



Stiftung
PWG

Sustainability Bond Stiftung PWG Investoren-Präsentation

August 2026

Agenda

Vorstellung der Stiftung PWG

Der Gemeinnützige Wohnungsbau

Der Zürcher Immobilienmarkt

Prozess und realisierte Bauprojekte der Stiftung PWG

Der Sustainability Bond der Stiftung PWG

Finanzen der Stiftung PWG

Zusammenfassung

Ihre Ansprechpartner



Andreas Billeter
Stiftungsratspräsident

Dipl. Architekt ETHZ
eMBA ZHAW

Seit 12 Jahren bei der Stiftung PWG



Andreas Gysi
Geschäftsführer (CEO)

Dipl. Architekt ETHZ
MAS UZH Real Estate

VR Logis Suisse AG

Seit 4 Jahren bei der Stiftung PWG



Maurizio Galilei
Leiter Finanzen (CFO)

Dipl. Leiter Finanzen und Dienste
NDS HF

Seit 17 Jahren bei der Stiftung PWG

Kurz und bündig

Zweck



- Preisgünstige Wohn- und Gewerberäume (ausschliesslich) in der Stadt Zürich erhalten und schaffen
- Dazu erwirbt die Stiftung PWG Wohn- und Gewerbeliegenschaften, Bauland und allenfalls Baurechte

Organisation



- Gemeinnützige, öffentlich-rechtliche Stiftung der Stadt Zürich
- Gründung 1990 nach einer Volksinitiative
- Grösste Wohnbaustiftung der Stadt Zürich
- Oberstes Organ ist der Stiftungsrat (STR)
- Ausschuss des Stiftungsrates
- Geschäftsstelle
- Prüfstelle

Vermietung



- Aktuell 203 Liegenschaften mit 2'538 Wohnungen und 366 Gewerbeobjekten
- Strikte Vermietungsrichtlinien
- Mieten durchschnittlich 1/3 unter Marktniveau

Strategie



- Häuser verbleiben bei der Stiftung PWG
- Sicherung von preisgünstigen Mietzinsen
- Stetiges Wachstum
- Netto-Null-Strategie
- Langfristiger Unterhalt der Bausubstanz
- Verzinsung Eigenkapital (eigenwirtschaftlich)
- Handelt unternehmerisch und nachhaltig

PWG als gemeinnützige, öffentlich rechtliche Stiftung der Stadt Zürich

Statuten

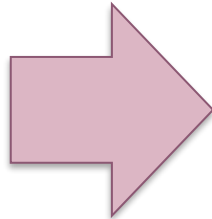
Stiftung PWG zur Erhaltung
von preisgünstigen Wohn- und
Gewerberäumen der Stadt Zürich*

PWG

Ratings ZKB **AA-**, fedafin **AA-**
Gemeinnützige, öffentlich-rechtliche
Stiftung der Stadt Zürich

Stadt Zürich

Ratings ZKB **AA**, S&P **AAA**



- **Steuerbefreiung** aufgrund der Rechtsform (öffentlich-rechtliche Stiftung)
- **Aufstockung des Stiftungskapitals** um CHF 100 Mio. im Rahmen der Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen für Zürich» und des Gegenvorschlags des Stadtrates
- Weitere Unterstützung durch die Stadt Zürich im Rahmen des **Wohnraumfonds** und durch **Abschreibungsbeiträge**

*<https://www.stadt-zuerich.ch/de/politik-und-verwaltung/politik-und-recht/amtliche-sammlung/8/843/331/331-v3.html>

Organisation



Stiftungsrat (STR)

- 19 Mitglieder gemäss Parteiproporz des Gemeindeparlaments
- Gewählt durch Gemeinderat (Parlament) für 4 Jahre
- Tagt 6-8 Mal pro Jahr

Ausschuss des Stiftungsrats

- Eng in die Geschäfte einbezogen
- Tagt i.d.R. alle 2 Wochen
- 5 Stiftungsräte aus unterschiedlichen Fachgebieten

Geschäftsstelle

- 3 Geschäftsbereiche für
 - Bewirtschaftung, Bauprojekte & Portfoliomanagement
 - Finanzen & Controlling
 - Stabstellen
- 43 Mitarbeitende (35,7 VZS) (per 30.06.2026)

Prüfstelle

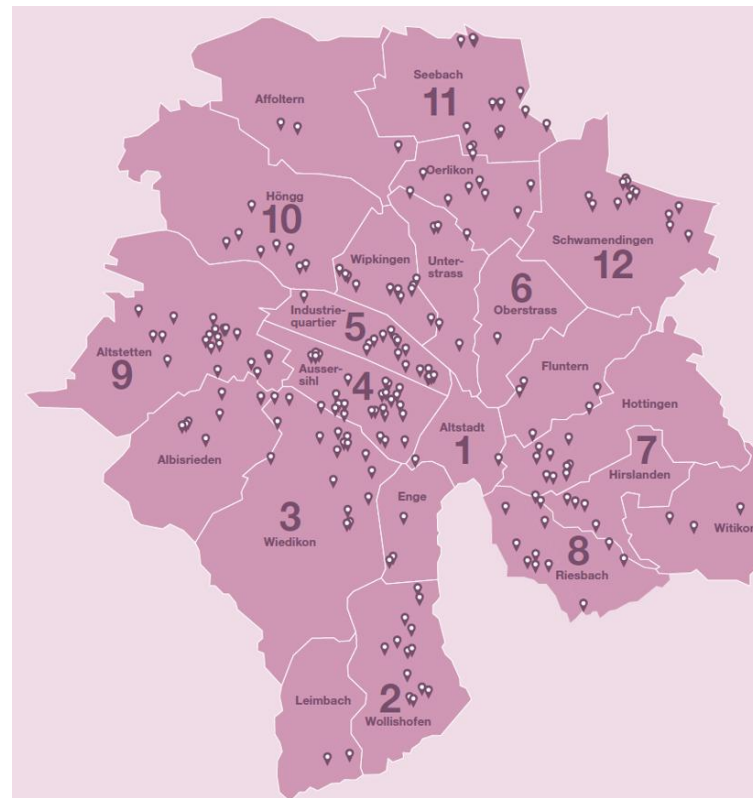
- KPMG AG (Gewählt durch Gemeinderat (Parlament) für 4 Jahre)

Unsere 203 Liegenschaften auf einen Blick

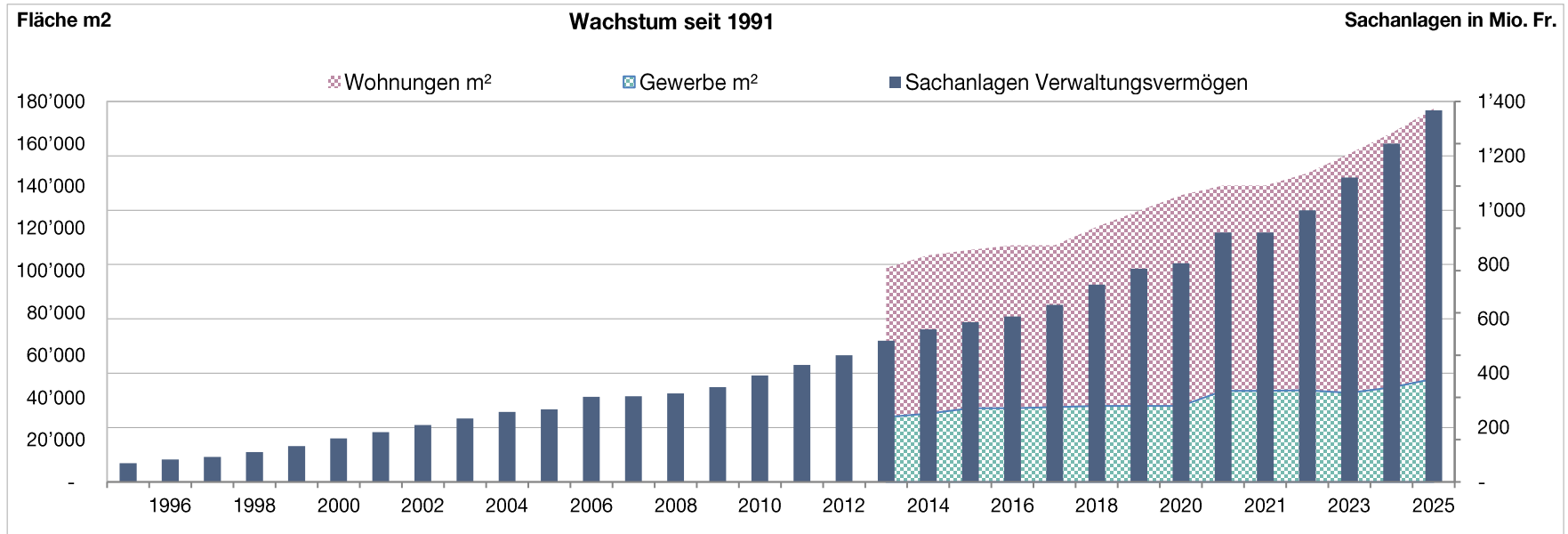


Albisriederstrasse 188, 190; Erwerb im Jahr 2025

Die Stiftung PWG ist die grösste Wohnbaustiftung in der Stadt Zürich.



Der Stiftung PWG gelingt es im umkämpften Marktumfeld weiter zu wachsen



Die Stiftung PWG ist im Zürcher Immobilienmarkt bestens vernetzt und wächst. Sie leistet damit einen Beitrag an das Drittelsziel der städtischen Wohnbaupolitik.

Aktiv mehr günstigen Wohnraum schaffen und erhalten

In den Jahren 2019 bis 2025

- 59 Liegenschaften für rund CHF 570 Mio. erworben und
- für CHF 64,7 Mio. Neubauten realisiert

Röschibachweg 5; Erwerb im Jahr 2025



Immer mehr private Verkäuferinnen und Verkäufer wenden sich direkt und exklusiv an die Stiftung PWG. Sie möchten ihre Liegenschaft einem gemeinnützigen Zweck zuführen.

Wir halten unsere Liegenschaften in Schuss

In den Jahren 2019 bis 2025 wurden

- CHF 104,6 Mio. in energieeffiziente Sanierungen und Unterhaltsarbeiten investiert.



Hallwylstrasse 39; Gesamtanierung im Jahr 2025

Ein wichtiges Ziel der Wachstumsstrategie ist, die bestehenden Liegenschaften in Schuss zu halten und eine nachhaltige Erneuerung umzusetzen.

Agenda

Vorstellung der Stiftung PWG

Der Gemeinnützige Wohnungsbau

Der Zürcher Immobilienmarkt

Prozess und realisierte Bauprojekte der Stiftung PWG

Der Sustainability Bond der Stiftung PWG

Finanzen der Stiftung PWG

Zusammenfassung

Starke Player im gemeinnützigen Wohnungsbau in Zürich

- 3 Arten gemeinnützige Bauträgerinnen
 - Wohnbaugenossenschaften
 - Stiftungen
 - Stadt Zürich
- 3 Hauptinstrumente (Grundsätze 1924)
 - Landabgaben
 - Restfinanzierungsdarlehen der PK Zürich
 - Anteilkapital
- Ziel der Stadt Zürich: Ein Drittel gemeinnützige Wohnungen bis 2050 («Drittelsziel»)
 - 2011 in Gemeindeordnung verankert



Altstetterstrasse 166, 168; Erwerb im Jahr 2025

Das PWG-Versprechen

- Mieterschaft kann nach Erwerb zu gleichen Konditionen bleiben
- Sicherung von preisgünstigen Mietzinsen
- Erhalt Mietobjekte (keine Umwandlung in Stockwerkeigentum)
- Langfristiger Unterhalt der Bausubstanz
- Kein Verkauf der Liegenschaft
- Ausschliesslich in der Stadt Zürich



Agenda

Vorstellung der Stiftung PWG

Der Gemeinnützige Wohnungsbau

Der Zürcher Immobilienmarkt

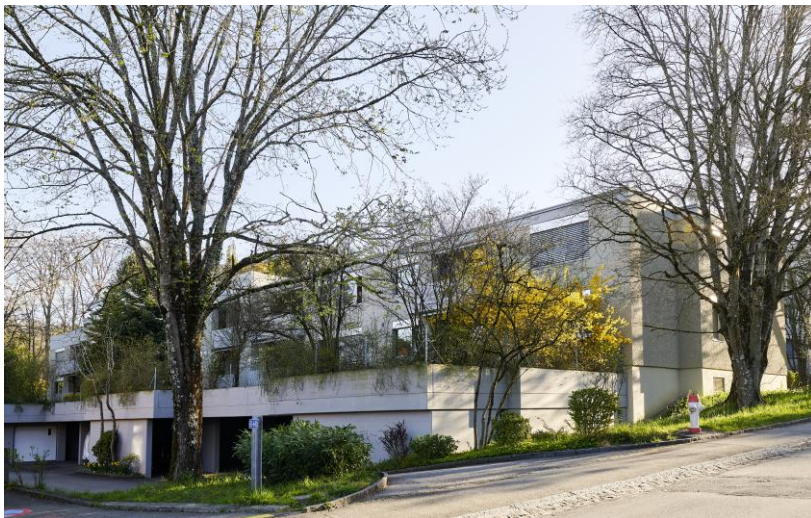
Prozess und realisierte Bauprojekte der Stiftung PWG

Der Sustainability Bond der Stiftung PWG

Finanzen der Stiftung PWG

Zusammenfassung

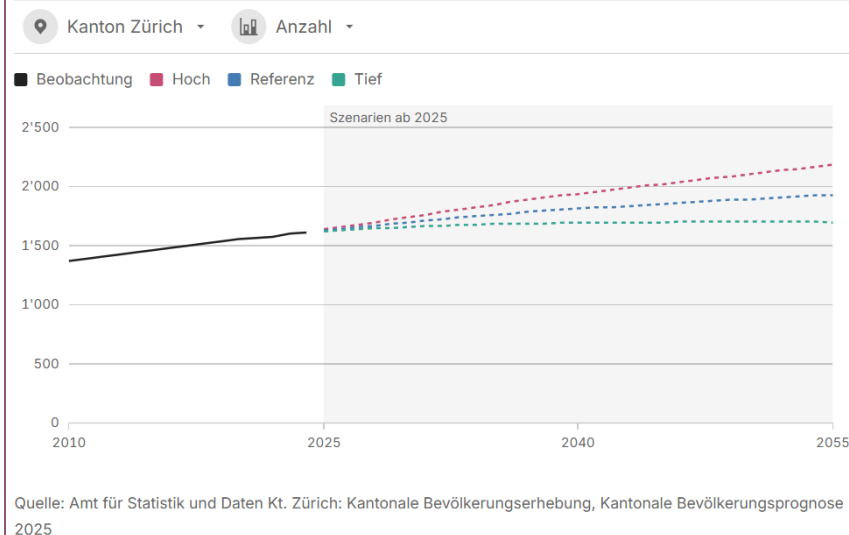
Starkes Bevölkerungswachstum – Wir bleiben dran



Buchholzstrasse 63, 65, 67; Erwerb im Jahr 2025

Bevölkerungsentwicklung im Kanton Zürich

Anzahl Personen, in Tausend



Die hohe Nachfrage nach günstigem Wohnraum in der Stadt Zürich ist ungebrochen. Mit unserer Wachstumsstrategie leisten wir einen wertvollen Beitrag an das «Drittelsziel» der Stadt Zürich. So stellen wir auch einkommensschwächeren Familien und Personen Wohnungen in Zürich zur Verfügung.

Wir unterstützen die städtische Wohnbaupolitik

Aufsicht

Die Stiftung PWG steht unter der **Aufsicht des Gemeinderats (GR) der Stadt Zürich**. Die Stiftungsräte werden durch den GR gewählt. Budget, Jahresrechnung, Finanz- und Aufgabenplan und Geschäftsbericht werden dem GR zur Genehmigung eingereicht.



«Drittelsziel» der Stadt Zürich

Bis ins Jahr 2050 soll der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt einen Drittel der Mietwohnungen betragen. Die Stiftung PWG wird weiterhin einen **wichtigen Beitrag an das «Drittelsziel»** mittels Wachstum (Erwerbe, Neubauten und Sanierungen) leisten.



Um das «Drittelsziel» der Stadt Zürich zu erreichen, sollen die Ausgaben für das Wachstum unter anderem mit Sustainability Bonds gedeckt werden.

Starke Unterstützung durch städtische Wohnbaupolitik

Abschreibungsbeiträge der Stadt Zürich

Die Budgetierungen schwankten zwischen CHF 3 Mio. und CHF 5 Mio. p.a. Mit den Abschreibungsbeiträgen wird der Erwerb von Liegenschaften mit günstigen Mieten unterstützt.

Bis Ende 2025 wurden total CHF 59,7 Mio. auf objektweise Anträge hin ausbezahlt.

Kapitalerhöhung erfolgt

Der Stadtrat hat die 2022 eingereichte Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen für Zürich» für gültig erklärt. Er beantragt dem Gemeinderat folgenden Gegenvorschlag anzunehmen: Das Stiftungskapital der drei städtischen Wohnbaustiftungen (Stiftung Alterswohnungen SAW, Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien SWkF und Stiftung PWG) soll um insgesamt CHF 250 Mio. erhöht werden. (Medienmitteilung: <https://www.stadt-zuerich.ch/de/aktuell/medienmitteilungen/2023/10/231004b.html>)

Davon sind für die Stiftung PWG CHF 100 Mio. vorgesehen. Zwei Drittel der Kapitalerhöhung wurden der Stiftung PWG bereits überwiesen. Der letzte Drittel wird Anfangs 2027 überwiesen werden.

Wohnraumfonds

Mit dem städtischen Wohnraumfonds der Stadt Zürich werden gemeinnützige Wohnbauträgerschaften unterstützt, die Grundstücke und Liegenschaften kaufen und Wohnungen bauen und erneuern. Für den Wohnraumfonds, ist ein Kredit von CHF 300 Mio. bewilligt worden.

(Medienmitteilung: <https://www.stadt-zuerich.ch/de/aktuell/medienmitteilungen/2023/05/230516a.html>)

Agenda

Vorstellung der Stiftung PWG

Der Gemeinnützige Wohnungsbau

Der Zürcher Immobilienmarkt

Prozess und realisierte Bauprojekte der Stiftung PWG

Der Sustainability Bond der Stiftung PWG

Finanzen der Stiftung PWG

Zusammenfassung

Mehrstufige Erneuerungsstrategie

Jährliche Eingrenzung der potenziellen Projekte für **strategische Erneuerungen** über eine Prioritätenliste

Jährlicher Zyklus



Entscheidungs-
Instanz

GL / Ausschuss

Entscheid, bei welchen Liegenschaften eine **Potenzialanalyse** und ein **Variantenvorschlag** erarbeitet werden soll



Ausschuss

Je nach Ergebnis und Variantenentscheid beschliesst der Stiftungsrat die **Liegenschaftsstrategie** für



Stiftungsrat

«Erneuern / Verdichten» «Umnutzen» «Neu bauen»*

Der mehrstufige Auswahlprozess unterstützt die Geschäftsleitung die Ressourcen entsprechend ihrer Notwendigkeit einzusetzen sowie Chancen und Gefahren frühzeitig zu erkennen.

*Nur aufgrund sorgfältiger Abwägung verschiedener Aspekte wie Energiebilanz, Sozialverträglichkeit, zusätzlichem Wohnraum, langfristiger Perspektive etc.

Bauprojekt-Ziele als wichtiger Wegweiser bei der Entscheidungsfindung / Umsetzung

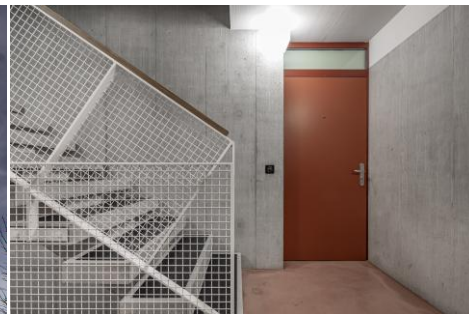
- Erhalt günstiger Mieten
- Realisieren von Ausnutzungspotenzial
- Reduktion Energieverbrauch
- Verbleib der Mietenden in der Liegenschaft / bei der Stiftung PWG

Grundsätze

- Kostendeckende Mieten – keine Renditemaximierung
- Die Stiftungsziele haben Vorrang gegenüber Individualinteressen der Mietenden

Die Stiftung PWG verfolgt das Ziel, einerseits eine kostendeckende Miete zu gewährleisten und andererseits das Thema Nachhaltigkeit in den Fokus zu rücken. Dabei unterstützt ein Experten-Team die Stiftung PWG bei der Wahl und Umsetzung passender neuer Bauprojekte.

Preisgünstiger und klimaneutraler Ergänzungsneubau



Architekten:
Esch Sintzel Architekten



Flurstrasse 115; Ergänzungsneubau im Jahr 2025:
Baukosten rund 11,6 Mio. Fr., 21 neue Wohnungen (1'499 m²), Vorgaben: Minimaler Flächenverbrauch pro Person, trotzdem helle und wohnliche Grundrisse. Mobilitätskonzept mit reduzierter Anzahl Pflichtparkplätzen. Mietvertrag mit Autoverzichtserklärung. Erreicht die Zusatzanforderungen gemäss Klimapfad SIA 390/1.

Umnutzung von Büroliegenschaften in preisgünstigen Wohnraum mit starkem Fokus auf Nachhaltigkeit

Pionierprojekt 2027 «Schärenmoosstrasse 115, 117 – Umnutzung in Wohnraum»

- Baubeginn: April 2026, Bezug: voraussichtlich Frühjahr 2028, Baukosten: 28,1 Mio. Fr.
- Umnutzung Büroliegenschaft in preisgünstigen Wohnraum für rund 200 Personen mit Begegnungsmöglichkeiten und Gewerbeflächen
- Ressourcen- und klimaschonendes Bauen: Weiterverwendung von Bauteilen und kleine Eingriffstiefe in Rohbaustruktur



Architekten: Studio Trachsler Hoffmann

Langjährige Erfahrung in Bauen - Erneuern - Umnutzung



Neu bauen

- Freihofstrasse 30 – 36
- Witikonstrasse 517 – 521 (Bild)
- Rautihalde 15, 19
- Waldmeisterweg 3, 5
- Sihlweidstrasse 26
- Hohlstrasse 78
- Flurstrasse 115

Erneuern

- Tobelhofstrasse 10, 12
- Kernstrasse 32
- Josefstrasse 52
- Schreinerstrasse 42
- Sennhauserweg 18 (Bild)
- Quellenstrasse 6



Umnutzung

- IM VIADUKT (Bild)
- Farbenfabrik Boller-Benz
- Bäckerhof Hohlstrasse
- Eierlager Dubsstrasse
- Zigarrenfabrik Weber

Agenda

Vorstellung der Stiftung PWG

Der Gemeinnützige Wohnungsbau

Der Zürcher Immobilienmarkt

Prozess und realisierte Bauprojekte der Stiftung PWG

Der Sustainability Bond der Stiftung PWG

Finanzen der Stiftung PWG

Zusammenfassung

Warum ein Sustainability Bond der Stiftung PWG?

- Direkter Zugang zum Kapitalmarkt schaffen und Steigerung des Bekanntheitsgrades der Stiftung PWG bei institutionellen Investoren
- Finanzierung des Wachstums zur Schaffung und Erhalt von mehr preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen
- Finanzierung von energetischen Sanierungen von älteren Liegenschaften
- Unterstützung der Umsetzung der Agenda 2030 für eine nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDG)
- Beitrag an das «Drittelsziel» der städtischen Wohnbaupolitik



Neuer Geschäftssitz der Stiftung PWG; Flüelastrasse 16 in Zürich (Neubau 2025)

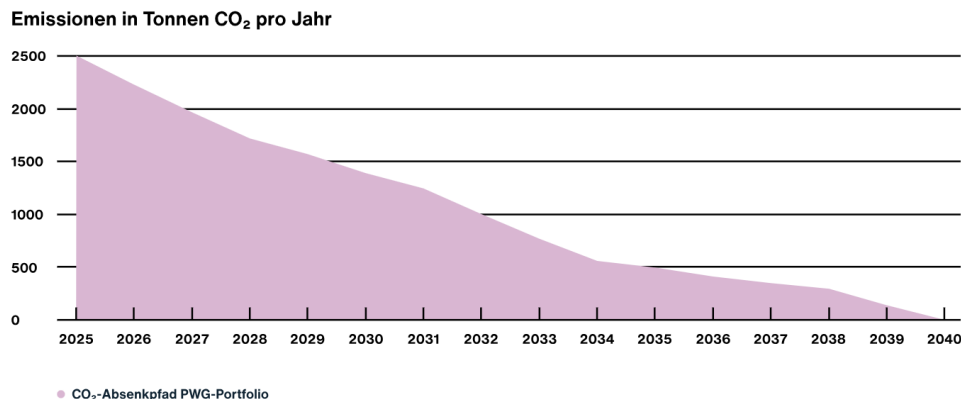
Sustainability Bond – Nachhaltigkeitsstrategie

Am 28. Februar 2024 hat der Stiftungsrat die Nachhaltigkeitsstrategie «Netto-Null bis 2040» verabschiedet.

Die Grundsätze und Massnahmen:

- Netto-Null bis 2040 bei direkten Treibhausgasemissionen
- seit 2024 100 % Biogas
- den Ersatz aller Ölheizungen bis 2040
- Gasheizungen ersetzen durch Fernwärmeanschluss

CO₂-Absenkungspfad PWG-Portfolio



Mit der Nachhaltigkeitsstrategie «Netto-Null bis 2040» setzt die Stiftung PWG wichtige Eckpfeiler im Bereich der Nachhaltigkeit. <https://www.pwg.ch/stiftung/nachhaltigkeit>

Sustainability Bond – Framework

- Nachhaltige Anleihen: Sustainability Bonds sind Anleihen, deren Emissionserlöse ausschliesslich zur (Re)Finanzierung von einer Kombination aus Grünen- und Sozialprojekten verwendet werden
- Rahmenbedingungen: Sustainability Bonds orientieren sich an den vier Kernkomponenten der Green Bond Principles (GBP) und der Social Bond Principles (SBP) der International Capital Market Association (ICMA)
- Externe Prüfung: Die Ausrichtung des Frameworks an den vier Kernkomponenten der GBP und SBP wird durch eine externe Prüfstelle in Form einer Second Party Opinion bestätigt

ICMA Sustainability Bond Guidelines (SBG): <https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/sustainability-bond-guidelines-sbg/>



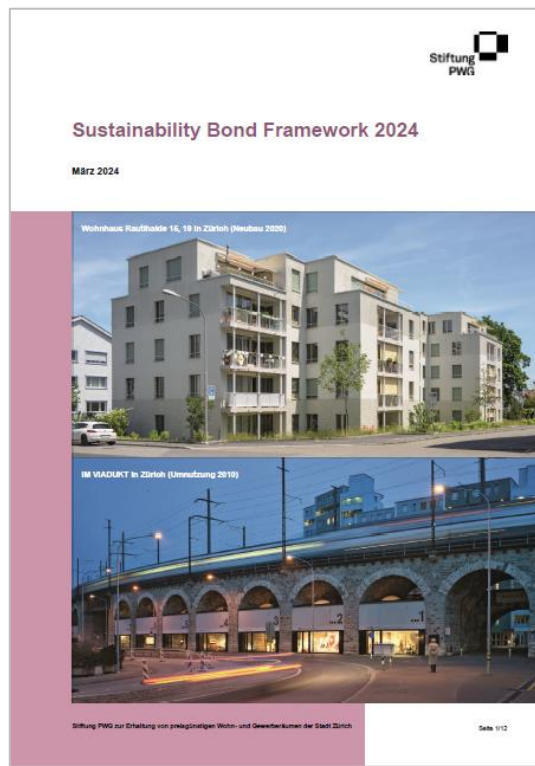
Kernkomponenten

1. Verwendung der Emissionserlöse
2. Prozess der Projektbewertung und -auswahl
3. Management der Erlöse
4. Berichterstattung

Wichtige Empfehlungen

1. Sustainability Bond Framework
2. Externe Prüfung

Sustainability Bond – Verwendungszweck



Der Nettoerlös aus den Sustainability Bonds wird für die (Re)Finanzierung des Erwerbs von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen und für die (Re)Finanzierung von umweltfreundlichen Neubauten und energetischen Sanierungen von Bestandesliegenschaften verwendet.

Kategorien förderfähiger Ausgaben		Eignungskriterien	UN SDGs
Sozial	Bezahlbarer Wohn- und Gewerberaum	Schaffung und Erhalt von günstigen Wohn- und Gewerberäumen für tiefere und mittlere Einkommen sowie ertragsschwaches Klein-Gewerbe (Quartiersversorgung)	1, 8, 10, 11
	Gebäude – Neu	Neubauten welche einen der folgenden Standards erfüllen: - Minergie Energieverbrauchswerte (P/A/ECO) - SNBS (Gold) / 2000 Watt - GEAK (A/B) / SIA 2040	7, 11, 13
Grün	Gebäude – Sanierungen	Gebäudesanierungen welche den Energieverbrauch um mindestens 30% reduzieren	7, 11, 13
	Energieeffizienz	Energieeffizienzmassnahmen, inkl. verbesserte Gerätewahl, Unterhalt und Einstellungen (z.B. 100% grüner Strom & Biogas, Heizsysteme, Smart Meter, LED) und Speicherung erneuerbarer Energien	7, 11, 13

Quelle SDG's Bilder: <https://www.eda.admin.ch/agenda2030/de/home/agenda-2030/die-17-ziele-fuer-eine-nachhaltige-entwicklung.html>



Sustainability Bond – Projektauswahl

- Portfolio-Ansatz: Das Volumen der förderfähigen Ausgaben soll jederzeit den Saldo des Nettoerlöses aus den ausstehenden Sustainability Bonds entsprechen oder übersteigen.
- Look-back Periode von max. 36 Monaten.
- Jede Kaufopportunität wird sorgfältig durch die Erwerbskommission bezüglich sozialer, ökologischer sowie ökonomischer Aspekte und Risiken geprüft. Der Stiftungsrat entscheidet über jedes Erwerbsgeschäft abschliessend.
- Bei Bauprojekten liegt der Fokus auf Vorhaben, die einen hohen sozialen oder ökologischen Nutzen schaffen. Von Beginn an findet ein reger Austausch mit den umliegenden Eigentümern sowie der Stadt Zürich statt. Dabei sollen die angestrebten Bauziele soweit wie möglich und sinnvoll abgestimmt werden.

Sustainability Bond 2024 – Allokation der Erlöse

Projekte	Allokation in Mio. CHF	Allokation in %	Wirkung (KPI gemäss Ziff. 3.4 des Sustainability Bond Framework 2024)
Erwerb von acht Wohn- und Gewerbeliegenschaften in den Jahren 2023 bis 2025	67,7	56,4 %	- Mietzinsniveaus gesichert, die mindestens 30 bis 40 % unter dem Median von Wüest Partner liegen. - Insgesamt konnten 6'454 m² Wohn- und 999 m² Gewerbeflächen in die Gemeinnützigkeit überführt werden.
Erstellung von drei Wohn- und Gewerbeliegenschaften	35,6	29,7 %	- Schaffung von zusätzlichen 1'637 m² Wohn- und 1'200 m² Gewerbeflächen - Energieeffizient mittels Erdsonden-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage, Anforderungen SIA 390/1 («Klimapfad»), GEAK-Zertifizierung
Gebäudesanierungen von sieben Liegenschaften (inkl. energetischer Massnahmen)	17,5	14,5 %	- Energieeinsparungen: rund 260'000 kWh/ - Einsparungen CO2-Emissionen: 109'000 kg CO2eq pro Jahr.
Energieeffizienz-Massnahmen, inkl. Verbesserte Gerätwahl, Unterhalt und Einstellungen	0,8	0,7 %	- Seit 2024 werden alle Liegenschaften mit Biogas 100 % und ewz.natur 100 % versorgt. - In den Jahren 2024 und 2025 wurden 11 Liegenschaften an die Fernwärme angeschlossen: Einsparungen CO2-Emissionen: 274'028 kg CO2eq pro Jahr.
Total alloziert	121,6	101,3 %	

Sustainability Bond 2026 – Fokus auf soziales und nachhaltiges Wachstum

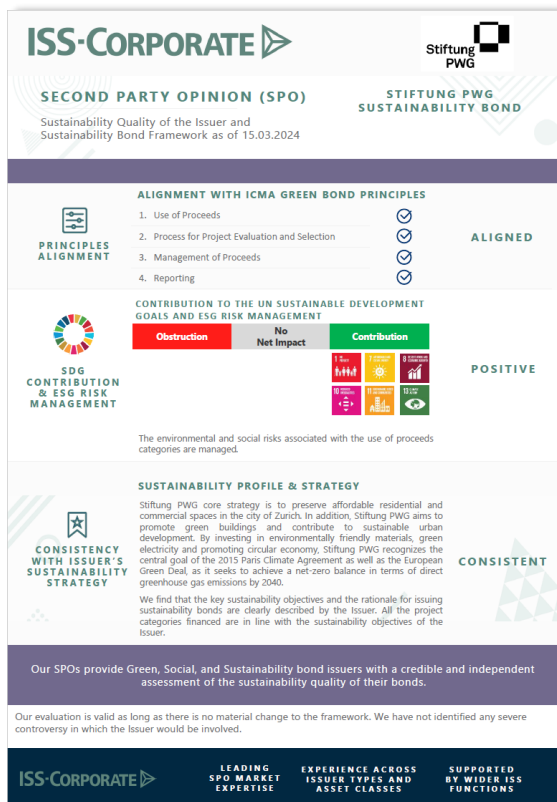
Allokation geplant für	Projektart	Zeitraum	Kosten (CHF)			
Refinanzierungen der	Erwerbe von Wohn- und Gewerbeliegenschaften	2025 - 2026	50 - 60 Mio.	Mit dem Refinanzierungsteil des Erlöses werden die erworbene Liegenschaften in die gemeinnützige Nutzung überführt.		
Finanzierung von Bau- projekten				Wärmeerzeugung / Standard	Bestand	Veränderung
Albisstrasse 116 (Wohnhaus)	Gesamterneuerung	2025	3,8 Mio.	Erdsondenwärmepumpe / Anforderungen SIA 390/1	12 W (750 m²)	---
Hönggerstrasse 118, 120 (Wohn- / Gewerbehaus)	Gesamterneuerung mit Aufstockung	2026 - 2027	8,5 Mio.	Wärmepumpe, Photovoltaikanlage	16 W (1'100 m²) 4 G (460 m²)	+ 4 W (+ 315 m²)
Schärenmoosstrasse 115, 117	Umbau von Gewerbe zu Wohnen	2026 - 2027	28,1 Mio.	Fernwärme und 250 m² PV-Anlage / Re-Use- Bauteile	2 G (7'370 m²)	+ 85 W (+ 6'068 m²) G: Neu 418 m²
Schürgistrasse 60, 62	Ersatzneubau	2028 - 2030	19,0 Mio.	Erdsondenwärmepumpe, Anforderungen SIA 390/1	18 W (920 m²)	+14 W (+ 1'575 m²)
Total geplante Allokation			120,0 Mio.			

W (Wohnungen) - G (Gewerberäume)

Sustainability Bond – Management der Erlöse

- Der Stiftungsrat entscheidet für jede einzelne Liegenschaft die Strategie (Sanierung, Aufstockung oder Ersatz/Ergänzungs-Neubau), genehmigt den Baukredit für die Ausführung und nimmt die Baukreditabrechnung ab.
- Sicherstellung der Verwendung des Erlöses durch ein internes, bereichsübergreifendes Quartalsreporting, damit alle Ausgaben mit den Erlösen der nachhaltigen Anleihen eindeutig identifiziert werden.
- Der Erlös soll innerhalb von 36 Monaten nach dem Ausgabedatum des jeweiligen Sustainability Bonds vollständig zugeteilt sein.
- Aus Sicht eines sinnvollen Cash-Managements kann ein Teil des Erlöses kurzfristig für den Erwerb von weiteren günstigen Wohn- und Gewerberäumen und laufende Bauprojekte eingesetzt werden. Je nach Baufortschritt der zugewiesenen Projekte werden dann die Mittel wieder dem Erlöszweck zurückgeführt.

Second Party Opinion



SPO-Teil	Zusammenfassung	Evaluation
Übereinstimmung mit den ICMA- Prinzipien	1. Verwendungszweck  2. Prozess der Projektbewertung und –auswahl  3. Management der Erlöse  4. Berichterstattung 	Aligned
Beitrag zu UNO SDGs und ESG-Risikomanagement	– Keine Armut (SDG 1) – Erneuerbare Energien (SDG 7) – Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum (SDG 8) – Weniger Ungleichheiten (SDG 10) – Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11) – Massnahmen zum Klimaschutz (SDG 13) Die mit der Verwendung der Erlöskategorien verbundenen ökologischen und sozialen Risiken werden gesteuert	Positiv
Konsistenz mit der Nachhaltigkeits-Strategie der Stiftung PWG	«Wir stellen fest, dass die wichtigsten Nachhaltigkeitsziele und die Gründe für die Emission von Nachhaltigkeitsanleihen von der Emittentin klar beschrieben werden. Alle finanzierten Projektkategorien stehen im Einklang mit den Nachhaltigkeitszielen des Emittenten»	Konsistent

Quelle: ISS Corporate, Second Party Opinion vom 15. März 2024, Link: <https://www.pwg.ch/ueber-uns/#/nachhaltigkeit>

Agenda

Vorstellung der Stiftung PWG

Der Gemeinnützige Wohnungsbau

Der Zürcher Immobilienmarkt

Prozess und realisierte Bauprojekte der Stiftung PWG

Der Sustainability Bond der Stiftung PWG

Finanzen der Stiftung PWG

Zusammenfassung

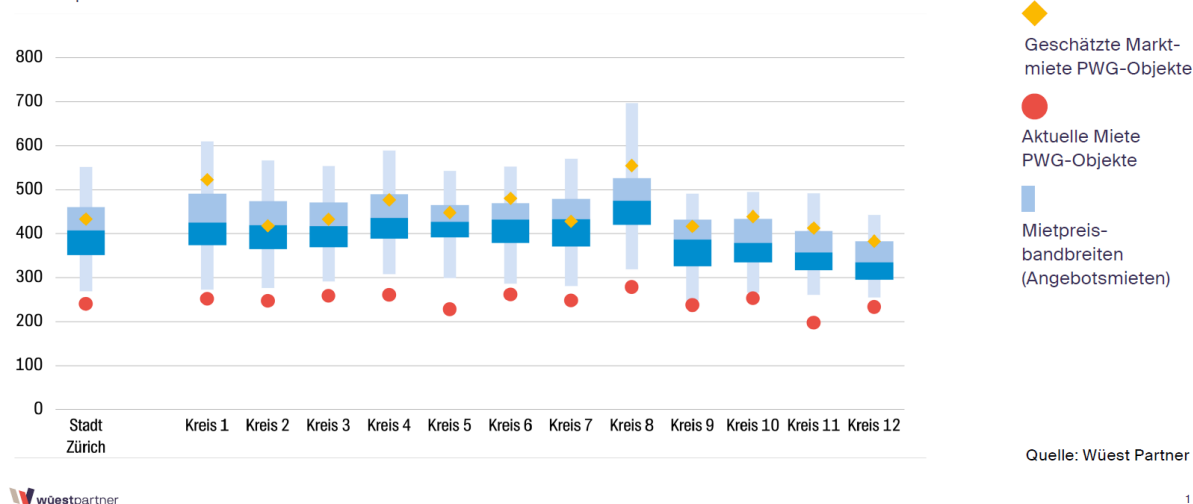
Finanzen – Liegenschaften

(Stand 31.12.2025)

- 203 Liegenschaften
 - 2'538 Wohnung
 - 366 Gewerberäume
- Ø Mietzins / m²a
 - Wohnen 238 CHF
 - Gewerbe 233 CHF
- Ziel Soll-Mieten: Ein Drittel unter dem Marktniveau
(Regelmässige Erhebung durch Wüest Partner AG; gemäss Datenpool WP)

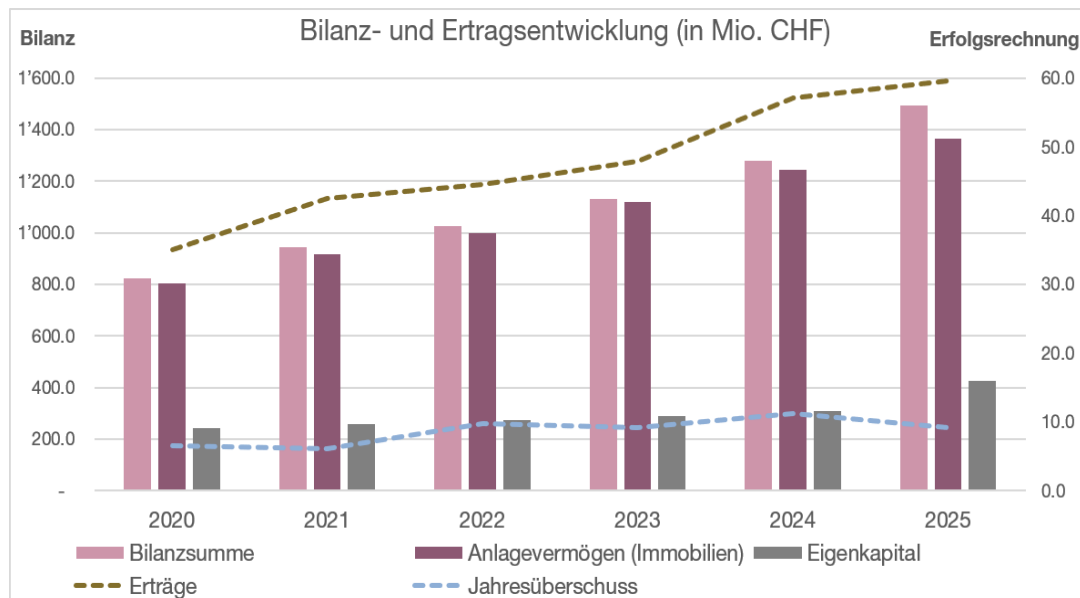
PWG-Mieten vs. Marktmieten per 31.12.2025

In CHF pro m² und Jahr



Unsere Mieten liegen rund ein Drittel unter den Angebotsmieten.

Finanzen – Solide Bilanz und Ertragslage (Stand 31.12.2025)



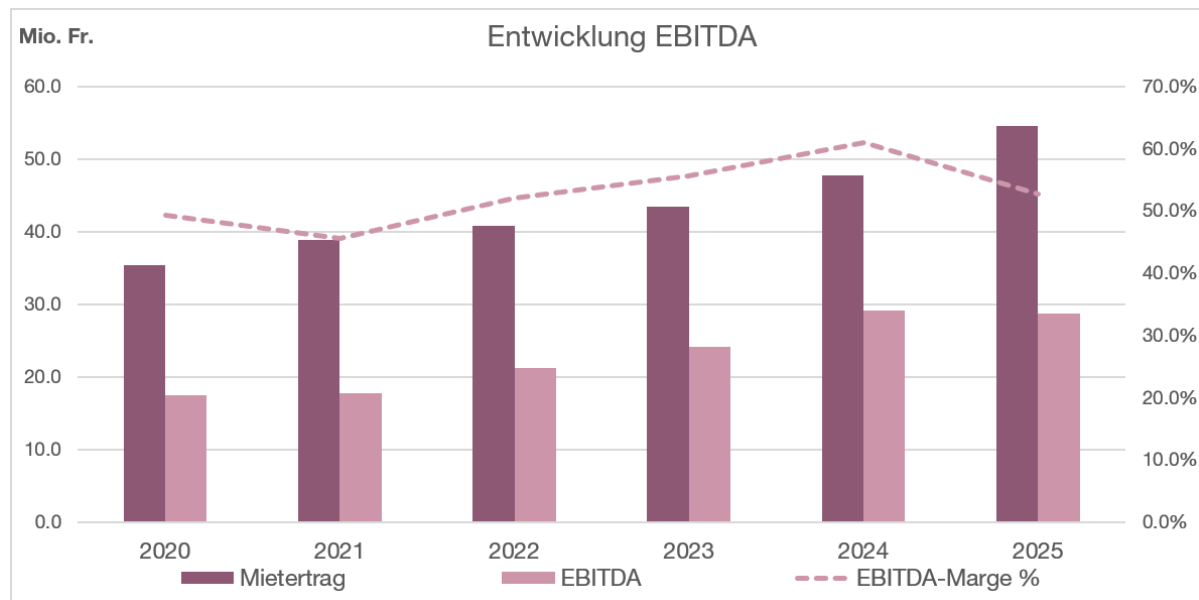
- 1,4 Mrd. Anlagewert (Buchwert)
- **2,5 Mrd. Marktwert* der Liegenschaften (LS)**
- 1'066 Mio. Fremdkapital (71,4 %)
- 428 Mio. Eigenkapital (28,6 %)
- **1'170 Mio. Eigenkapital nach Marktwert (59,3 %)**
- LS-Verschuldungsgrad «Brutto-LTV» :
Zum Buchwert 76,9 %
Zum Marktwert 42,2 %

*Portfoliobewertung Wüest Partner AG (DCF-Methode)

Finanzen – EBITDA Marge

(Stand 31.12.2025)

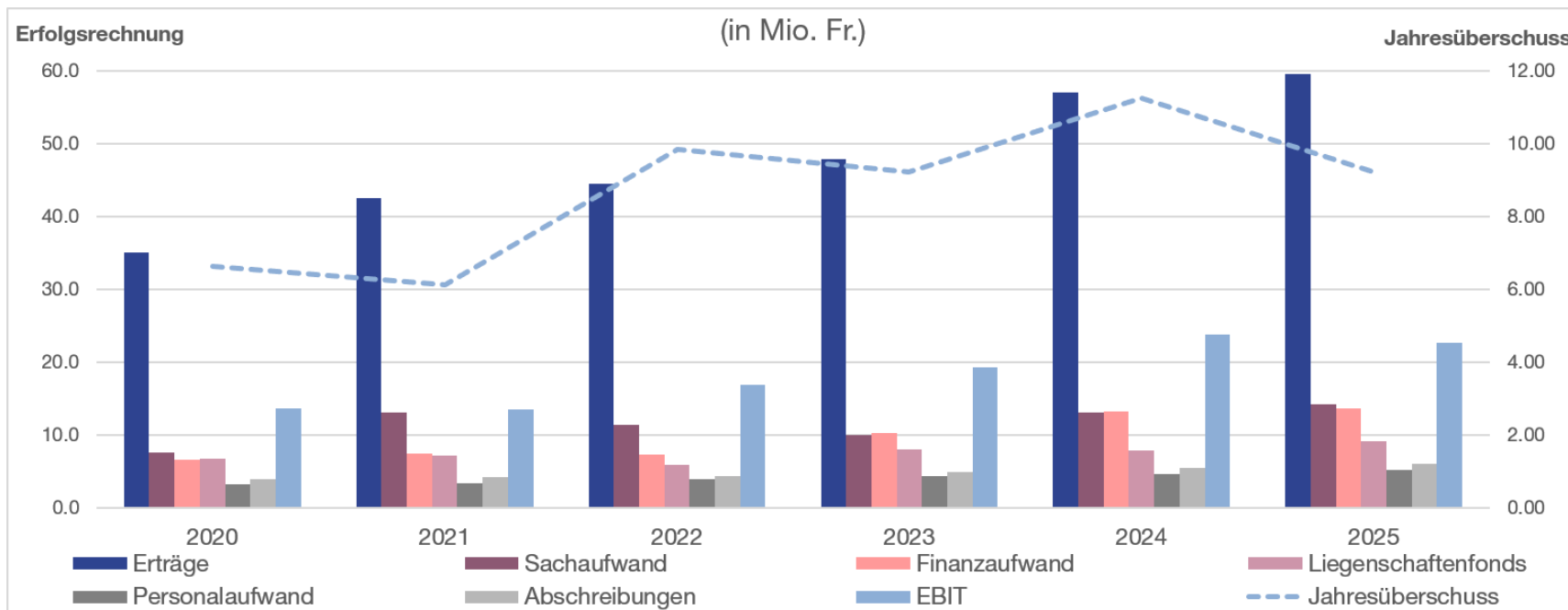
- Die EBITDA-Marge reduzierte sich 2020 und 2021 unter anderem aufgrund eines coronabedingten Mietzinserlasses.
- Die wichtigsten EBITDA-Treiber sind die Mieterträge, die Erneuerungsaufwendungen sowie die Zinsentwicklungen.
- Als Stiftung profitiert die Stiftung PWG von einer Steuerbefreiung, welche die Reingewinnmarge ebenfalls begünstigt.



Im 5-Jahresdurchschnitt wurde eine EBITDA-Marge von rund 51 % erwirtschaftet. Im Jahr 2024 führte ein einmaliger Ertrag zu einer überdurchschnittlichen Marge von über 60 %.

Finanzen – Erträge und Kosten auf Kurs

(Stand 31.12.2025)

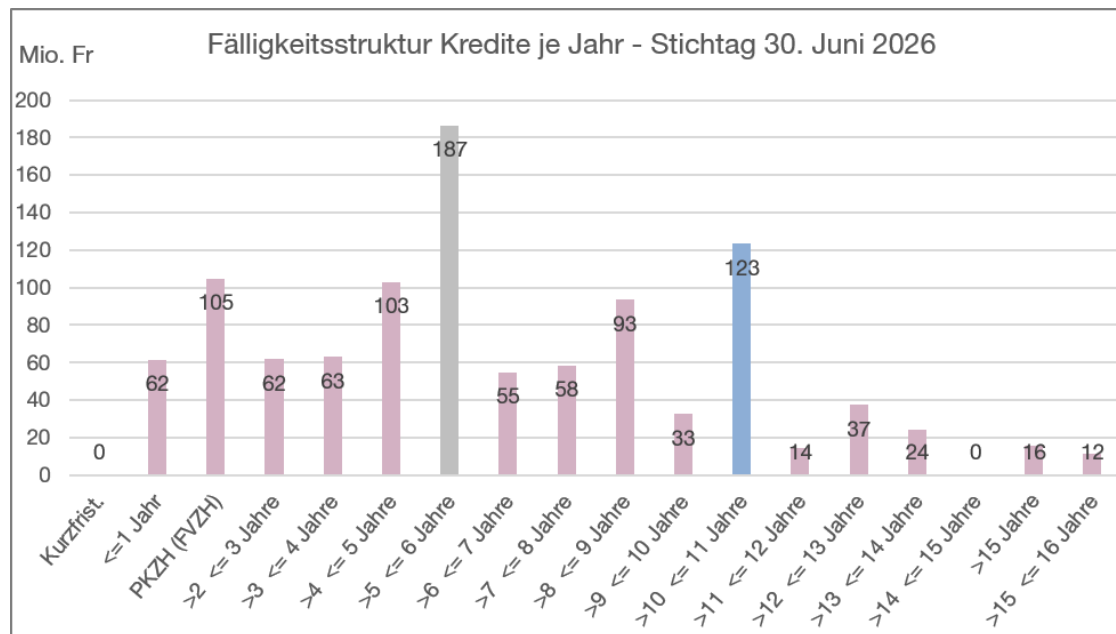


Stetiger Jahresüberschuss dient dem Stiftungszweck und dem Wachstum (keine Gewinnausschüttung, keine Boni, keine Tantiemen oder Gewinnmaximierung).

Finanzen – Finanzierungskennzahlen

(Stand 30.06.2026)

- Finanzierungsstruktur
 - Systemrelevante Banken
 - Übrige Banken
 - Versicherungen
 - Dritte / Institutionelle
 - Darlehen PKZH*
- Durchschn. Zinslast 1,25 %
- Durchschn. Zinsbindung 5,4 Jahre
- Freie / unverpfändete Schuldbriefe von rund 462 Mio. CHF
- Unbenutzte Kreditlimiten von 57,6 Mio. CHF



*PKZH (Pensionskasse Stadt Zürich); Durch Verlustdeckungsgarantie der Stadt Zürich gesichert.

■ Anleihe 2024 - 2032 über 120 Mio. CHF

■ Geplant Anleihe 2026 - 2036 von 120 bis 150 Mio. CHF

Mit einer weiteren Anleihe beabsichtigen wir die Finanzierungskanäle zu diversifizieren und zu erweitern.

Finanzen – Wir haben sie im Griff

Quartalsweise interne / externe Berichterstattung

- Vollständige Jahresrechnung (HRM2)

Jahres-
rechnung

- Bilanz, Erfolgs- und Investitionsrechnung
- Geldflussrechnung, Anlagespiegel usw.

- Controlling & Reporting nach Balanced Scorecard

Reporting

- Liegenschaften (Anzahl Objekte, m², Fr./m² usw.)
- Stand Bauprojekte (Soll/Ist), Finanzierungen usw.

- 5-Jahres-Finanzplan (jedes Quartal aktualisiert)

5-Jahres
Finanzplan

- Investitionen, EK-Quote, Flüssige Mittel usw.
- Mieterträge, FK-Zinsen, Unterhalt usw.

- Aktuelle Bauprojekt-Liste

Bau-
projekte

- Nach Phasen (Planung bis Ausführung)
- Projektkosten SOLL/IST, Status Ausführung usw.

Mit Hilfe unserer Prozesse sowie unserer langjährigen Erfahrung haben wir die Weiterentwicklung der Stiftung PWG bestens im Griff.

Agenda

Vorstellung der Stiftung PWG

Der Gemeinnützige Wohnungsbau

Der Zürcher Immobilienmarkt

Prozess und realisierte Bauprojekte der Stiftung PWG

Der Sustainability Bond der Stiftung PWG

Finanzen der Stiftung PWG

Zusammenfassung

Stiftung PWG und ihre Stärken

- ✓ Stabile Unternehmensstruktur (Stiftung)
- ✓ Grosse Wohnbaustiftung mit leistungsfähiger und effizienter Geschäftsstelle
- ✓ Sicheres Geschäftsmodell
- ✓ Steuerbefreiung aufgrund der Rechtsform (öffentlich-rechtliche Stiftung)
- ✓ Liegenschaften im stärksten Wirtschaftsraum
- ✓ Rasche Entscheidungswege (Stiftungsrat entscheidet abschliessend)
- ✓ Mietzinse kann die Stiftung PWG eigenständig im Rahmen des Obligationenrechts anpassen
- ✓ Starke Bilanz-und Finanzierungsstruktur
- ✓ Niedrige Leerstandsquote von derzeit 1.5 %
- ✓ Enge Verbindung zur Stadt Zürich und Unterstützung durch die Stadt Zürich im Rahmen des Wohnraumfonds und Abschreibungsbeiträge

Investieren Sie in eine gute Sache



Mit einem Sustainability Bonds in CHF unterstützen Sie zu 100 % soziale, nachhaltige und ökologische Projekte.



Verlässliche Partnerin mit über 35-jähriger Erfahrung im preisgünstigen Wohnungsbau. Nachhaltiges Wachstum.



Die Stiftung PWG ist ein wichtiger Pfeiler der städtischen Wohnbaupolitik.



Indexfähigkeit durch Rating ZKB (AA-) von Fedafin AG (AA-) gegeben.



Angemessene Rendite mit wenigen Risiken.

Sustainability Bond – Transaktionsübersicht

Emittentin	Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich
Rating der Emittentin	ZKB (AA-, Outlook stabil), fedafin (AA-, Outlook stabil)
Instrument	Sustainability Bond
Laufzeit / Volumen	t.b.d. / Benchmark
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Verkaufsbeschränkungen	Im Besonderen USA, US-Personen, EEA, UK
Stückelung	CHF 5'000 Nennwert
Zusicherungen	Pari-Passu-Klausel, Negativklausel mit Ausnahmen, Verzugsfälle (einschliesslich Nichtbezahlen, Cross-Default-Klausel mit Ausnahmen sowie Nichteinhaltung weiterer Pflichten) (alle gemäss Anleihebedingungen)
Liberierung	11. September 2026
Sole Lead Manager	Zürcher Kantonalbank
Verwendung des Emissionserlöses	Der Nettoerlös der von der Stiftung PWG 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 gemäss den Eignungskriterien des Sustainability Bond Framework 2024 verwendet.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Gerne beantworten wir Ihre Fragen



Andreas Billeter
Stiftungsratspräsident
044 322 14 44



Andreas Gysi
Geschäftsführer (CEO)
043 322 14 00



Maurizio Galilei
Leiter Finanzen (CFO)
043 322 14 24

Disclaimer

Das vorliegende Dokument dient ausschliesslich zu Informationszwecken und stellt weder eine individuelle Anlageempfehlung, ein Angebot, ein Prospekt noch eine Einladung zur Abgabe eines Angebots der darin beschriebenen Wertschriften dar. Es richtet sich ausschliesslich an Investoren mit Sitz in der Schweiz. Für eine vollständige Beschreibung der Wertschriften wird auf den Prospekt verwiesen, der bei der Zürcher Kantonalbank bezogen werden kann. Ein Investitionsentscheid sollte ausschliesslich auf der Basis des Prospekts sowie nach adäquater individueller Beratung erfolgen. Diese Präsentation kann in die Zukunft gerichtete Aussagen enthalten, die auf den gegenwärtigen Einschätzungen, Erwartungen, Schätzungen und Annahmen des Managements der Stiftung PWG basieren. Angesichts dieser Unsicherheiten und anderer Faktoren werden die Empfänger dieses Dokuments davor gewarnt, sich auf diese zukunftsgerichteten Aussagen zu verlassen. Alle zukunftsgerichteten Aussagen werden nur zum Zeitpunkt dieser Präsentation gemacht und die Stiftung PWG lehnt jede Verpflichtung ab, diese zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren, um zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen widerzuspiegeln. Die Emittentin ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit. Für die Verbindlichkeiten der Stiftung haftet ausschliesslich das Stiftungsvermögen (Statuten vom 15.12.2021 Art. 1 Abs. 1 und 4).

Vielen Dank.

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