

# Nachhaltigkeitsbericht 2024

Der langfristige Schutz unserer Umwelt und das Übernehmen von sozialer Verantwortung sind zentrale Themen bei der Stiftung PWG. In unserem Nachhaltigkeitsbericht geben wir einen Überblick über dieses Engagement.

Jährliche Reduktion  
der CO<sub>2</sub>-Emissionen  
bis 2040 um rund

**160**  
Tonnen  
CO<sub>2</sub>

Die Stiftung PWG bezweckt, preisgünstige Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich zu erhalten und zu schaffen. Dies wird durch Erwerb von Liegenschaften mit günstigen Mietzinsen, Erstellung von neuen Wohn- und Gewerberäumen und eine nachhaltige Erneuerungsstrategie erreicht.

Das Portfolio der Stiftung PWG umfasst Ende 2024 insgesamt 194 Liegenschaften in allen Quartieren. Insgesamt umfassen die Liegenschaften 2'362 Wohnungen und 337 Gewerberäume.

Der Buchwert der Liegenschaften beläuft sich per Ende 2024 auf CHF 1'248 Mio. Ihr Marktwert liegt gemäss Schätzung von Wüest Partner AG per 31. Dezember 2024 bei CHF 2'207 Mio.

Die durchschnittlichen Sollmieten pro Quadratmeter betragen jährlich CHF 227 für Wohnungen und CHF 243 für Gewerberäume (Büro, Verkauf, Gastronomie, Produktion und Nebenflächen).

## Soziale Dimension

Die Mieten der Stiftung PWG orientieren sich an dem Prinzip der Kostenmiete und liegen im Schnitt rund einen Drittel unter dem Marktdurchschnitt. Bei Neuerwerben wird den Mietenden der Verbleib in der Liegenschaft zu gleichen Konditionen garantiert.

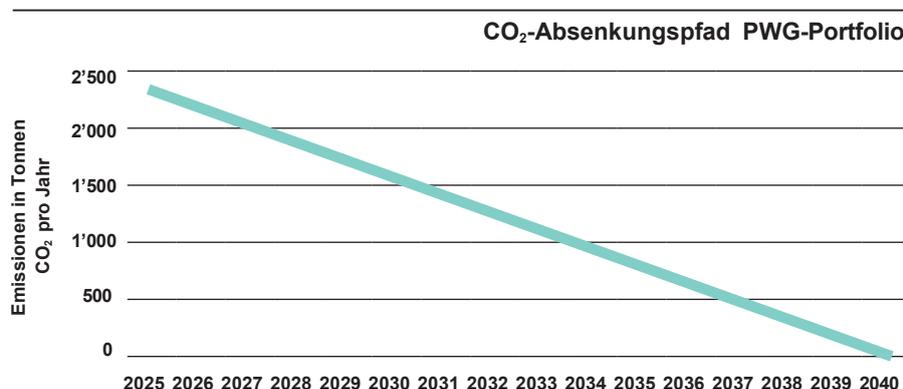
Wo immer möglich und sinnvoll werden sowohl bei Neubauten als auch bei Gesamt-erneuerungen Gemeinschaftsräume geschaffen. Auf die Anliegen der Mietenden wird soweit möglich und im Sinne der Stiftung PWG eingegangen. So werden sie insbesondere bei Erneuerungen früh über die Pläne informiert und angehört.

## Ökologische Dimension

Die Stiftung PWG hat hohe ökologische Ansprüche und strebt Klimaneutralität an. Ihr Ziel ist es, bis 2040 eine Netto-Null-Bilanz in Bezug auf direkte Treibhausgasemissionen zu erreichen. Dabei wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen preisgünstigem Lebensraum und Umweltfreundlichkeit angestrebt.

Bei Neubauten und Sanierungen setzt die Stiftung PWG auf umweltfreundliche Materialien und fördert die Kreislaufwirtschaft. Der Umgebung, der Natur (Biodiversität) und weiteren ökologischen Aspekten wird grosse Aufmerksamkeit geschenkt. Verfolgt wird ein naturnahes und unterhaltsarmes Umgebungskonzept, das partizipative Gestaltungsprozesse mit den Bewohnenden ermöglicht (Pflanzgärten, Urban Gardening).

Die Neubauten erfüllen die Kriterien anerkannter Schweizer Gebäudestandards (Minergie P/A/ECO, SNBS Gold, GEAK A/B oder SIA 2040). Die Einhaltung der Standards wird mittels GEAK-Plus-Zertifizierung bei Bauvollendung durch unabhängige Drittanbieter nachgewiesen. Der GEAK bewertet die Qualität der Gebäudehülle, die Gesamtenergiebilanz und die direkten CO<sub>2</sub>-Emissionen. Der GEAK Plus beinhaltet zudem einen Beratungsbericht mit Varianten von energetischen Sanierungen und deren Auswirkungen auf die Energiebilanz.



## Ökonomische Dimension

Die Stiftung PWG hat am 2. April 2024 einen Sustainability Bond (Valor-Nr. 131996859) mit einer Laufzeit von acht Jahren ausgegeben und damit insgesamt 120 Mio. Fr. beschafft. Diese Erlöse werden Ausgaben zugeordnet, die gemäss den im «Sustainability Bond Framework 2024» beschriebenen Kategorien klassifiziert wurden.

Mit der Emission von Sustainability Bonds fördert die Stiftung PWG die Ziele der Schweiz, welche im Länderbericht zur Umsetzung der Agenda 2030 für eine nachhaltige Entwicklung festgelegt wurden (Sustainable Development Goals, SDGs). Die für die Stiftung PWG massgebenden SDGs sind nachstehend in der Allokationstabelle festgehalten.

Der Nettoerlös des emittierten Sustainability Bonds wird einerseits für die Finanzierung und Refinanzierung des Erwerbs von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen und andererseits für die Finanzierung und Refinanzierung von umweltfreundlichen Neubauten und energetischen Sanierungen von Bestandesliegenschaften verwendet.

## Umsetzung Strategie Netto Null 2040

Von den rund 200 Liegenschaften der Stiftung PWG werden aktuell etwa die Hälfte mit Gas und ein Drittel mit Öl beheizt. 2024 erfolgte die vollständige Umstellung aller Gasheizungen auf 100 Prozent Biogas, womit der fossile Erdgasverbrauch auf null gesenkt wurde. Die 60 Ölheizungen verursachen jährlich Emissionen von rund 2'200 Tonnen CO<sub>2</sub>. Um das Netto-Null-Ziel bis 2040 zu erreichen, muss der Ausstoss jedes Jahr um mindestens 160 Tonnen CO<sub>2</sub> reduziert werden. Durch den Ersatz von 3 bis 4 Ölheizungen pro Jahr wird das Ziel bis 2040 erreicht. Um den Ausstoss an CO<sub>2</sub> möglichst rasch signifikant zu senken, liegt der Fokus auf dem Ersatz der Heizungen mit den höchsten Verbräuchen, ergo den höchsten Emissionen.

# Sustainability Bond Framework 2024

Die Erlöse aus der Anleihe von 120 Mio. Fr. wurden entsprechend den im Rahmenwerk festgelegten Kategorien und Prozessen verwaltet und wie folgt alloziert:

	Kategorien förderfähiger Ausgaben	Ausgewählte Ausgaben	Allokation		Relevante UN SDGs
			In Mio. Fr.	In %	
Sozial	Schaffung und Erhalt von günstigen Wohn- und Gewerberäumen für tiefere und mittlere Einkommen sowie ertragsschwaches Kleingewerbe (Quartiersversorgung)	<p>Erwerb von fünf Wohn- und Gewerbeliegenschaften in den Jahren 2023 und 2024 (in Zürich), bei denen der durchschnittliche Mietzins für Wohnungen bei 259 CHF pro m<sup>2</sup>/p.a. und so mindestens 30 % unter dem Median von Wüest Partner (<a href="https://www.wuestpartner.com/">https://www.wuestpartner.com/</a> - <a href="https://id.wuestdimensions.com/">https://id.wuestdimensions.com/</a>) liegen.</p> <p>Dadurch gelangen 3'250 m<sup>2</sup> Wohn- und 745 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen in den Bestand der Stiftung PWG.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- David-Hess-Weg 14 [6 Wohnungen; total 406 m<sup>2</sup>]</li> <li>- Albisstrasse 73 [8 Wohnungen; total 672 m<sup>2</sup>]</li> <li>- Gerechtigkeitsgasse 17 [8 Wohnungen; total 500 m<sup>2</sup>]</li> <li>- Luggwegstrasse 28 [12 Wohnungen; total 714 m<sup>2</sup> und 1 Gewerberaum; total 242 m<sup>2</sup>]</li> <li>- Eisengasse 2 / Seefeldstrasse 55 [16 Wohnungen; total 958 m<sup>2</sup>] und 6 Gewerberäume; total 503 m<sup>2</sup>]</li> </ul>	36,79	31 %	
	Neubauten, welche einen der folgenden Standards erfüllen:  Minergie Energieverbrauchswerte (P/A/ECO) SNBS (Gold) / 2000 Watt GEAK (A/B) / SIA 2040	<p>Ersatzneubau Wohnhaus Ackersteinstrasse 172 (Erdsonden-Wärmepumpe, Ausführung nach SIA Effizienzpfad Energie (SIA 2040); GEAK-Zertifizierung 2025)</p> <p>Ersatzneubau Gewerbehaus Flüelastrasse 16 (Wärmepumpe / Minergie P; GEAK-Zertifizierung 2025)</p> <p>Ergänzungsneubau Wohnhaus Flurstrasse 115 (GEAK-Zertifizierung 2025)</p>	4,77	4,0 %	
Grün	Gebäudesanierungen, welche den Energieverbrauch um mindestens 30 % reduzieren  Grundsätzlich orientieren wir uns an den Vorgaben und Berechnungsmethodik der SIA390/1 («Klimapfad»).	<p>Gesamtsanierungen von sechs Liegenschaften (inkl. energetischer Massnahmen)</p> <p>&gt; Energieeinsparungen total: 214'000 kWh/a oder 39 %</p> <p>Dadurch wurden Treibhausgasemissionen von 24,05 kg CO<sub>2</sub>-eq / m<sup>2</sup> EBF eingespart.</p>	13,57	11,3 %	
	Energieeffizienzmassnahmen, inkl. verbesserte Gerätewahl, Unterhalt und Einstellungen (z.B. 100% grüner Strom & Biogas, Heizsysteme, Smart Meter, LED) und Speicherung erneuerbarer Energien	<p>Energie</p> <p>Seit 2024 werden alle Liegenschaften mit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Biogas 100 % oder</li> <li>- ewz.natur 100 % versorgt</li> </ul> <p>Anschlüsse Fernwärme</p> <p>2024 wurden sieben Liegenschaften an die Fernwärme angeschlossen (durchschnittliche Anschlusskosten 60'000 Fr.)</p>	2,15	1,8 %	
			0,77	0,6 %	
Total	Alloziert		83,28	69,4 %	
	Noch nicht alloziert		36,72	30,6 %	