmer	Gewerbe-räume
Schürgistrasse 68	A	26.05.1992	1’190’000			3	3			
Schürliweg 2	A	01.09.2021	3’160’000	1	2	3	3			
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				
Stoffelstrasse 21, 23	A	30.09.2022	4’616’759	17	9		1			
Streulistrasse 11	A	23.05.1997	3’280’000		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			11	3			
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			6				
Wettingerwies 2	A	11.07.2006	8’070’000		4	5	7	1		2
Winzerstrasse 41, 41a	A	28.01.2016	2’990’000	6	11	2				
Witikonerstrasse 365	A	30.01.2013	3’275’400	1	1		4			3
Witikonerstrasse 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				**159**	**480**	**947**	**391**	**92**	**13**	**320**
Wohnobjekte in %				**8%**	**23%**	**45%**	**19%**	**4%**	**1%**	

Gebäudeversicherungswert per 31.12.2022	**801’573’076**

Mietobjekte Wohnen	**2’082**
Mietobjekte Gewerbe	**320**
Total Hauptobjekte	**2’402**

Reine Wohnliegenschaften	**97**
Gemischt genutzte Liegenschaften	**69**
Reine Gewerbeliegenschaften	**9**
Total Liegenschaften	**175**

Legende zu Besitzverhältnissen:
A Alleineigentum, M Miteigentum, B Im Baurecht
*** Annahme, da für den Neubau noch keine Gebäudeversicherungsschätzung vorliegt.**

Ablieferung an Ausschuss, 15. Februar 2023
Abnahmebeschluss Stiftungsrat («Anstaltsvorstand»), 28. Februar 2023
Abnahmebeschluss Prüfstelle, 28. Februar 2023

Bericht

a. Revisionsbericht

Die im Geschäftsbericht auf den Seiten 48 bis Seite 59 abgebildeten Elemente der Jahresrechnung sind die wichtigsten Teile der gesamten Jahresrechnung 2022. Die vollständige Jahresrechnung wurde von der finanztechnischen Prüfstelle KPMG AG geprüft und im Revisionsbericht ohne Einschränkungen mit Datum 28. Februar 2023 bestätigt.

b. Finanzieller Überblick zur Jahresrechnung

Ertragsüberschuss

Die Stiftung PWG schliesst das Jahr mit einem Ertragsüberschuss von 9,8 Mio. Fr. ab (gleiche Periode Vorjahr 6,1 Mio. Fr.).

Bilanz

Die «Sachanlagen VV» [140] erhöhten sich per Ende Berichtsperiode auf 999,9 Mio. Fr. (918,2 Mio. Fr. per Ende 2021). Die Zunahme resultiert aus den Aktivierungen der erworbenen Liegenschaften und den abgerechneten Bauprojekten (zusammen +93,0 Mio. Fr.), aus den Veränderungen der «Anlagen im Bau» (-7,0 Mio. Fr.) sowie den periodenbezogenen Abschreibungen (-4,3 Mio. Fr.). Siehe dazu auch Seite 57 «Total Sachanlagen».

Die «Kurzfristigen ...» [201] und «Langfristigen Finanzverbindlichkeiten» [206] sind zusammen auf 741,7 Mio. Fr. gestiegen (675,2 Mio. Fr.). Der «Liegenschaftenfonds» [291] erhöhte sich um 5,9 Mio. Fr. auf 73,2 Mio. Fr. (67,3 Mio. Fr.).

c. Erläuterungen zur abgeschlossenen Berichtsperiode

Erfolgsrechnung

Die Mieterträge (in der Gruppe «Finanzertrag» [44] enthalten) sind gegenüber der gleichen Vorjahresperiode netto um rund 1,9 Mio. Fr. auf 40,8 Mio. Fr. gestiegen. Die 2021 und 2022 erworbenen Liegenschaften sowie die fertiggestellten Bauprojekte trugen dazu bei. Die Leerstände und Mietzinsreduktionen sind gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Mio. Fr. auf 0,9 Mio. Fr. gesunken (Vorjahresperiode 1,5 Mio.).

Im «Sach- und übriger Betriebsaufwand» [31] enthalten ist insbesondere der «Baulicher und betrieblicher Unterhalt» [314], der mit rund 8,4 Mio. Fr. gegenüber dem Vorjahr um 1,9 Mio. Fr. tiefer liegt, jedoch über dem Jahresbudget von rund 6,0 Mio. Fr.

Die «Abschreibungen» [33] sind mit 4,3 Mio. Fr. etwa gleich geblieben.

Die «Einlagen in Fonds («Liegenschaftenfonds»)» [35] und «Entnahmen aus Fonds («Liegenschaftenfonds»)» [45] belasteten die Rechnung mit netto 5,9 Mio. Fr. (7,1 Mio. Fr.).

d. Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget

Erfolgsrechnung

Bei der Kontengruppe [314] «Baulicher und betrieblicher Unterhalt» liegen die Ausgaben mit 8,4 Mio. Fr. über dem Budget von rund 6,0 Mio. Fr. Der Zeitpunkt der Ausgaben verschiebt sich je nach Baufortschritt.

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

Investitionsrechnung

Das Wachstum aus dem Erwerb liegt mit rund 86,0 Mio. Fr. deutlich über dem Jahresbudget (40,4 Mio. Fr.). Inwieweit die Wachstumsziele im Erwerb erreicht oder übertroffen werden, bestimmt jeweils weitgehend der Markt.

Die Liquidation der Ursina AG war per 2022 geplant, wird jedoch voraussichtlich 2023 abgeschlossen werden können.

Beschluss des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat hat die Jahresrechnung 2022 der Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich am 28. Februar 2023 genehmigt. Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

	Erläuterungen	1.1. bis 31.12.2022 Fr.
Erfolgsrechnung (siehe Seite 50)	Gesamtaufwand	-34'786'060
	Gesamtertrag	44'614'423
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	9'828'363
Investitionsrechnung (siehe Seite 51)	Ausgaben Verwaltungsvermögen	-95'408'209
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	9'469'870
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	-85'938'339
Bilanz per 31.12.2022 (siehe Seite 52)	Bilanzsumme	1'027'796'479

**Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung von 9'828'362.97 Fr. wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen.
Dadurch erhöht sich der Bilanzüberschuss auf 149'953'968.29 Fr.**

Zürich, 28. Februar 2023
Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich

Ueli Keller
Präsident des Stiftungsrates

Alexandra Wymann
Protokollführerin

Erfolgsrechnung

Gestufter Erfolgsausweis

		Rechnung/Fr. 1.1 bis 31.12.22	Budget/Fr. 1.1. bis 31.12.22	Rechnung/Fr. 1.1. bis 31.12.21
30	Personalaufwand	-3'850'986	-3'832'000	-3'389'381
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	-11'251'069	-8'579'000	-13'024'328
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen (siehe «Anlagenspiegel – Verwaltungsvermögen»)	-4'279'974	-4'358'000	-4'231'523
35	Einlagen in Fonds («Liegenschaftenfonds»)	-8'198'845	-8'317'000	-8'346'610
36	Transferaufwand	–	–	–
37	Durchlaufende Beiträge	–	–	–
	Total betrieblicher Aufwand	-27'580'874	-25'086'000	-28'991'842
40	Fiskalertrag	–	–	–
41	Regalien und Konzessionen	–	–	–
42	Entgelte	235'282	205'000	314'594
43	Verschiedene Erträge	1'248'368	1'063'000	1'983'446
45	Entnahmen aus Fonds («Liegenschaftenfonds»)	2'283'116	560'000	1'272'293
46	Transferertrag	2'269	3'000	759
47	Durchlaufende Beiträge	–	–	–
	Total betrieblicher Ertrag	3'769'034	1'831'000	3'571'092
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-23'811'840	-23'255'000	-25'420'750
34	Finanzaufwand	-7'205'185	-7'750'000	-7'461'009
44	Finanzertrag	40'845'388	40'251'000	38'998'494
	Ergebnis aus Finanzierung	33'640'203	32'501'000	31'537'485
	Operatives Ergebnis	9'828'363	9'246'000	6'116'735
38	Ausserordentlicher Aufwand	–	–	–
48	Ausserordentlicher Ertrag	–	–	–
	Ausserordentliches Ergebnis	–	–	–
3	Total Aufwand	-34'786'060	-32'836'000	-36'452'851
4	Total Ertrag	44'614'423	42'082'000	42'569'587
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung Ertragsüberschuss (+)/Aufwandüberschuss (-)	9'828'363	9'246'000	6'116'735

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

Investitionsrechnung VV (nach Sachgruppen)

		Rechnung/Fr. 1.1. bis 31.12.22	Budget/Fr. 1.1. bis 31.12.22	Rechnung/Fr. 1.1. bis 31.12.21
50	Sachanlagen	95'408'209	47'316'608	127'363'113
51	Investitionen auf Rechnung Dritter	–	–	–
52	Immaterielle Anlagen	–	–	–
54	Darlehen	–	–	–
55	Beteiligungen und Grundkapitalien	–	–	–
56	Eigene Investitionsbeiträge	–	–	–
57	Durchlaufende Investitionsbeiträge	–	–	–
	Total Investitionsausgaben	95'408'209	47'316'608	127'363'113
60	Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	–	–	–
61	Rückerstattungen	–	–	–
62	Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen	–	–	–
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	9'449'870	–	9'132'503
64	Rückzahlung von Darlehen	20'000	20'000	30'000
65	Übertragung von Beteiligungen in das Finanzvermögen	–	11'409'008	–
66	Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	–	–	–
67	Durchlaufende Investitionsbeiträge	–	–	–
	Total Investitionseinnahmen	9'469'870	11'429'008	9'162'503
	Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)	-85'938'339	-35'887'600	-118'200'610

Anmerkungen zu

Kontogruppe Sachanlagen 50

Erwerb von Liegenschaften	85'953'598	40'400'000	109'399'936
Bauausgaben, Bauzeitkosten und Eigenleistungen	9'454'611	6'916'608	17'963'177
Summe Gruppe 50	95'408'209	47'316'608	127'363'113

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

Kontogruppe Übertragung von Beteiligungen in das Finanzvermögen 65
Die Liquidation der Ursina AG war per 2022 geplant, wird jedoch voraussichtlich 2023 abgeschlossen werden können.

Übersicht Bauprojekte
Die grösseren Bauprojekte sind im Anhang unter «Ausgewählte Positionen des Vermögens» bei der Ziffer 140 aufgelistet.

Bilanz

		1.1.22 Fr.	Veränderung im Rechnungsjahr	31.12.22 Fr.
Aktiven				
100	Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	10’819’679	-7’320’534	3’499’145
101	Forderungen	444’224	-88’246	355’978
102	Kurzfristige Finanzanlagen	–	–	–
104	Aktive Rechnungsabgrenzungen	3’055’649	9’556’154	12’611’803
	Umlaufvermögen	14’319’551	2’147’374	16’466’925
	Anlagevermögen Finanzvermögen	–	–	–
	Total Finanzvermögen	14’319’551	2’147’374	16’466’925
140	Sachanlagen VV	918’212’256	81’683’267	999’895’523
142	Immaterielle Anlagen	4’925	-4’902	23
144	Darlehen	40’000	-20’000	20’000
145	Beteiligungen, Grundkapitalien	11’414’008	–	11’414’008
146	Investitionsbeiträge	–	–	–
	Anlagevermögen Verwaltungsvermögen*	929’671’189	81’658’365	1’011’329’554
	Total Verwaltungsvermögen	929’671’189	81’658’365	1’011’329’554
	Total Aktiven	943’990’740	83’805’739	1’027’796’479
	* Total Anlagevermögen (Detail im Anhang «Anlagenspiegel» und «Beteiligungsspiegel»)	929’671’189	81’658’365	1’011’329’554
Passiven				
200	Laufende Verbindlichkeiten	7’449’561	2’819’300	10’268’861
201	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2’090’000	12’910’000	15’000’000
204	Passive Rechnungsabgrenzungen	3’606’527	-980’803	2’625’723
205	Kurzfristige Rückstellungen	–	–	–
	Kurzfristiges Fremdkapital	13’146’087	14’748’497	27’894’584
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	673’089’315	53’613’150	726’702’465
208	Langfristige Rückstellungen	300’000	-300’000	–
	Langfristiges Fremdkapital	673’389’315	53’313’150	726’702’465
	Total Fremdkapital	686’535’402	68’061’647	754’597’049
291	Liegenschaftenfonds (ehemals Erneuerungsfonds)	67’329’732	5’915’729	73’245’461
	Zweckgebundenes Eigenkapital	67’329’732	5’915’729	73’245’461
299	PWG-Gründungskapital	50’000’000	–	50’000’000
299	Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	140’125’605	9’828’363	149’953’968
	Zweckfreies Eigenkapital	190’125’605	9’828’363	199’953’968
	Total Eigenkapital	257’455’337	15’744’092	273’199’429
	Total Passiven	943’990’740	83’805’739	1’027’796’479

Geldflussrechnung

Geldflussrechnung (indirekte Methode)

				Rechnung/Fr. 1.1. bis 31.12.22	Rechnung/Fr. 1.1. bis 31.12.21
	Jahresergebnis Erfolgsrechnung: Ertragsüberschuss (+), Aufwandüberschuss (-)			9'828'363	6'116'735
+/-	Realisierte Verluste (+) / Gewinn (-) auf Abgang Sachanlagen VV			–	804
+	Abschreibungen Verwaltungsvermögen			4'279'974	4'231'523
+/-	Abnahme/Zunahme Forderungen			88'246	-121'237
+/-	Abnahme/Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen			-9'556'154	-424'926
+/-	Zunahme/Abnahme Laufende Verbindlichkeiten			2'819'300	818'004
+/-	Zunahme/Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen			-980'803	2'278'170
+/-	Bildung/Auflösung Rückstellungen der Erfolgsrechnung			-300'000	-360'000
+/-	Einlagen/Entnahmen Fonds/Spezialfinanzierungen FK u. EK «Liegenschaftenfonds»			5'915'729	7'074'317
	Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)			12'094'655	19'613'391
-	Investitionsausgaben Verwaltungsvermögen	-95'408'209	-127'363'113		
+	Investitionseinnahmen Verwaltungsvermögen	9'469'870	9'162'503		
=	Saldo der Investitionsrechnung (Nettoinvestitionen)			-85'938'339	-118'200'610
-	Entnahmen aus Fonds			–	252'755*
	Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen			-85'938'339	-117'947'855
	Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit			-85'938'339	-117'947'855
+/-	Zunahme/Abnahme Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten			12'910'000	2'090'000
+/-	Zunahme/Abnahme Langfristige Finanzverbindlichkeiten			53'613'150	101'718'500
	Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit			66'523'150	103'808'500
	Veränderung Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen			-7'320'534	5'474'036
	Stand Flüssige Mittel per 1.1.			10'819'679	5'345'643
	Stand Flüssige Mittel per 31.12. Stichtag			3'499'145	10'819'679
	Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen			-7'320'534	5'474'036

*** Aufgrund einer Verfügung des Gemeindeamtes vom 24.11.2021 wurden Entnahmen aus dem Liegenschaftenfonds im Jahr 2020 über 252'755 Fr. im 4. Quartal 2021 über die Investitionsrechnung wieder in die Einlagen gebucht.**

Anhang

Grundlagen und Grundsätze der Rechnungslegung

Angewandtes Regelwerk

Rechtliche Grundlagen

Die vorliegende Jahresrechnung beruht auf den Statuten vom 15.12.2021 (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 Aufwandminderungsbuchungen 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

Liegenschaftenfonds 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 Liegenschaftenfonds und die Abschreibungen die Branchenregeln aus der WBFV (Wohnbauförderungsverordnung vom 1. Juni 2005; § 23 Abs. 2 und 3) an (Beschluss des Stiftungsrates vom 18. Sepember 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 Liegenschaftenfonds 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.

Ausgewählte Positionen der Erfolgsrechnung

Kontogruppen Nr.	Bezeichnung	Rechnung/Fr. 1.1. bis 31.12.21	Veränderung im Rechnungsjahr	Rechnung/Fr. 1.1. bis 31.12.22
31	**Sach- und übriger Betriebsaufwand**	**-13'024'328**	**1'773'259**	**-11'251'069**
	Material- und Warenaufwand [310]	-27'477	-19'744	-47'221
	Nicht aktivierbare Anlagen [311]	-195'908	101'086	-94'821
	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV [312]	-630'621	-204'827	-835'447
	Dienstleistungen und Honorare [313]	-1'270'444	40'874	-1'229'570
	Baulicher und betrieblicher Unterhalt [314]	-10'283'783	1'866'987	-8'416'796
	Unterhalt Mobilien und immaterielle Anlagen [315]	-16'209	-674	-16'883
	Miete, Leasing, Pachten, Benützungsgebühren [316]	-536'734	23'428	-513'306
	Spesenentschädigungen [317]	-19'113	-26'045	-45'158
	Wertberichtigungen auf Forderungen [318]	-14'579	-31'109	-45'688
	Verschiedener Betriebsaufwand [319]	-29'459	23'280	-6'179
44	**Finanzertrag**	**38'998'494**	**1'846'894**	**40'845'388**
	Zwischensumme «Total Mieterträge» [4470]	38'876'285	1'860'941	40'737'226
	Mieterträge Wohnen [4470.1]	27'910'237	1'310'426	29'220'663
	Mieterträge Gewerbe [4470.2]	9'570'384	491'617	10'062'001
	Mieterträge Parking [4470.3]	1'006'095	38'460	1'044'555
	Mieterträge Übrige [4470.4]	389'569	20'439	410'008
	Zwischensumme «Übriger Finanzertrag»	122'209	-14'047	108'162
	Übrige Erträge Liegenschaften VV: LS-Anlagen- und/oder Baukreditzinsen [4479]	121'030	-13'480	107'550
	Zinserträge [4400]	79	-67	12
	Erträge aus Darlehen VV [4450]	1'100	-500	600
	Aufwertungen VV; Auflösung von Wertberichtigungen [4490]	–	–	–

Ausgewählte Positionen des Vermögens

Kontogruppen Nr.	Bezeichnung	Buchwert/Fr. 1.1.22	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert/Fr. 31.12.22
101	**Forderungen**	**444'224**	**-88'246**	**355'978**
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	15'319	142'366	157'684
	WB Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	-38'000	-36'000	-74'000
	Interne Kontokorrente (Abrechnungskonten)	–	84'360	84'360
	Übrige Forderungen (STWEG und sonstige Guthaben)	375'892	-260'331	115'561
	Forderungen gg. Eidg. Steuerverwaltung (MWST, VST)	91'013	-18'640	72'373
104	**Aktive Rechnungsabgrenzungen**	**3'055'649**	**9'556'154**	**12'611'803**
	Heiz- und Nebenkosten	3'054'319	1'278'229	4'332'547
	Sach- und übriger Betriebsaufwand	1'330	3'967'925	3'969'255
	Investitionsrechnung («Abschreibungsbeiträge»)	–	4'310'000	4'310'000
Anmerkung: Aktive Abgrenzungen aus «Heiz- und Nebenkosten» sind Auslagen von jährlich abzurechnenden Heiz- und Nebenkosten.				
140	**Total Sachanlagen VV (siehe auch «Anlagenspiegel»)**	**918'212'256**	**81'683'267**	**999'895'523**
	Hochbauten («Liegenschaften Anlagewert»)	894'718'524	88'695'594	983'414'118
	Hochbauten («Liegenschaften Anlagekosten»)	935'513'524	98'005'594	1'033'519'118
	/. Abschreibungsbeiträge	-40'795'000	-9'310'000	-50'105'000
	Mobilien VV	49'227	-17'671	31'556

		Buchwert/Fr. 1.1.22	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert/Fr. 31.12.22
Anlagen im Bau VV («Liegenschaften im Bau»)		**23'444'505**	**-6'994'656**	**16'449'849**
Ackersteinstrasse 172	Ersatzneubau	417'263	449'611	866'874
Brunaustrasse 61	Gesamterneuerung Wohnungen	269'063	1'886'697	2'155'760
Dienerstrasse 32	Gesamterneuerung	255'568	1'479'816	1'735'384
Flüelastrasse 16	Ersatzneubau	988'998	832'460	1'821'458
Hädrichstr. 12 / Flurstr. 115	Neubau Flurstrasse 115	358'890	657'470	1'016'360
Hegibachstrasse 54, 56, 58	Gesamterneuerung	1'432'482	2'108'466	3'540'949
Stationsstrasse 58	Gesamterneuerung	196'439	1'115'888	1'312'327
Uetlibergstrasse 145	Gesamterneuerung mit Erweiterung	269'078	187'025	456'103
Übrige Bauprojekte		19'256'723	-15'712'089	3'544'634

Anmerkung:
Der Gebäudeversicherungswert aller Hochbauten beträgt 801'573'076 Fr. (Vorjahr 775'412'773 Fr.).
Für die fertiggestellten Liegenschaften, bei denen zum Bilanzstichtag keine neuen Gebäudeversicherungsschätzungen vorlagen, werden Annahmen getroffen.

Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals

Kontogruppen		Buchwert/Fr. 1.1.22	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert/Fr. 31.12.22
Nr.	Bezeichnung			
200	**Laufende Verbindlichkeiten**	**7'449'561**	**2'819'300**	**10'268'861**
	Laufende Verbindlichkeiten aus L&L von Dritten	2'888'720	1'936'609	4'825'329
	Kontokorrente mit Dritten	11'658	14'115	25'773
	Steuern (MWST)	63'107	1'325	64'432
	Erhaltene Anzahlungen von Dritten	4'232'314	963'953	5'196'267
	Interne Kontokorrente (Abrechnungskonten)	–	–	–
	Übrige laufende Verbindlichkeiten	253'762	-96'702	157'060
	Anmerkung: «Erhaltene Anzahlungen von Dritten» betreffen vorausbezahlte Mietzinse sowie Akonto und Pauschalen für Heiz- und Nebenkosten.			
204	**Passive Rechnungsabgrenzungen**	**3'606'527**	**-980'803**	**2'625'723**
	Personalaufwand	–	–	–
	Heiz- und Nebenkosten	820'000	260'000	1'080'000
	Sach- und übriger Betriebsaufwand	166'188	-21'931	144'257
	Liegenschaftenaufwand	2'519'800	-1'266'113	1'253'687
	Finanzaufwand/Finanzertrag	100'538	47'242	147'779
	Investitionsrechnung	–	–	–
206	**Langfristige Finanzverbindlichkeiten**	**673'089'315**	**53'613'150**	**726'702'465**
	Darlehen Stadt Zürich (aus Jugendwohnkredit)	1'100'000	–	1'100'000
	Kredite mit Restlaufzeit bis 1 Jahr*	33'961'000	22'732'100	56'693'100
	Kredite mit Restlaufzeit von über 1 bis 2 Jahren	35'447'000	-5'182'000	30'265'000
	Kredite mit Restlaufzeit von über 2 bis 5 Jahren	123'550'000	53'799'000	177'349'000
	Kredite mit Restlaufzeit von über 5 bis 10 Jahren	325'784'000	-18'639'000	307'145'000
	Kredite mit Restlaufzeit von über 10 Jahren	62'731'000	-135'000	62'596'000
	Kredite im 2. Rang der Pensionskasse Stadt Zürich (PK ZH)**	90'516'315	1'038'050	91'554'365
	Gewichteter Durchschnittszinssatz der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in %	1,19%	-0,04%	1,15%

Anmerkung:
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 687'652'694 Fr. (Vorjahr 635'529'794 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 1.1.2022	Zugänge (+) Abgänge (-)	Umgliederung (+/-)	Stand 31.12.2022	Stand 1.1.2022	Planm. Abschreib.	Ausserplanm. Abschr./WB	Abgänge (+)	Umgliederung (+/-)	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2022
Sachanlagen VV												
1404.0	Hochbauten	944'071'315	76'643'597	16'295'784	1'037'010'695	-49'352'790	-4'257'401	–	13'613	–	-53'596'578	983'414'118
1406.0	Mobilien VV	421'070	-23'836	–	397'234	-371'843	-17'671	–	23'836	–	-365'678	31'556
1407.0	Anlagen im Bau VV	23'444'505	9'301'128	-16'295'784	16'449'849	–	–	–	–	–	–	16'449'849
	Total Sachanlagen	967'936'890	85'920'889	-	1'053'857'779	-49'724'633	-4'275'072	-	37'449	-	-53'962'256	999'895'523
Immaterielle Anlagen												
1420.0	Software	121'432	–	–	121'432	-116'507	-4'902	–	–	–	-121'409	23
	Total Immaterielle Anlagen	121'432	-	-	121'432	-116'507	-4'902	-	-	-	-121'409	23
Darlehen												
1445.0	Private Unternehmungen	40'000	-20'000	–	20'000	–	–	–	–	–	–	20'000
	Total Darlehen	40'000	-20'000	–	20'000	–	–	–	–	–	–	20'000
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		980'331'376	85'900'889	–	1'066'232'265	-50'660'187	-4'279'974	–	37'449	–	-54'902'711	1'011'329'554

Beteiligungsspiegel

Name Sitz	Rechtsform	Rechnungslegungsnormen	Tätigkeitsgebiet	Nominalkapital (100 %)	Eigentumsanteil	Stimmanteil Exekutive	Stimmanteil Legislative	Spezifische Risiken	Anschaffungswert	Buchwert / Fr. 31.12.22
Bilanzierte Beteiligungen im Verwaltungsvermögen										
Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW										
Olten	**Genossenschaft**	**OR**	**Finanzierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus**							
				*3’120’000	1 Anteilscheinzertifikat		«1 Stimme»	Keine	5’000	5’000
Ursina AG										
Zürich	**Aktiengesellschaft**	**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 31.12.2021 (Quelle: EGW Geschäftsbericht 2021)

Eigenkapitalnachweis

Veränderungen	Stand 1.1.22	Umbuchung Neubewertung	Spezialfinanzierungen im Eigenkapital Einlage	Spezialfinanzierungen im Eigenkapital Entnahme	Fonds Einlage	Fonds Entnahme	Jahresergebnis Ertragsüberschuss	Jahresergebnis Aufwandüberschuss	Stand 31.12.22
Spezialfinanzierungen im Eigenkapital									50’000’000
2900 Gründungskapital	50’000’000	–	–	–	–	–	–	–	50’000’000
Fonds im Eigenkapital									73’245’461
2910 Liegenschaftenfonds	67’329’732	–	–	–	8’198’845	-2’283’116	–	–	73’245’461
Jahresergebnis									9’828’363
2990 Jahresergebnis	–	–	–	–	–	–	9’828’363	–	9’828’363
Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre									140’125’605
2999 Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	140’125’605	–	–	–	–	–	–	–	140’125’605
Total	257’455’337	–	–	–	8’198’845	-2’283’116	9’828’363	–	273’199’429

Rückstellungsspiegel

	Stand 1.1.22	Bildung inkl. Erhöhung (+)	Verwendung (-)	Auflösung (-)	Umbuchung (+/-)	Stand 31.12.22
Kurzfristige Rückstellungen [205]						
Total kurzfristige Rückstellungen	–	–	–	–	–	–
Langfristige Rückstellungen [208]						
2085 Übrige betriebliche Tätigkeit	300’000	–	-300’000	–	–	–
Total langfristige Rückstellungen	300’000	–	-300’000	–	–	–

Erläuterungen: Die langfristigen Rückstellungen betreffen die Behebung von Schadenfällen.

Eventualforderungen

keine

Gewährleistungsspiegel / Eventualverbindlichkeiten

keine

Leasingverträge

keine

Der Stiftungsrat und Ausschuss

Stand per 31. Dezember 2022

Stiftungsrat

Ueli Keller, Präsident

Sina-Katharine Arzt (seit 1. September 2022)

Isabel Bartal (bis 31. August 2022)

Andreas Billeter

Gerd Bolliger-Straschil (bis 31. August 2022)

Reto Brüesch (seit 1. September 2022)

Jürg Casparis

Beat Conrad (seit 1. September 2022)

Medea Hoch (seit 1. September 2022)

Gioia Hofmann

Elena Jakob

Maya Karácsony

Jérôme Lutz

Daniel Meier (seit 1. September 2022)

Markus Merki (seit 1. September 2022)

Dominik Ott

Monjek Rosenheim

Catherine Rutherfoord

Elisabeth Schoch (bis 31. August 2022)

Daniel Schwab

Heinz Schweizer (bis 31. August 2022)

Maria del Carmen Señorán (bis 31. August 2022)

Monika Sprecher

Raphaël Tschanz (seit 1. September 2022)

Robert Witzig-Vogler (bis 31. August 2022)

Bruno Wohler (bis 31. August 2022)

Ausschuss des Stiftungsrates

Ueli Keller, Vorsitz

Jürg Casparis

Maya Karácsony

Dominik Ott

Daniel Schwab

Schlichtungsstelle

Gioia Hofmann

Daniel Schwab

Monika Sprecher (seit 14. September 2022)

Revisionsstelle

KPMG AG
Badenerstrasse 172
Postfach
8036 Zürich

Mitarbeitende Geschäftsstelle

Stand per 31. Dezember 2022

Geschäftsleitung und Stäbe

Andreas Gysi, Geschäftsführer (seit 1. April 2022)

Jürg Steiner, Geschäftsführer (bis 31. März 2022)

Neslihan Aydogan-Zierer, Portfoliomanagement, Projektentwicklung und Erwerb

Sara Esposito, Empfang und Assistenz Stiftungssekretariat

René Müller, Kommunikationsverantwortlicher (seit 1. Oktober 2022)

Noëlle Nehrenheim, IT

Kornel Ringli, Erwerb Liegenschaften und Kommunikation (bis 31. August 2022)

Melissa Schärer, Empfang und Assistenz Stiftungssekretariat

Alexandra Wymann, Dienste, Personal und Kommunikation

Bauprojekte und Portfoliomanagement

Alexandra Banz, Bereichsleiterin und Mitglied Geschäftsleitung

Neslihan Aydogan-Zierer, Portfoliomanagement, Projektentwicklung und Erwerb

Jürg Grob, Bauprojektleiter

Thomas Güntensperger, Bauprojektleiter

Jordana Neira, Portfoliomanagement und Projektentwicklung

Elisabeth Pola, Sachbearbeiterin

Rafael Serra, Bauprojektleiter

Jürg Siegler, Vermassungen

Bewirtschaftung

Andreas Schmuki, Bereichsleiter und Mitglied Geschäftsleitung

Daniel Bollhalder, Bewirtschafter

Cécile Caflisch, Bewirtschafterin

Nicole Häggi, Bewirtschafterin

Rahel Huber, Sachbearbeiterin

Amela Koso-Basic, Administration Bewirtschaftung

Michèle Pedrolini, Bewirtschafterin

Sheila Raj, Sachbearbeiterin

Bettina Schmid, Bewirtschafterin

Sara Tuena, Bewirtschafterin (seit 1. Februar 2022)

Lucas Widmer, Sachbearbeiter

Caroline Zinsli, Bewirtschafterin

14 angestellte Hauswartinnen und Hauswarte

Finanzen und Controlling

Maurizio Galilei, Bereichsleiter und Mitglied Geschäftsleitung

Patrizia Gutknecht, Fachfrau Finanz- und Rechnungswesen

Isabelle Kehl, Kreditorenbuchhaltung (bis 31. Dezember 2022)

Thomas Laager, Debitorenbuchhaltung

Tamara Zuberbühler, Kreditorenbuchhaltung (seit 1. November 2022)

Lernende

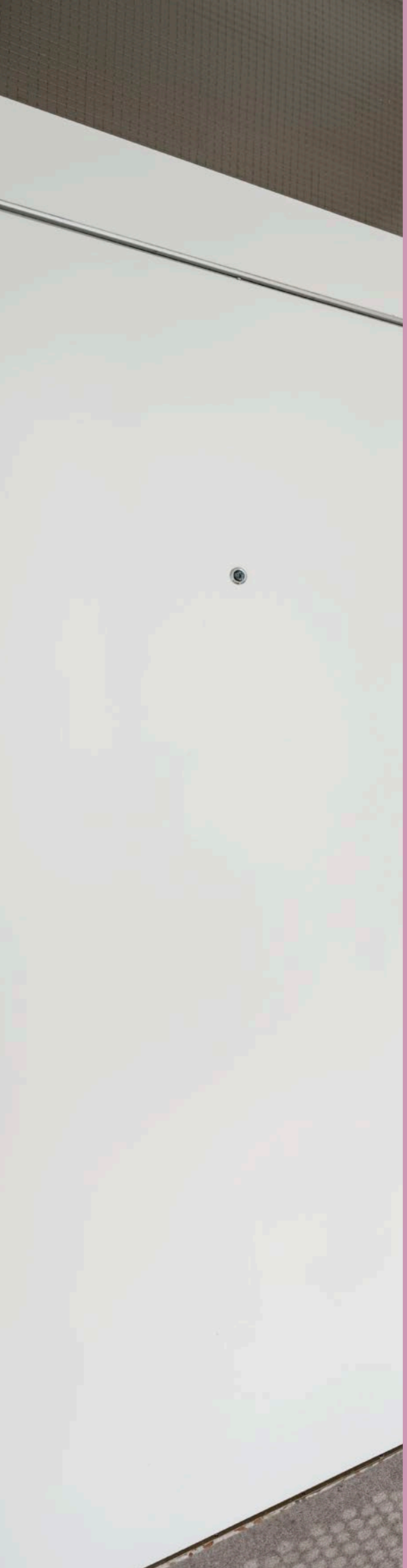
Zeno Van der Mond, 1. Lehrjahr (seit August 2022)

Vida-Lana Nikolic, 3. Lehrjahr

Die letzten Jahre im Überblick

Stand per 31. Dezember 2022

		2022	2021	2020	2019
Liegenschaften	Anzahl	175	166	159	156
Wohnobjekte	Anzahl	2’082	1’985	1’919	1’824
Gewerbeobjekte	Anzahl	320	320	320	319
Total Hauptobjekte	Anzahl	2’402	2’305	2’239	2’143
Anlagen im Bau VV («Liegenschaften im Bau»)	TFr.	16’450	23’445	9’757	28’909
Hochbauten («Liegenschaften Anlagewert»)	TFr.	983’414	894’718	794’620	755’728
Total Liegenschaften	TFr.	999’864	918’163	804’377	784’637
Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken, Darlehen etc.)	TFr.	741’702	675’179	571’371	561’895
Liegenschaftenfonds (ehemals Erneuerungsfonds)	TFr.	73’245	67’330	60’255	53’817
PWG-Gründungskapital	TFr.	50’000	50’000	50’000	50’000
Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	TFr.	149’954	140’126	134’009	127’386
Total Eigenkapital	TFr.	273’199	257’456	244’264	231’203
Bilanzsumme	TFr.	1’027’796	943’991	824’255	804’840
Eigenfinanzierungsgrad	%	26,6 %	27,3 %	29,6 %	28,7 %
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	TFr.	9’828	6’117	6’623	9’790
... in % des Gesamtkapitals («Bilanzsumme») am 31.12. Vorjahr	%	1,0 %	0,7 %	0,8 %	1,3 %
Erfolgsentwicklung					
Personal- [30], Sach- und Betriebsaufwand [31]	TFr.	-15’102	-16’413	-10’794	-12’252
Abschreibungen Verwaltungsvermögen [33]	TFr.	-4’280	-4’232	-3’907	-3’718
Einlagen in Fonds («Liegenschaftenfonds») [35]	TFr.	-8’199	-8’347	-6’831	-6’436
Entnahmen aus Fonds («Liegenschaftenfonds») [45]	TFr.	2’283	1’272	140	1’710
Entgelte [42], verschiedene Erträge [43] und Transferertrag [46]	TFr.	1’486	2’299	-421	2’245
Finanzaufwand [34]	TFr.	-7’205	-7’461	-6’593	-7’040
Finanzertrag [44] (Detail siehe nachstehend)	TFr.	40’845	38’999	35’029	35’281
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	TFr.	9’828	6’117	6’623	9’790
Detail zum Finanzertrag [44]					
Mieterträge Wohnen		29’221	27’910	26’451	25’281
Mieterträge Gewerbe		10’062	9’570	7’599	8’262
Mieterträge Parking		1’044	1’006	928	867
Mieterträge Übrige		410	391	386	386
LS-Anlagen- und/oder Baukreditzinsen		108	122	-337	483
Übrige Finanzerträge		–	–	2	2
Total Finanzertrag	TFr.	40’845	38’999	35’029	35’281
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	TFr.	12’095	19’613	18’042	12’410
Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen	TFr.	-85’938	-117’948	-23’554	-62’593
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	TFr.	66’523	103’809	9’475	50’397
Veränderung Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	TFr.	-7’320	5’474	3’963	214
Durchschnittlicher Bestand Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	Anzahl	33	28	25	24
... davon Lernende	Anzahl	2	1	1	1
Durchschnittliche Vollzeitstellen (ohne Lernende)	Anzahl	24,6	22,5	20,6	19,1



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