

Bericht & Rechnung 2025



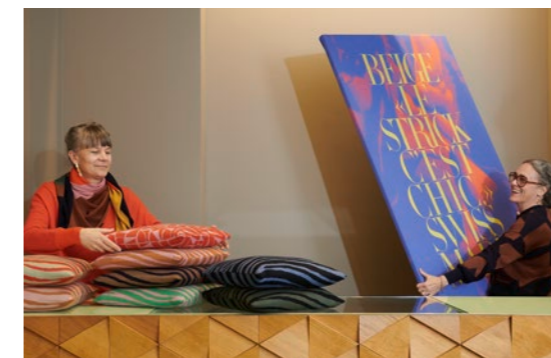
**–20
Bauprojekte**



**–22
Erwerb
Liegenschaften**



**–28
Über ein Vierteljahrhundert
gemeinsam gestalten –
mitten in Zürich**



**–38
Zusammenarbeiten,
wo es den
Menschen hilft**



Inhaltsverzeichnis

- 4 **Résumé**
- 6 **Wir stellen uns vor**
- 7 **Durch das Jahr**
- 9 **Interview**

- 10 **Nachhaltigkeitsbericht**
- 16 **Finanzen und Controlling**
- 18 **Bewirtschaftung**
- 20 **Bauprojekte**
- 22 **Erwerb Liegenschaften**

- 26 **Jahresthema:
Soziale Nachhaltigkeit**
- 28 **Über ein Vierteljahrhundert
gemeinsam gestalten –
mitten in Zürich**
- 32 **Wohnen schafft Heimat**
- 36 **Tipps für das gute
Zusammenleben**
- 38 **Zusammenarbeiten, wo es
den Menschen hilft**
- 44 **Farbe und Freude für
die Kanzleistrasse**

- 46 **Unsere Liegenschaften**
- 54 **Jahresrechnung**
- 66 **Anhang Nachhaltigkeitsbericht**
- 68 **Personen und Organe**
- 70 **Kennzahlen**

Impressum

Herausgeberin: Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen
Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich
Redaktion: René Müller
Titelbild: Mirjam Graf, Martina Meier
Grafisches Konzept und Layout: Schenker visuelle Kommunikation, Zürich
Lithografie: Küenzi + Partner, Langnau am Albis
Korrektur: Torat GmbH, Zürich | Druck: Staffel Medien AG, Zürich
Papier: Z-Offset Rough (FSC-zertifiziert) | Auflage: 1000 Ex. | ISSN 2296-4010



«Seit 35 Jahren schaffen und sichern wir preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum.»

2025 war für die Stiftung PWG ein ereignisreiches und erfolgreiches Jahr. Was waren die Highlights?

Andreas Gysi: Im März konnten wir unsere neue Geschäftsstelle im eigenen Neubau in Altstetten beziehen. Für die Geschäftsstelle ist dies ein grosser Schritt, der auch mit viel Zusatzaufwand verbunden war. Es hat sich gelohnt: Wir haben uns im Lauf des Jahres sehr gut eingelebt und können unsere Aufgaben nun noch besser erledigen, da die Räumlichkeiten für optimales Teamwork konzipiert sind. Eine weitere Neuerung war der Wechsel im Präsidium des Stiftungsrates. Mit Andreas Billeter hat per 1. Januar ein langjähriger Stiftungsrat das Amt übernommen und die Zusammenarbeit läuft sehr gut und effizient.

Andreas Billeter: Im Laufe des Jahres haben wir 10 neue Liegenschaften erworben. Viele der Verkäuferinnen und Verkäufer haben uns ihre Liegenschaften direkt und exklusiv anvertraut, einige auch unter dem Höchstangebot. Darüber freuen wir uns ganz besonders. Die Stiftung PWG steht für Kontinuität; das uns entgegengebrachte Vertrauen beruht auf dieser Beständigkeit.

Die Stiftung PWG setzt sich für Nachhaltigkeit ein. Welche Entwicklungen haben das vergangene Jahr besonders geprägt?

Andreas Billeter: Dank der neu geschaffenen Fachstelle Energie & Umwelt konnten die Energie- und Treibhausgas-Kennzahlen unseres Liegenschaftenportfolios umfassend ausgewertet werden. In einem Vergleich zwischen 2020 und 2025 konnten deutliche Fortschritte auf dem Weg zu Netto-Null nachgewiesen werden. Den eingeschlagenen Weg – vor allem den konsequenten Ersatz von fossil betriebenen Heizungen hin zu Fernwärme und erneuerbaren Energiequellen – gilt es nun beharrlich weiterzuerfolgen, zumal die meisten neu erworbenen Liegenschaften fossil geheizt werden und somit unsere ökologische Bilanz teilweise leider wieder erhöhen.

Andreas Gysi: Die Stiftung PWG steht für eine ganzheitliche Nachhaltigkeit: sozial, ökologisch und ökonomisch. Unser Engagement in diesen drei Dimensionen bilden wir dieses Jahr zum ersten Mal im Geschäftsbericht mit einem ausführlichen Bericht zur Nachhaltigkeit ab.

Andreas Billeter: Mit einer klaren strategischen Ausrichtung und modernem Monitoring handeln wir verantwortungsvoll und zukunftsorientiert und leisten kontinuierlich wirksame Beiträge zur nachhaltigen Entwicklung der Stadt Zürich. Die hohen Nachhaltigkeitsziele wollen wir nicht nur bei unserem Liegenschaftenportfolio erreichen, sondern auch bei unserer Geschäftsstelle. Diese ist am neuen Standort seit Ende 2025 im Betrieb klimaneutral.

Die Stiftung PWG entwickelt sich weiter und wächst. Wie hat sich dies im vergangenen Jahr gezeigt?

Andreas Gysi: Seit nunmehr 35 Jahren verfolgen wir beharrlich unseren Stiftungszweck, erwerben kontinuierlich Häuser und lassen die Menschen weiter darin leben. Dieses Jahr konnten wir unsere 200. Liegenschaft erwerben – uns gehören jetzt 2'538 Wohnungen und 366 Gewerberäume. Zudem wurden acht Bauprojekte abgeschlossen sowie Ausnutzungspotenzial ausgeschöpft und dadurch mehr Wohnraum geschaffen. Parallel zu den Erwerben ist im letzten Jahr die Geschäftsstelle um drei Personen auf 43 Mitarbeitende angewachsen.

Andreas Billeter: Die Basis für dieses Wachstum sind gesunde Finanzen. Wir können zu günstigen Konditionen Geld aufnehmen und sind finanziell hervorragend aufgestellt, dies wurde mir in Gesprächen mit unseren Finanzierungspartnern bestätigt und resultiert im ausgezeichneten Rating AA-, welches von den Stakeholdern gewürdigt wird. Und dies attestieren uns ausdrücklich auch unsere Aufsichtsinstanzen: Wir haben unsere Risiken im Griff, handeln nachhaltig und verantwortungsbewusst. Diese Rückmeldungen haben mich – neu in der Verantwortung als Präsident des Stiftungsrates – besonders bestärkt.



Andreas Billeter
Präsident des Stiftungsrates



Andreas Gysi
Geschäftsführer



Andreas Billeter und Andreas Gysi im Aufenthaltsbereich der neuen Geschäftsstelle an der Flüelastrasse 16.
Foto Mirjam Graf, Martina Meier

Mit vollem Engagement für Wissen und Zusammenhalt

Die Arbeitsgruppe «Bildung und Events» sorgt mit ihrem Einsatz dafür, dass interne Weiterbildungen ebenso ihren festen Platz haben wie das gesellige Beisammensein. 2025 organisierte die AG insgesamt vier Veranstaltungen für die Geschäftsstelle der Stiftung PWG.



Die Arbeitsgruppe kurz vor dem Jahresendapéro, welcher vor der Markthalle IM VIADUKT stattfand.

Von links nach rechts

Sheila Raj
Junior-Bewirtschafterin

«Die Mischung aus Wissensvermittlung und gemeinschaftlichen Erlebnissen macht die Mitarbeit in dieser Arbeitsgruppe für mich besonders spannend. Zudem schätze ich den offenen Dialog, alle können ihre Ideen einbringen. In diesem Jahr war für mich der Bildungsevent zum Thema Künstliche Intelligenz in der Immobilienwelt ein Highlight. Die Weiterbildung zeigte auf, wie KI die Immobilienbranche künftig prägen könnte.»

Melissa Schärer
Sachbearbeiterin Portfoliomanagement und Erwerb

«In England, der Heimat meiner Mutter, ist gemeinnütziges Engagement ein fester Bestandteil der Kultur. Wer Unterstützung erhält, gibt mit voller Freude auch etwas zurück. Diese Haltung prägt mich, und daher kommt mein Motto: «Im Team für das Team.» In besonderer Erinnerung bleibt mir ein Nothelferkurs, der 2024 stattfand: Ich wusste nicht, dass man beim Anwenden des Defibrillators so viel Ausdauer braucht!»

Patrizia Gutknecht, Teamleiterin Rechnungswesen /
Fachfrau Finanz- und Rechnungswesen

«Früher habe ich im Turnverein und in der Pfadi gerne Ausflüge organisiert. Mein Lieblingsanlass bei der Stiftung PWG war 2024 der Betriebsausflug ins Appenzell. Als wir ein paar Tage vorher erfuhren, dass die geplante Gondelfahrt wegen starkem Wind ausfällt, musste ich kurzfristig ein Alternativprogramm für 40 Leute planen – stressig, aber am Ende hatten wir viel Spass und lernten die Kultur einer spannenden Schweizer Region kennen.»

Steve Perschak
Portfoliomanagement und Erwerb

«Wenn sich Mitarbeitende besser kennenlernen und wissen, wie sie aufeinander zugehen, wird der Arbeitsalltag nicht nur harmonischer, sondern auch kreativer. In der AG sehe ich die Gelegenheit, neben dem oft stressigen Tagesgeschäft Freude zu bereiten und neue Trends aufzugreifen. Auch ausserhalb der Stiftung PWG engagiere ich mich freiwillig – seit 2018 im Vorstand meines Tennisclubs, dem ich seit über 30 Jahren angehöre.»

Text René Müller | Foto Mirjam Graf, Martina Meier

Durch das Jahr

5. September
2025:
Die Stiftung PWG
besteht seit
35 Jahren.



Andreas Gysi spricht im Rahmen einer Besichtigung der neuen Geschäftsstelle über «Gewerbenutzungen». Foto Stiftung PWG

-1

Im März 2025 bezog unsere Geschäftsstelle die neuen Büros im eigenen Neubau in Altstetten. Das Interesse am neuen Gebäude von BS+EMI Architektenpartner war gross. Dies zeigte sich eindrücklich in mehreren über das Jahr verteilten Events, bei denen wir das Gebäude präsentierten. Neben einer eigenen Veranstaltung im Sommer wurde das Gebäude zudem im Rahmen von Open House Zürich sowie bei einer von den Wohnbaugenossenschaften Zürich organisierten Besichtigung zum Thema «Gewerbenutzungen» präsentiert.

-2

Das Team der Stiftung PWG hat auch 2025 Zuwachs bekommen. Robert Schweizer trat am 1. Februar seine Tätigkeit als Bewirtschafter an. In der Sachbearbeitung des Bewirtschaftungsteams nahmen Mia Rudin (1. Mai), Rahim Ben Said (18. August) sowie Sara Nunes (1. September) ihre Arbeit auf. Per Ende März verliess uns Vida-Lana Nikolic nach Beendigung ihres befristeten Arbeitsverhältnisses als Sachbearbeiterin in der Bewirtschaftung. Ende Mai ging der langjährige Bewirtschafter Daniel Bollhalder in den Ruhestand. Die Bewirtschafterin Sara Tuena entschied sich, die Stiftung PWG per Ende August zu verlassen, um sich einer neuen beruflichen Herausforderung zu widmen. Die Bewirtschafterin Cécile Cafflich übernahm ab Oktober die neu geschaffene Stelle als Fachperson Biodiversität. Am 1. Oktober stiess Rafaela Caseiro als Junior-Bewirtschafterin zum Team.



Workshop zum Thema «Resilienz stärken». Foto Stiftung PWG

-3

Unser traditioneller Teamnachmittag nach den Sommerferien stand im Zeichen der mentalen Gesundheit. Gemeinsam mit externen Fachpersonen setzten wir uns mit dem Thema «Resilienz stärken – gesund bleiben» auseinander. In einer Zeit, in der Sorgen, Ängste und Arbeitsbelastungen in der Gesellschaft zunehmen, zeigt sich: Psychische Gesundheit ist wertvoll und kein Selbstläufer. Praktische Impulse und Strategien für Stressmanagement und den bewussten Umgang mit eigenen Ressourcen gaben den Teilnehmenden Anregungen für ihre psychische Gesundheit.

–4

Der diesjährige Sommer-Betriebsausflug führte nach Bern, wo die Bundesstadt aus zwei ganz unterschiedlichen Perspektiven erlebt werden konnte. In zwei Gruppen aufgeteilt erkundeten wir die Stadt entweder aktiv beim Citygolf – schlägerschwingend vorbei an bekannten Sehenswürdigkeiten – oder mit einem geschulten Blick für Baukultur bei einer architektonischen Führung mit einer Architektin. Zum Abschluss kamen alle wieder zusammen und liessen den abwechslungsreichen Tag bei einem gemeinsamen Essen direkt an der Aare ausklingen.



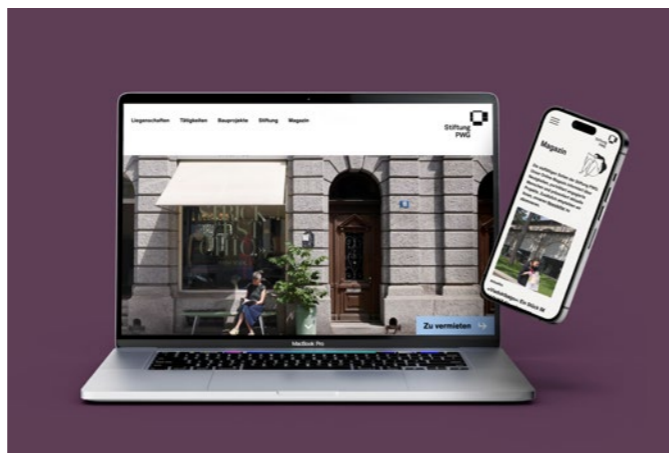
Architektur-Tour in Bern: Vorbei an der Wohnbaugenossenschaft Huebergass. Foto Stiftung PWG

–5

Im November öffnete die Stiftung PWG ihre Türen für den Zukunftstag. Vier motivierte Heranwachsende nutzten die Gelegenheit, einen Einblick in die vielfältigen Abteilungen zu erhalten. So lernten sie die unterschiedlichen Tätigkeitsbereiche kennen, konnten Fragen stellen und erste Eindrücke vom Arbeitsalltag sammeln. Am Nachmittag wartete ein besonderes Highlight auf die Teilnehmenden: Gemeinsam erkundeten sie Altstetten im Rahmen eines PWG-Foxtrails. Mit Teamgeist, Neugier und jeder Menge Spass lösten sie knifflige Rätsel, entdeckten den Stadtteil aus einer neuen Perspektive und lernten Liegenschaften der Stiftung PWG kennen.



Zukunftstag bei der Stiftung PWG mit Foxtrail durch Altstetten. Foto Stiftung PWG



Seit November 2025 live: Unser neuer Webauftritt. Mock-up TBS Marken Partner

–6

Unser neuer Webauftritt ist seit Ende November online: In Zusammenarbeit mit der Agentur TBS Marken Partner haben wir die Website umfassend erneuert. Übersichtliche Strukturen, prägnante Texte und ausführlichere Informationen ermöglichen einen noch besseren Einblick in die Arbeit der Stiftung PWG. Mit dem neuen Online-Magazin erfahren Sie zudem mehr über aktuelle Projekte, engagierte Menschen und Neuigkeiten der Stiftung PWG.



Unser 30. Writer in Residence: Carlos Fonseca. Foto David Myers

–7

Seit nunmehr 15 Jahren bringt «Writers in Residence» Autorinnen und Autoren aus aller Welt für Schreibaufenthalte nach Zürich. Das Projekt vom Literaturhaus Zürich und der Stiftung PWG wird von Stadt und Kanton Zürich finanziell unterstützt. Im ersten Halbjahr 2025 war der haitianische Autor und Rapper Jean D'Amérique zu Gast. Im zweiten Halbjahr lebte und arbeitete Carlos Fonseca aus Costa Rica und Puerto Rico in Zürich – einer der bedeutendsten spanischsprachigen Schriftsteller unter 40 Jahren. Beide Autoren stellten ihr Werk im Literaturhaus Zürich vor und diskutierten mit dem Zürcher Publikum über ihr Schaffen. writers-in-residence.ch



Text René Müller



3 Fragen an ... Jordana Neira

Die Architektin Jordana Neira ist seit 2021 bei der Stiftung PWG im Bereich Portfoliomanagement und Projektentwicklung tätig. Zusammen mit ihren Kolleginnen und Kollegen überblickt sie das gesamte Liegenschaftens-Portfolio der Stiftung PWG.

Wie ist der Bereich Portfoliomanagement organisiert?

Unser Team besteht aus vier Personen: drei Portfoliomanagerinnen und Portfoliomanager sowie eine Sachbearbeiterin. Wir betreuen das Portfolio der Stiftung PWG, das in drei Regionen gegliedert ist. Jede und jeder ist für das eigene Teilportfolio verantwortlich, dennoch arbeiten wir eng zusammen – insbesondere bei portfolioübergreifenden Projekten und bei der Projektentwicklung ist Teamarbeit sehr wichtig, oder wenn wir Erfahrungen und Fachwissen austauschen. Zusätzlich werden wir von einer Fachperson für Energie und Umwelt unterstützt.

Was sind deine Hauptaufgaben?

Ich analysiere unsere Liegenschaften umfassend – vom baulichen Zustand über das Entwicklungspotenzial bis zur Wirtschaftlichkeit. Darauf aufbauend entwickle ich Grundlagen

für die strategische Erneuerungsplanung, erstelle Machbarkeitsstudien und Kreditanträge für unsere Stiftungsorgane. Dabei behalte ich nicht nur den Wert der einzelnen Liegenschaften, sondern auch des gesamten Portfolios im Blick – stets mit dem Ziel, preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum nachhaltig zu sichern. Ein weiterer wichtiger Teil meiner Arbeit ist die Pflege von Beziehungen zu Nachbareigentümern, der städtischen Verwaltung und anderen relevanten Partnern. Kurz gesagt: Ich Sorge dafür, dass unsere Liegenschaften langfristig zukunftsfähig, wirtschaftlich stabil und flächenmässig optimiert sind.

Die Stiftung PWG wächst und kauft laufend neue Liegenschaften. Was bedeutet das für deine Arbeit?

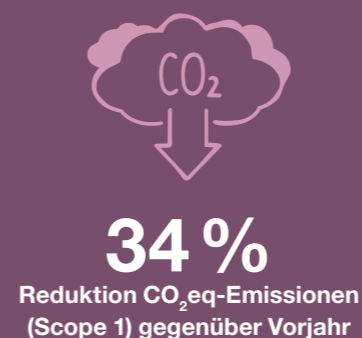
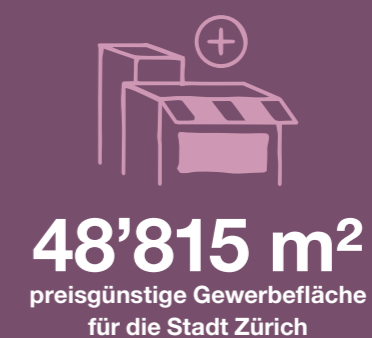
Dass die Stiftung PWG laufend neue Liegenschaften erwerben kann, freut mich sehr, gerade als Einwohnerin

von Zürich weiss ich nur zu gut, wie schwierig es ist, eine Wohnung in dieser Stadt zu finden. Für meine Arbeit bedeutet das eine zunehmende Vielfalt und Komplexität: Jede neue Liegenschaft hat ihren eigenen Zustand, ihre persönliche Geschichte, eine spezifische Nachbarschaft und Mieterschaft sowie unterschiedliches Entwicklungspotenzial. Die Kunst ist, alle diese individuellen Eigenschaften zu beachten und gleichzeitig die strategischen Ziele des Gesamtportfolios im Auge zu behalten. Ich empfinde dieses Wachstum als spannende Herausforderung, die meine Arbeit abwechslungsreich macht und mir erlaubt, mich fachlich kontinuierlich weiterzuentwickeln.

Text René Müller | Foto Jasmin Frei

Nachhaltigkeitsbericht 2025

Die Stiftung PWG sichert und schafft preisgünstigen Raum zum Wohnen und für das lokale Gewerbe in der Stadt Zürich. Der Fokus liegt dabei immer auf der ganzheitlichen Nachhaltigkeit: sozial, ökologisch und ökonomisch.



Zahlen & Fakten 2025



E – Ökologie

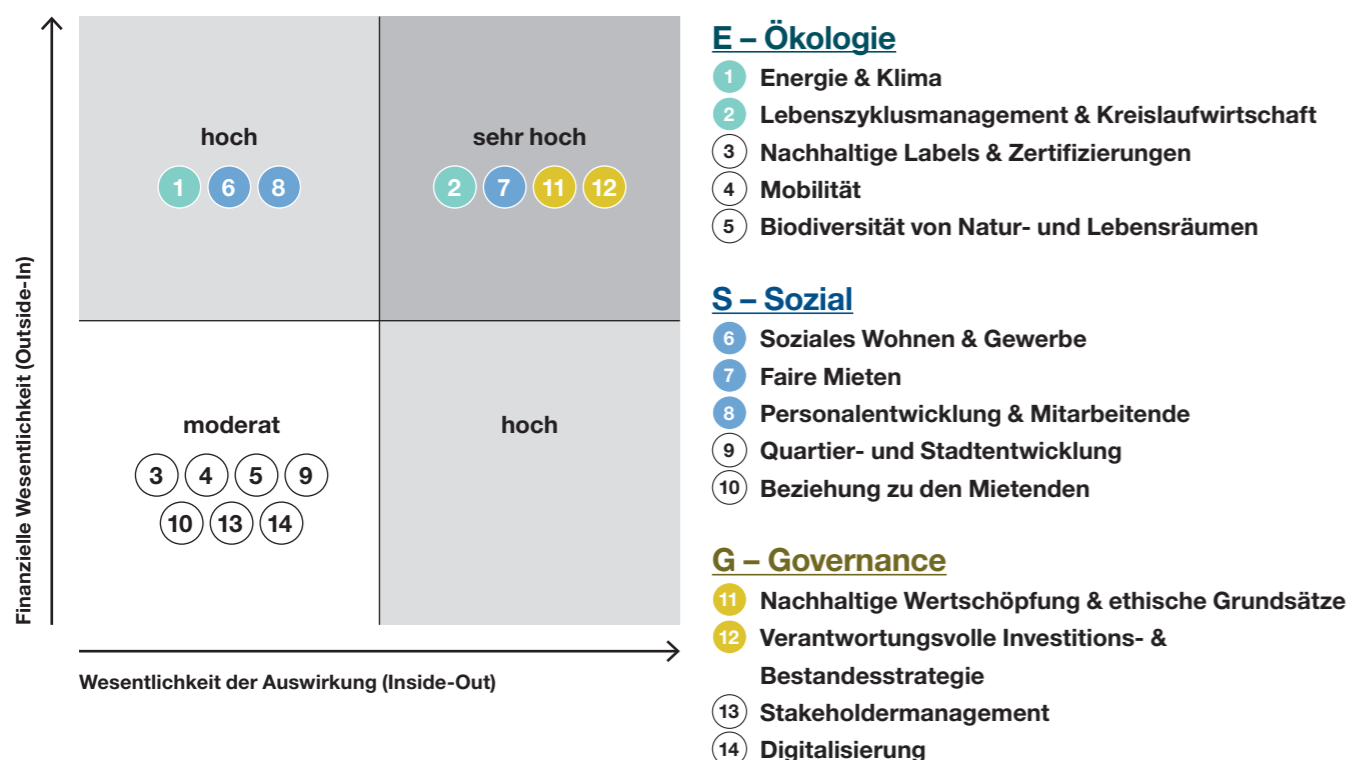
Verankerung der Nachhaltigkeit in der Stiftungsstrategie

Der Stiftungsrat ist das oberste Aufsichtsorgan und trägt die Verantwortung für die strategische Ausrichtung der Stiftung PWG. Nachhaltigkeit ist als zentrales Prinzip in der Stiftungsstrategie verankert, die vom Stiftungsrat erarbeitet, verabschiedet und periodisch überprüft wird. Der Ausschuss des Stiftungsrates bildet die Schnittstelle zwischen strategischer Führung und operativer Umsetzung. Er entscheidet über kleinere Bauprojekte, bereitet grössere Vorhaben in Form von Anträgen vor und erarbeitet und vertieft Entscheidungsgrundlagen zuhanden des Stiftungsrates; dadurch werden kurze Entscheidungswege sowie effiziente Prozesse ermöglicht. Die Geschäftsstelle ist für die operative Umsetzung verantwortlich und stellt sicher, dass die strategisch definierten Nachhaltigkeitsziele in allen Tätigkeitsbereichen konsequent umgesetzt werden.

Die Stiftung PWG legt grossen Wert auf Transparenz und Integrität im Handeln aller Mitarbeitenden. Potenzielle Interessenkonflikte sind im Personalreglement klar geregelt und müssen offengelegt werden. Kommt es zu Verstössen, werden geeignete Massnahmen ergriffen, um die Unabhängigkeit und die Gemeinnützigkeit der Stiftung PWG zu wahren. Im Berichtsjahr wurden keine Verstösse festgestellt.

Doppelte Wesentlichkeitsmatrix

Im Berichtsjahr 2025 hat die Stiftung PWG erstmals eine Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt, um die wichtigsten Themen für die Stiftung PWG und ihre Anspruchsgruppen zu bestimmen. Die Themenauswahl und Strukturierung umfasst alle Nachhaltigkeitsbereiche: Unter «E» (Environment) werden ökologische Aspekte zusammengefasst, «S» (Social) umfasst soziale Themen und «G» (Governance) steht für verantwortungsvolle Unternehmensführung. Grundlage bildete eine Umfrage bei internen Stakeholdern (u. a. Geschäftsleitung und Schlüsselpersonen aus den Fachbereichen), aus der eine Longlist potenziell relevanter Themen erstellt wurde. Diese wurde bereinigt und zu einer Shortlist verdichtet, die durch die Geschäftsleitung vorab nach ihren Auswirkungen auf Kundinnen und Kunden, Mitarbeitende, weitere Anspruchsgruppen sowie das Umfeld der Stiftung PWG bewertet wurde. In einem Workshop mit Vertretungen der relevanten Bereiche wurden die Bewertungen diskutiert und bestätigt; ergänzend erfolgte eine Einschätzung der finanziellen Relevanz. Durch die Kombination von Auswirkungs- und Finanzperspektive entstand eine zweidimensionale Analyse, auf deren Basis die wesentlichen Themen identifiziert wurden. Sie bilden die Grundlage dieses Berichts, welcher unter Bezugnahme auf die Standards der Global Reporting Initiative (GRI) erstellt wurde (vgl. hierzu GRI-Index, Seite 67).



Energie & Klima

Die 2023 vom Stiftungsrat verabschiedete Strategie Netto-Null bis 2040 gibt den Rahmen und den Absenkpfad vor für den Weg zu einem klimaneutralen Portfolio im Betrieb. Seit Anfang 2024 werden alle Gasheizungen der Stiftung PWG mit 100 % Biogas betrieben. Für die Ölheizungen besteht eine Heizungsersatzplanung bis 2040. Jedes Jahr werden mehrere Heizungen ersetzt; 2025 insgesamt sechs Heizungen. Wenn möglich werden die Liegenschaften an die Fernwärme angeschlossen. Im Berichtsjahr wurden auch eine Erdsonden-Wärmepumpe und eine innen aufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpe installiert.

Nicht nur direkte Emissionen finden Beachtung, auch indirekte oder graue Emissionen und Energieverbräuche. Seit 2020 besteht ein portfolioweites Monitoring der Kennwerte der 2000-Watt-Ziele. Sanierungen und Ersatzneubauten werden ebenfalls konsequent nach diesen Richtlinien geplant und umgesetzt. Beträchtliches Sparpotenzial liegt zudem in der Betriebsoptimierung der über 200 Heizungen; allein durch Anpassung der Einstellungen. 2025 wurden die Einsparungen, die solche Massnahmen erzielen können, in einem Testprogramm mit dreissig Liegenschaften gemessen. Die Resultate werden Anfang 2026 erwartet. Erste Zahlen zeigen, dass Einsparungen von 10 bis 15 % möglich sind ohne Komforteinbussen für die Mietenden. Im Jahr 2025 wurden bei drei Liegenschaften neue Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 113 kWp in Betrieb genommen. Bei den beiden Ersatzneubauten an der Flur- und der Flüelastrasse wurde ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) gegründet, um den vor Ort produzierten Solarstrom direkt und zu attraktiven Konditionen an die Mietenden im Haus abzugeben. Beide Liegenschaften werden zudem mit Erdsonden-Wärmepumpen beheizt, was den Eigenverbrauch des Solarstroms weiter erhöht.

Der Gesamtenergieverbrauch ist aufgrund des Portfoliowachstums gestiegen, während Energie- und CO₂-Intensitäten weiter sanken. Durch den Bezug von Biogas für alle gasbeheizten Liegenschaften erhöht die Stiftung PWG den Anteil erneuerbarer Energien deutlich und reduziert die Scope-1-Emissionen gegenüber 2023/2024 um rund 34 %. Gleichzeitig erhöht sich der Ausstoss an biogenem CO₂, welches separat ausgewiesen wird. Die Scope-2-Emissionen sind gestiegen, bedingt durch mehr Fernwärmeanschlüsse und Wärmepumpen im Portfolio.

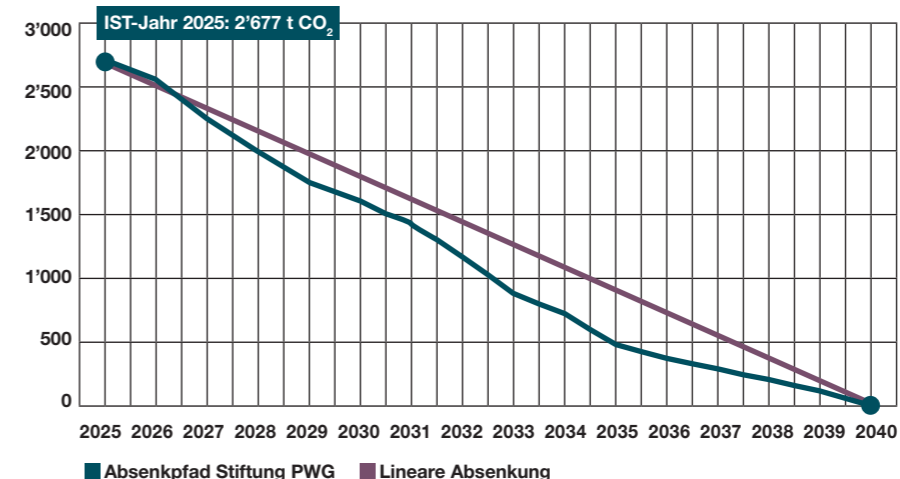
Lebenszyklusmanagement & Kreislaufwirtschaft

«So spät wie möglich, so wenig wie nötig.» Nach diesem Motto erneuert die Stiftung PWG ihre Liegenschaften. Das ermöglicht einerseits preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum und leistet andererseits einen wichtigen Beitrag zur ökologischen Nachhaltigkeit. Durch die sorgfältige Pflege und Erhaltung des Bestandes wird der Ressourcenverbrauch auf ein Minimum reduziert. Die Lebensdauer der Grundsubstanz der Gebäude wird soweit sinnvoll verlängert und falls möglich durch Erweiterungen ergänzt. Ersatzneubauten werden nur bei schlechtem Zustand der Gebäudesubstanz und/oder hohen Ausnutzungsreserven geplant.

Bei allen Bauprojekten wird Wert auf die Verwendung von umweltfreundlichen Materialien gelegt, und die Wiederverwendung von Bauteilen wird geprüft. Neubauten werden mit klarer Systemtrennung geplant, was eine Weiterverwendung von Bauteilen in Zukunft ermöglicht.



Absenkpfad PWG-Portfolio – Emissionen in Tonnen CO₂ pro Jahr



Das Bürogebäude Schärenmoosstrasse 115, 117 wird zu Wohnraum für rund 200 Personen umgenutzt. Dadurch wird ein Grossteil des Bestandes erhalten. So werden bei der Erstellung im Vergleich zu einem Neubau über 50 % CO₂-Emissionen eingespart. Auch auf die Verwendung von Re-Use-Materialien wird grossen Wert gelegt. Rund 30 % der Stahlelemente für Balkone, Verkleidungen und den Laubengang wurden von Abbruchobjekten zur Wiederverwendung erworben. So konnten 7 % CO₂-Emissionen bei den Stahlbauten eingespart werden.

1 Berechnung durch Basil Rudolf, Zirkular GmbH

KPI		2023 / 2024	2024 / 2025	Veränderung
Energie				
Heizenergieverbrauch absolut	kWh	23'824'586	26'077'170	+9.45%
... davon erneuerbare Energien absolut	kWh	6'714'178	17'500'480	+160.65%
Heizenergieverbrauch witterungsbereinigt	kWh	28'123'965	28'341'357	+0.77%
Energiebezugsfläche (EBF)	m²	275'984	291'453	+5.61%
Energieintensität	kWh/m²	102	97	-4.85%
Klima				
CO ₂ -Emissionen total	kg CO ₂ eq	4'989'528	5'633'888	+12.91%
... Scope 1 (Öl, Erdgas)	kg CO ₂ eq	4'063'706	2'676'747	-34.13%
... Biogenes CO ₂ (Biogas, Pellets)	kg CO ₂ eq	706'325	2'673'638	+278.53%
... Scope 2 (Strom, Fernwärme)	kg CO ₂ eq/m²	219'497	283'502	+29.16%
CO ₂ -Intensität	kg CO ₂ eq/m²	15	9	-37.63%

Systemgrenze: Immobilienportfolio Stiftung PWG; Heizperiode: 01.07. – 30.06.; Methodik: SIA 390/1 Klimapfad; Emissionsfaktoren: KBOB; Witterungsbereinigung: Heizgradtage Stadt Zürich (Fluntern); Referenzperiode: 1991–2020

S – Sozial

Soziales Wohnen und Gewerbe

Die Stiftung PWG sichert und schafft preisgünstigen Raum zum Wohnen und für das lokale Gewerbe in der Stadt Zürich. So entsteht für einkommensschwache Haushalte und Menschen in herausfordernden Lebenslagen sowie für Kleinbetriebe gezielt Zugang zu geeignetem und bezahlbarem Wohn- und Arbeitsraum. Gleichzeitig wird der Verdrängung entgegengewirkt und ein ressourcenschonender Wohnflächenkonsum gefördert. Grundlage dafür sind faire und transparente Vergabekriterien gemäss Vermietungsreglement, die insbesondere Belegungsvorschriften (Anzahl Zimmer minus 1 ergibt die Mindestanzahl der Bewohnenden), die finanziellen Möglichkeiten der Haushalte sowie soziale Dringlichkeiten und besondere Lebenssituationen berücksichtigen. Durch Durchmischung und Quartierbezug wird zudem der soziale Zusammenhalt gestärkt. Wo möglich werden Liegenschaften auch sozialen Organisationen (z. B. Vereinen) zur Verfügung gestellt.

Im Berichtsjahr konnte die Stiftung PWG 176'630 m² Wohnfläche (Zunahme von 11'605 m² gegenüber Vorjahr) und 48'815 m² Gewerbefläche (Zunahme von 4'161 m² gegenüber Vorjahr) preisgünstigen Raum sicherstellen.

Faire Mieten

Faire, kostenorientierte Mieten schaffen langfristige Sicherheit. Kostendeckende Mieten und ein moderater Ertragsüberschuss sichern zudem die wirtschaftliche Basis der Stiftung PWG und ermöglichen ein organisches Wachstum, sodass auch künftig preisgünstiger Wohn- und Gewerberaum erhalten und geschaffen werden kann.

Die Stiftung PWG erwirbt Mehrfamilienhäuser in der Stadt Zürich zu marktüblichen Preisen. Dabei gilt das PWG-Versprechen: «Wir übernehmen alle Mietverhältnisse unverändert.» Die Mieterschaft kann somit auch nach dem Erwerb zu den bisherigen Konditionen in ihren

Die vollständig erneuerte Liegenschaft an der Albisstrasse 116 in Wollishofen wird ausschliesslich an den Verein Arche Zürich vermietet. Die Arche Zürich unterstützt Menschen in herausfordernden Lebenssituationen und fördert die soziale sowie berufliche Integration von Erwachsenen, die mit Suchtproblemen, psychischen Erkrankungen oder Arbeitslosigkeit konfrontiert sind. Die Liegenschaft umfasst 10 Wohnungen mit 1,5 bis 3,5 Zimmern sowie gemeinschaftlich genutzte Räume. Damit wird Bewohnerinnen und Bewohnern in betreuten Wohngemeinschaften ein Zuhause in einem stabilen und unterstützenden Umfeld ermöglicht.

Foto Peter Baracchi



Wohnungen bleiben. Neuvermietungen richten sich nach dem Modell der Kostenmiete statt einer Renditemaximierung, wodurch Mieten transparent und sozial verträglich bleiben – rund 30 bis 40% unter dem jeweiligen Quartiermedian. Diesen Grundsatz zieht die Stiftung PWG zu 100% bei allen Mieten durch.

Personalentwicklung & Mitarbeitende

Die persönliche, wertschätzende und transparente Unternehmenskultur der Stiftung PWG trägt zu einem angenehmen Arbeitsklima und einer langfristigen Bindung bei – und sichert damit nachhaltig die hohe Dienstleistungsqualität für Mietende und Geschäftspartner.

Durch finanzielle und zeitliche Unterstützung ex-

terner Aus- und Weiterbildungen und mit regelmässigen internen Kursangeboten fördert die Stiftung PWG die Weiterentwicklung ihrer Mitarbeitenden gezielt. Offene Stellen werden immer auch intern ausgeschrieben.

Ein besonderes Anliegen der Stiftung PWG sind Chancen-, Lohngleichheit und Vielfalt. Sie will ein Arbeitsumfeld gestalten, das unterschiedliche Hintergründe, Perspektiven und Persönlichkeiten wertschätzt, sichtbar macht und einbezieht. Die fairen, marktkonformen Löhne richten sich nach dem Grundsatz «gleicher Lohn für gleiche Arbeit». Flexible Arbeitszeitmodelle wie Gleitzeit, Teilzeitpensen und Job-Sharing unterstützen die Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Dies spricht Frauen besonders an: Ende 2025 sind 7 von 10 Leitungsfunktionen mit Frauen besetzt – ein sichtbarer Beleg für den Erfolg dieses Engagements.

Carmela Cavegn ist seit Mai 2024 als Sachbearbeiterin Portfolio-management und Erwerb bei der Stiftung PWG tätig und gestaltet die neu geschaffene Funktion aktiv mit. Dabei zeigte sich ihr starkes Interesse an digitalen Lösungen und Prozessen. Aufgrund des wachsenden Digitalisierungsbedarfs schuf die Stiftung PWG Mitte 2025 die Stelle «Digitalisierung und Applikationsbetreuung», was Carmela Cavegn eine interne Weiterentwicklung ermöglichte. Als Quereinsteigerin setzte sie sich in einem regulären Bewerbungsverfahren durch und ist seit November 2025 in der neuen Funktion tätig.



G – Governance

Nachhaltige Wertschöpfung & ethische Grundsätze

Die statutarisch verankerte Gemeinnützigkeit bildet den Rahmen des wirtschaftlichen Handelns der Stiftung PWG. Sie arbeitet kostendeckend und ist im Betrieb vollständig selbsttragend. Überschüsse werden konsequent in den Erhalt, die Weiterentwicklung und den Ausbau des Wohn- und Gewerberaumbestandes sowie in zukunftsorientierte Projekte reinvestiert. Damit sichert und schafft die Stiftung PWG langfristig preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum. Ergänzend stehen jährliche Abschreibungsbeiträge der Stadt Zürich in der Höhe von 5 Millionen Franken zur Verfügung, die die Finanzierungskosten einzelner Liegenschaften senken und die Übernahme bestehender Mietzinse deutlich unter dem Quartiermedian ermöglichen. Im Berichtsjahr 2025 konnten Immobilien für rund 120 Millionen Franken erworben werden. Damit erfolgt das Wachstum überwiegend aus eigenen Mitteln; weniger als fünf Prozent stammen aus den Abschreibungsbeiträgen der Stadt Zürich.

Die Mietzinse orientieren sich an der Kostenmiete, das heisst an den effektiv anfallenden Kosten, und gewährleisten faire und transparente Mietverhältnisse. Eine solide Finanzstruktur mit Rating AA-, krisenresistenter Planung und nachhaltigen Finanzierungsinstrumenten stellt die ökologische, ökonomische und soziale Verantwortung sicher.

Die Stiftung PWG vergibt ihre Unterhalts- und Dienstleistungsaufträge – auch im Berichtsjahr 2025 – gerne an Unternehmen aus der Stadt Zürich und der Region. Damit stärkt sie die lokale Wertschöpfung, unterstützt KMUs und fördert faire Marktbedingungen (sozialer Aspekt). Kurze Anfahrts- und Transportwege reduzieren den Ressourcenverbrauch und die CO₂-Emissionen (ökologischer Aspekt). Die Auftragsvergabe erfolgt über klare und definierte ethische Kriterien, was Transparenz, Nachvollziehbarkeit sowie Vertrauen und Fairness stärkt (Governance-Aspekt).

Verantwortungsvolle Investitions- und Bestandesstrategie

Mit einer verantwortungsvollen Investitions- und Bestandesstrategie sichert die Stiftung PWG langfristige bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum und verhindert spekulative Entwicklungen, die zu Verdrängung und steigenden Mieten führen können. Investitionen werden sorgfältig abgewogen; sie erfolgen kostenorientiert und im Einklang mit dem Stiftungszweck, nicht zur kurzfristigen Gewinnmaximierung. Dies bedeutet, dass die Stiftung PWG Liegenschaften gezielt kauft und langfristig hält. Ein Verkauf oder eine spekulative Aufwertung findet nicht statt, stattdessen liegt der Fokus auf Werterhaltung. Alle Investitionen folgen einer nachhaltigen Strategie, die ökonomische Stabilität, ökologische Wirkung und soziale Verantwortung miteinander verbindet.

Die Stiftung PWG hat im April 2024 einen Sustainability Bond mit einer Laufzeit von acht Jahren ausgegeben und damit insgesamt 120 Millionen Schweizer Franken beschafft. Diese Erlöse werden im Berichtsjahr 2025 Ausgaben zugeordnet, die gemäss den im «Sustainability Bond Framework 2025» beschriebenen Kategorien klassifiziert wurden (siehe Seite 66).

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 Nettoerlöse dienen der Finanzierung und Refinanzierung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen sowie von umweltfreundlichen Neubauten und energetischen Erneuerungen.

Text Christoph Aerne, Sarah Richard
Illustrationen TBS Marken Partner

Solide Basis und nachhaltiges Wachstum

Mit der Auszahlung des ersten Drittels der Kapitalerhöhung von 100 Mio. Fr. (gemäss Volksabstimmung) konnte das im abgeschlossenen Geschäftsjahr weiterhin hohe Wachstum gezielt unterstützt werden. Die Mittel ermöglichten die Mitfinanzierung von neuen Liegenschaften.

Die nachfolgenden Ziffern in den eckigen Klammern beziehen sich auf die Kontonummern in der Jahresrechnung auf den Seiten 54 bis 65

Bilanz

Per Ende Jahr liegen die dem Verwaltungsvermögen (VV) zugeordneten Sachanlagen [140] bei 1'367,3 Mio. Fr. (1'244,4 Mio.). Darin enthalten sind Hochbauten (Liegenschaften), Mobilien und Liegenschaften im Bau (siehe auch Anlagenspiegel auf Seite 63). Die kurzfristigen [201] und langfristigen Finanzverbindlichkeiten [206] sind auf 1'052,1 Mio. Fr. (953,8 Mio.) gestiegen. Diese Steigerungen der Finanzverbindlichkeiten gehen insbesondere auf die Liegenschaftenerwerbe sowie auf die laufenden oder fertiggestellten Bauprojekte zurück.

Der Liegenschaftensfonds [291] vergrösserte sich um 9,2 Mio. Fr. auf 98,2 Mio. Fr. Mit dem Ertragsüberschuss von 9,2 Mio. Fr., der Veränderung des Liegenschaftensfonds und der Zuweisung der Kapitalerhöhung von 100 Mio. Fr. ist das Eigenkapital von 309,4 Mio. Fr. Ende 2025 auf 427,8 Mio. Fr. angewachsen.

Erfolgsrechnung

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

Bei den Mieterträgen (in der Gruppe «Finanzertrag» [44] enthalten) resultiert gegenüber der gleichen Periode im Vorjahr netto eine Steigerung von rund 6,7 Mio. Fr. Die 2024 und 2025 erworbenen Liegenschaften und die fertiggestellten Bauprojekte trugen dazu bei. Die Leerstände und Mietzinsreduktionen sind auf 1,1 Mio. Fr. gesunken (Vorjahr 1,6 Mio.).

Im «Sach- und übriger Betriebsaufwand» [31] enthalten ist insbesondere der «Bauliche und betriebliche Unterhalt» [314], der mit rund 9,4 Mio. Fr. gegenüber der gleichen Vorjahresperiode um 0,2 Mio. Fr. höher liegt.

Die Abschreibungen [33] auf Liegenschaften haben entsprechend der höheren Gebäudeversicherungssumme des gewachsenen Portfolios auf 5,9 Mio. Fr. zugenommen (Vorjahr 5,4 Mio. Fr.).

Die «Einlagen in Fonds (Liegenschaftensfonds)» [35] und «Entnahmen aus Fonds (Liegenschaftensfonds)» [45] belasten die Rechnung mit netto 9,1 Mio. Fr. (Vorjahr 7,8 Mio. Fr.). Bei den «Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen» (Liegenschaftensfonds) [45] verschiebt sich je nach Baufortschritt der Zeitpunkt der Entnahme.

Die Kreditzinsen (im «Finanzaufwand» [34] enthalten) sind infolge des höheren Kreditvolumens für das Wachstum und des höheren Zinsumfelds um rund 0,4 Mio. Fr. auf 13,6 Mio. Fr. gestiegen.

Geldflussrechnung

Der «Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)» ist mit 17,7 Mio. Fr. gegenüber dem Vorjahr (21,6 Mio.) tiefer. Der «Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen» von 128,9 Mio. Fr. (151,1 Mio.) ist auf die nach wie vor hohen Ausgaben für Erwerbs- und Bautätigkeiten zurückzuführen [50], jedoch im abgeschlossenen Jahr ohne Erwerb einer Beteiligung [55]. Diese Investitionen wurden aus der Geschäftstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit (Erhöhung der Kredite) sowie der Kapitalerhöhung finanziert. Der «Geldzufluss aus Finanzierungstätigkeit» nahm um netto 131,7 Mio. Fr. zu (129,9 Mio.).

Liegenschaften und Mietobjekte

Mit den 10* erworbenen Liegenschaften umfasst das Portfolio neu 203 Liegenschaften. Ende Jahr bewirtschaftete die Stiftung PWG 2'538 Wohnungen (2'362) und 366 Gewerberäume (337). Die Zahl der Nebenobjekte (Parkplätze und übrige) beträgt 1'554 (Vorjahr 1'407). Bei den Wohnräumen beläuft sich der durchschnittliche Nettomietzins am Stichtag 31. Dezember 2025 auf 238 Fr./m² (227), bei den Gewerberäumen auf 233 Fr./m² (243).

*Die Rümplangstrasse 73 wurde in die Liegenschaft Rümplangstrasse 71, 73 integriert.

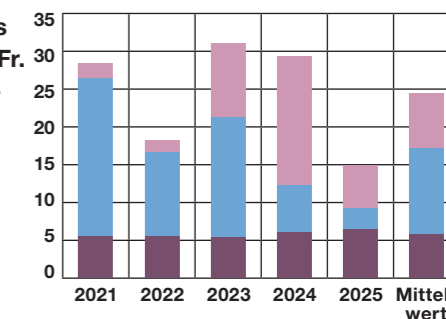
Betrieb und Personalentwicklung der Geschäftsstelle

Das Wachstum zieht sich durch die gesamte Geschäftsstelle. So sind die Anzahl der Mitarbeitenden und entsprechend auch die benötigten Arbeitsflächen gewachsen. Mit dem neuen Geschäftssitz an der Flüelastrasse 16 sind wir für das personelle Wachstum gut aufgestellt.

Die durchschnittliche Anzahl Vollzeitstellen (ohne Lernende) ist um 3,1 auf 32,4 angestiegen.

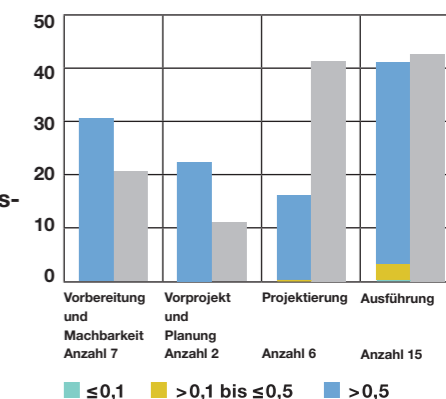
Text Maurizio Galilei | Grafiken Stiftung PWG

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



Die geplanten Erneuerungsarbeiten konnten für das abgeschlossene Jahr termin- und sachgerecht umgesetzt werden.

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

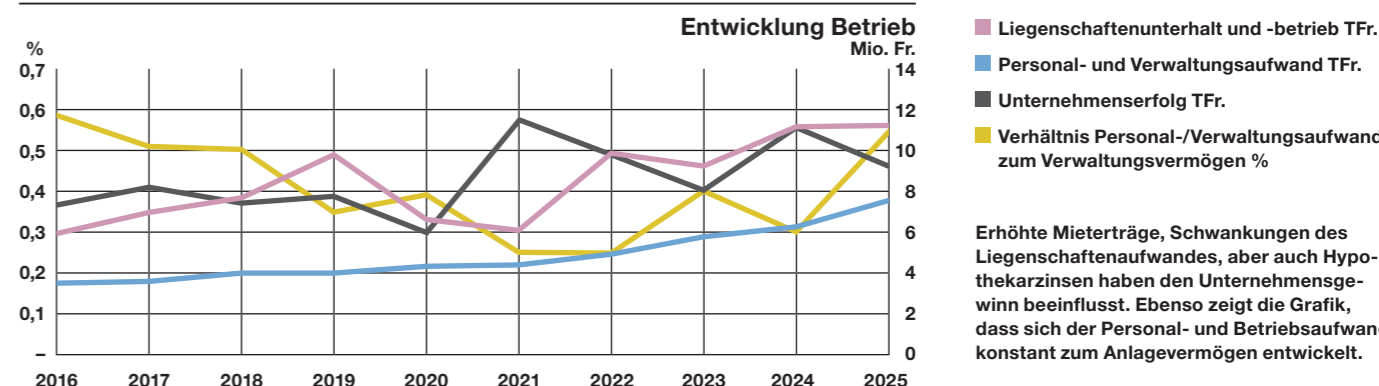
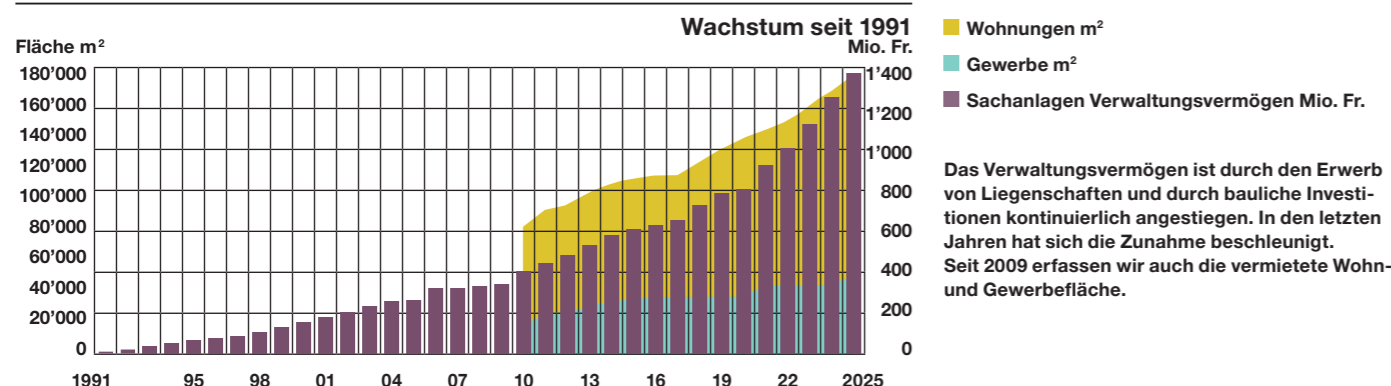


Ende 2025 waren 30 (32) Bauprojekte in der Planungs- bis Ausführungsphase

Mit einem per Ende Jahr durchschnittlichen Fremdkapitalzinssatz von

1,25%

liegen wir «gleich hoch» mit dem vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) festgelegten hypothekarischen Referenzzinssatz.



Der Alltag ist nicht alltäglich

Vieles lässt sich planen, und das hilft, den Alltag zu bewältigen. Mit Routinen und eingespielten Abläufen kann man Aufgaben effizient meistern. Dennoch wird der Arbeitsalltag in der Bewirtschaftung immer wieder durch Unerwartetes, Überraschendes und Herausforderndes unterbrochen – und genau das macht ihn so abwechslungsreich.

Wasserschaden 2 hoch 2

Schadenfälle zu bearbeiten, gehört in der Bewirtschaftung zum Alltag. Häufig geht es dabei in den Liegenschaften um Glasbruch, was neben Fensterscheiben auch Glas-keramikochfelder sowie keramische Lavabos und WC-Schüsseln einschliesst. Selten sind Feuerschäden – zum Glück –, aber umso zahlreicher sind Wasserschäden. Sei es, dass eine alte Wasserleitung dem Druck nicht mehr standhält, ein Badewannenablauf undicht wurde oder dass Mietende schlicht vergessen, den Wasserhahn abzustellen, dadurch Wasser auf den Boden schwappt und in die darunterliegende Wohnung tropft. Manches ist Routine, und darum lassen sich unsere Mitarbeitenden nicht so rasch aus der Ruhe bringen. Doch ein Wasserschaden Mitte Jahr war aussergewöhnlich. Früh am Pfingstmorgen barst eine Transportleitung der Wasserversorgung Zürich in der Wehntalerstrasse. Durch den Druck wurde der Strassenbelag angehoben, mehrere Tausend Kubikmeter Trinkwasser traten aus und spülten zusammen mit Schutt und Kies in unsere Liegenschaften. Gleich zwei Häuser der Stiftung PWG wurden in Mitleidenschaft gezogen: die erst wenige Monate zuvor fertig sanierte Wehntalerstrasse 98 mit dem Restaurant «Fallender Brunnenhof» und das Wohnhaus Hofwiesenstrasse 217 bis 221. Meterhoch stand das Wasser in den Untergeschossen und füllte Lager-, Bastel-, Kellerräume, die von vielen geliebte Kegelbahn und die Heizzentralen. Es ist ein grosses Glück, dass keine Personen zu Schaden kamen. Nicht auszudenken, wenn sich jemand im Keller oder in der Waschküche befunden hätte. Rasch wurden erste Massnahmen eingeleitet, Provisorien installiert, Fachleute für Begutachtungen beigezogen, Absprachen mit der Versicherung getroffen und erste Reinigungen und Reparaturen in Auftrag gegeben. Doch es verging kaum eine Woche und die gleiche Wasserleitung barst zum zweiten Mal, nur wenige Meter weiter. Wieder stand alles unter Wasser und die Aufräumarbeiten begannen von vorne.

Es dauerte mehrere Monate, bis der Schaden behoben war. Vorangegangen waren zahlreiche Gespräche mit betroffenen Mietenden, umfangreiche Abklärungen wegen der Schadendeckung und eine genaue Koordination der Instandstellungsarbeiten. Dank jahrelanger Erfahrung mit solchen Situationen konnten rasch alle Schäden behoben werden. Heute erinnert kaum mehr etwas an den Ärger im Sommer.

Mehr Wohnraum nicht ohne Baulärm

Wohnraum ist knapp, zu knapp. Die Lösung liegt auf der Hand: Es braucht mehr Wohnungen, natürlich zahlbare Wohnungen. Auch die Stiftung PWG schafft neue Wohnungen, so mit dem Ergänzungsneubau Flurstrasse 115, welcher im Frühjahr auf einer ehemaligen Parkplatzbrache fertig gestellt wurde. Die Mietenden der 21 neuen Wohnungen freuen sich über die gelungene Architektur und ihr neues «Daheim». Zuerst aber fuhr Bagger für die Baugrube auf und nach und nach wuchs das Haus in die Höhe. Auch dieser Neubau war nicht ohne Baulärm möglich. Unsere Gewerbetreibenden in der Hädrichstrasse 12 und Bewohner in anderen benachbarten Häusern bekamen das tagtäglich zu spüren. Nicht nur wir bauen, in Zürich entstehen jährlich Hunderte Wohnungen, auch im Umkreis unserer Liegenschaften. Die vielen professionellen Bauherren wissen um ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis und informieren uns rechtzeitig. Leider bedeutet das für unsere Mietenden auch, dass sie nicht von Baulärm und anderen Immissionen verschont bleiben. Viele akzeptieren stillschweigend die Situation, auch weil sie dankbar sind, in einer Wohnung der Stiftung PWG zu leben. Wir schätzen uns glücklich, solche Mietenden bei uns zu haben, und freuen uns mit ihnen, wenn die nervenzehrenden Bauarbeiten der Vergangenheit angehören.



Wasserrohrbruch: Die Kraft des Wassers war so stark, dass Türen aufgewuchtet und Türrahmen aus der Mauer gerissen wurden. Unzählige private Gegenstände und Erinnerungsstücke wurden unbrauchbar.

Foto Stiftung PWG



Das Team der Stiftung PWG rückt näher zusammen: Die Innentreppe verbindet die beiden Etagen der neuen Geschäftsstelle.

Foto vollbild fotografie, Michael Kunz

Wir wachsen, auch zusammen

Dieses Jahr war auch unsere Geschäftsstelle an der Reihe: Wir sind umgezogen – nach 30 Jahren am Stauffacher. Das Geschäftshaus, in dem sich unsere Büros befanden, muss saniert werden, und wir brauchten dringend mehr Platz. Seit März 2025 arbeiten wir nun im eigenen Gewerbehause in Altstetten. Dieses hat Kapazität für die kommenden Jahre, um das personelle Wachstum der Stiftung PWG auffangen zu können. Doch bis es so weit war, ist es uns wie unseren umziehenden Mietenden ergangen: Wir mussten die neuen Arbeitsplätze planen und entscheiden, welche Möbel mitgenommen werden und welche neu gekauft werden müssen. Dann wurden Akten gesichtet, Unnötiges entsorgt, Schachteln gefüllt und alle Möbel mit Kleber und dem Bestimmungsort versehen. Nebenbei wurde weitergearbeitet, sodass weiterhin Reparaturaufträge erteilt und Rechnungen bezahlt werden konnten. Am finalen Tag packte das Umzugsteam alles in die Lastwagen und stellte es an der Flüelastrasse an den richtigen Ort. Alles wurde verkabelt und Monitore wurden gestellt. Was für ein Kontrast zu den alten Büroräumen an der Werdstrasse, verteilt auf drei Stockwerken und verbunden über das allgemeine Treppenhaus. Vergessen die renovationsbedürftigen Fenster: Im Winter machte sich kalter Luftzug bemerkbar, im Sommer strömte die ganze Sommerhitze hinein. Zudem liessen uns das laute Treiben auf der Strasse, der Verkehrslärm und die Durchsagen der VBZ am Stadtleben teilhaben. Am neuen Ort sehen wir von einer Ecke des Büros zur anderen, nur wenige Wände behindern den Durchblick. Man sieht, wer da ist und wer unterwegs bei einer unserer Liegenschaften. Wir sitzen dichter beieinander, was weniger Ruhe bedeutet, dafür den Informationsaustausch fördert und den Zusammenhalt stärkt. Auch über die Teams hinaus sind wir zusammengewachsen, und über die interne Treppe kann man im Nu alle rasch erreichen. Was anfänglich noch ungewohnt war, wurde die neue Realität und prägt jetzt unseren Alltag.

Text Andreas Schmuki

Vom Architekturmodell zur Geschäftsstelle

Im März 2025 bezog die Geschäftsstelle der Stiftung PWG den Ersatzneubau an der Flüelastrasse 16. In diesem neuen Arbeitsumfeld bearbeiteten wir zahlreiche Bauprojekte, darunter zwei Neubauten, sechs Gesamterneuerungen, mehrere Erneuerungen der Küchen und Bäder, kleinere Instandsetzungen sowie eine Umnutzung von Büro zu Wohnen.

Ersatzneubau Flüelastrasse 16

Die grosszügigen, offen gestalteten Flächen unserer neuen Geschäftsstelle schaffen Raum für Wachstum, Begegnung und Weiterentwicklung. Der Dachgarten erweitert das Raumangebot um einen attraktiven Aufenthaltsbereich unter freiem Himmel und lädt zum Verweilen ein. Ein integrales Energiekonzept bildet die Grundlage für den nachhaltigen Betrieb des Gebäudes: Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach erzeugt Solarstrom, der direkt im Gebäude genutzt wird und den Strombedarf vollständig deckt. Als primäre Wärmequelle dient ein Erdwärme-Sondenfeld. Zwei Wärmepumpen bereiten die Energie für Raumheizung und Warmwasser auf. In den Sommermonaten ermöglicht das System eine passive Kühlung über die Erdsonden.

Umnutzung Büro zu Wohnen

Beim Umnutzungsprojekt an der Schärenmoosstrasse 115, 117 standen die Ausschreibung sowie die Erarbeitung des Betriebskonzepts in Kombination mit der beginnenden Ausführungsplanung im Fokus. Nach dem positiven Baumentscheid blicken wir zuversichtlich auf den vorgesehenen Baustart im Frühjahr 2026. Zur Bereinigung der Auflagen wurden entsprechende Änderungspläne beim Amt für Baubewilligungen eingereicht. Parallel dazu bereitet sich die derzeitige temporäre Mieterschaft, die Asylorganisation Zürich (AOZ), auf den anstehenden Umzug vor.

Der bestehende, monofunktionale Bau wird durch drei gezielte Interventionen zu einem vielschichtigen, heterogenen Ensemble transformiert: eine Halle für alle, eine Laube als neues Gesicht zum Platz sowie ein gemeinsamer Dachgarten mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten.

Durch die Umnutzung von Büro- zu Wohnflächen kann ein Grossteil der bestehenden Bausubstanz erhalten werden. Im Vergleich zu einem Neubau sparen wir dadurch über 50 Prozent der CO₂-Emissionen ein. Ein besonderer Fokus liegt auf dem Einsatz von Re-Use-Materialien. Im gesamten Stahlbau können rund 30 Prozent wiederverwendete Bauteile eingesetzt werden. Besonders prägend sind der Laubengang mit einem Re-Use-Anteil von rund 70 Prozent sowie die Dachpergolen, die zu etwa 80 Prozent aus wiederverwendeten Stahlbauteilen bestehen. Ergänzend kommen weitere Re-Use-Metallbauteile zum Einsatz, unter anderem für Fassadenverkleidungen und Absturzsicherungen.

Lichtdurchfluteter Aufenthaltsbereich der neuen Geschäftsstelle.

Foto vollbild fotografie, Michael Kunz



Neubauten

Neben der Flüelastrasse 16 konnte der Ergänzungsneubau an der Flurstrasse 115 im Sommer 2025 fertiggestellt werden. Der sechsgeschossige Baukörper ist klar in Sockel, vier Regelgeschosse und Attika gegliedert. Die Wohnungen sind effizient geschnitten und bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. In den Regelgeschossen sind jeweils vier über Eck orientierte Wohnungen mit Balkon angeordnet. Prägend ist die zentrale Küche als räumlicher Mittelpunkt, umgeben von nutzungsneutralen Zimmern, die flexible Wohnformen ermöglichen. Das Dachgeschoss bietet Wohnungen mit grosszügigen privaten Aussenräumen; die Erdgeschosswohnungen mit ebenerdiger Loggia ergänzen das Wohnungsangebot sinnvoll.

Gesamterneuerung mit Aufstockung

Für die Gesamterneuerung mit Aufstockung an der Hönggerstrasse 118, 120 ging Studio Barrus im selektiven Verfahren Leistungsofferte plus als Sieger hervor. Ziel des Projekts ist die Aufstockung der bestehenden Wohnhäuser unter sorgfältiger Berücksichtigung des Bestands. Die bestehenden flach geneigten Ziegeldächer werden durch eingeschossige Aufbauten ersetzt. Die neuen Wohnungen werden als Hallenrundrisse konzipiert. Konstruktiv ist die Aufstockung als Holzbau geplant. Der neue Grundriss berücksichtigt die Tragstruktur des Bestands und ermöglicht eine direkte Lastabtragung auf die bestehenden Wände der darunterliegenden Geschosse.

Weitere Gesamterneuerungen

Neben dem Projekt an der Hönggerstrasse 118, 120 begleiteten die Projektleitenden des Bauprojektmanagements insgesamt fünf weitere Gesamterneuerungen. In der Projektierungsphase befinden sich aktuell die Liegenschaften Neunbrunnstrasse 11, Kornhausstrasse 30 und Freihofstrasse 33. Die Gesamterneuerung Baslerstrasse 103, 105 ist 2026 in Ausführung, während die Albisstrasse 116 im Jahr 2025 realisiert und zum Jahresende vom Verein Arche Zürich bezogen wurde. Die Liegenschaft Albisstrasse 116 ist ein Dreispänner mit zwölf Wohneinheiten; im Erdgeschoss wurde eine Wohnung zu Büroräumen umgenutzt, eine weitere als gemeinschaftlich nutzbare Fläche ausgebildet. Die Gesamterneuerung umfasste eine vollständige technische und bauliche Erneuerung mit dem Ziel eines langfristig unterhaltsamen Betriebs. Sämtliche sanitären und elektrotechnischen Installationen, Küchen sowie Nasszellen inklusive Leitungsführung wurden vollständig ersetzt.

Energetisch wurde das Gebäude durch Fassaden- und Kellerdeckendämmung sowie den Ersatz aller Fenster deutlich verbessert. Ergänzend tragen der gedämmte Estrichboden, eine Erdsonden-Wärmepumpe und eine Photovoltaikanlage zur Erreichung der 2000-Watt-Ziele und von Netto-Null im Betrieb bei.

Auch die Aussenräume wurden funktional und ökologisch aufgewertet: Entlang der Eingangsfassade wurde ein neuer Verbundsteinbelag erstellt, ergänzt durch einen Veloabstellplatz. Die bestehenden Rasenflächen entlang der Nordfassade und im rückwärtigen Bereich wurden in Blumenrasen umgewandelt. Im Gartenbereich wurden zwei Bäume gepflanzt, eine Vertikalbegrünung der Balkone vorbereitet, Asthaufen zur Förderung von Kleintierhabitaten angelegt und die Fläche zwischen den Balkonen an der Südfassade als Ruderalfläche gestaltet.

Erneuerungen Wohnungen sowie Küchen und Bäder

Die Liegenschaften an der Limmatalstrasse 247 und Forchstrasse 67 befinden sich derzeit in der Projektierungsphase. 2026 in Ausführung sind die Bauvorhaben an der Sihlweidstrasse 20, 22 und 24 sowie an der Wehntalerstrasse 194, 196. Die Bauprojekte an der Wehntalerstrasse 98, 100 sowie an der Hallwylstrasse 29 konnten im Frühjahr 2025 abgeschlossen werden. Besonders hervorzuheben ist die Erneuerung der Wohnungen an der Hallwylstrasse 29. Das Material- und Farbkonzept der vollständig neu gestalteten Küchen und Bäder nimmt Bezug auf die überlieferten Bauelemente aus der Erstellungszeit. In enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege wurde das Gebäude behutsam an heutige Wohn- und Arbeitsbedürfnisse angepasst.

Text Claudia Hassels



Schärenmoosstrasse 115, 117: Dank Umnutzung entsteht Wohnraum für rund 200 Personen, ergänzt durch Gewerbeflächen im Erdgeschoss.

Visualisierung Korner Images (Jan Niklas Schmeing)



Gelungene Erneuerung mit Bezug auf den Bestand an der Hallwylstrasse 29.

Foto Stiftung PWG

Für weitere Informationen zu den Netto-Null-Zielen der Stiftung PWG bei den direkten CO₂-Emissionen, zu energetischen Massnahmen, punktuellen Sanierungen, Anschluss an Fernwärmenetze etc. siehe den Nachhaltigkeitsbericht auf Seite 13.

Sanfte Brücke zwischen Privatbesitz und Gemeinnützigkeit

Im Jahr 2025 konnte die Stiftung PWG 10,3 Liegenschaften erwerben mit insgesamt 153 preisgünstigen Wohnungen und 11 Gewerbeeinheiten. Besonders private Eigentümerinnen und Eigentümer suchen zunehmend nach nachhaltigen Lösungen für ihre Häuser. Mit der Stiftung PWG finden sie eine Käuferin, die Stabilität gewährleistet, Verantwortung übernimmt und flexibel handelt.

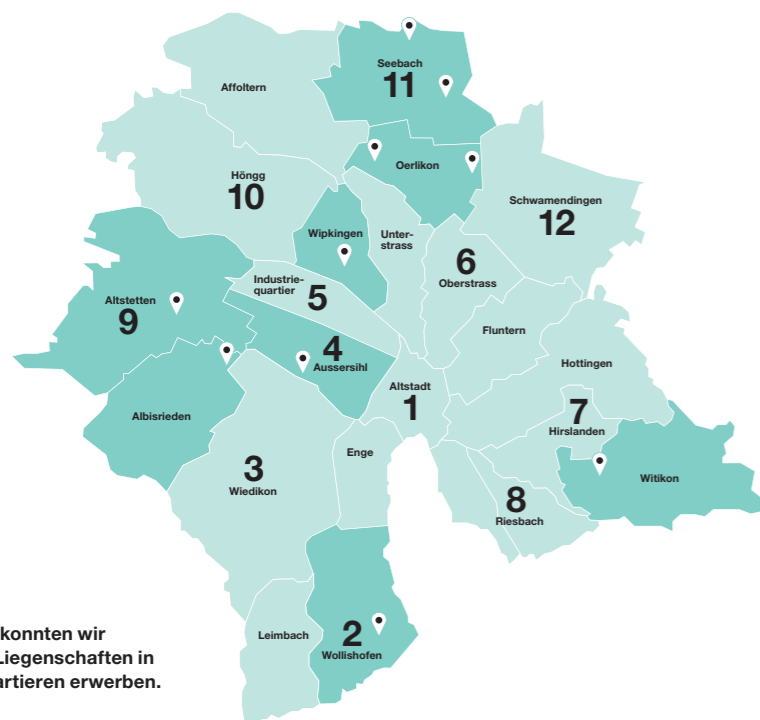
2025 wuchs das
Portfolio der
Stiftung PWG auf

203
Liegen-
schaften.

7 Käufe kamen durch private Eigentümerinnen und Eigentümer zustande, die sich für die Stiftung PWG entschieden und entweder direkt oder über Maklerinnen und Makler an uns herantraten. Bei vielen dieser Verkäufe standen nicht kurzfristige Erlöse, sondern die langfristige Sicherung der Liegenschaften und der verantwortungsvolle Umgang mit den bestehenden Mietverhältnissen im Vordergrund. Die Gründe dafür sind vielfältig: fehlende Nachfolgeregelungen, steigende Anforderungen an Unterhalt und Bewirtschaftung oder der Wunsch, Verantwortung gegenüber der bestehenden Mieterschaft wahrzunehmen. In solchen Situationen übernimmt die Stiftung PWG oft eine stabilisierende Rolle. Sie ist nicht nur Käuferin, sondern kann auch als Übergangslösung in Umbruchphasen wirken. Dieses Vertrauen ist ein wesentlicher Bestandteil unserer Erwerbstätigkeit.

Ein Sonderfall findet seinen Abschluss

Neben den 10 Liegenschaften umfasste das Erwerbsjahr auch einen Zukauf, der zahlenmässig aussergewöhnlich wirkt und inhaltlich ein besonderes Gewicht hat: den Rüberwerb von 30 Prozent einer Liegenschaft. Bei diesem Anteil handelt es sich um die Räumlichkeiten des Kinos Riffraff an der Neugasse 57, 59 (siehe Box). Damit zeigt sich, dass auch kleinere Erwerbe für die Entwicklung des Bestands relevant sind.



2025 konnten wir
10,3 Liegenschaften in
8 Quartieren erwerben.



Folgende Liegenschaften konnte die Stiftung PWG 2025 erwerben:



**Kalchbühlstrasse 110,
8038 Zürich**

Das einseitig angebaute Mehrfamilienhaus liegt an ruhiger Lage und in Gehdistanz zum Wollishoferplatz. Das Haus mit Baujahr 1945 umfasst 8 Wohnungen mit 7 Autoeinstellplätzen. Besonders positiv hervorzuheben ist der gute energetische Standard. Die Liegenschaft wurde uns exklusiv angeboten, wir freuen uns sehr über das Vertrauen.



Foto Neugass Kino AG

Die Geschichte des 30-Prozent-Anteils

Die Liegenschaft Neugasse 57, 59 im Kreis 5 hat eine wechselvolle Geschichte hinter sich. Bereits im Jahr 1913 führte das «Volkstheater» hier Stummfilme vor. 1929 wandelte sich das Lichtspieltheater zum «Cinema Modern» und prägte während der nächsten 17 Jahre die Langstrasse mit. In den 1970er-Jahren wurden die Räumlichkeiten zu einem Spielsalon, der bis in die 1990er-Jahre betrieben wurde. Zur selben Zeit suchte die heutige Neugass Kino AG nach einem Standort im Stadtzentrum für die Eröffnung eines zweiten Kinos. Die Liegenschaft bot sich an, und so entstand das bis heute bestehende Kino Riffraff. 1995 wurde die Liegenschaft von der Stiftung PWG erworben und 1997 in Stockwerkeigentum aufgeteilt. Die 30 Prozent Gewerbefläche waren nun nicht mehr im Besitz der Stiftung PWG. Die damalige Lösung in Form von Stockwerkeigentum entstand aus pragmatischen Gründen – zweckmässig für den Kinobetrieb, aber ausserhalb der Logik der Stiftung PWG. Fast 30 Jahre später kann dieser Sonderfall abgeschlossen werden. Der 30-Prozent-Anteil wurde an die Stiftung PWG zurückverkauft. Das Kino Riffraff konzentriert sich vollständig auf sein Kerngeschäft und bleibt als Gewerbemietnehmer bestehen.



**Greifenseeestrasse 29,
8050 Zürich**

Das Haus mit Baujahr 1952 umfasst insgesamt 9 Wohnungen sowie ein angebautes Garagengebäude mit 2 Einstellplätzen. Das halbseitig angebaute Mehrfamilienhaus ist ruhig und unweit des Zentrums von Oerlikon gelegen. Die südseitige Balkonvergrösserung und die gut geschnittenen Grundrisse bieten einen erheblichen Mehrwert für die Wohnungen. Die Eigentümerschaft bot die Liegenschaft direkt der Stiftung PWG an, um den Fortbestand der Mietverhältnisse zu sichern.



Agnesstrasse 1, 3, 5, 7, Hildastrasse 12, 14, 14a, 8004 Zürich

Mit diesem Erwerb konnten wir 60 preisgünstige Wohnungen und 1 Gewerbeobjekt sichern. Die 6 Mehrfamilienhäuser aus den Jahren 1901 und 1902 und ein Gewerbehaus aus dem Jahr 1934 befinden sich an beliebter Wohnlage im Kreis 4. Im selben Block erwarb die Stiftung PWG 2022 die Liegenschaft Hildastrasse 18.



Oberwiesenstrasse 50, 8050 Zürich

Das 1931 erbaute Haus mit 7 Wohnungen, einem Gewerberaum und 5 Parkplätzen präsentiert sich insbesondere im Inneren in einem sehr guten Zustand: Im Jahr 2005 wurden sämtliche Küchen und Bäder erneuert, und das Dach wurde ausgebaut.



Buchholzstrasse 63, 65, 67, 8053 Zürich

Die drei zusammengebauten Häuser an der Buchholzstrasse liegen an schöner und ruhiger Wohnlage am Waldrand in Witikon. Die Liegenschaft mit Baujahr 1976 verfügt über insgesamt 15 Wohnungen. Einer der ehemaligen Eigentümer bleibt in der Liegenschaft wohnen – neu als Mieter der Stiftung PWG.



Rümlangstrasse 73, 8052 Zürich

2018 erwarben wir die Liegenschaft Rümlangstrasse 71 in Seebach. Sieben Jahre später kommt nun die direkt angrenzende Rümlangstrasse 73 dazu. Das Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1962 umfasst 9 Wohnungen, 2 Gewerberäume sowie 15 Aussenparkplätze.



Schaffhauserstrasse 494, 8052 Zürich

1996 erwarb die Stiftung PWG die Liegenschaft Schaffhauserstrasse 496 in Seebach. Mit dem Abschluss dieses Geschäfts kommt eine direkt angrenzende Liegenschaft dazu. Das freistehende Mehrfamilienhaus mit Baujahr 1936 umfasst 6 Wohnungen, eine Gastronomiefläche im Erdgeschoss sowie 6 Aussenparkplätze.



Röschibachweg 5, 8037 Zürich

Das zweiseitig angebaute Mehrfamilienhaus an zentraler Lage in Wipkingen umfasst insgesamt 10 Wohnungen. Der grosse rückwärtige Garten bildet als ruhige Oase einen Kontrast zum strassenseitigen Verkehrsaufkommen. Die Küchen und Bäder wurden im Jahr 1997 erneuert, 2016 wurde der Anbau inklusive der Balkonerweiterung erstellt.



Altstetterstrasse 166, 168, 8048 Zürich

Die beiden verbundenen Mehrfamilienhäuser bieten insgesamt 15 Wohnungen, eine Gewerbeeinheit sowie einen Aussenparkplatz und befinden sich an zentraler Lage in Altstetten. Die Häuser stammen aus den Jahren 1897 und 1899. Die gute Lage, angrenzend an die Freihaltezone der Kirche Altstetten, und die unverbaubare Aussicht ins Grüne sprachen ebenfalls für einen Erwerb.



Albisriederstrasse 188, 190, 8047 Zürich

Mit dem Kauf der Liegenschaft Albisriederstrasse 188, 190 konnten 14 preisgünstige Wohnungen in Albisrieden gesichert werden. Das freistehende Mehrfamilienhaus mit Baujahr 2011 grenzt direkt an das Freibad Letziggraben sowie die stiftungseigene Liegenschaft Albisriederstrasse 182, 184 – der umgebauten ehemaligen Farbenfabrik.

Text Neslihan Aydogan-Zierer, René Müller
Fotos Mirjam Graf, Martina Meier

«Gutes Wohnen wirkt»

Soziale Nachhaltigkeit steckt in der DNA der Stiftung PWG, keine Frage. Doch wie ermöglichen wir nicht nur ein bezahlbares, sondern auch ein verlässliches Zuhause für die Menschen? Wie fördern und pflegen wir das gute Zusammenleben und die Vielfalt in der oftmals anonymen Stadt? Die folgenden Geschichten aus der Nachbarschaft und aus unserem Alltag zeigen, wie wir soziale Nachhaltigkeit leben.

Die Journalistin Sabina Galbiati besuchte Mietende der Stiftung PWG, die dank fairer Mieten und umsichtiger Planung bei Erneuerungen seit Jahrzehnten in ihrer Wohnung leben können. Ihre Geschichten zeigen, wie wertvoll solche Mietverhältnisse sind. Ganz ähnlich geht es den Zürcher Designerinnen Manuela Helg und Karin Maurer, die sich ein Geschäftszuhause aufbauen konnten. Der Zürcher Street-Art-Künstler Oibel 1 will den Städterinnen und Städtern mit seiner Kunst eine kleine Freude im hektischen Alltag bereiten. Im Auftrag der Stiftung PWG hat er an der Kanzleistrasse ein Mural kreiert, das auch einen praktischen Nutzen hat.

Nicht zuletzt spiegelt sich das soziale Engagement der Stiftung PWG in den langjährigen Kooperationen mit zahlreichen sozialen Organisationen wider. Drei Beispiele zeigen, wie ganz unterschiedliche Menschen in ihrem Arbeits- und Privatleben davon profitieren. Und schliesslich haben uns die Mietenden ihre Tipps verraten, wie das gute Zusammenleben unter Nachbarinnen und Nachbarn besser gelingt.

Das Jahresthema ist in Zusammenarbeit mit der freischaffenden Journalistin und Autorin Sabina Galbiati entstanden. 2022 ist ihr Ratgeber «101 Antworten für deinen nachhaltigen Alltag» im AS Verlag erschienen. Sie lebt und arbeitet in Zürich.



Maria Picazo wohnt in einer Liegenschaft der Stiftung PWG, ist aber Mieterin bei der Studentischen Wohngenossenschaft WOKO. Mehr zu dieser Kooperation ab S. 38.

Foto Mirjam Graf, Martina Meier

Über ein Vierteljahrhundert gemeinsam gestalten – mitten in Zürich

Während viele kleine Geschäfte in Zürich wegen teurer Mieten verschwinden, designen und verkaufen Manuela Helg und Karin Maurer vom Zürcher Label Beige seit 1996 an der Josefstrasse ihre zeitlosen und doch verspielten Kollektionen. Das war nicht immer einfach. Geholfen haben ihre Verbundenheit zum Kreis 5, ihre Hartnäckigkeit – sowie die stabilen und verlässlichen Bedingungen ihres Mietverhältnisses.

Wer in Sachen Mode nach einem Kontrapunkt zum Fast-Fashion-Trend sucht, findet ihn an der Josefstrasse 10. Im Showroom und Shop des Labels Beige wirken der violett-schwarze Strickpullover, das luftig bunte T-Shirt oder die sorgfältig drapierte Strickmütze wie Unikate. Bei einer Auflage von jeweils 10 bis 25 Stück sind sie das auch beinahe. Zwei bis drei Kollektionen entwerfen die beiden Textildesignerinnen Manuela Helg (57) und Karin Maurer (54) jedes Jahr, und sie legen dabei Wert auf zeitloses Design und Langlebigkeit. Ihre Mode lassen sie seit jeher im Kanton Bern herstellen. Wobei keineswegs die Farbe Beige selbst, sondern ihre Bedeutung für das Programm des Labels steht: «Beige hat immer Saison und strahlt zeitlose Eleganz aus» liest man auf der Website. Zeitlos ist auch die erwähnte Strickmütze oder genauer die «R. Dust Cap». Sie steht wie kaum ein anderes Stück für die Kontinuität des Labels. Im Gründungsjahr 1996 entwarfen sie die beiden Designerinnen als allererstes Produkt. Der Name lässt erahnen, dass es sich um eine Hommage an die legendäre Roger-Staub-Mütze handelt. Diese Sturmmitze ist bis heute in zig Varianten erschienen.

Gerade Kontinuität scheint das Geschäftsleben der beiden Frauen zu takten. Hier, an der Josefstrasse 10, eröffneten sie 2001 ihr allererstes Ladenlokal samt Atelier im hinteren Teil. «Als junge Designerinnen hätten wir uns keinen Standort im Niederdorf oder näher am Bahnhof leisten können», erinnert sich Manuela Helg.

Karin Maurer nickt und sagt: «Wir hatten sogar noch Nebenjobs als Polydesignerinnen, bevor unser Label etabliert war.» Mietkosten seien damals schon ein grosses Problem gewesen. «Für uns war diese Liegenschaft hier an der Josefstrasse ein Volltreffer und ist es heute umso mehr», betont Helg. «Die heute üblichen Mietpreise wären eine enorme Herausforderung.» Mit diesem Dilemma steht Beige nicht alleine da. Maurer ist überzeugt: «Für Geschäfte wie unseres werden solche Möglichkeiten, wie sie die Stiftung PWG bietet, immer wichtiger.»

Der lange Atem in schwierigen Zeiten

Trotz über zehn Jahren mit Baustellen, Lärm, Lastwagen und Absperrungen direkt vor der Ladentür sind sie dem Standort treu geblieben. Einfach war das sicher nicht. Helg erinnert sich: «Es gab einen regelrechten Exodus, weil den Geschäften die Kundschaft wegblieb.» «Aber wir haben geduldig weitergemacht und uns durchgebissen», ergänzt Maurer. Das liegt nicht zuletzt am aussergewöhnlichen Mietverhältnis. Die neun Mietparteien der Liegenschaft sind in einem Hausverein organisiert und verwalten sich selbst. Der Verein ist zuständig für den Unterhalt und Reparaturen. Er macht Rückstellungen und zahlt für alle Bewohnenden eine einzige Miete an die Stiftung PWG. Innerhalb der Stiftung PWG gibt es nur zwei solcher Hausvereine – ein Mietmodell, das aus den Anfangszeiten der Stiftung stammt.

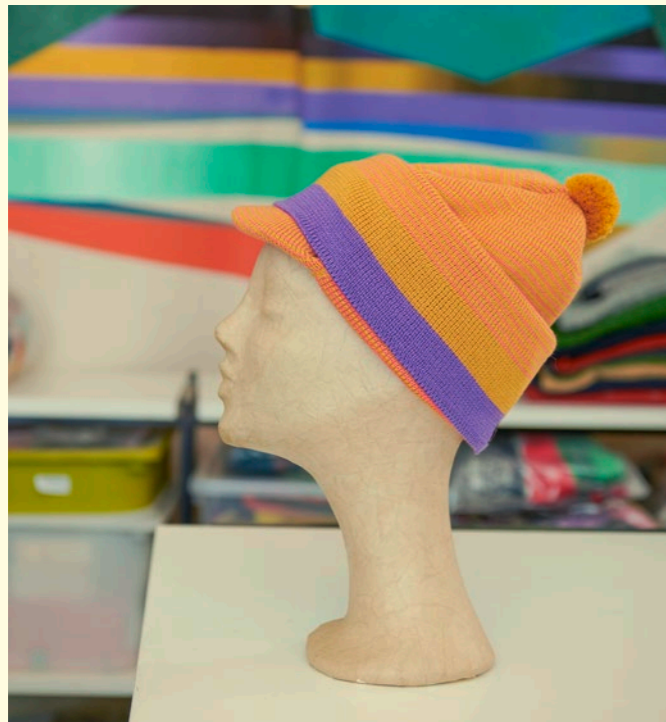
Ein eingespieltes Team: Seit 30 Jahren entwerfen Manuela Helg (l.) und Karin Maurer gemeinsam ihre unverkennbare Strickmode.

«Dieses Modell funktioniert sehr gut, weil eine sehr persönliche Atmosphäre im Haus herrscht. Anliegen oder Probleme können wir schnell und unkompliziert miteinander diskutieren», erzählt Helg. Einmal pro Jahr ist Mitgliederversammlung, für kleine und grössere Anliegen gibt es einen Hausvereins-Chat, und neue Mietende sucht der Verein selbst. Auch Maurer schätzt diese Art Mietverhältnis. «Es ist eine sehr stabile Konstellation, und wenn ich die Geschichten anderer Geschäftstreibender höre, dann muss ich sagen, dass unser Modell im Vergleich reibungslos funktioniert.»



Im Atelier direkt neben dem Shop entwerfen Karin Maurer und Manuela Helg ihre Kollektionen.

Weil es auf dem Beruf praktisch keine Stellen gab, machten sie sich aus Not und Neugier selbstständig.



Die «R. Dust Cap» steht wie kaum ein anderes Stück für die Kontinuität von Beige.

Während viele Geschäfte weggezogen sind und andere zuzogen, konnte sich Beige an der Nummer 10 Jahr um Jahr einen Kundenstamm aufbauen. «Diese Kundinnen und Kunden blieben uns auch während Corona treu», sagt Helg. Unterstützung erhielten sie von der Stiftung PWG in Form einer Mietzinsreduktion während des Lockdowns. «Wir mussten fast nichts bezahlen in dieser Zeit, was uns natürlich extrem geholfen hat», sagt Maurer. Die beiden Geschäftsfrauen nutzten die Zeit des Lockdowns, um die Beige-Website und den Onlineshop auszubauen. «Wie alle waren auch wir gezwungen, uns etwas einfallen zu lassen, und wir wollten den Kundinnen und Kunden das Einkaufen bei uns so einfach wie möglich machen», sagt Helg. Teilweise brachten die Geschäftsinhaberinnen die Stücke sogar selbst bei den Kundinnen vorbei, damit diese sie anprobieren konnten. Aber da Beige in der ganzen Schweiz Kundinnen hat, musste letztlich viel verschickt werden. «Das Schöne ist, wir haben eine sehr sorgfältige Kundschaft, die die Schnitte und Grössen kennt. Deshalb gab es kaum Retouren.» Corona ist Geschichte, der Webshop ist geblieben und zahlt sich immer noch aus.

Alles wird geteilt, darum funktioniert es

Kennengelernt haben sich Helg und Maurer in den 1990er-Jahren im Kreis 5, als sie in Zürich Textildesign studierten. Weil es auf dem Beruf praktisch keine Stellen gab, machten sie sich aus Not und Neugier selbstständig. «Wir hatten keinen Businessplan, aber Ideen, eine Näh- und eine Strickmaschine, Stoffe und andere Materialien», erzählt Helg, und Maurer ergänzt: «Wir haben einfach an einer Ecke angefangen und

uns gesagt: «Wir machen das jetzt, wie wenn es echt wäre.» Die beiden Frauen müssen ein wenig lachen bei dieser Erinnerung. Woran es liegt, dass sie als Team seit rund 30 Jahren so gut funktionieren, können sie im ersten Moment nicht so recht sagen. «Um unsere Organisation und Struktur zu vereinfachen, teilten wir bald nach der Gründung von Beige unsere Nebenjobs, Lohn und die Zeit im Geschäft und Atelier fünfzig-fünfzig auf, ohne gross Buch zu führen», erzählt Helg. «Zwischen uns besteht ein Grundvertrauen. Ich gehe davon aus, dass Manu ihr Möglichstes macht, und umgekehrt», sagt Maurer. Es gebe eigentlich nichts, was sie aneinander nerge, finden die beiden. «Manu und ich sagen, wenn uns etwas nicht passt, und können sehr hart miteinander diskutieren, wenn es ums Geschäft geht. Aber wir tragen es nicht ins Private.»

Ein Glücksfall gleich nebenan

Beige: Dieser Name setzt auch einen Kontrapunkt zur bunten, verspielten und doch eleganten Handschrift des Labels. Und der Erfolg spricht für sich. Dank ihm und wohl auch dank der Beharrlichkeit der beiden Designerinnen konnten sie bereits 2009 ihr Geschäft erweitern. Für das Atelier fanden sie im Haus vis-à-vis einen idealen Raum. «2020 hatten wir dann Glück, dass das Geschäftslokal hier nebenan in unserem Haus frei wurde», erzählt Maurer. «So konnten

Für das Atelier fanden sie im Haus vis-à-vis einen idealen Raum.

wir unser Atelier hier einrichten, was zum Arbeiten ideal ist.» Heute bietet das Ladenlokal seinen Kundinnen und Kunden viel Raum. Die hohen Decken sorgen für Leichtigkeit, während sich an den Wänden die verspielten Elemente des Labels zeigen. Einzig am Übergang vom edlen Parket zum Laminat lässt sich noch erkennen, wo einst das kleine Geschäft endete und das Atelier begann. Keine Frage, betont Helg: «Der Umbau und die Erweiterung haben sich definitiv gelohnt.»

Jetzt, da die Baustellen, der Lärm und die Lastwagen verschwunden sind, kehren Leben und Menschen allmählich ins Quartier zurück. Und insbesondere Stammkundinnen und -kunden werden sich freuen, dass sie Beige nach all der Zeit immer noch an der Josefstrasse 10 finden.

Text Sabina Galbiati
Fotos Mirjam Graf, Martina Meier



Besuchen Sie die Website:
beige.ch

Wohnen schafft Heimat

Sei es der Verkauf einer Liegenschaft oder steigende Mieten: Die Wohnung und damit das eigene Zuhause zu verlieren, ist in Zürich keine Seltenheit. Deshalb wollten wir wissen, was es bedeutet, bleiben zu dürfen, und haben drei langjährige Mietende der Stiftung PWG besucht. Hier erzählen sie von Freundschaft, Familie und Heimat.

Die Rekordhalterin

Am liebsten sitzt Gertrud Germann am Sonntagvormittag mit ihrem Partner Willi Wottreng im «Wintergarten» und liest die Sonntagszeitungen. Als Korrektorin von Berufs wegen findet sie ab und an einen Fehler, aber das ist sonntags nicht so wichtig. Manchmal winken die beiden durch die grossen Glasfronten ihren Nachbarn im Haus gegenüber zu. «Ich wurde von unseren Nachbarn auch schon erwischt, wie ich eingeschlafen bin», sagt Germann und lacht. Seit 30 Jahren wohnt sie in der obersten Etage an der Hellmutstrasse 6 neben der Bäckeranlage. «Gertrud ist die Rekordhalterin im Haus», erwähnt ein Nachbar beim Vorbeigehen im Treppenhaus. «Niemand wohnt so lange hier wie sie.» Ihr Partner weilt unter der Woche meist in seinem Wohnatelier, aber die Wochenenden verbringen die beiden gemeinsam hier. So stört es auch nicht, dass die 2,5-Zimmer-Wohnung abgesehen vom WC keine Türen hat. «Unsere Bekannten sagen, dass wir als Paar seit 45 Jahren so gut funktionieren, weil wir eben nicht zusammenwohnen», sagt Germann. Als sie im Sommer 1995 eine Wohnung sucht, wird sie hier fündig: «Läck, ist das ein schöner Raum!», habe sie gedacht, als sie zum ersten Mal die Stube ihrer künftigen Wohnung sah. «Ich habe mich sofort verliebt. Hier fühle ich mich daheim und in der Welt.» Die 77-Jährige meint die Tatsache, dass die Wohnung hoch oben in der Abgeschiedenheit der Dächer liegt, das Haus selbst aber mitten im Trubel der Stadt. Entsprechend gross ist der Schock, als der Besitzer 2019 das Haus zum Verkauf ausschreibt – obwohl die Stiftung PWG längst um die Liegenschaft buhlt. «Im Haus hatten wir alle Angst, dass die Mieten steigen oder dass wir ausziehen müssen», erinnert sich Germann. Also beginnen die Mietenden, sich mithilfe der Genossenschaft Wogeno von gegenüber zu organisieren, mobilisieren die Presse, veranstalten kleine Events wie die Sit-ins auf der Strasse vor dem Haus. «Wir wollten zeigen, dass wir da sind und der Verkauf unser Leben betrifft.» Über die Jahre haben sich «liebvolle Nachbarschaften» entwickelt, wie Germann erzählt. Als sie zu Beginn der Pandemie an Covid erkrankt, helfen ihr die Mietenden im Haus, gehen einkaufen und waschen ihr die Wäsche. 2021 kann die Stiftung PWG die Liegenschaft doch noch erwerben, und alle Mietenden können wohnen bleiben. Geblieben sind die Sit-ins: Noch heute trifft sich die Nachbarschaft jeden ersten Donnerstag im Monat mit Klappstühlen und -tischen unten auf der Hellmutstrasse auf einen geselligen Schwatz und ein Glas Wein.

Umgeben von Licht und Dächern:
Am liebsten sitzt und liest Gertrud Germann
in ihrem «Wintergarten» mitten in der Stube.



Hüter der Mansarden

Er sei der Hausälteste, sagt Roni Ulmann mit einem Augenzwinkern. Kurzes Rechnen. Es stimmt tatsächlich. Ulmann ist 58 Jahre alt, lebt seit 1991 an der Freyastrasse 19, im Haus mit den vielen Mansarden-Zimmern unter dem Dachboden und der einst verschwundenen Dachterrasse. Damals übernahm er die 3-Zimmer-Wohnung von einem Freund für ein halbes Jahr. Inzwischen sind 34 daraus geworden. 2000 kaufte die Stiftung PWG die Liegenschaft. Die Dachterrasse wurde instand gesetzt. Ulmann hat seine jetzige Frau Maria geheiratet. Sohn Oskar kam zur Welt. Es wurde eng. «Es funktioniert, weil ich und Maria oben Dependancen zum Arbeiten nutzen können», erklärt Ulmann. Da sei unter anderem der Schnittplatz und ein Lagerraum mit Gästebett, wo er gelegentlich auch schlafe, wenn er krank sei. Als Kameramann hat er viel Equipment, ist oft unterwegs – vor allem in der Stadt. Ulmann erzählt gerne Geschichten, Haus-Anekdoten aus vergangenen Zeiten. Bei einem Spaziergang durch die Mansarden und via Dachboden hoch auf die Dachterrasse zeigt er auf alles Mögliche: «Das da ist noch von Antonia», oder: «Das da drüben hat Peter hier gelassen.» Manchmal entsorgt er das Liegendebliebene. Ihm bereitet das Netzwerken Freude. Wieder zurück in der Wohnstube mit dem weissen Sofa und dem Esstisch, der schon hier stand, als Ulmann noch nicht hier wohnte, erklärt er: «Wir sind eigentlich Teil dreier Netzwerke.» In den Mansarden

ist es die Ateliergemeinschaft, die er ins Leben gerufen hat. Die Zimmer, die er selbst nicht nutzt, vermietet er – selbstredend ohne Aufschlag. Dann ist da die Garagen-Gruppe, wo man sich zu viert den Platz teilt. «Diese Gruppe ist über die Jahre gewachsen und ich selbst bin Untermieter.» Ulmann hat dort eine Werkecke. Das dritte ist das Haus-Netzwerk mit den eigentlichen Mietenden. Via Haus-Chat organisiert Ulmann ab und zu einen Grillabend und kümmert sich um die Kohle für den Gemeinschaftsgrill. Dass die jüngere, neue Generation nicht mehr so dabei sein wolle, bedauert er, aber «so langsam kommt man sich näher». Im Haus hilft man sich gegenseitig. Manchmal stellen Ulmann und seine Frau Zwetschgen vom eigenen Baum oder Kuchen ins Treppenhaus. «Wenn wir zu viel haben, freuen sich alle über das Foodsharing. Und es gibt schon Mitbewohnerinnen, die auch Dinge zum Übernehmen anbieten.» Für Ulmann ist dieses Haus über all die Jahre zu einem Wohn- und Arbeitszentrum geworden – Freundschaften inklusive.

Sigrid Stegner liebt ihre Salonecke in ihrem Wohn- und Esszimmer. Hier kann sie herunterfahren und gemütlich lesen.



«Wir mussten von den Hausältesten erst mal die Regeln lernen und hatten richtig Ehrfurcht.»

Die Vernetzte

Als die 32-jährige Sigrid Stegner mit ihrem Mann und dem ersten Töchterchen 1992 an die Balgriststrasse 21 zieht, ist sie nicht begeistert: Vom geschäftigen Seefeld hoch in die Abgeschiedenheit zu ziehen, fällt ihr schwer. «Zu jener Zeit war die Lage hier oben alles andere als begehrt, aber weil das Haus unten im Seefeld verkauft wurde, mussten wir ausziehen und fanden die Wohnung mit Gartensitzplatz», erzählt die inzwischen 67-jährige berufstätige Ergotherapeutin. Damals habe man beim Einzug noch alle im Haus zum Willkommens-Kafi eingeladen. Stegner muss lachen: «Wir mussten von den Hausältesten erst mal die Regeln lernen und hatten richtig Ehrfurcht.» Zwei Jahre später kauft die Stiftung PWG die Liegenschaft mit den sechs Wohnungen. Stegner pflegt Freundschaften mit den Müttern im Quartier – man hilft sich gegenseitig beim Kinderhüten, und die Schule und der Hort befinden sich um die Ecke. Stegner kann in der nahe gelegenen Klinik arbeiten. «Und diese Nähe zu allem ermöglichte es mir, überhaupt zu arbeiten.» Wenige Jahre später die Scheidung. Stegner kann dank des tiefen Mietzinses die Wohnung halten. «Dadurch konnten meine beiden Töchter in der gleichen Schule bleiben und ihre Freundinnen behalten, und ich konnte weiterarbeiten.» Inzwischen sind ihre Töchter erwachsen und Stegner wird bald zum zweiten Mal Oma. Alle wohnen in der Nähe. Das Familiennetzwerk ist eng – auch zu ihrem Exmann.

«Dass ich meine Enkel zu Fuss besuchen kann, ist ein riesiges Privileg.» Die Wohnung mit dem «einfachen Ausbaustandard», wie Stegner ihn bezeichnet, trägt ihre Handschrift mit den vielen kleinen Details und der gemütlichen Salonecke. Und im Quartier? Einige Freundinnen und Bekannte leben nach wie vor hier. Man trifft sich auf einen Spaziergang durch den Wald oder hilft sich auch mal gegenseitig, wenn jemand krank ist. Umso mehr macht es sie betroffen, dass ringsum Häuser abgerissen werden und teure Wohnungen entstehen. Denn Anonymität hält Einzug. Nur nicht in Nummer 21: «Bei uns im Haus ist der Umgang herzlich und es ist viel gegenseitiges Vertrauen da.» Dass ihre Wohnung mit dem kleinen Gartensitzplatz im Parterre liegt, schätzt sie enorm. Denn Stegner möchte noch lange hier wohnen bleiben.

Text Sabina Galbiati
Bilder Mirjam, Graf, Martina Meier



Ab und zu arbeitet Roni Ulmann auch in der Büro Ecke der gemütlichen Stube.

«Es funktioniert, weil ich und meine Frau oben Dependancen zum Arbeiten nutzen können.»

So lebt sich's im Mehrfamilienhaus freundschaftlicher

Wir haben unsere Protagonistinnen und Protagonisten des diesjährigen Schwerpunktthemas soziale Nachhaltigkeit um Tipps für das gute Zusammenleben unter Mietenden gebeten. Dabei zeigt sich: Nachbarschaft beginnt mit kleinen, aber wertvollen Gesten und macht auch vor den eigenen vier Wänden nicht Halt.



In der Waschküche

Wenn Sie zeitlich flexibel sind, können Sie den berufstätigen Hausbewohnenden, die auf gewisse Zeitfenster angewiesen sind, auf dem Waschküchenplan den Vortritt lassen und die übrig gebliebenen Zeitfenster nutzen.

Reden Sie miteinander, wenn die Wäscheleinen oder die Waschmaschine dauerbesetzt sind, weil jemand gefühlt jedes Kleidungsstück einzeln wäscht.

Vor der eigenen Tür

Fragen Sie die Nachbarin oder den Nachbarn beim Grüßen, wie es geht, oder halten Sie einen kurzen Schwatz. Oft wird man positiv überrascht und es entstehen nette und hilfreiche Bekanntschaften.

Nehmen Sie Pakete, die vor der Haustür liegen, mit ins Treppenhaus oder legen Sie sie gleich vor die Wohnungstür.

Wenn Sie an der Haustür sehen, dass jemand um die Ecke kommt, können Sie warten und die Tür aufhalten. Denn lässt man die Tür vor der Nase zuschnappen, wirkt das sehr abweisend.

Bieten Sie Hilfe an, wenn die Nachbarin den schweren Einkauf in den dritten Stock schleppen muss oder der Nachbar krank ist.

Sprechen Sie bei Ruhestörungen oder einem anderen Problem zuerst direkt mit der betreffenden Person, bevor Sie sich an Dritte wenden. Viele



Menschen sind sich des Problems gar nicht bewusst und fühlen sich vor den Kopf gestossen, wenn sofort die Verwaltung miteinbezogen wird.

Haben Sie an Weihnachten zu viele Guetzli gebacken, im Garten zu viele Früchte geerntet oder nach dem Geburtstagsfest noch Kuchen übrig, stellen Sie sie mit einer netten Nachricht ins Treppenhaus. Foodsharing als freundschaftliche Geste kann so manche Tür öffnen.

Ein Anschlagbrett im Eingangsbereich, das mit Papier und Stift ausgestattet ist, kann gute Dienste leisten. Seien es Fundstücke, Infos zu einer bevorstehenden WG-Party oder andere Anliegen: So erfahren alle davon. Der Vorteil gegenüber einem Haus-Chat ist, dass auch Menschen integriert sind, die weniger digital unterwegs sind.

In den eigenen vier Wänden

Nehmen Sie auch in den eigenen vier Wänden Rücksicht auf Ihre Nachbarinnen und Nachbarn, indem Sie die Musik oder den Fernseher nicht in voller Lautstärke laufen lassen oder die eigene Wohnung fürs Schlagzeugüben nutzen. Auch fürs Staubsaugen, Bohren und Hämmern gibt es bessere Zeiten als Sonntagmorgen und nachts.

Warnen Sie die Hausbewohnenden bei Geburtstagsfeiern oder WG-Partys mit einer freundlichen Nachricht vor. Wer informiert wird, fühlt sich im eigenen Haus gesehen

und respektiert, auch wenn es dann trotzdem laut wird. Gleiches gilt, wenn Sie dafür die Dachterrasse oder den Innenhof nutzen.

Oder laden Sie die Hausbewohnenden ebenfalls zur Party ein. Die meisten werden nicht erscheinen, aber das Gefühl, willkommen zu sein, ist im eigenen Zuhause trotzdem wertvoll.

Im digitalen Leben

Richten Sie für diejenigen, die möchten, einen Haus-Chat ein. Er bietet die Möglichkeit, sich auszutauschen, sei es über den Waschküchenplan, um jemanden fürs Pflanzen gießen zu finden oder beim Tragen des neuen Schrankes zu helfen.

Damit ein Haus-Chat kein Sammelsurium für alles Mögliche wird, sollte man nur Belange posten, die mit dem Haus zusammenhängen.

Machen Sie sich bewusst, dass nicht immer alle Hausbewohnenden den Chatverlauf lesen. Eine Hausparty sollte man trotz Chat noch als Nachricht im Treppenhaus anbringen.



Text Sabina Galbiati
Illustrationen Ingeborg Schindler



Maria Picazo in der WG-Küche an der Hafnerstrasse.

Zusammenarbeiten, wo es den Menschen hilft

Eine Wohnung für eine alleinerziehende Mutter und ihre Kinder, Unterstützung für Arbeitnehmende mit Einschränkungen oder bezahlbarer Wohnraum für Studierende: Wenn es ohne Hilfe nicht geht, springen oft soziale Organisationen ein. Mit einigen Zürcher Institutionen arbeitet die Stiftung PWG zusammen und leistet damit einen Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit. Drei Beispiele zeigen, wie wichtig diese Kooperationen für die Betroffenen sind.

Ohne Geldsorgen fürs Leben lernen an der Hafnerstrasse

Studentische Wohngenossenschaft WOKO

An der Wand im Korridor kleben Erinnerungsschnapschüsse der Mitbewohnenden. Die Zimmertüren sind geschlossen. Einzig die Küchentür steht einladend offen und gibt den Blick auf das Sofa mit Salontisch frei – eine Stube in der Küche. Da, wo der alte Perserteppich aufhört, beginnt der Essbereich. «Eine typische Studierenden-WG», sagt Bewohnerin Maria Picazo ganz beiläufig. Die 25-Jährige wohnt seit gut dreieinhalb Jahren in dieser Fünfer-WG in der Überbauung Hafnerstrasse 17 und Konradstrasse 49–55. Das Gebäude gehört der Stiftung PWG. Picazo ist aber nicht etwa PWG-Mieterin, sondern bei der gemeinnützigen Studentischen Wohngenossenschaft WOKO. Die Genossenschaft mietet von der Stiftung PWG die vier Dachwohnungen in der Liegenschaft. 1956 von Studierenden gegründet, war und ist das Ziel der WOKO, günstigen Wohnraum für Studentinnen und Studenten zu sichern. Doch gerade im städtischen Markt mit der Wohnungsknappheit bevorzugen die meisten Vermietenden eine andere Mietklientel als junge Studierende. «Ohne die Partnerschaft und insbesondere die Anmiete von ganzen Liegenschaften oder Wohnungen bei Stiftungen, Privaten, Genossenschaften oder der öffentlichen Hand würde uns das nicht gelingen», betont WOKO-Geschäftsführerin Karin Schulte. Getragen wird die WOKO heute wie damals von den Studierendenverbänden. «Für die WOKO sind die Wohnungen der Stiftung PWG gerade wegen der zentralen Lage und der Nähe zu ETH und Uni bedeutsam.» Die WOKO war bereits Mieterin der vier Wohnungen, als die Stiftung PWG 2001 die Liegenschaft erwarb. «Wir vermieten inzwischen über 3'800 WG-Zimmer für Studierende. Da etwa zehn Prozent der Studierenden auf günstigen Wohnraum angewiesen sind, braucht es rund doppelt so viele», rechnet Schulte vor.

Darum ist die Stube in der Küche

Bei der WOKO kostet ein Zimmer inklusive Nebenkosten im Schnitt 620 Franken im Monat – Internet und Serafe-Gebühr meist inbegriffen. Die Budgetberatung der ETH rechnet für ein WG-Zimmer in der Stadt inzwischen mit rund 900 Franken monatlich. Die günstigen Mieten der WOKO sind nicht zuletzt möglich, weil auf jedes Zimmer eine studierende Person kommt. Deshalb ist die Stube in der 5-Zimmer-Wohnung von Picazo in der Küche. Hier brüht sie gerade Kaffee auf und erzählt vom WG-Leben. «Als ich damals dieses WG-Zimmer fand, war ich super froh», erinnert sie sich. Zum einen sei es wirklich schwierig, in Zürich ein bezahlbares Zimmer zu finden. «Zum anderen hat beim Casting die Chemie mit den anderen Studierenden sofort gepasst. Sofia, meine älteste WG-Kollegin, ist inzwischen eine enge Freundin. Im Gegensatz zu anderen Wohngemeinschaften sind wir keine Zweck-WG.» Die drei Studentinnen und zwei Studenten

gehen gemeinsam in den Ausgang, machen Serienabende oder kochen zusammen. «Oft bleiben wir noch lange sitzen und quatschen über alles Mögliche.» Durch das Zusammenleben lerne man, Rücksicht zu nehmen, Konflikte ausdiskutieren und sich gemeinsam zu organisieren, sei es beim Putzen oder beim Einkaufen, sagt Picazo.

Rücksicht gilt auch in der Zweck-WG

Picazo ist seit über zwei Jahren im Auftrag der WOKO auch Hausverantwortliche für die vier Dachwohnungen und die insgesamt 22 Studierenden, die hier leben. Unter anderem koordiniert sie Ein- und Auszüge und ist, falls nötig, auch Ansprechpartnerin, wenn es zwischen den Mietenden zu Problemen kommt. «Gerade in Zweck-WGs, wo die Leute nicht so viel miteinander zu tun haben, geht es meist einfach um mehr gegenseitige Rücksichtnahme», sagt Picazo. «Ich spreche mich dann mit der WOKO ab und wir finden eine Lösung.» Für ihre Arbeit sind monatliche drei Stunden mit einem fixen Lohn budgetiert.

Da sie gerade ihr Psychologiestudium abgeschlossen hat, wird Picazo bald ausziehen – so schwer es ihr fällt. Aber so lautet eine der WOKO-Regeln: Nur Studierende erhalten ein WG-Zimmer. «Ich werde meine Mitbewohnenden sehr vermissen, wir haben hier viel zusammen erlebt und gelacht», sagt sie.

Mehr Informationen zur Studentischen Wohngenossenschaft WOKO:
woko.ch



Teamwork und Neckereien an der Kanzleistrasse

Stiftung St. Jakob

Daniel übernimmt heute den Elektroaubbläser. Sein Kollege Liam schnappt sich die Greifzange und Ivan den Besen. Gemeinsam säubern sie den Innenhof der Liegenschaft an der Kanzleistrasse 95 von Herbstlaub und herumliegendem Plastikabfall. Danach schneidet Daniel die Sträucher und die anderen drei Kollegen aus dem Hauswartungsteam der Stiftung St. Jakob verschwinden im Treppenhaus an der Kanzleistrasse 95. Vom Keller über die Waschküche bis in den vierten Stock wird gesaugt, gewischt, geputzt, ganz so, wie es im Pflichtenheft für das Haus aufgelistet ist.

Bereits seit zehn Jahren betreut die Stiftung St. Jakob die PWG-Liegenschaften an der Kanzleistrasse 95 und 70, 72 sowie der Birmensdorferstrasse 225. Die vier jungen Männer und Gruppenleiter Pascal Weber arbeiten überraschend schnell. Noch bevor der Interviewtermin richtig anfängt, wollen sie eigentlich los zur nächsten Liegenschaft. Aber das Team findet dann doch einige Minuten Zeit für ein paar Fragen. Und einig sind sich alle: Fotogra-

fiert werden, das war heute ziemlich cool. Daniel verrät, dass er das Laubbläsern am liebsten macht. «Aber eigentlich mache ich alles gerne, bei dem man sich viel bewegt», erzählt der 32-Jährige. Liam tickt da ganz anders, er mag am liebsten technische Arbeiten – Lüftungen und Heizungen kontrollieren und warten beispielsweise. Darin ist er richtig gut. «Aber dafür putze ich nicht gerne», betont der 21-Jährige. Seit viereinhalb Jahren arbeitet er bei der Stiftung; bei Daniel sind es sieben Jahre. Der 19-jährige Afonso, «ohne L, weil portugiesisch», ist der Vierte und Jüngste im Team. Er hat bei der Stiftung St. Jakob dieses Jahr das Eidgenössische Berufsattest als Unterhaltungspraktiker abgeschlossen. «Jetzt bin ich auf Stellensuche», erklärt er.

Daniel (l.), Ivan (r.) und Gruppenleiter Pascal Weber machen eine kurze Verschnaufpause fürs Fotoshooting.



Gruppenleiter Pascal Weber packt selbst an.

Rund 600 Mitarbeitende und 450 geschützte Arbeits- und Ausbildungsplätze zählt die Stiftung. «Facility Services & Gartenunterhalt» sind dabei nur zwei von mehreren Bereichen, welche die Stiftung abdeckt. Vielen wird etwa die Bäckerei St. Jakob ein Begriff sein.

Stolz auf die Selbstständigkeit

Dass die vier Männer mit Gruppenleiter Pascal Weber nur einmal pro Woche in dieser Konstellation unterwegs sind, würde man nicht vermuten. Sie wirken wie vier alte Kumpel – kleine Neckereien und Spässchen gehören dazu. «Wir schliessen dank der Arbeit auch Freundschaften», sagt der 26-jährige Ivan, und in diesem Team würden sie besonders gerne arbeiten, fügt er an. Man verbringe auch mal gemeinsame Zeit ausserhalb der Arbeit und gehe einen Kafi trinken, erzählen sie. Dass es so «gieget», liegt mitunter auch an Gruppenleiter Weber. «Mich motiviert es sehr, wenn meine Mitarbeitenden Fortschritte machen oder wenn ich merke, dass es ihnen dank der Arbeit bei uns besser geht», erzählt er. Wenn die Leute selbstständiger würden, mache ihn das stolz. Aber dann wird es Zeit, die Männer wollen weiter zur nächsten Liegenschaft.

Ziel ist der erste Arbeitsmarkt

Die vier jungen Männer haben eine Gemeinsamkeit: Sie sind Mitarbeitende mit Unterstützungsbedarf. Elia Arn, Leiter des Kommunikationsteams bei der Stiftung St. Jakob, erklärt: «Unsere Mitarbeitenden bringen unterschiedliche Beeinträchtigungen mit, darunter psychische oder physische Einschränkungen, geistige Beeinträchtigungen, Suchtthematiken sowie Lernschwierigkeiten.» Um welche Einschränkung es sich im Einzelfall handelt, kommuniziert die Stiftung nicht. «Unser Anliegen ist es, dass unsere Mitarbeitenden als gleichwertige Fachkräfte gesehen werden, die ihren Beitrag genauso engagiert leisten wie alle anderen.» Diese Konsequenz passt auch zum Ziel der Stiftung: Wenn immer möglich sollen die Mitarbeitenden in den ersten Arbeitsmarkt integriert werden. Dafür arbeitet die Stiftung unter anderem mit der SVA und der IV zusammen. «Beispielsweise können Menschen nach einem Burnout oder einer Depression in einem unserer Betriebe probearbeiten und sich langsam wieder an den Arbeitsalltag gewöhnen», erklärt Arn.

Mehr Informationen
zur Stiftung St. Jakob:
st-jakob.ch

Teamwork ist für den 26-jährigen Ivan selbstverständlich, und gerade in diesem Team funktioniert die Zusammenarbeit besonders gut.





Endlich ein stabiles Zuhause an der Wehntalerstrasse

Stiftung Domicil

Für ihren Mann und die Hoffnung auf ein besseres Leben verlässt Maria A. Mitte der 1990er-Jahre die Dominikanische Republik und zieht zusammen mit der Tochter und dem Sohn aus erster Ehe in die Schweiz. Töchterchen Via kommt zur Welt. Die Familie will sich ein Leben aufbauen. Doch bald offenbaren sich mit dem Ehemann Probleme, von denen Maria A. nicht sprechen mag. Nach drei Jahren lässt sie sich scheiden. Ihre älteste Tochter geht zurück in die Heimat, aber die junge berufstätige Mutter will bleiben, hofft auf bessere Chancen für ihre Kinder. Sie sucht eine Wohnung. «Ohne Ehemann und mit schlechten Deutschkenntnissen bekam ich aber keine», erklärt die heute 62-Jährige. Dank Kontakten kann die kleine Familie vorübergehend in eine Notwohnung ziehen. Erst nach vier Jahren und einem weiteren Umzug gelangt Maria A. an die Stiftung Domicil, die ihr eine Wohnung in einer Liegenschaft der Stiftung PWG vermittelt. 2005 zieht sie mit ihrer inzwischen 8-jährigen Tochter Via und dem 15-jährigen Sohn an die Wehntalerstrasse. Hier sitzt sie nun 20 Jahre später mit Via, die inzwischen Kauffrau geworden ist, am Esstisch im Wohnzimmer und erzählt ihre Geschichte. Auch die stellvertretende Geschäftsleiterin und Fachleiterin der Stiftung Domicil Claudia Biagini sitzt am Tisch. Die Stimmung ist herzlich, man kennt sich gut. «Für mich hat sich mein Leben auf einen Schlag stabilisiert, als wir hier einziehen konnten», erinnert sich Via. «Ich konnte Freundschaften aufbauen und war nicht mehr ständig die Neue in der Schule.» Die aufgeweckte junge Frau möchte lieber nicht mit auf das Foto, sagt sie im Gespräch.

Für kulturell und finanziell Benachteiligte

Die Stiftung Domicil betreut rund 1'100 Wohnungen in der Stadt und im Kanton Zürich, darunter 73 der Stiftung PWG. «Das erste Mietverhältnis mit der Stiftung PWG ist 1998 verzeichnet», sagt Biagini. «Wir pflegen eine langjährige und gute Zusammenarbeit.» Die Stiftung Domicil vermittelt im Raum Zürich Wohnungen an sozial, kulturell und finanziell benachteiligte Menschen – früher vor allem an alleinerziehende Mütter. «Aber bald öffneten wir das Angebot für ein breites Spektrum von Familienformen», ergänzt Biagini. Unterstützt werden Menschen, die wegen ihrer Kultur oder Hautfarbe auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind, Menschen mit niedrigem Einkommen oder Personen, die beispielsweise auf IV-Beiträge angewiesen sind. Die Stiftung agiert hochschwellig. Biagini erklärt: «Die Personen müssen unsere Sprache sprechen,

wohnfähig und stabil respektive selbstständig sein. Sie müssen also die Miete finanzieren können, allenfalls mit Ergänzungsleistungen.» Von Zeit zu Zeit gibt es Kontrollen – auch wegen Unter- oder Überbelegungen. «Das gehört zu unserem Leistungsauftrag», fügt Biagini an. Die Stiftung Domicil hat mit der Stadt Zürich und weiteren Gemeinden im Kanton sowie der Asylorganisation Zürich AOZ Leistungsvereinbarungen und arbeitet eng mit den Sozialämtern zusammen.

Vielleicht ist falsch genau richtig

Seit 2012 arbeitet Maria A. wieder 100 Prozent und ist finanziell unabhängig. Doch davor, als alleinerziehende Mutter, hatte sie finanzielle Sorgen. «Ich arbeitete 100 Prozent, um meine Familie zu versorgen. Aber als die Schule meiner Tochter dies erfuhr, wiesen sie mich an, auf 50 Prozent zu reduzieren und den Rest als Sozialhilfe zu beziehen, damit ich meine Kinder betreuen konnte.» Biagini kennt solche Fälle zuhauf. «Als alleinerziehende Mutter arbeitet man aus der Sicht aller anderen entweder zu viel oder zu wenig oder sorgt zu viel oder zu wenig für die Kinder – ein ständiger Balanceakt vielfältiger gesellschaftlicher Erwartungen.»

Nun stehen grosse Veränderungen an: Tochter Via möchte in eine eigene Wohnung ziehen und Maria A. will mit ihrem neuen Partner in die Dominikanische Republik zurück. Das Rentenleben in der Schweiz kann sie sich nicht leisten und in der Heimat wartet die Familie. Via ist allerdings skeptisch: «Ich weiss nicht, ob meine Mutter es wirklich durchzieht. Schliesslich ist sie richtig schweizerisch geworden.» Und dann sprechen die Frauen plötzlich über Raclette, Käsefondue und Rösti – das Erste, was Maria A. im Deutschkurs damals gelernt hat.

Text Sabina Galbiati
Foto Mirjam Graf, Martina Meier

Mehr Informationen
zur Stiftung Domicil:
domicilwohnen.ch

An der Wehntalerstrasse fand Maria A.
ein sicheres Zuhause, wo sie ihre Kinder
grossziehen konnte.

Farbe und Freude für die Kanzleistrasse

Der Zürcher Künstler Oibel 1 hat im Auftrag der Stiftung PWG ein zweiteiliges Wandbild an der Kanzleistrasse gestaltet. Das Mural soll in erster Linie der Bevölkerung Freude bereiten. Es hat aber auch einen ganz praktischen Grund, und für den Künstler war der Auftrag ein besonderer.

Das 17 Meter hohe Wandbild an der Kreuzung Seebahn- und Kalkbrennstrasse in Wiedikon gehört inzwischen zu den Wahrzeichen vom Kreis 3. Gemalt hat es Oibel 1, mit bürgerlichem Namen Samora Bazarrabusa. Er gestaltete auch schon einen 500 Quadratmeter grossen Farbteppich für die Kalandergasse beim Sihlcity oder projizierte seine Pop-Art-Roboter «Oibots» auf das Grossmünster. Der 47-jährige Street-Art-Künstler hat sich in der Limmatstadt längst einen Namen gemacht – wobei der Name Oibel 1 aus seiner Zeit in der Hip-Hop-Szene hängen geblieben ist. Nun sprayte er für die Stiftung PWG an der Kanzleistrasse 70 eines seiner unverkennbaren Murals – zwar mit bescheideneren Dimensionen als die erwähnten Arbeiten, doch für den Künstler war es ein besonderer Auftrag. «Der Kreis 4 liegt mir sehr am Herzen», erzählt er. Hier habe er während seiner Malerlehre in den 1990er-Jahren so manche Wohnung frisch gestrichen und seine Freizeit verbracht. «Zudem finde ich sehr gut, was die Stiftung PWG macht und wofür sie steht.» Er selbst wohnt mit seiner Frau und den drei Kindern in einer Genossenschaft am Friesenberg.

Wow-Effekt mit Folgen

Auslöser für das zweiteilige Werk an der Kanzleistrasse war das Wiediker Mural. PWG-Bewirtschafterin Sara Tuena fährt regelmässig daran



Bei der Arbeit ist Samora Bazarrabusa alias Oibel 1 hochkonzentriert. In einem Tag soll das Mural fertig sein.

vorbei. Weil die Stiftung PWG auf der Suche nach einer Verschönerung der grauen Wand an der Kanzleistrasse war, kontaktierte sie kurzerhand den Künstler. «Denn jedes Mal, wenn ich am Mural in Wiedikon vorbeifahre, denke ich: Wow!» Es sind genau solche Reaktionen, die Bazarrabusa bei den Menschen auslösen möchte: Freude und Begeisterung. «Das Graffiti soll zuerst einfach ein positives Gefühl vermitteln.» Öffentliche Kunst oder eben Street Art könne aber noch viel mehr bewirken. «Im besten Fall regt öffentliche Kunst die Menschen zur Interaktion mit der Umgebung an, und sei es nur, dass sie ein Selfie machen.» So könnten Graffitis, Skulpturen oder Installationen im öffentlichen Raum auch ein Ort der Reflexi-

on werden. «Deshalb ist es wichtig, einfache, zugängliche öffentliche Kunst zu haben.» Street Art generiere immer auch eine Form der Kultur, die zum Wohlbefinden der Einwohnerinnen und Einwohner beitragen könne. Das zeigt sich auch an jenem heissen Sommertag, als Bazarrabusa an der Kanzleistrasse die zwei Teile des Wandbilds sprayt. Noch bevor er sein Werk vollendet hat, freuen sich Anwohnerinnen und Anwohner bereits, dass endlich Farbe an die graue Hauswand kommt. «Natürlich gibt es immer auch einzelne Leute, denen mehr Farbe nicht gefällt.» Das seien aber Ausnahmen. Einen Namen hat das Werk übrigens nicht. «Die Leute sollen bei ihrer Interpretation nicht eingeschränkt werden.»

Kreativität fördern und Freude bereiten

Für die Stiftung PWG ist der gesellschaftliche Nutzen solcher Aufträge zentral. «Bei der Street Art steht für uns einerseits die Förderung der lokalen kreativen Szene im Vordergrund, andererseits hoffen wir, der Zürcher Bevölkerung mit den bunten Wandbildern eine Freude zu bereiten», sagt Sara Tuena. «Wir wollen das gute Zusammenleben und die Vielfalt in der Stadt Zürich fördern und pflegen.» Ein Grundgedanke, den auch Bazarrabusa in seinem Schaffen antreibt: «Street Art sollte die Menschen zusammenbringen.» Dabei, betont der Künstler, solle öffentliche Kunst eben gerade nicht elitär oder ausgrenzend sein, wie es sonst häufig in der Kunst der Fall sei.

Zwar fördert die Stiftung PWG Street Art nicht gezielt. Aber wenn sich eine Gelegenheit ergebe, sei man durchaus offen. Und manchmal

spielen schlicht pragmatische Gründe eine Rolle. «Flächen, die mit Street Art verschönert werden, sind eher geschützt vor illegalen Schmierereien oder Vandalismus», erklärt Tuena.

Es ist denn auch nicht das erste Mural, das die Stiftung PWG ermöglicht. Der Street-Art-Künstler Redl hat etwa bereits 2019 sein knapp 20 Meter hohes Werk «Lucia» am Wohn- und Gewerbehause an der Forchstrasse 41 realisiert. Damals war es der Künstler selbst, der mit dem Vorschlag eines Wandbilds auf die Stiftung PWG zuzug. Das Mädchen mit den grünen Haaren steht auf Zehenspitzen auf einem Stapel Bücher, in der Linken eine Giesskanne, in der Rechten eine Topfpflanze, die sie auf das Dach heben will oder herunterholt – das ist Interpretationssache.

Das Sprayen ist der kleinste Teil

Bazarrabusa ist mit seinem Wandgemälde auf der wesentlich kleineren Fläche an der Kanzleistrasse in einem Arbeitstag fertig. Doch ging dem eigentlichen Sprayen einige Vorbereitungszeit voraus. «Ich habe mir zuerst ein Bild von der Situation vor Ort gemacht.» Danach beginne der kreative Prozess. «Ich erstelle Skizzen und entwickelte schliesslich zwei unterschiedliche Entwürfe, die ich einreichte.» Mit der Vorarbeit kommt eine ganze Arbeitswoche zusammen.

Oft wird Street Art auch mit der Aufwertung von Liegenschaften und Gentrifizierung in Verbindung gebracht. Doch Tuena winkt ab: «Solche finanziellen Motivationen haben für uns als gemeinnützige Stiftung keine Bedeutung.»

Text Sabina Galbiati
Fotos Mirjam Graf, Martina Meier

Das Mural an der Kanzleistrasse 70 trägt keinen Namen, damit die Leute bei der Interpretation frei sind.

Besuchen
Sie die Website:
oibelart.com

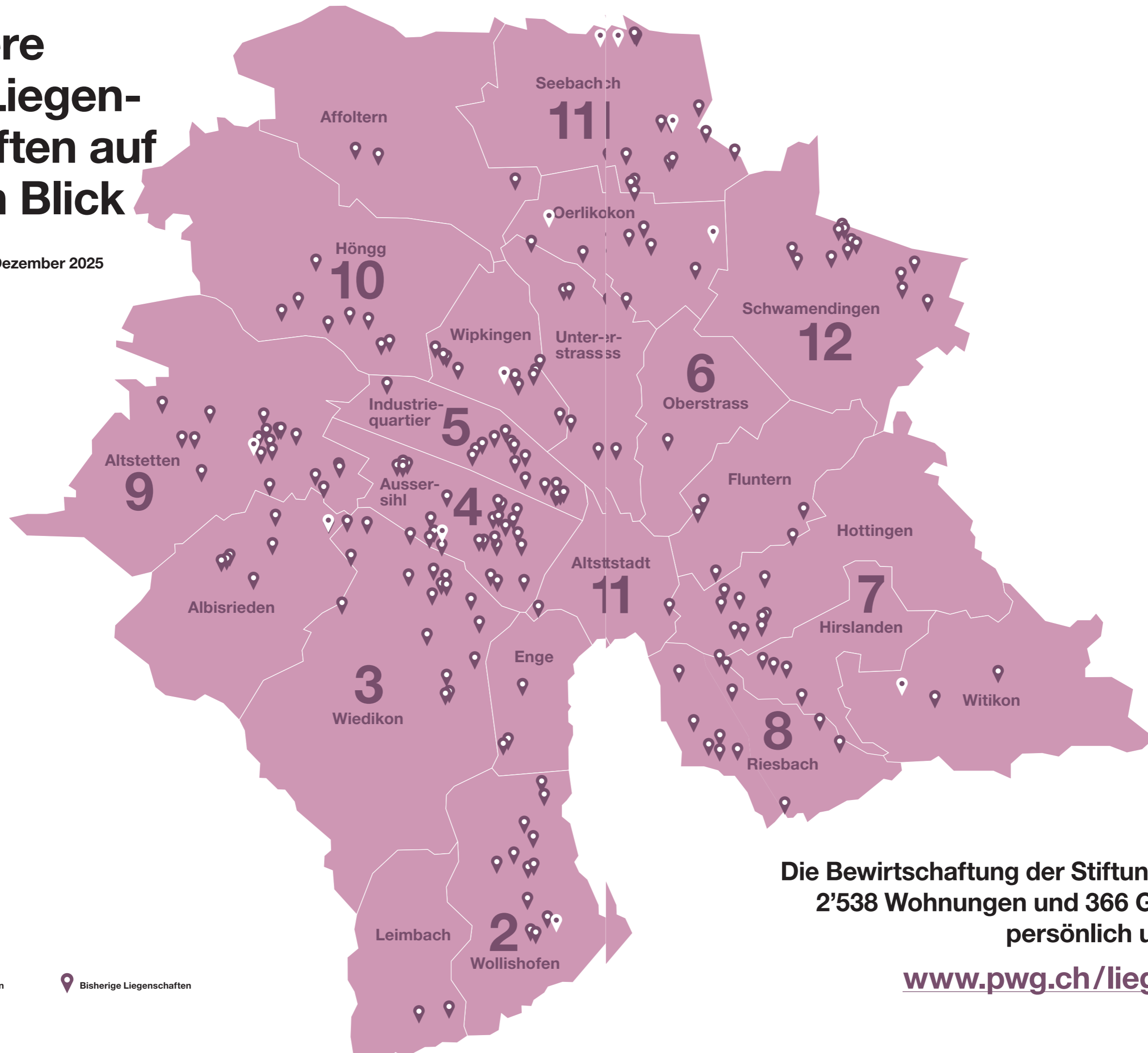


«Das Graffiti soll zuerst einfach ein positives Gefühl vermitteln.»

Samora Bazarrabusa alias Oibel 1

Unsere 203 Liegenschaften auf einen Blick

Stand per 31. Dezember 2025



 Neue Liegenschaften

 Bisherige Liegenschaften

Die Bewirtschaftung der Stiftung PWG betreut 2'538 Wohnungen und 366 Gewerberäume persönlich und individuell.

www.pwg.ch/liegenschaften

Die PWG-Liegenschaften von A bis Z

Stand per 31. Dezember 2025

Liegenschaft	Besitzverhältnis	Kaufdatum	Gebäudeversicherungswert in Fr.	1 und 1.5 Zimmer	2 und 2.5 Zimmer	3 und 3.5 Zimmer	4 und 4.5 Zimmer	5 und mehr Zimmer	Mansarden/Einzelzimmer	Gewerberäume
Ackersteinstrasse 110	A	01.03.2023	2'008'464	1	3	2		1		
Ackersteinstrasse 172	A	30.09.2010	3'530'000	2	1	4				
Aemtlerstrasse 16	A	27.01.1994	6'652'391	1	3	4	5			2
Aemtlerstrasse 46	A	01.12.2008	4'992'000		1	10				
Agnesstrasse 1, 3, 5, 7 / Hildastrasse 12, 14, 14a	A	06.02.2025	20'101'463	3	15	42				5
Albisriederstrasse 82, 84	A	03.11.2010	4'841'210		4	10	1			1
Albisriederstrasse 182, 184	A	28.09.1999	12'155'415	2	1	1	5	3		11
Albisriederstrasse 188, 190	A	01.10.2025	7'341'000			10	4			
Albisriederstrasse 321 / Fellenbergstrasse 300	A	04.07.2023	4'556'829	2	1	11	1			
Albisriederstrasse 400/Lyrenweg 1	A	27.07.2004	5'920'514	1	2	1	1	2		1
Albisriederstrasse 404	A	19.12.1996	2'960'488		2		3	1		
Albisriederstrasse 414, 416, 418	A	19.12.1996	5'456'633	1		1	2			5
Albisstrasse 38	A	31.10.2008	2'484'488				3			2
Albisstrasse 73	A	05.10.2023	3'186'878			1	7			
Albisstrasse 116	A	08.01.2014	3'273'951	5	4	3				
Albisstrasse 153, 155	A	25.06.2013	5'108'292		2	8	2			
Altstetterstrasse 151a	A	29.09.2022	6'164'781	2	17	4				1
Altstetterstrasse 166, 168	A	02.06.2025	5'706'196	1	1	13				1
Am Wasser 138, 140, 142	A	25.06.2013	4'527'874			18				
Anemonenstrasse 16,18,20,22,24,26,28,30,32,34	A	23.10.2003	15'394'535	4	17	38	1			
Arosastrasse 10	A	29.08.2013	3'560'655		2	3	3			
Asylstrasse 19	A	29.11.2013	2'391'552			1	1			5
Asylstrasse 90	A	01.06.2016	2'853'894		3	2	1	2		
Auhofstrasse 6, 8	A	05.07.2017 25.11.2020	2'821'171	7		5		1		
Bachtobelstrasse 10	A	04.04.2017	2'235'300	1	3	2				1
Badenerstrasse 281 / Zentralstrasse 166	A	02.02.2015	9'543'196							19
Badenerstrasse 747	A	18.12.2019	2'902'439		1	4	2	1		
Balgriststrasse 21	A	16.12.1994	1'962'048			3	3			
Baslerstrasse 103, 105	A	01.11.2013	4'130'000	7	15	1				1
Baslerstrasse 144	A	29.06.1993	3'546'780	3		5	2			1
Baumackerstrasse 41	A	10.02.2023	5'282'440		3	8				2
Bergstrasse 118	A	29.11.1999	4'446'537			3	6			2
Bertastrasse 4	A	09.07.2002	3'900'878		8		1			2
Bertastrasse 73	A	01.07.2003	2'101'366				5			
Birmensdorferstrasse 58	A	06.11.2003	6'167'000			3	5			1
Birmensdorferstrasse 225	A	31.01.2011	2'728'269	4		4	1			1
Birmensdorferstrasse 436, 438	A	04.05.1992	6'025'463	1	8	14				3
Brahmsstrasse 139, 141, 143	A	06.11.2024	8'280'080	5	7	23	1			
Brunaustasse 61	A	03.12.2002	5'518'230				8			3
Brunaustasse 71	A	10.01.2018	3'657'027		3	6				1
Buchholzstrasse 63-67	A	23.05.2025	8'080'390		2	6	5	2		
Bühlstrasse 39, 41	A	06.02.1998	5'061'854		1	14	1			
Calandastrasse 2, 4, 6	A	29.03.2006 25.01.2018	13'768'327	3	12	16	3			

Liegenschaft	Besitzverhältnis	Kaufdatum	Gebäudeversicherungswert in Fr.	1 und 1.5 Zimmer	2 und 2.5 Zimmer	3 und 3.5 Zimmer	4 und 4.5 Zimmer	5 und mehr Zimmer	Mansarden/Einzelzimmer	Gewerberäume
Carmenstrasse 46	A	29.07.2022	3'008'058		1		3	1		
David-Hess-Weg 14	A	01.02.2023	1'607'911		2	4				
Diennerstrasse 32	A	17.07.2003	2'689'611			3	1			1
Dolderstrasse 23, 25	A	29.11.1999	7'310'000			8	5	1		
Doldertal 10	A	19.01.2022	3'138'230		3	5				
Dubsstrasse 33	A	01.10.1996	3'726'674		2	4				4
Dufourstrasse 138	A	30.11.1998	3'215'926				1	3		1
Edisonstrasse 12	A	01.09.2014	2'157'105	2	3					4
Eibenstrasse 9	A	12.04.2013	11'551'709							11
Eisengasse 2/Seefeldstrasse 55	A	02.08.2024	6'954'243	4	4	8				6
Eleonorenstrasse 18	A	17.10.2024	1'207'380		1			1		
Ernastrasse 20, 22/Hohlstrasse 201	A	26.06.1995	27'188'912	1	12	11	2	4		26
Eugen-Huber-Strasse 75, 77	A	27.01.1994	3'947'317		1	15				
Fabrikstrasse 26	A	30.11.1998	4'214'341		2	4	4			1
Flüelastrasse 16 (Ersatzneubau)	A	14.10.2011	19'081'000							18
Forchstrasse 41	A	24.03.2004	4'043'356		4					6
Forchstrasse 67	A	29.06.1993	6'970'000			1	4	4		3
Forchstrasse 229	A	01.07.2021	1'845'951		1	6				
Forchstrasse 290	A	24.08.2021	1'660'000			4				1
Förrlibuckstrasse 224, 226	A	17.12.1999	6'553'708		4	3	7	3		
Freihofstrasse 32, 34	A	30.11.1992	16'822'536	1	5	9	12	6		1
Freihofstrasse 33	A	29.04.2009	2'513'512		1	8				
Freyastrasse 19, 21	A	25.10.2000	8'020'000		1	5		2	8	5
Friedackerstrasse 14, 16	A	27.04.2018	3'540'976	1	1	2	1			2
Frohalmstrasse 55	A	30.11.2017	2'722'488		9					
Frohburgstrasse 22	A	30.05.2024	2'645'863					3		
Fröhlichstrasse 20	A	01.07.2019	2'643'274	3	3		3			
Furkastrasse 14	A	01.09.2022	1'970'000		10					
Gerechtigkeitsgasse 17	A	15.12.2023	2'670'000		2	6				
Gladbachstrasse 83	A	03.08.2017	4'360'000		1	3		3		1
Glatttalstrasse 139, 141	A	22.04.2010	4'016'976		6	12				
Greifenseestrasse 29	A	10.01.2025	2'716'682	3		6				
Grimselstrasse 14	A	01.11.2023	2'194'244		10		1			
Grossackerstrasse 32, 34, 36	A	04.06.2018	10'965'384		8	10	9			
Grosswiesenstrasse 100, 102	A	30.03.2006	18'040'493		29	29	14			
Gubelstrasse 2	A	24.03.2004	5'419'387		3	4	2			10
Gutstrasse 173, 175, 177	A	13.06.2014	12'434'446		26	15	2			5
Hädrichstrasse 12/Flurstrasse 115	A	30.08.2013	7'290'926		10	6	5	1		7
Hafnerstrasse 17 / Konradstrasse 49, 51, 55	A	14.12.2001	16'906'000		2	5	23	3		8
Hafnerstrasse 23	A	14.12.2001	3'860'000				9			1
Hallwylstrasse 29	A	18.12.2002	6'775'000			8				2
Hammerstrasse 21	A	17.11.2022	3'630'000		4	3	1			1
Heerschürlistrasse 29, 31	A	30.11.2012	3'041'802			7	5			
Hegibachstrasse 54, 56, 58 / Streulistrasse 74	A	11.07.2006	13'952'851	1	2	31	4			
Heinrichstrasse 137 (Hausverein)	A	05.02.1993	4'616'038			4	4			2
Heinrichstrasse 87	A	04.03.1996	1'904'001			4				1
Hellmutstrasse 4, 6, 8	A	01.02.2021	8'788'586	6	20	6				

Liegenschaft	Besitzverhältnis	Kaufdatum	Gebäudeversicherungswert in Fr.	1 und 1.5 Zimmer	2 und 2.5 Zimmer	3 und 3.5 Zimmer	4 und 4.5 Zimmer	5 und mehr Zimmer	Mansarden/ Einzelzimmer	Gewerberäume
Heuelsteig 2/Bergstrasse 117	A	29.11.1999	1'416'414	4	1					1
Hildastrasse 18	A	28.07.2022	3'064'976			8				2
Hofwiesenstrasse 217, 219, 221	A	15.12.2023	5'909'366		6	12	3			
Hofwiesenstrasse 276	A	14.05.2001	2'348'407				6			
Hohenklingenstrasse 24/ In der Schüpfl 17, 19/ Limmattalstrasse 247	A	27.06.2012 29.08.2014	8'547'102	1	11	12	1			2
Hohlstrasse 7	A	08.12.1998	2'548'376		1	3				2
Hohlstrasse 9	A	13.12.1991	3'511'952		2	8				2
Hohlstrasse 44	A	03.12.2002	6'640'781			3	4			3
Hohlstrasse 78	A	28.11.2000	6'192'212		4		1	4		1
Hohlstrasse 337	A	27.03.1996	2'925'658			10				
Hohlstrasse 345	A	12.04.2000	3'250'726			4	4			1
Hönggerstrasse 118, 120	A	26.11.2015	6'954'220	1	8	6		1		4
Honrainweg 19, 21	A	09.11.2004	5'682'977	2	4	4	5			
Im Sydefädeli 25, 27	A	06.04.2000	3'900'000	2	8	8				
Markthalle IM VIADUKT ...36 bis ...52 [1]	B	24.08.2006	16'890'628							19
IM VIADUKT ...18 bis ...34 [2]	B	24.08.2006	9'900'000							16
IM VIADUKT ...8 bis ...17 [3]	B	24.08.2006	8'742'919							9
IM VIADUKT ...1 bis ...7 [4]	B	24.08.2006	5'254'956							7
IM VIADUKT ...A bis ...F [5]	B	24.08.2006	5'244'425							7
Josefstrasse 10, 12 (Hausverein)	A	24.07.1992	6'582'732			6		2		2
Josefstrasse 18	A	24.07.1992	3'947'317			4	2			2
Josefstrasse 52	A	21.06.2002	4'585'854			7	1			2
Jungstrasse 15, 15a	A	29.11.2018	2'855'971	1	2	5	1	1		1
Jungstrasse 17, 19	A	01.10.2021 01.07.2022	2'283'685		2	5	1		1	
Kalchbühlstrasse 110	A	15.01.2025	3'008'877		5	2		1		
Kalkbreitestrasse 86	A	08.12.2010	4'567'278			10				1
Kanzleistrasse 70, 72	A	30.11.1998	6'106'790		2	7		4		2
Kanzleistrasse 95	A	10.12.1993	3'660'299		5	3		1		2
Kernstrasse 32	A	17.06.2004	3'442'293			4	1			
Kinkelstrasse 10	A	10.02.2023	8'451'902	8	8	8		1		3
Kirchenfeld 1/Landhusweg 5	A	25.06.2012	2'800'000			9				1
Klingenstrasse 38	A	01.02.2021	3'372'634		1	9				
Konkordiastrasse 9	A	29.11.2018	1'787'845	4	4					
Kornhausstrasse 30	A	22.05.1991	3'082'390			10				
Kosakenweg 4, 6, 8/ Stoffelstrasse 17, 19	A	01.04.2014	10'140'000	3	6	10	2			4
Krähbühlstrasse 126	A	06.11.2014	2'800'000			6				1
Kreuzwiesen 18, 20	A	11.07.2013	2'774'732			12				
Lägernstrasse 17	A	04.12.2000	2'147'747		7	1				
Lägernstrasse 35, 37/ Rosengartenstrasse 80	A	31.05.2002	8'077'257	4		20				2
Lägernstrasse 7	A	27.07.1994	2'867'610	1	3	4		1		
Landenbergstrasse 15	A	12.12.1996	1'670'000			5				
Langfuren 18	A	29.09.2022	1'497'601		1	4	1			
Limmattalstrasse 84, 86, 88, 90	A	28.04.2023	5'765'000	7	2	7	1	1		2
Luchswiesenstrasse 158	A	02.12.2019	2'774'732		3	3	4	1		

Liegenschaft	Besitzverhältnis	Kaufdatum	Gebäudeversicherungswert in Fr.	1 und 1.5 Zimmer	2 und 2.5 Zimmer	3 und 3.5 Zimmer	4 und 4.5 Zimmer	5 und mehr Zimmer	Mansarden/ Einzelzimmer	Gewerberäume
Luegislandstrasse 102	A	15.07.2022	1'630'358		3	3				
Luegislandstrasse 491	A	19.08.2011	1'540'000			4	2			
Luggwegstrasse 28	A	15.12.2023	4'609'073		3	9				1
Militärstrasse 115	A	28.06.2006	7'476'683					1		5
Mutschellenstrasse 160	A	21.10.2010	2'623'747			6	2			
Neeserweg 31	A	01.06.2016	1'760'000		2	4				
Neugasse 57, 59	A	20.07.1995 01.12.2025	11'104'732			14	2			1
Neunbrunnenstrasse 11	A	25.09.2019	5'019'942	1	6	6	5			1
Neunbrunnenstrasse 259/ Hürststrasse 64	A	16.12.2011	2'223'269	1	1	2	1	1		
Nidelbadstrasse 6, 8	A	24.01.1997	9'734'781	6	1	4	6	6		2
Nietengasse 17, 21	A	27.04.2004	4'992'196	4	4	4				2
Nordstrasse 108	A	30.11.1998	3'456'224			3	3			2
Nordstrasse 237	A	01.10.2024	3'478'224		1	10				1
Nordstrasse 397	A	26.11.2020	1'253'186	2	2	1				
Oberwiesenstrasse 50	A	13.03.2025	1'853'451		4	3				1
Ottenbergstrasse 77	A	30.04.2018	2'185'000	2	1	5				
Paulstrasse 3	A	29.09.2017	2'140'948			1	3			1
Quellenstrasse 6	A	16.03.1994	4'295'552			8				2
Rautihalde 15, 19	A	31.05.2002	15'533'274	1	8	6	11	7	3	
Rolandstrasse 36	A	22.09.2005	1'891'000			4				
Röschibachstrasse 67, 69	A	30.11.1992	6'176'366		1	7	9			1
Röschibachweg 5	A	11.04.2025	3'157'854	2		8				
Rotwandstrasse 50	B	01.12.2011	2'497'000	1		1	3			1
Rümlangstrasse 71, 73	A	10.08.2018 04.06.2025	6'567'438	2	3	7	6			5
Saumackerstrasse 42, 44, 48/ Badenerstrasse 658	A	24.05.2011	13'397'660	5		31	4			4
Saumackerstrasse 76, 78, 80	A	01.10.2010	9'194'927		2	17	8			
Schaffhauserstrasse 494	A	13.03.2025	2'333'561			6				1
Schaffhauserstrasse 496	A	01.07.1996	1'863'982		4	4				
Schärenmoosstrasse 115, 117	A	27.01.2021	34'876'549							1
Schärenmoosstrasse 55	A	19.02.2008	1'520'878			6				
Schauenbergstrasse 24, 26	A	15.07.2019	3'248'600		3	7	1			1
Schreinerstrasse 42	A	10.12.1993	3'726'779	1	4	5				2
Schulhausstrasse 27	A	27.10.2005	4'684'000		1	1		3		
Schürgistrasse 60, 62	A	17.12.2015 28.09.2018	3'707'538	6	6	6				
Schürgistrasse 68	A	26.05.1992	1'381'602			3	3			
Schürliweg 2	A	01.09.2021	3'668'683	1	2	3	3			
Schützenrain 17	A	19.05.1994	2'078'089		2	5				
Seefeldstrasse 175	A	23.01.2017	4'655'512	10	5	5				2
Seestrasse 310	A	19.06.1991	3'691'902				10			
Segantinistrasse 83	A	30.09.2016	1'481'428	1	1	4				
Sennhauserweg 18	A	29.11.1999	3'657'073		1	3	3	1		
Sihlweidstrasse 20, 22, 24, 26	A	20.07.2000	19'440'537	3	9	17	9			
Silvrettaweg 15, 17, 19	A	29.01.2008	3'796'330		1	12	1			2
Stationsstrasse 58	A	11.12.1996	2'193'603			5				

Liegenschaften

Liegenschaft	Besitzverhältnis	Kaufdatum	Gebäudeversicherungswert in Fr.	1 und 1.5 Zimmer	2 und 2.5 Zimmer	3 und 3.5 Zimmer	4 und 4.5 Zimmer	5 und mehr Zimmer	Mansarden/Einzelzimmer	Gewerberäume
Stoffelstrasse 21, 23	A	30.09.2022	5'650'000	17	9		1			
Streulistrasse 11	A	23.05.1997	3'808'000		1	5	2			
Streulistrasse 81	A	16.12.1994	2'112'976		1	6	1			
Tobelhofstrasse 10, 12	A	29.11.1999	5'276'018			11	3			
Ueberlandstrasse 281	A	19.12.2024	1'660'000			4	2			
Ueberlandstrasse 283	A	04.05.2011	1'729'808			4	2			
Ueberlandstrasse 285, 287	A	05.07.2024	6'364'467	4	6	13	2			1
Uetlibergstrasse 145	A	04.02.2011	4'228'000			2	6			
Uetlibergstrasse 155	A	04.02.2011	1'915'610			2	2	1		
Unterwerkstrasse 20	A	29.01.2009	5'513'056		1	5	6	1		
Voltastrasse 40	A	30.11.1998	3'726'732		1			3		1
Wehntalerstrasse 194, 196/ Waldmeisterweg 3, 5	A	03.12.1997	13'606'680		6	6	22	2		
Wehntalerstrasse 98, 100	A	16.12.2012	8'310'000		3	3	4	1		5
Wernerstrasse 11	A	16.11.2020	2'247'000			6				
Wettingerwies 2	A	11.07.2006	9'369'044		4	5	7	1		2
Winzerstrasse 41, 41a	A	28.01.2016	3'529'237	6	11	2				
Witikonstrasse 365	A	30.01.2013	3'802'195	1	1		4			3
Witikonstrasse 503, 505, 507, 517, 519, 521	A	28.03.2012	26'005'853	9	6	16	28	3		
Ziegelstrasse 4	A	27.03.2013	4'492'000			6	4			
Zimmerlistrasse 10	A	12.04.2000	1'950'439		4	4				
Zimmerlistrasse 12	A	04.10.2000	2'600'585			8				
Zollikerstrasse 259	A	01.07.2020	2'089'780		1	2	1	1		
Zurlindenstrasse 277	A	03.04.2006	3'146'000		12	2				
Zurlindenstrasse 58	A	01.03.2019	3'575'805			8	1			2
Zypressenstrasse 69, 71, 73, 85/ Agnesstrasse 24a	A	10.07.2024	23'194'876	4	9	9	5	2		13

Total Hauptobjekte Anzahl		206	588	1'190	441	101	12	366
Wohnobjekte in %		8%	23%	47%	17%	4%	1%	

Gebäudeversicherungswert per 31.12.2025								1'125'541'528
------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	---------------

Mietobjekte Wohnen								2'538
Mietobjekte Gewerbe								366
Total Hauptobjekte								2'904

Reine Wohnliegenschaften								111
Gemischt genutzte Liegenschaften								84
Reine Gewerbeliegenschaften								8
Total Liegenschaften								203

Legende zu Besitzverhältnissen:
A Alleineigentum, B Im Baurecht

2025 konnten wir mit der
Buchholzstrasse 63, 65, 67 unsere
200. Liegenschaft erwerben.



Ablieferung an Ausschuss, 25. Februar 2026
Abnahmebeschluss Stiftungsrat («Anstaltsvorstand»), 4. März 2026
Abnahmebeschluss Prüfstelle, 4. März 2026

Bericht

a. Revisionsbericht

Die im Geschäftsbericht auf den Seiten 55 bis Seite 65 abgebildeten Elemente der Jahresrechnung sind die wichtigsten Teile der gesamten Jahresrechnung 2025. Die vollständige Jahresrechnung wurde von der finanztechnischen Prüfstelle KPMG AG geprüft und im Revisionsbericht ohne Einschränkungen mit Datum 4. März 2026 bestätigt.

b. Finanzieller Überblick zur Jahresrechnung

Ertragsüberschuss

Die Stiftung PWG schliesst per 31. Dezember 2025 mit einem Ertragsüberschuss von 9,2 Mio. Fr. ab (gleiche Periode Vorjahr 11,3 Mio. Fr.).

Bilanz

Die «Sachanlagen VV» [140] erhöhten sich per Ende Berichtsperiode auf 1'367,3 Mio. Fr. (E-VJ: 1'244,4 Mio.). Die Zunahme resultiert aus den Aktivierungen der erworbenen Liegenschaften und den abgerechneten Bauprojekten (zusammen +155,6 Mio. Fr.), aus den Veränderungen der «Anlagen im Bau» (-26,8 Mio. Fr.) sowie den periodenbezogenen Abschreibungen (-5,9 Mio. Fr.). Siehe dazu auch Seite 63 «Total Sachanlagen».

Die «Kurzfristigen ...» [201] und «Langfristigen Finanzverbindlichkeiten» [206] sind zusammen auf 1'052,1 Mio. Fr. gestiegen (E-VJ: 953,8 Mio. Fr.). Der «Liegenschaftsfonds» [291] erhöhte sich um 9,2 Mio. Fr. auf 98,2 Mio. Fr. (E-VJ: 89,0 Mio. Fr.).

c. Erläuterungen zur abgeschlossenen Berichtsperiode

Erfolgsrechnung

Die Mieterträge (in der Gruppe «Finanzertrag» [44] enthalten) sind gegenüber der gleichen Vorjahresperiode netto um rund 6,7 Mio. Fr. auf 54,5 Mio. Fr. gestiegen (siehe Seite 61: Zwischensumme «Total Mieterträge» [4470]). Die in den Jahren 2024 und 2025 erworbenen Liegenschaften und die fertiggestellten Bauprojekte trugen dazu bei.

Im «Sach- und übriger Betriebsaufwand» [31] enthalten ist insbesondere der «Bauliche und betriebliche Unterhalt» [314], der mit rund 9,4 Mio. Fr. gegenüber der gleichen Vorjahresperiode um 0,2 Mio. Fr. leicht höher liegt.

Die «Abschreibungen» [33] sind mit 5,9 Mio. Fr. gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Mio. Fr. höher (P-VJ: 5,4 Mio. Fr.).

Die «Einlagen in Fonds («Liegenschaftsfonds»)» [35] und «Entnahmen aus Fonds («Liegenschaftsfonds»)» [45] belasteten die Rechnung mit netto 9,1 Mio. Fr. (P-VJ: 7,8 Mio. Fr.).

d. Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget

Erfolgsrechnung

Der «Bauliche und betriebliche Unterhalt» [314] verschiebt sich je nach Baubeginn und -fortschritt ins Folgejahr und kann deshalb stark vom Budget abweichen.

Der erhöhte Zinsaufwand [34] ergibt sich aus dem höheren Kreditvolumen für das Wachstum.

Investitionsrechnung

Das Wachstum aus Erwerb sowie der Bauprojekte übertrifft mit 132,8 Mio. Fr. das Budget von 88,2 Mio. Fr. Inwieweit die Wachstumsziele im Erwerb jeweils erreicht oder übertroffen werden, bestimmt weitgehend der Markt.

Abkürzungen zu den Vorjahres-Zeitpunkten/-Perioden:
 E-VJ: Ende Vorjahr, P-VJ: Gleiche Periode Vorjahr

Beschluss des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat hat die Jahresrechnung 2025 der Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich am 4. März 2026 genehmigt. Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

	Erläuterungen	1.1. bis 31.12.2025 Fr.
Erfolgsrechnung (siehe Seite 56)	Gesamtaufwand	- 50'444'314
	Gesamtertrag	59'669'305
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	9'224'991
Investitionsrechnung (siehe Seite 57)	Ausgaben Verwaltungsvermögen	- 132'792'374
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	3'935'468
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	- 128'856'906
Bilanz per 31.12.2025 (siehe Seite 58)	Bilanzsumme	1'494'337'587

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung von 9'224'990.94 Fr. wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen. Dadurch erhöht sich der Bilanzüberschuss auf 179'674'606.02 Fr.

Zürich, 4. März 2026

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



Andreas Billeter
Präsident des Stiftungsrates



David Lüthold
Protokollführer

Erfolgsrechnung

	Rechnung/Fr. 1.1. bis 31.12.25	Budget/Fr. 1.1. bis 31.12.25	Rechnung/Fr. 1.1. bis 31.12.24
Gestuffer Erfolgsausweis			
30 Personalaufwand	- 5'112'565	- 5'127'000	- 4'563'740
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	- 14'160'862	- 8'851'000	- 12'975'292
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen (siehe «Anlagenspiegel – Verwaltungsvermögen»)	- 5'948'888	- 5'701'000	- 5'417'721
35 Einlagen in Fonds («Liegenschaftsfonds»)	- 11'602'193	- 11'148'000	- 10'502'570
36 Transferaufwand	-	-	-
37 Durchlaufende Beiträge	-	-	-
Total betrieblicher Aufwand	- 36'824'508	- 30'827'000	- 33'459'323
40 Fiskalertrag	-	-	-
41 Regalien und Konzessionen	-	-	-
42 Entgelte	554'663	308'000	598'717
43 Verschiedene Erträge	2'052'140	1'069'000	6'100'964
45 Entnahmen aus Fonds («Liegenschaftsfonds»)	2'470'681	1'580'000	2'707'856
46 Transferertrag	-	3'000	2'185
47 Durchlaufende Beiträge	-	-	-
Total betrieblicher Ertrag	5'077'484	2'960'000	9'409'722
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	- 31'747'025	- 27'867'000	- 24'049'600
34 Finanzaufwand	- 13'619'805	- 12'956'000	- 13'219'043
44 Finanzertrag	54'591'821	51'371'000	48'526'012
Ergebnis aus Finanzierung	40'972'015	38'415'000	35'306'969
Operatives Ergebnis	9'224'991	10'548'000	11'257'368
38 Ausserordentlicher Aufwand	-	-	-
48 Ausserordentlicher Ertrag	-	-	-
Ausserordentliches Ergebnis	-	-	-
3 Total Aufwand	- 50'444'314	- 43'783'000	- 46'678'365
4 Total Ertrag	59'669'305	54'331'000	57'935'734
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	9'224'991	10'548'000	11'257'368

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 das Verwaltungshonorar und Übrige Entgelte (Entschädigungen aus Dienstbarkeiten, EWZ-Förderbeiträge, Anteil Umsatzmieten etc.).

Kontogruppe 43

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

Kontogruppe 34

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

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

	Rechnung/Fr. 1.1. bis 31.12.25	Budget/Fr. 1.1. bis 31.12.25	Rechnung/Fr. 1.1. bis 31.12.24
Investitionsrechnung VV (nach Sachgruppen)			
50 Sachanlagen	132'792'174	88'158'000	133'125'886
51 Investitionen auf Rechnung Dritter	-	-	-
52 Immaterielle Anlagen	-	-	-
54 Darlehen	-	-	-
55 Beteiligungen und Grundkapitalien	200	-	21'313'712
56 Eigene Investitionsbeiträge	-	-	-
57 Durchlaufende Investitionsbeiträge	-	-	-
Total Investitionsausgaben	132'792'374	88'158'000	154'439'598
60 Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	-	-	-
61 Rückerstattungen	-	-	-
62 Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen	-	-	-
63 Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	3'935'468	-	3'309'960
64 Rückzahlung von Darlehen	-	-	-
65 Übertragung von Beteiligungen in das Finanzvermögen	-	-	-
66 Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	-	-	-
67 Durchlaufende Investitionsbeiträge	-	-	-
Total Investitionseinnahmen	3'935'468	-	3'309'960
Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)	- 128'856'906	- 88'158'000	- 151'129'638

Anmerkungen zu

Kontogruppe Sachanlagen 50

Aktivierungen Liegenschaften	121'318'809.20	80'800'000.00	106'836'318.30
Bauausgaben, Bauzeitkosten und Eigenleistungen*	11'473'364.71	7'358'000.00	26'289'568.07
Summe Gruppe 50	132'792'173.91	88'158'000.00	133'125'886.37

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

Kontogruppe [55] Beteiligungen und Grundkapitalien

Siehe dazu auch den Beteiligungsspiegel.

Kontogruppe [63] Investitionsbeiträge für eigene Rechnung

Darin enthalten sind hauptsächlich die gewährten Abschreibungsbeiträge.

Bilanz

	1.1.25 Fr.	Veränderung im Rechnungsjahr	31.12.25 Fr.
Aktiven			
100 Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	4'948'187	20'516'368	25'464'555
101 Forderungen	591'975	74'511'240	75'103'215
102 Kurzfristige Finanzanlagen	-	-	-
104 Aktive Rechnungsabgrenzungen	7'704'393	-2'562'126	5'142'267
Umlaufvermögen	13'244'556	92'465'481	105'710'037
Anlagevermögen Finanzvermögen	-	-	-
Total Finanzvermögen	13'244'556	92'465'481	105'710'037
140 Sachanlagen VV	1'244'402'545	122'906'094	1'367'308'638
142 Immaterielle Anlagen	-	-	-
144 Darlehen	-	-	-
145 Beteiligungen, Grundkapitalien	21'318'712	200	21'318'912
146 Investitionsbeiträge	-	-	-
Anlagevermögen Verwaltungsvermögen*	1'265'721'256	122'906'294	1'388'627'550
Total Verwaltungsvermögen	1'265'721'256	122'906'294	1'388'627'550
Total Aktiven	1'278'965'812	215'371'775	1'494'337'587
* Total Anlagevermögen (Detail im Anhang «Anlagenspiegel» und «Beteiligungsspiegel»)	1'265'721'256	122'906'294	1'388'627'550
Passiven			
200 Laufende Verbindlichkeiten	9'331'069	1'271'146	10'602'215
201 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	9'000'000	23'800'000	32'800'000
204 Passive Rechnungsabgrenzungen	6'389'458	-2'635'709	3'753'748
205 Kurzfristige Rückstellungen	-	-	-
Kurzfristiges Fremdkapital	24'720'527	22'435'436	47'155'963
206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	944'798'046	74'545'900	1'019'343'946
208 Langfristige Rückstellungen	-	-	-
Langfristiges Fremdkapital	944'798'046	74'545'900	1'019'343'946
Total Fremdkapital	969'518'573	96'981'336	1'066'499'909
291 Liegenschaftsfonds (ehemals Erneuerungsfonds)	88'997'624	9'165'448	98'163'072
Zweckgebundenes Eigenkapital	88'997'624	9'165'448	98'163'072
299 PWG-Gründungskapital	50'000'000	-	50'000'000
299 Kapitalerhöhung (2025-2027; Anteil «80 %») *	-	26'667'000	26'667'000
299 Kapitalerhöhung (2025-2027; Anteil «20 %») *	-	6'666'333	6'666'333
299 Noch nicht einbezahlte Kapitalerhöhung 2025-2027	-	66'666'667	66'666'667
299 Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	170'449'615	9'224'991	179'674'606
Zweckfreies Eigenkapital	220'449'615	109'224'991	329'674'606
Total Eigenkapital	309'447'239	118'390'439	427'837'678
Total Passiven	1'278'965'812	215'371'775	1'494'337'587

* Gemäss Gegenvorschlag vom Stadtrat (Nr. 2856/2023) zur Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen für Zürich»: Ein überwiegender Teil von 80 Prozent soll erhalten werden, wie dies heute gemäss den Statuten aller städtischen Wohnbaustiftungen für das Stiftungskapital vorgesehen ist. Der restliche Teil von 20 Prozent soll für wachstumsrelevante Massnahmen verwendet werden können.

Zur Ziffer 299: Von der Kapitalerhöhung über 100 Mio. Fr. wurden 33,3 Mio. Fr. der Stiftung PWG bereits überwiesen. Die restlichen 66,67 Mio. Fr. werden in den zwei Folgejahren 2026 und 2027 ausbezahlt und sind bereits in der Bilanz unter [101] und [299] verbucht.

Geldflussrechnung

	Rechnung / Fr. 1.1. bis 31.12.25	Rechnung / Fr. 1.1. bis 31.12.24
Geldflussrechnung (indirekte Methode)		
Jahresergebnis Erfolgsrechnung: Ertragsüberschuss (+), Aufwandüberschuss (-)	9'224'991	11'257'368
+/- Realisierte Verluste (+) / Gewinn (-) auf Abgang Sachanlagen VV	1'724	-
+ Abschreibungen Verwaltungsvermögen	5'948'888	5'417'721
+/- Abnahme/Zunahme Forderungen	-7'844'573	-260'543
+/- Abnahme/Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen	2'562'126	856'314
+/- Zunahme/Abnahme Laufende Verbindlichkeiten	1'271'146	-6'050'793
+/- Zunahme/Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen	-2'635'709	2'618'859
+/- Bildung/Auflösung Rückstellungen der Erfolgsrechnung	-	-
+/- Einlagen/Entnahmen Fonds/Spezialfinanzierungen FK u. EK «Liegenschaftsfonds»	9'165'448	7'794'714
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	17'694'040	21'633'641
- Investitionsausgaben Verwaltungsvermögen	-132'792'374	-154'439'598
+ Investitionseinnahmen Verwaltungsvermögen	3'935'468	3'309'960
= Saldo der Investitionsrechnung (Nettoinvestitionen)	-128'856'906	-151'129'638
Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen	-128'856'906	-151'129'638
Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-128'856'906	-151'129'638
+/- Zunahme/Abnahme Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	22'000'000	-31'000'000
+/- Zunahme/Abnahme Langfristige Finanzverbindlichkeiten	76'345'900	160'869'190
+/- Einlagen / Entnahmen Eigenkapital	33'333'333	-
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	131'679'233	129'869'190
Veränderung Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	20'516'368	373'193
Stand Flüssige Mittel per 1.1.	4'948'187	4'574'994
Stand Flüssige Mittel per 31.12. Stichtag	25'464'555	4'948'187
Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	20'516'368	373'193

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 Aufwandminderungenbuchungen beim Personalaufwand zulässig.

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

Bilanzierungsgrundsätze

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

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

Aktivierungs-/Wesentlichkeitsgrenze

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

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

Bewertungsgrundsätze

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

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

Bereichsspezifische Regelungen

Liegenschaftsfonds und Abschreibungen

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

Anlagen im Bau VV (Liegenschaften im Bau)

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

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

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

Organisationseinheiten

In der Rechnung integriert

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

Nicht in der Rechnung konsolidiert

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

	Rechnung/Fr. 1.1. bis 31.12.24	Veränderung im Rechnungsjahr	Rechnung/Fr. 1.1. bis 31.12.25
--	-----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------

Ausgewählte Positionen der Erfolgsrechnung

Kontogruppen

Nr. Bezeichnung

31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	- 12'975'292	- 1'185'571	- 14'160'862
Material- und Warenaufwand [310]	- 26'437	- 18'561	- 44'998
Nicht aktivierbare Anlagen [311]	- 29'950	- 148'643	- 178'593
Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV [312]	- 913'849	11'208	- 902'640
Dienstleistungen und Honorare [313]	- 2'224'952	- 633'917	- 2'858'870
Baulicher und betrieblicher Unterhalt [314]	- 9'205'369	- 197'656	- 9'403'025
Unterhalt Mobilien und immaterielle Anlagen [315]	- 15'501	4'479	- 11'022
Miete, Leasing, Pachten, Benützungsgebühren [316]	- 507'584	- 165'954	- 673'538
Spesenentschädigungen [317]	- 31'170	401	- 30'768
Wertberichtigungen auf Forderungen [318]	- 14'864	- 15'950	- 30'814
Verschiedener Betriebsaufwand [319]	- 5'616	- 20'979	- 26'595

44 Finanzertrag	48'526'012	6'065'809	54'591'821
Zwischensumme «Total Mieterträge» [4470]	47'746'938	6'712'490	54'459'428
Mieterträge Wohnen [4470.1]	36'663'000	4'723'936	41'386'936
Mieterträge Gewerbe [4470.2]	9'452'529	1'754'716	11'207'245
Mieterträge Parking [4470.3]	1'184'811	118'441	1'303'252
Mieterträge Übrige [4470.4]	446'598	115'398	561'995
Zwischensumme «Übriger Finanzertrag»	779'074	- 646'681	132'392
Übrige Erträge Liegenschaften VV: LS-Anlagen- und/oder Baukreditzinsen [4479]	261'600	- 205'800	55'800
Zinserträge [4400] ***	517'474	- 440'881	76'592
Erträge aus Darlehen VV [4450]	-	-	-

***2024 hauptsächlich Zinserträge aus Festgeldanlagen

	Buchwert/Fr. 1.1.25	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert/Fr. 31.12.25
--	------------------------	---------------------------------	--------------------------

Ausgewählte Positionen des Vermögens

Kontogruppen

Nr. Bezeichnung

101 Forderungen	591'975	74'511'240	75'103'215
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	7'982	8'204'407	8'212'389
WB Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	- 81'000	- 21'000	- 102'000
Interne Kontokorrente (Abrechnungskonten)	-	-	-
Übrige Forderungen (STWEG und sonstige Guthaben) ^(A)	318'777	66'580'266	66'899'043
Forderungen gg. Eidg. Steuerverwaltung (MWST, VST)	346'216	- 252'433	93'783
^(A) Inkl. Forderung aus noch nicht einbezahlter Kapitalerhöhung 2025 – 2027 von 66,67 Mio. Fr.			

104 Aktive Rechnungsabgrenzungen	7'704'393	- 2'562'126	5'142'267
Heiz- und Nebenkosten	4'403'993	737'474	5'141'467
Sach- und übriger Betriebsaufwand	400	400	800
Investitionsrechnung («Abschreibungsbeiträge»)	3'300'000	- 3'300'000	-

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

140 Total Sachanlagen VV (siehe auch «Anlagenspiegel»)	1'244'402'545	122'906'094	1'367'308'638
Hochbauten («Liegenschaften Anlagewert»)	1'209'662'511	149'679'410	1'359'341'921
Hochbauten («Liegenschaften Anlagekosten»)	1'265'457'511	153'569'410	1'419'026'921
/ Abschreibungsbeiträge	- 55'795'000	- 3'890'000	- 59'685'000

Mobilien VV	8'677	- 7'664	1'013
--------------------	--------------	----------------	--------------

	Buchwert/Fr. 1.1.25	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert/Fr. 31.12.25
Anlagen im Bau VV («Liegenschaften im Bau»)	34'731'357	-26'765'652	7'965'705
Flüelastrasse 16 Ersatzneubau'	17'375'957	-16'671'413	704'544
Händrichstr. 12 / Flurstr. 115 Neubau Flurstrasse 115'	8'275'896	-7'088'297	1'187'599
Schärenmoosstrasse 115, 117 Umnutzung Büro zu Wohnen	2'372'788	1'436'714	3'809'501
Übrige Bauprojekte	6'706'716	-4'442'656	2'264'060

*Bauprojekte, die fertiggestellt sind und bei denen die Mietenden bereits eingezogen sind: Dabei werden provisorische Aktivierungen (Übertrag in die Bilanz) im Rahmen von 95% der Bauausgaben vorgenommen.

Anmerkung:
Der Gebäudeversicherungswert aller Hochbauten beträgt 1'125'541'528 Fr. (Vorjahr 1'042'396'060 Fr.). Für die fertigerstellten Liegenschaften, bei denen zum Bilanzstichtag keine neuen Gebäudeversicherungsschätzungen vorlagen, werden Annahmen getroffen.

	Buchwert/Fr. 1.1.25	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert/Fr. 31.12.25
--	------------------------	---------------------------------	--------------------------

Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals

Kontogruppen			
Nr.	Bezeichnung		
200	Laufende Verbindlichkeiten	9'331'069	1'271'146
	Laufende Verbindlichkeiten aus L&L von Dritten	4'186'479	49'414.18
	Kontokorrente mit Dritten	3'894	-3'443.15
	Steuern (MWST)	62'694	23'261.10
	Erhaltene Anzahlungen von Dritten	4'757'835	1'283'332.09
	Interne Kontokorrente (Abrechnungskonten)	23'651	-23'612.60
	Übrige laufende Verbindlichkeiten	296'515	-57'805.80
			238'709

Anmerkung:
«Erhaltene Anzahlungen von Dritten» betreffen vorausbezahlte Mietzinse sowie Akonto und Pauschalen für Heiz- und Nebenkosten für die Periode Juli des abgeschlossenen Jahres bis und mit Juni des Folgejahrs.

204	Passive Rechnungsabgrenzungen	6'389'458	-2'635'709	3'753'748
	Personalaufwand	-	-	-
	Heiz- und Nebenkosten	1'180'000	87'000.00	1'267'000
	Sach- und übriger Betriebsaufwand	174'396	-84'024.20	90'372
	Liegenschaftenaufwand	3'551'539	-2'756'380.75	795'159
	Finanzaufwand/Finanzertrag	1'483'523	117'695.50	1'601'218
	Investitionsrechnung	-	-	-

206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	944'798'046	74'545'900	1'019'343'946
	Darlehen Stadt Zürich (aus Jugendwohnkredit)	1'100'000	-	1'100'000
	Kredite mit Restlaufzeit bis 1 Jahr*	71'794'000	-29'199'000.00	42'595'000
	Kredite mit Restlaufzeit von über 1 bis 2 Jahren	32'595'000	52'908'000.00	85'503'000
	Kredite mit Restlaufzeit von über 2 bis 5 Jahren	235'516'000	-13'452'000.00	222'064'000
	Kredite mit Restlaufzeit von über 5 bis 10 Jahren	416'947'000	39'017'000.00	455'964'000
	Kredite mit Restlaufzeit von über 10 Jahren	82'976'000	24'704'000.00	107'680'000
	Kredite im 2. Rang der Pensionskasse Stadt Zürich (PK ZH)**	103'870'046	567'900.00	104'437'946
	Gewichteter Durchschnittzinssatz der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in %	1,30 %	-0,05 %	1,25 %

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 842'034'900 Fr. (Vorjahr 776'942'900 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.

Anlagentpiegel – Verwaltungsvermögen

Gesamthaushalt	Anschaffungswerte		Kumulierte Abschreibungen		Buchwert Stand 31.12.2025
	Stand 1.1.2025	Zugänge (+) Abgänge (-)	Planm. Abschreib. WB	Abgänge (+) Umgliederung (+/-)	
Sachanlagen VV					
1400.0 Grundstücke	2'240'000	-	-	-	2'240'000
1404.0 Hochbauten	1'271'242'301	117'428'809	37'993'549	-63'819'791	1'357'101'921
1406.0 Mobilien VV	397'234	-262'494	-	-388'557	-133'727
1407.0 Anlagen im Bau VV*	34'731'357	11'227'887	-37'993'549	-	7'965'705
Total Sachanlagen	1'308'610'892	128'394'212	-5'948'888	-64'208'348	1'367'308'638
Immaterielle Anlagen					
1420.0 Software	112'108	-109'211	-	-	-2'898
Total Immaterielle Anlagen	112'108	-109'211	-	-112'108	-2'898
Darlehen					
1445.0 Private Unternehmungen	-	-	-	-	-
Total Darlehen	-	-	-	-	-
Beteiligungen, Grundkapitalen					
1455.0 Private Unternehmungen	21'318'712	200	-	-	21'318'912
Total Beteiligungen	21'318'712	200	-	-	21'318'912
Total Verwaltungsvermögen	1'330'041'712	128'285'201	-1'458'326'914	-64'320'456	1'388'627'550

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

Beteiligungsspiegel

Bilanzierte Beteiligungen im Verwaltungsvermögen

Name Sitz	Rechtsform	Rechnungs- legungs- normen	Tätigkeits- gebiet	Nominal- kapital (100%)	Eigentums- anteil	Stimmanteil Exekutive	Stimmanteil Legislative	Spezifische Risiken	Anschaf- fungswert	Buchwert/Fr. 31.12.25
Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW										
Olten	Genossen- schaft	OR	Finanzierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus	3'370'000*	1 Anteil- schein- zertifikat	Keine	«1 Stimme»	Keine	5'000	5'000
Raiffeisenbank Zürcher Oberland Genossenschaft										
Uster	Genossen- schaft	OR / RelV-FINMA	Alle Arten von Bankgeschäften	57'430'800**	1 Anteil- schein- zertifikat	Keine	«1 Stimme»	Keine	200	200
Zypresse AG in Liquidaiton										
Zürich	Aktienge- sellschaft	OR	Liegenschaften	700'000	100 %	100 %	100 %	Keine	21'313'712	21'313'712

Die Liegenschaften wurden per 10. Juli 2024 an die Stiftung PWG übertragen.
Die Zypresse AG wird voraussichtlich im Jahr 2026 liquidiert werden.

Total Beteiligungen im Verwaltungsvermögen (Bilanz Ziff. 145) 21'318'912

Nicht bilanzierte Beteiligungen und Verträge
Keine -

Erläuterungen/Infos

*Nominalkapital EGW = Anteilscheinkapital Stand 31.12.2024. (Quelle: Geschäftsbericht 2024).

**Nominalkapital Raiffeisenbank: Genossenschaftskapital Stand 31.12.2024. (Quelle: Geschäftsbericht 2024).

Eigenkapitalnachweis

Veränderungen	Stand 1.1.25	Spezialfinanzierungen im Eigenkapital		Fonds		Jahresergebnis		Stand 31.12.25
		Einlage	Entnahme	Einlage	Entnahme	Ertrags- überschuss	Aufwand- überschuss	
Fonds im Eigenkapital 98'163'072								
2910 Liegenschaftsfonds	88'997'624	-	-	11'636'128	-2'470'681	-	-	98'163'072
Spezialfinanzierungen im Eigenkapital 150'000'000								
2900 Gründungskapital	50'000'000	-	-	-	-	-	-	50'000'000
2901 Kapitalerhöhung (2025 – 2027; Anteil «80%»)*	-	26'667'000	-	-	-	-	-	26'667'000
2902 Kapitalerhöhung (2025 – 2027; Anteil für Wachstum «20%»)*	-	6'666'333	-	-	-	-	-	6'666'333
2903 Noch nicht einbezahlte Kapitalerhöhung 2025 – 2027 ⁽¹⁾	-	66'666'667	-	-	-	-	-	66'666'667
Jahresergebnis 9'224'991								
2990 Jahresergebnis	-	-	-	-	-	9'224'991	-	9'224'991
Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre 170'449'615								
2999 Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	170'449'615	-	-	-	-	-	-	170'449'615
Total	309'447'239	100'000'000	-	11'636'128	-2'470'681	9'224'991	-	427'837'678

*Gemäss Gegenvorschlag vom Stadtrat (Nr. 2856/2023) zur Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen für Zürich»:

Ein überwiegender Teil von 80 Prozent soll erhalten werden, wie dies heute gemäss den Statuten aller städtischen Wohnbaustiftungen für das Stiftungskapital vorgesehen ist. Der restliche Teil von 20 Prozent soll für wachstumsrelevante Massnahmen verwendet werden können.

⁽¹⁾ Anmerkung:

Von der Kapitalerhöhung über 100 Mio. Fr. wurden 33,3 Mio. Fr. der Stiftung PWG bereits überwiesen. Die restlichen 66,67 Mio. Fr. werden in den zwei Folgejahren 2026 und 2027 ausbezahlt und sind bereits in der Bilanz unter [101] und [299] verbucht.

Rückstellungsspiegel

	Stand 1.1.25	Bildung inkl. Erhöhung (+)	Verwendung (-)	Auflösung (-)	Umbuchung (+/-)	Stand 31.12.25
Kurzfristige Rückstellungen [205]						
Total kurzfristige Rückstellungen	-	-	-	-	-	-
Langfristige Rückstellungen [208]						
2085 Übrige betriebliche Tätigkeit	-	-	-	-	-	-
Total langfristige Rückstellungen	-	-	-	-	-	-

Eventualforderungen

keine

Gewährleistungsspiegel / Eventualverbindlichkeiten

keine

Leasingverträge

keine

Framework Sustainable Bond 2025

GRI-Standard-Index

GB = Angaben finden sich im Geschäftsbericht 2025
 NHB = Angaben finden sich im Nachhaltigkeitsbericht 2025

Kategorien förderfähiger Ausgaben	Ausgewählte Ausgaben in den Jahren 2023 bis 2025	Allokation		Relevante UN SDGs	
		In Mio. Fr.	In %		
Sozial	Schaffung und Erhalt von günstigen Wohn- und Gewerberäumen für tiefere und mittlere Einkommen sowie ertragschwaches Kleingewerbe (Quartiersversorgung)	Erwerb von 8 Wohn- und Gewerbeliegenschaften (in Zürich) in den Jahren 2023 bis 2025, bei denen der durchschnittliche Mietzins für Wohnungen 259 Fr. pro m ² p.a. (2023 und 2024) bzw. 247 Fr. pro m ² p.a. (2025) betrug. Insgesamt konnten somit 6'454 m ² Wohn- und 999 m ² Gewerbeflächen mit Mietzinsniveaus gesichert werden, die mindestens 30 bis 40% unter dem Median von Wüest Partner liegen.	67,69	56,4%	1, 8, 11, 13
	Neubauten, welche einen der folgenden Standards erfüllen: Minergie Energieverbrauchswerte (P/A/ECO)	Ersatzneubau Wohnhaus Ackersteinstrasse 172 (Erdsonden-Wärmepumpe, Ausführung nach SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040); GEAK-Zertifizierung 2025)	4,77	4,0%	7, 11
	SNBS (Gold) / 2000 Watt GEAK (A/B) / SIA 2040	Ersatzneubau Gewerbehau Flüelastrasse 16 (Erdsonden-Wärmepumpe, Freecooling, Photovoltaikanlage)	19,47	16,2%	11
		Ergänzungsneubau Wohnhaus Flurstrasse 115 (GEAK-Zertifizierung 2025)	11,38	9,5%	10
Grün	Gebäudesanierungen, welche den Energieverbrauch um mindestens 30% reduzieren. Grundsätzlich orientieren wir uns an den Vorgaben und der Berechnungsmethodik der SIA390/1 («Klimapfad»).	Gesamtsanierungen von 7 Liegenschaften (inkl. energetischer Massnahmen) Energieeinsparungen: rund 260'000 kWh/a Einsparungen CO ₂ -Emissionen: 109'000 kg CO ₂ eq pro Jahr	17,45	14,5%	7, 11, 13
	Energieeffizienzmassnahmen, inkl. verbesserte Gerätewahl, Unterhalt und Einstellungen (z.B. 100% grüner Strom und Biogas, Heizsysteme, Smart Meter, LED) und Speicherung erneuerbarer Energien	Energie Seit 2024 werden alle Liegenschaften mit 100% Biogas oder 100% ewz.natur versorgt Anschlüsse Fernwärme In den Jahren 2024 und 2025 wurden 11 Liegenschaften an die Fernwärme angeschlossen (durchschnittliche Anschlusskosten rund 67'000 Fr.) Einsparungen CO ₂ -Emissionen: 274'028 kg CO ₂ eq pro Jahr	0,82	0,7%	7, 11, 13
	Alloziert Noch nicht alloziert		121,58	101,3%	



Der gesamte Bericht ist einsehbar auf unserer Webseite unter:
www.pwg.ch/stiftung/nachhaltigkeit

GRI	Thema	Kapitel	Seite
GRI 1	Grundlagen 2021	Die Stiftung PWG hat die in diesem GRI-Index genannten Informationen für den Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025 unter Bezugnahme auf die GRI-Standards berichtet.	
GRI 2:	Allgemeine Angaben 2021		
2-1	Organisationsprofil	NHB: Intro GB: Anhang – Grundlagen und Grundsätze der Rechnungslegung GB: Mitarbeitende Geschäftsstelle GB: Herausgeber	10 60 69 72
2-2	Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	GB: Unsere Liegenschaften	46–52
2-3	Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	GB: Beschluss des Stiftungsrates	55
2-5	Externe Prüfung	GB: Bericht	54
2-6	Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	GB: Finanzen und Controlling NHB: Intro	16–17 11–12
2-7	Angestellte	GB: Finanzen und Controlling – Betrieb und Personalentwicklung der Geschäftsstelle GB: Mitarbeitende Geschäftsstelle	17 69
2-9	Führungsstruktur und Zusammensetzung	GB: Der Stiftungsrat und Ausschuss	68
2-10	Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	GB: Résumé	4
2-11	Vorsitzender des höchsten Kontrollorgans	GB: Der Stiftungsrat und Ausschuss	68
2-14	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	NHB: Verankerung der Nachhaltigkeit in der Stiftungsstrategie	12
2-15	Interessenkonflikte	NHB: Verankerung der Nachhaltigkeit in der Stiftungsstrategie	12
2-16	Übermittlung kritischer Anliegen	NHB: Verankerung der Nachhaltigkeit in der Stiftungsstrategie	12
2-19	Vergütungspolitik	NHB: Personalentwicklung & Mitarbeitende	14–15
2-20	Verfahren zur Festlegung der Vergütung	NHB: Personalentwicklung & Mitarbeitende	14–15
2-22	Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	NHB: Intro, Verankerung der Nachhaltigkeit in der Stiftungsstrategie	10–12
2-23	Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	NHB: Verankerung der Nachhaltigkeit in der Stiftungsstrategie NHB: Personalentwicklung & Mitarbeitende	12 14–15
2-24	Einbeziehung der Verpflichtungserklärungen zu Grundsätzen und Handlungsweisen	NHB: Verankerung der Nachhaltigkeit in der Stiftungsstrategie NHB: Personalentwicklung & Mitarbeitende	12 14–15
GRI 3:	Wesentliche Themen 2021		
3-1	Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	NHB: Doppelte Wesentlichkeitsmatrix	12
3-2	Liste der wesentlichen Themen	NHB: Doppelte Wesentlichkeitsmatrix	12
3-3	Management von wesentlichen Themen	NHB: Doppelte Wesentlichkeitsmatrix	12
GRI 201:	Wirtschaftliche Leistung 2016		
201-1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	GB: Finanzen und Controlling GB: Bericht	16–17 54
201-4	Finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand	NHB: Nachhaltige Wertschöpfung & ethische Grundsätze	15
GRI 203:	Indirekte ökonomische Auswirkungen 2016		
203-1	Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	GB: Finanzen und Controlling NHB: Faire Mieten	16–17 14
203-2	Erhebliche indirekte ökonomische Auswirkungen	NHB: Faire Mieten NHB: Nachhaltige Wertschöpfung & ethische Grundsätze NHB: Verantwortungsvolle Investitions- und Bestandesstrategie	14 15 15
GRI 302:	Energie 2016		
302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	NHB: Ökologie – Energie & Klima	13–14
302-3	Energieintensität	NHB: Ökologie – Energie & Klima	14
302-4	Verringerung des Energieverbrauchs	NHB: Ökologie – Energie & Klima	13–14
GRI 305:	Emissionen 2016		
305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	NHB: Ökologie – Energie & Klima	14
305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	NHB: Ökologie – Energie & Klima	14
305-4	Intensität der Treibhausgasemissionen	NHB: Ökologie – Energie & Klima	14
305-5	Senkung der Treibhausgasemissionen	NHB: Ökologie – Energie & Klima	13–14
GRI 401:	Beschäftigung 2016		
401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	GB: Durch das Jahr GB: Finanzen und Controlling – Betrieb und Personalentwicklung der Geschäftsstelle	7–8 17
GRI 404:	Aus- und Weiterbildung 2016		
404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	NHB: Sozial – Personalentwicklung & Mitarbeitende	14–15
GRI 405:	Diversität und Chancengleichheit 2016		
405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	NHB: Intro NHB: Sozial – Personalentwicklung & Mitarbeitende	11 14–15
GRI 413:	Lokale Gemeinschaften 2016		
413-1	Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	NHB: Sozial – Personalentwicklung & Mitarbeitende	14–15
413-2	Geschäftstätigkeiten mit erheblichen oder potenziellen negativen Auswirkungen auf lokale Gemeinschaften	NHB: Sozial – Soziales Wohnen und Gewerbe	14

Der Stiftungsrat und Ausschuss

Stand per 31. Dezember 2025

Stiftungsrat

Andreas Billeter, Präsident
Sina-Katharine Arzt
Reto Brüesch
Jürg Casparis
Beat Conrad
Medea Hoch
Gioia Hofmann
Elena Jakob
Maya Karácsony
Jérôme Lutz
Daniel Meier
Markus Merki
Lucas Michael
Dominik Ott
Monjek Rosenheim
Catherine Rutherford
Daniel Schwab
Monika Sprecher
Raphaël Tschanz

Ausschuss des Stiftungsrates

Andreas Billeter, Vorsitz
Jürg Casparis
Maya Karácsony
Dominik Ott
Daniel Schwab

Schlichtungsstelle

Gioia Hofmann
Daniel Schwab
Monika Sprecher

Revisionsstelle

KPMG AG
Badenerstrasse 172
Postfach
8036 Zürich

Mitarbeitende Geschäftsstelle

Stand per 31. Dezember 2025

Geschäftsführung und Stäbe

Andreas Gysi, Geschäftsführer
Sara Esposito, Personalassistentin
und Büroorganisation
Danja Imhof, Empfang und Assistenz
René Müller, Kommunikations-
verantwortlicher
Sarah Richard, Prozess- & Qualitäts-
managerin
Silvia Sigrist, Empfang und Assistenz
Alexandra Wymann, Stabsleiterin
Dienste, Personal und Kommunikation

Portfoliomanagement und Erwerb

Alexandra Banz, Bereichsleiterin
und Mitglied Geschäftsleitung
Christoph Aerne, Fachperson Energie
und Umwelt
Neslihan Aydogan-Zierer,
Teamleiterin Portfoliomanagement
und Erwerb
Jordana Neira, Portfoliomanagement
und Projektentwicklung
Steve Perschak, Portfoliomanage-
ment und Erwerb
Melissa Schärer, Sachbearbeiterin

Bauprojekte

Alexandra Banz, Bereichsleiterin
und Mitglied Geschäftsleitung
Christoph Aerne, Fachperson Energie
und Umwelt
Thomas Güntensperger,
Bauprojektleiter
Claudia Hassels, Teamleiterin
Bauprojekte
Florina Pantli, Sachbearbeiterin
Bauprojekte
Caroline Petritsch, Bauprojektleiterin
Rafael Serra, Bauprojektleiter
Jürg Siegler, Vermassungen

Bewirtschaftung

Andreas Schmuki, Bereichsleiter
und Mitglied Geschäftsleitung
Rahim Ben Said, Sachbearbeiter
Cécile Caflisch, Fachperson
Biodiversität
Rafaela Caseiro, Junior-
Bewirtschafterin
Nicole Häggi, Teamleiterin
Bewirtschaftung
Rahel Huber, Junior-Bewirtschafterin
Amela Koso-Basic, Assistenz
Bewirtschaftung
Sara Nunes, Sachbearbeiterin
Michèle Pedrolini, Teamleiterin
Bewirtschaftung
Sheila Raj, Junior-Bewirtschafterin
Mia Rudin, Sachbearbeiterin

Bettina Schmid, Bewirtschafterin
Robert Schweizer, Bewirtschafter
Sarah Stuker, Sachbearbeiterin
Brian Udeh, Junior-Bewirtschafter
Caroline Zinsli, Teamleiterin
Bewirtschaftung
17 angestellte Hauswartinnen und
Hauswarte

Finanzen, Controlling und Informatik

Maurizio Galilei, Bereichsleiter
und Mitglied Geschäftsleitung
Sandra Adinolfi, Sachbearbeiterin
Markus Brüttsch, Informatikver-
antwortlicher
Carmela Cavegn, Digitalisierung &
Applikationsbetreuung
Patrizia Gutknecht, Teamleiterin
Finanz- und Rechnungswesen
Thomas Laager, Debitoren-
buchhaltung
Selina Notarfrancesco, Sachbe-
arbeiterin

Lernende

Delia Vaccaro, 2. Lehrjahr

Die letzten Jahre im Überblick

Stand per 31. Dezember 2025

		2025	2024	2023	2022
Liegenschaften	Anzahl	203*	194	186	175
Wohnobjekte	Anzahl	2'538	2'362	2'225	2'082
Gewerbeobjekte	Anzahl	366	337	318	320
Total Hauptobjekte	Anzahl	2'904	2'699	2'543	2'402
Anlagen im Bau VV («Liegenschaften im Bau»)	TFr.	7'966	34'731	30'003	16'450
Hochbauten («Liegenschaften Anlagewert»)	TFr.	1'359'342	1'209'662	1'089'983	983'414
Total Liegenschaften	TFr.	1'367'308	1'244'393	1'119'986	999'864
Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken, Darlehen etc.)	TFr.	1'052'144	953'798	823'929	741'702
Liegenschaftsfonds (ehemals Erneuerungsfonds)	TFr.	98'163	88'998	81'203	73'245
PWG-Gründungskapital	TFr.	150'000	50'000	50'000	50'000
Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	TFr.	179'675	170'449	159'192	149'954
Total Eigenkapital	TFr.	427'838	309'447	290'395	273'199
Bilanzsumme	TFr.	1'494'338	1'278'966	1'133'476	1'027'796
Eigenkapitalquote	%	28,6 %	24,2%	25,6%	26,6%
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	TFr.	9'225	11'257	9'238	9'828
... in % des Gesamtkapitals («Bilanzsumme») am 31.12. Vorjahr	%	0,7 %	1,0 %	0,9 %	1,0 %
Erfolgsentwicklung					
Personal- [30], Sach- und Betriebsaufwand [31]	TFr.	-19'273	-17'539	-14'237	-15'102
Abschreibungen Verwaltungsvermögen [33]	TFr.	-5'949	-5'418	-4'893	-4'280
Einlagen in Fonds («Liegenschaftsfonds») [35]	TFr.	-11'602	-10'503	-9'448	-8'199
Entnahmen aus Fonds («Liegenschaftsfonds») [45]	TFr.	2'471	2'708	1'490	2'283
Entgelte [42], verschiedene Erträge [43] und Transferertrag [46]	TFr.	2'606	6'702	2'877	1'486
Finanzaufwand [34]	TFr.	-13'620	-13'219	-10'188	-7'205
Finanzertrag [44] (Detail siehe nachstehend)	TFr.	54'592	48'526	43'637	40'845
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	TFr.	9'225	11'257	9'238	9'828
Detail zum Finanzertrag [44]					
Mieterträge Wohnen		41'387	36'663	31'972	29'221
Mieterträge Gewerbe		11'207	9'453	9'968	10'062
Mieterträge Parking		1'303	1'185	1'140	1'044
Mieterträge Übrige		562	447	414	410
LS-Anlagen- und/oder Baukreditzinsen		56	262	143	108
Übrige Finanzerträge		77	516	-	-
Total Finanzertrag	TFr.	54'592	48'526	43'637	40'845
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	TFr.	17'694	21'634	32'423	12'095
Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen	TFr.	-128'857	-151'130	-113'573	-85'938
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	TFr.	131'679	129'869	82'226	66'523
Veränderung Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	TFr.	20'516	373	1'076	-7'320
Durchschnittlicher Bestand Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	Anzahl	43	39	36	33
... davon Lernende	Anzahl	1	2	2	2
Durchschnittliche Vollzeitstellen (ohne Lernende)	Anzahl	32,4	29,3	27,2	24,6

* Die Rümlangstrasse 73 wurde in die Liegenschaft Rümlangstrasse 71, 73 integriert.



Stiftung PWG
Flüelastrasse 16
Postfach
8048 Zürich
043 322 14 14
info@pwg.ch

pwg.ch