

PWG
STIFTUNG

FOKUS ERWERB UND ORGANISATION

BERICHT UND RECHNUNG 2014



MIETERREPORTAGEN KOSAKENWEG 4



HOHLSTRASSE 9



HONRAINWEG 21



FLÜELASTRASSE 16



NEUERWERBUNG GUTSTRASSE 173, 175, 177



STIFTUNG PWG
WERDSTRASSE 36
POSTFACH
8026 ZÜRICH

043 322 14 14
WWW.PWG.CH



IMPRESSUM

Redaktion
Kornel Ringli

Fotografie
Ralph Hut, Zürich

Grafisches Konzept
Agnès Laube, Zürich

Layout
Focus Grafik, Zürich

Korrektorat
Patrick Schär, Birsfelden

Druck
gdz AG, Zürich

Auflage
3000
ISSN 2296-4010

Stiftung PWG online
www.pwg.ch
Besuchen Sie auch unsere
Facebook-Chronik.
Kein Account nötig.
facebook.com/stiftungpwg



INHALT

4	ABSCHLUSS
5	BERICHT DER GESCHÄFTSSTELLE
6	ERWORBENE LIEGENSCHAFTEN
10	BAUPROJEKTE
14	FOKUS ERWERB UND ORGANISATION
20	MIETERREPORTAGEN
30	WRITERS IN RESIDENCE
32	LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS
36	BILANZ
37	ERFOLGSRECHNUNG
38	ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG
40	BERICHT DER REVISIONSSTELLE
41	BERICHT FINANZEN
44	STIFTUNGSRAT
45	MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER
46	KENNZAHLEN

«Die Stiftung PWG leistet einen struktur-
erhaltenden, strukturfördernden Beitrag an
das kreative Kunterbunt im Quartier.
Dafür verdient die PWG Lob und Dank.»

INGO GROHER, THEATER- UND SPEKTAKEL-TECHNIKER
AN DER FLÜELASTRASSE 16



ABSCHLUSS 2014

TEXT UELI KELLER

Mitte Jahr wählte der Gemeinderat den Stiftungsrat und den Stiftungspräsidenten für die Legislatur 2014 bis 2018. Den zurücktretenden Räten Hansjürg Diener, Lisbeth Sippel, Christopher Vohdin und Alexander Weber danke ich herzlich für ihre geleistete Arbeit. Die neuen Stiftungsratsmitglieder Isabel Bartal, Nicolai Grüter, Christoph Marty und Bruno Wohler heisse ich ebenso herzlich willkommen. Neu sind damit keine Mitglieder der Gründungsgeneration von 1990 mehr vertreten, und frische, jüngere engagierte Mitglieder haben ihren Platz eingenommen. Der Stiftungsrat trat zu sieben Sitzungen zusammen und fasste in drei Zirkularverfahren weitere Beschlüsse. Er bestimmte über den Erwerb von Liegenschaften, genehmigte Baukredite sowie Bauabrechnungen und konstituierte seine Gremien. Neu in den Stiftungsausschuss wurden Thomas Gattlen und Martin Lanz anstelle von Emil Seliner und Hansjürg Diener gewählt. An drei Abendveranstaltungen ohne Tagesgeschäfte wurden die Nachhaltigkeitsthemen Soziales, Ökologie und Ökonomie sowie ihre Auswirkungen auf die Stiftungstätigkeit vertieft. Der Stiftungsausschuss trat in der Regel zweiwöchentlich zusammen, prüfte über 100 Erwerbsmöglichkeiten und bereitete die Geschäfte des Stiftungsrates vor.

Der hypothekarische Referenzzinssatz verharrte auf dem niedrigen Stand von 2%, und eine Veränderung ist eher nach unten als nach oben zu erwarten. Entsprechend hält die grosse Nachfrage nach Liegenschaften in der Stadt Zürich an. Ein Rückgang ist nur im hochpreisigen Segment zu beobachten, in dem die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich ihrer Zweckbestimmung nach nicht aktiv ist.

2014 hat die Stiftung PWG weitere sechs Liegenschaften für 42,39 Mio. Fr. erwerben können. Dazu wurden von den bewilligten 5 Mio. Fr. Abschreibungsbeiträgen der Stadt Zürich 3,25 Mio. Fr. beansprucht. Sie erlauben der Stiftung PWG, auch in dieser anspruchsvollen Zeit Liegenschaften zu kaufen und der Spekulation zu entziehen, die Mietobjekte preisgünstig zu halten und stetig weiter zu wachsen.

Die Stiftung PWG besitzt mittlerweile 130 Liegenschaften mit 2'744 Mietobjekten in allen Stadtkreisen und fast allen Quartieren. 1'526 davon sind Wohnungen und 274 sind Gewerberäume. Das Eigenkapital ist um den Unternehmensgewinn von 4,66 Mio. auf 140,20 Mio. Fr. angewachsen. Die Rendite des Stiftungskapitals inkl. Erneuerungsfonds betrug im Berichtsjahr 2,8%. Die durchschnittlichen Fremdfinanzierungskosten sind erneut gesunken bei gleichzeitig erhöhter mittlerer Laufzeit der Hypothekendarlehen. Die Senkung des Referenzzinssatzes auf 2% haben wir auf Jahresbeginn umgehend an unsere Mieterinnen und Mieter weitergegeben.

Den Unwägbarkeiten bezüglich der Entwicklung des Referenzzinssatzes und der Fremdkapitalkosten begegnet die Stiftung PWG durch die Wahl von Darlehen unterschiedlich langer Laufzeit und von verschiedenen Partnern sowie durch einen soliden Eigenkapitalanteil von 24,7%.

Wir danken allen, die unsere Stiftung unterstützen, sei es mit Hinweisen auf günstige Liegenschaften oder durch den Verkauf ihrer Liegenschaft an uns. Mit ihren 1'800 Wohn- und Gewerberäumen trägt die Stiftung PWG dazu bei, dass die Stadt Zürich für Menschen aller Schichten und Einkommen eine lebenswerte Wohnstadt bleibt, in der auch das Gewerbe günstige Räume findet. Wir sind überzeugt, dazu wiederum einen wichtigen Beitrag geleistet zu haben.

UELI KELLER, PRÄSIDENT AUSSCHUSS UND STIFTUNGSRAT



BERICHT DER GESCHÄFTSSTELLE

TEXT JÜRGE STEINER

Neben den erworbenen Liegenschaften trugen im vergangenen Jahr 5,3 Mio. Fr. an anschaffungs- und wertvermehrenden Investitionen zum beachtlichen Wachstum bei. Einen Überblick der sechs erworbenen Liegenschaften können Sie sich auf den Seiten 6 bis 9 verschaffen. Mit den angestiegenen Unterhaltsaufwendungen ist auch die Zahl der Bauprojekte gewachsen. Die grösseren unter ihnen sind auf den Seiten 10 bis 13 erläutert.

Wie stellen wir sicher, dass die anfallenden Bauprojekte auch zukünftig bewältigt werden können? Wie schätzen wir den Investitionsumfang ab? Den Erneuerungsbedarf unserer Liegenschaften in den kommenden Jahren ermitteln wir anhand einer Zustandserfassung und einer darauf basierenden Berechnung der geschätzten Kosten. Bau- und Bewirtschaftungsfachleute besuchen jede neue Liegenschaft nach dem Erwerb, erfassen den Bauzustand und legen kurz- und mittelfristige Massnahmen fest. Diese Erneuerungsstrategie wird periodisch überprüft und bei Bedarf angepasst.

Nicht zuletzt deswegen konnte der Bereich Portfolio- und Bauprojektmanagement um einen Projektleiter und Architekten FH erweitert werden. Damit stärkten wir unsere Bauherrenkompetenz weiter und leisten Gewähr, dass die Begleitung und Abwicklung der steigenden Anzahl Bauprojekte im Sinne der Stiftung PWG erfolgen kann.

Bauprojekte erfordern auch ein zusätzliches Engagement der Bewirtschaftung. Sie ist mit der für die Liegenschaft zuständigen Fachperson in der jeweiligen Baukommission vertreten. Deren Aufgabe besteht darin, die betrieblichen Anliegen einzubringen, die Mietenden zu informieren, fallweise Kündigungen auszusprechen, Ersatzobjekte anzubieten und – besonders bei Erneuerungen in bewohntem Zustand – Mieteranliegen zu vertreten.

Dies kann zu Zielkonflikten mit dem Projektleiter oder der Projektleiterin des Bauprojekts führen – Konflikte, die wir aber gut gemeistert haben und deren Erfahrungen wir in künftige Projekte einfließen lassen. Ebenfalls dank professionellem bereichsübergreifendem Teamwork gelang es – trotz Schwierigkeiten nach einem Update der Bewirtschaftungssoftware –, die Heiz- und Nebenkostenabrechnungen rechtzeitig bis Ende Jahr zu erstellen.

Diese Fähigkeit, bereichsübergreifend zusammenzuarbeiten und auch in Konfliktsituationen nach Lösungen zu suchen und diese umzusetzen, zeichnet uns aus. Ich danke allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle dafür.

Die auf den Seiten 36 und 37 dargestellte Bilanz und die Erfolgsrechnung sehen Sie zum letzten Mal in dieser Form. Ab 2015 stellen wir auf das neue Rechnungslegungsrecht um. Dabei entfällt die dreistufige Erfolgsrechnung mit kalkulatorischen Buchungen zur Ermittlung der Effizienz der Geschäftsstelle. Neu soll diese anhand von Kennwerten beurteilt werden.

Die im Juni 2013 eingereichte Statutenrevision hat aus verschiedenen Gründen Schiffbruch erlitten. Wir werden sie nochmals von Grund auf neu angehen müssen. Der neue Finanzvorstand hält den Gestaltungsspielraum unseres Stiftungsrates hinsichtlich der Statuten für kleiner als sein Vorgänger. Der Gemeinderat überlasse in Anbetracht der angestrebten Vereinheitlichung der vier städtischen Stiftungen die Ausgestaltung der Statuten kaum dem Stiftungsrat. Im Weiteren werden auch sachliche Themen wie die Mietzinsgestaltung und -kontrolle sowie das Vorkaufsrecht der Stadt nochmals aufgegriffen werden müssen.

JÜRGE STEINER, GESCHÄFTSFÜHRER



ERWORBENE LIEGENSCHAFTEN

TEXT KORNEI RINGLI
FOTOS RALPH HUT

ALBISSTRASSE 116 IN WOLLISHOFEN

Gut, dass wir uns nicht ins Bockshorn jagen liessen. Wir blieben unserer Linie treu und drehten die Preisspirale nicht weiter aufwärts wie andere Interessenten. Deswegen konnte die Stiftung PWG die Liegenschaft schliesslich günstiger erwerben. Doch alles der Reihe nach: Das Erwerbsjahr 2014 begann früh, genauer am 8. Januar. Seit dann gehört die Albisstrasse 116 uns. Doch es dauerte, bis das Geschäft im Trockenen war. Seinen Anfang nahm es noch im Sommer des Vorjahres, und lange sah es nicht nach einem Erfolg aus.

Nachdem die Liegenschaft mit 12 Wohnungen im Internet ausgeschrieben und von der Kommission Kaufen besichtigt worden war, beschloss der Ausschuss des Stiftungsrates in seiner nächsten Sitzung jenes Angebot, das schlussendlich stechen sollte – auch wenn es schon in der ersten Bieterunde am unteren Ende der Preisspanne lag. Unbeeindruckt erhöhten wir unsere Offerte auch nicht, als der Makler Gelegenheit zu einer Angebotserhöhung gab. Wir waren von der Angemessenheit unseres Angebotes überzeugt.

Woche um Woche verstrich, bis wir uns im November nach dem Stand des Geschäftes erkundigten. Schweigen im Walde. Später konnten wir eins und eins zusammenzählen: Der Meistbietende, welcher zunächst den Kaufzuschlag erhalten hatte, brachte offenbar die Finanzierung nicht zustande. Die lachenden Erben waren wir. Zwar warfen wir einen sechsstelligen Betrag weniger in die Waagschale, doch zusätzlich boten wir Zuverlässigkeit, ein Bleiberecht für die Mieterschaft zu den gleichen Zinsen und einen dutzendfach erprobten Kaufprozess. Das zog.

ALBISSTRASSE 116



KOSAKENWEG 4, 6, 8 / STOFFELSTRASSE 17, 19



KOSAKENWEG 4, 6, 8 / STOFFELSTRASSE 17, 19 IN SEEBACH

1799 schlugen hier die Kosaken anlässlich einer Schlacht ihre Zelte auf und verliehen dem Weg seinen Namen. Viele Jahre später kam die Liegenschaft in den Besitz eines Ehepaars, welches weit friedfertiger Ziele verfolgte als das russische Reitervolk. Nicht nur steckte die Eigentümerschaft einiges in den Gebäudeunterhalt und in eine Dachaufstockung (2006/2007), auch die Mieterschaft war bei ihr in guten Händen.

Bei der Mieterauswahl zählten nicht nur harte Fakten wie Einkommen oder Vermögen, mindestens ebenso wichtig waren die persönlichen Verhältnisse und die Dringlichkeit der Wohnungssuche – wie bei der Stiftung PWG auch.

So erstaunt es nicht, dass sich die Eheleute von einem unserer Inserate angesprochen fühlten, zumal sie mit dem Gedanken spielten, die Liegenschaft zu veräussern. Doch nicht auf Teufel komm raus, sie hatten aufgrund einer Marktwertschätzung ihre Preisvorstellungen.

ERWORBENE LIEGENSCHAFTEN

Im November 2013 besichtigten wir die Liegenschaft mit 21 Wohnungen und knapp 900m² Gewerbefläche gemeinsam vom Keller bis unters Dach. Wir trafen eine tadellos unterhaltene Liegenschaft an, an der es kaum etwas zu bemängeln gab. Einem Angebot stand also nichts im Wege. Es schloss die Übernahme der bestehenden Hypotheken ein, was für die Verkäuferschaft eine zwingende Voraussetzung für einen Zuschlag war. Weil die Zinskonditionen schlechter waren als unsere Finanzierungsmöglichkeiten, drückte dies zwar unser Angebot, doch – so ist anzunehmen – auch jenes unserer Konkurrenten. Für den Erwerb der Liegenschaft beanspruchten wir einen städtischen Abschreibungsbeitrag.

KRÄHBÜHLSTRASSE 126



KRÄHBÜHLSTRASSE 126 IN FLUNTERN

Das 6er-Tram hat fast die gesamten Höhenmeter gefressen, die Endhaltestelle ist nur noch einen Katzensprung entfernt. Höher als hier lässt es sich in Zürich kaum wohnen. Die Wälder und Wiesen der Umgebung sind ein Eldorado für Spaziergänger und Jogger. Es geschieht nicht alle Tage, dass wir an dieser Lage eine Liegenschaft erwerben können. Die Krähbühlstrasse 126 ist unsere 130. Liegenschaft, aber erst unsere zweite im Quartier Fluntern. Wie kam es dazu?

Dank Vermittlung eines Stiftungsrates wurde der Verwalter eines Privatnachlasses auf die Stiftung PWG aufmerksam. Die Liegenschaft sollte veräussert und der Erlös in eine wohltätige private Stiftung überführt werden. Ganz exklusiv wurden uns die 6 grosszügigen Wohnungen und 103m² Bürofläche aber nicht zugehalten. Und die Kunde, dass das hübsche Gebäude hoch auf dem vornehmen Zürichberg zum Verkauf stand, schien sich rasch zu verbreiten. Bald tauchten nämlich weitere Interessenten auf, doch der Kreis blieb überschaubar.

So ist es zu erklären, dass eine unabhängige Schätzung zwar übertroffen wurde, der Preis aber angemessen blieb. Wir durften weiter hoffen. Zumal die beiden lebenslangen Wohnrechte für uns – im Unterschied zu einem Investor, welcher das Haus leerkündigt und teuer neuvermietet – keine wesentliche Einschränkung bedeuteten. Nach zwei Angebotsrunden, der erfreulichen Zusage und dem einstimmigen Ja durch den Stiftungsrat konnten wir nach der Voltastrasse 40 im Jahr 1998 unsere zweite Liegenschaft in Fluntern erwerben.

ERWORBENE LIEGENSCHAFTEN

EDISONSTRASSE 12 IN OERLIKON

Zugegeben, inwendig ist das Haus kein Juwel. In den 1970er-Jahren musste ein Lift her und dazu ein grösseres Treppenhaus; die Oberflächen wurden munter mit Kunststein sowie Kunstharz belegt. Mit 5 Wohnungen und 170 m² Gewerbefläche entspricht die Liegenschaft auch nur knapp unserer Zielgrösse. Doch mitten in Oerlikon bietet sich nicht alle Tage eine Kaufgelegenheit – geschweige denn eine im abgekürzten Verfahren. Zugunsten der Stiftung PWG verzichtete die Eigentümerin nämlich auf die vorgesehene zweite Bierrunde.

Ein wenig nachlegen mussten wir allerdings schon, nachdem deutlich höhere Angebote als unseres vorlagen. Die Geschäftsstelle rechnete nochmals und formulierte einen Erwerbsantrag. Dank Zirkularverfahren lag vierundzwanzig Stunden später das OK des Ausschusses vor, eine Woche später jenes des Stiftungsrates. Wesentlich länger dauerte es anschliessend: Der Kaufvertrag wurde zwar bereits Anfang Mai unterzeichnet, die Eigentumsübertragung indes fand erst am 1. September statt.

Übrigens könnte das Treppenhaus dereinst vom hässlichen Entlein zum eleganten Schwan werden und zur denkmalwürdigen Fassade passen. Die frühere Eigentümerin hat mindestens den Grundstein dazu gelegt, als sie 2012 die Räumlichkeiten im 1. und 2. Obergeschoss erneuern liess. Käferstein & Meister Architekten verpassten der Zahnarztpraxis und der Wohnung nicht nur ein zeitgenössisches Kleid. Clevere, kostenbewusste Massnahmen schafften bei geringem Platzverbrauch auch ein Höchstmass an Komfort in den kompakten Wohn- und Gewerberäumen.

EDISONSTRASSE 12



LIMMATTALSTRASSE 247 / IN DER SCHÜPF 19



LIMMATTALSTRASSE 247 / IN DER SCHÜPF 19 IN HÖNGG

Es heisst, Zufälle seien unvorhergesehene Ereignisse, die einen Sinn haben. Hier lag er in der Arrondierung der Hohenklingenstrasse 24 / In der Schüpf 17, die uns erst seit 2012 gehört. Wer hätte gedacht, dass wir nur zwei Jahre später die angrenzende Liegenschaft ebenfalls kaufen können? Dass wir damals sozusagen einen siamesischen Zwilling gekauft hatten, kümmerte uns nicht. Seine andere Hälfte befand sich unmittelbar oberhalb: Das angebaute, zeitgleich errichtete und ebenfalls L-förmige Nachbargebäude gehörte jedoch einer anderen Besitzerschaft. Obschon wir uns jeweils nach einem Erwerb bei den Nachbareigentümern vorstellen, rechneten wir nicht damit, dass wir 2014 auch das Schwesterhaus würden erwerben können.

ERWORBENE LIEGENSCHAFTEN

Bereits im Januar 2014 hatten wir von einem Mieter vom bevorstehenden Verkauf erfahren und bei der mit dem Verkauf beauftragten Zürcher Kantonalbank (ZKB) unser Interesse angemeldet. Nicht nur die Vertretung der Stiftung PWG an der Besichtigung war mit dem Präsidenten, Mitgliedern des Ausschusses und Mitarbeitern der Geschäftsstelle vielköpfig, sondern auch die übrige Teilnehmerschaft. Unsere Zuversicht wuchs dadurch nicht.

Noch geringere Erfolgsaussichten malten wir uns aus, als die Maklerin nach der ersten Angebotsrunde zusammenfasste, das Höchstgebot liege fast 50 Prozent über dem Anfangspreis. Wir gaben aber nicht auf.

Um das tiefe Mietzinsniveau zu sichern, mussten wir für unser abschliessendes, leicht höheres Angebot einen städtischen Abschreibungsbeitrag von 0,55 Millionen Fr. einkalkulieren. Obschon wohl höhere Angebote vorlagen, entschied sich die Verkäuferschaft für unseres. Nicht nur, weil der Erfolg unerwartet kam, freuten wir uns besonders. Die Stiftung PWG verfügt nun über zwei angrenzende Parzellen mit 25 Wohnungen und 230 m² Gewerbefläche. Heute erlaubt dies eine rationelle Bewirtschaftung, morgen kostengünstigere Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten.

GUTSTRASSE 173, 175, 177 IN WIEDIKON

Das Interesse war gross, als uns im März 2014 das Verkaufsdossier der Liegenschaft durch die Firma Schmid Britschgi Immobilien AG zugestellt wurde. Mit nicht weniger als 43 Wohnungen und 600 m² Gewerbefläche entsprach das Objekt ganz unserem Gusto. Die Maklerin, von der Eigentümerin exklusiv mit dem Verkauf beauftragt, wählte ein mehrstufiges Bieterverfahren, bestehend aus Präqualifikation, indikativem Kaufangebot vor Besichtigung, verbindlichem Kaufangebot nach Besichtigung sowie zwei Preisrunden.

Wir versicherten uns vor dem Einstieg in das Verfahren, dass die Stiftung PWG nicht gegen einen der umliegenden genossenschaftlichen Bauträger antrat. Das wurde uns bestätigt, womit einer Teilnahme am Bieterverfahren nichts mehr im Weg stand. Der Präsident, Mitglieder des Ausschusses und Mitarbeiter der Geschäftsstelle besichtigten das Gebäude Mitte April. Angesichts der günstigen Mieten, des guten Gebäudezustandes und der angemessenen Preisvorstellung der Eigentümerin interessierten wir uns weiterhin für die Liegenschaft.

Der Ausschuss des Stiftungsrates legte unserem Angebot wie üblich die aktuellen Mieterträge und nicht etwa die möglichen Marktmieten zugrunde. Es gelang uns, in die zweite und letzte Verhandlungsrunde vorzustossen. Da vermochten wir die Verkäuferin zu überzeugen, weil wir zusätzlich zum offerierten Kaufpreis glaubhaft versichern konnten, dass wir gemeinnützige Ziele verfolgen und dass die Finanzierung des Liegenschaftserwerbs gesichert ist.

GUTSTRASSE 173, 175, 177



BAUPROJEKTE

TEXT ALEXANDRA BANZ
FOTOS RALPH HUT

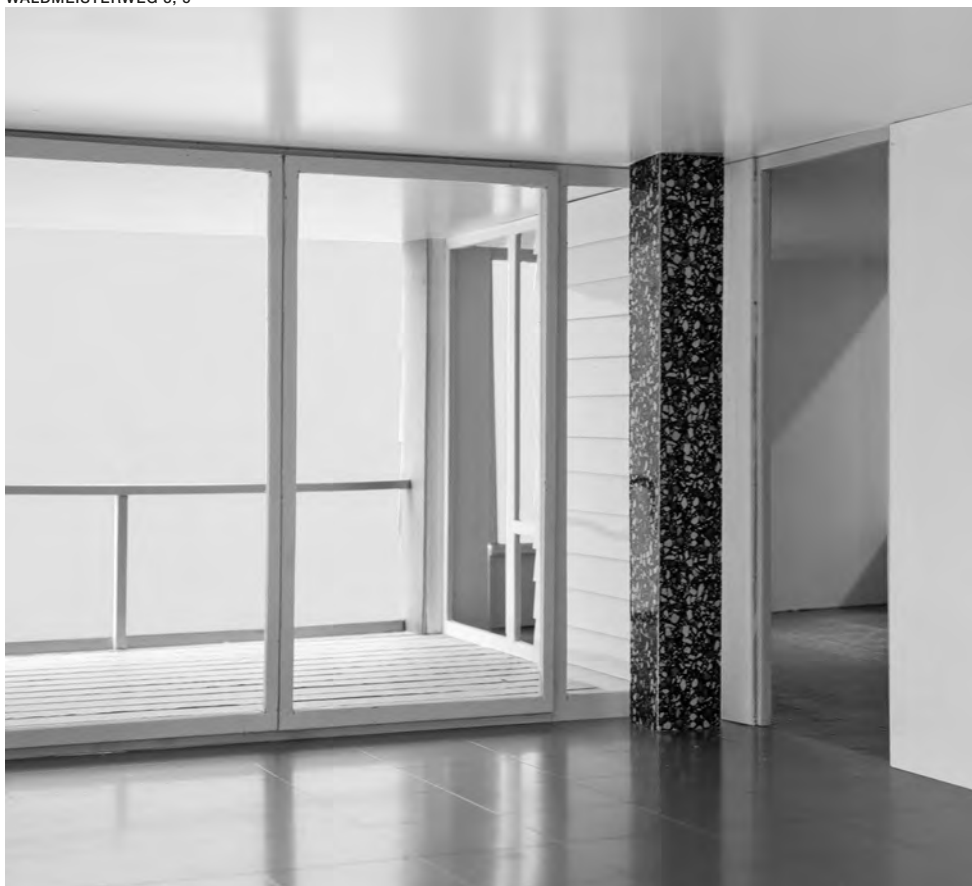
ERGÄNZUNGSNEUBAU UND ERNEUERUNG DER GEBÄUDEHÜLLE SIHLWEIDSTRASSE 20, 22, 24, 26

Die durch Rekurse aus der Nachbarschaft blockierte Baubewilligung von Mitte 2013 für den Ergänzungsneubau und die Erneuerung der Gebäudehülle ist immer noch nicht rechtskräftig. Das Baurekursgericht wies im Frühling 2014 bis auf einen Punkt alle durch die Rekurrenten angeführten Argumente ab. Weil die Bewilligung von Balkonen in der Freihaltezone früher gängige Praxis war und die städtischen Baubehörden diesen zentralen Entwurfsbestandteil während der Projektierung stützten, reichten wir am Verwaltungsgericht eine Beschwerde gegen den Entscheid ein. Leider wurde diese im September abgewiesen. Da ein Gang an das Bundesgericht wenig Erfolg verspricht, hat sich die Stiftung PWG entschieden, das Projekt abzuändern und erneut ein Baugesuch einzureichen.

ERSATZNEUBAU WALDMEISTERWEG 3, 5

Das 2013 aus einem Wettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt von Lütjens Padmanabhan Architekten wurde weiter ausgearbeitet. Die negative Voranwendung der teilrevidierten Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich machte eine grössere Überarbeitung nötig. Zum Glück wirkte sich diese nicht negativ auf das Projekt aus, im Gegenteil. Im Attikageschoss konnte weitere attraktive Wohnfläche dazugewonnen werden, im Eingangsgeschoss ging dagegen die Anzahl der «eingegrabenen» Zimmer zurück. Nun erarbeiten die Planer einen Kostenvoranschlag, sodass wir dem Stiftungsrat im Mai 2015 einen Baukreditantrag vorlegen können.

WALDMEISTERWEG 3, 5



VISUALISIERUNG: LÜTJENS PADMANABHAN ARCHITECTEN

ERSATZNEUBAU FREIHOFSTRASSE 30, 32, 34, 36

Der Stiftungsrat stimmte im Januar einem Mobilitätskonzept zu, dank dem nur das Minimum an Parkplätzen erstellt werden muss. So wurde kurz nach dem Studienauftrag Witikonstrasse auch ein Wettbewerb für den Ersatzneubau Freihofstrasse ausgeschrieben. Trotz Sommerferienzeit bewarben sich 80 Teams für eine Teilnahme am anonymen Projektwettbewerb. Sieben Teams wurden eingeladen, Generalplanerteams zu bilden und Projekte mit mindestens 33 äusserst kompakten Wohnungen zu erarbeiten. Die Arbeiten begannen Ende September und dauern bis Ende Februar 2015.

BAUPROJEKTE

GESAMTERNEUERUNG MIT ENERGETISCHEN MASSNAHMEN UND DACHAUSBAU HONRAINWEG 19, 21

Im letzten Jahr wurde auch die Gesamterneuerung unserer Häuser am Honrainweg vorangetrieben. Pünktlich auf Ende Mai begannen unter der Leitung der Totalunternehmung Steiner AG die Bauarbeiten. Wie erwartet mussten unsere Mietenden, die während der Bauzeit in den Wohnungen verbleiben konnten, einiges über sich ergehen lassen. Zum Glück konnten die meisten ihre Ferien so legen, dass die intensivsten Arbeiten in den Wohnungen stattfanden, als sie abwesend waren.

Der regnerische Sommer sorgte für ziemlichen Schmutz und erforderte viel Improvisation von der Bauleitung und Geduld von den Bewohnenden. Trotzdem konnten die Arbeiten pünktlich auf Ende November beendet werden. Die Mietenden sind begeistert von den neuen, modernen Küchen- und Badezimmereinrichtungen. Und natürlich freuen sie sich darauf, im nächsten Sommer viel Zeit auf den neuen, grossen Balkonen zu verbringen.

HONRAINWEG 19, 21



HOHLSTRASSE 44



ERNEUERUNG BETRIEBSEINRICHTUNGEN RESTAURANT «KROKODIL» SOWIE WOHNUNGEN HOHLSTRASSE 44
Auch an der Hohlstrasse 44 wurde im Mai mit den Vorbereitungsarbeiten für die Bauarbeiten begonnen. Anfang Juni zogen die Mietenden mehrheitlich aus. Um die Erdbbensicherheit zu erhöhen, wurden die Holzbalkendecken von unten mit Dreischichtplatten verstärkt. Die kleinen Küchen wurden zum Korridor hin geöffnet und mit einer grosszügigen Einbauküche versehen. Die winzigen Bäder und separaten WCs wurden zu Badezimmern mit Badewanne, Waschtisch und WC zusammengelegt. Zu guter Letzt wurden hofseitig Balkone angebaut, sodass nun bis auf jene im Dach alle Wohnungen über einen verfügen.

Das Restaurant «Krokodil», das Anfang Mai seine Pforten vorübergehend schloss, bekam eine chromglänzende neue Restaurantküche und eine moderne Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Im Gastraum ist von diesen Eingriffen nichts zu sehen. Dort ist das «Krokodil» so, wie man es seit Jahren kennt. Anfang Dezember wurde wiedereröffnet.

BAUPROJEKTE

SANIERUNG GEBÄUDEHÜLLE UND AUFSTOCKUNG SAUMACKERSTRASSE 76, 78, 80

Die Baueingabe für die Sanierung der Gebäudehülle und Aufstockung der Liegenschaft verzögerte sich, somit lag die Bewilligung erst Ende Sommer vor. Seither arbeiten die Planer mit Hochdruck an der Ausführungsplanung. Erste Ausschreibungen haben bereits stattgefunden, und die Angebote treffen nach und nach in der Geschäftsstelle ein. Im Herbst wurden die Mietenden an einer Veranstaltung über das Projekt, die bevorstehenden Bauarbeiten und die Auswirkungen auf die Wohnungen informiert. Obwohl sie einige Unannehmlichkeiten in Kauf nehmen müssen, begrüßen sie die angekündigten Massnahmen. Neben weiteren Nachbarn in den neuen Dachwohnungen erhalten sie nämlich grössere Balkone, eine um ein Vielfaches verbesserte Wärmedämmung inklusive der dazugehörigen Reduktion der Heizkosten und sie können sich über eine schmacke, neue Erscheinung ihres Hauses freuen.

SAUMACKERSTRASSE 76, 78, 80



SCHÜTZENRAIN 17



GESAMTERNEUERUNG SCHÜTZENRAIN 17

Nachdem der Ausschuss des Stiftungsrates im Dezember 2013 einen Planungskredit für eine Gesamterneuerung der Liegenschaft gesprochen hatte, suchten wir mit einem Planerwahlverfahren auf Einladung ein Architektenteam. Das beste Angebot kam von LIIS Architektur GmbH. Der Projektstart verzögerte sich aufgrund mangelnder Kapazität bei den Architekten bis in den September. Es ist vorgesehen, die Küchen und Bäder inklusive sämtlicher Installationen zu erneuern. Die Gebäudehülle soll so gedämmt werden, dass der Charakter des schönen Hauses mit Baujahr 1964 erhalten bleibt.

GESAMTERNEUERUNG QUELLENSTRASSE 6

Die Projektierungsphase bestätigte die Annahmen des Vorprojektes: Vor allem die Erdbebenverstärkung, aber auch der schlechte Zustand der Holzbalkendecke führen zu einem umfangreichen Baueingriff, welcher den Bewohnenden nicht zugemutet werden kann. Weil somit klar wurde, dass den Mietenden ohnehin gekündigt werden muss, sprach der Stiftungsrat den Baukredit zunächst nicht und liess die Variante Neubau noch einmal vertieft prüfen. Um gegenüber heute eine relevante Mehrausnutzung zu generieren, müsste der Neubau bis an die Grenze gebaut werden. Die erforderliche Zustimmung der Nachbareigentümer wurde indes verwehrt. Ein Neubau mit denselben Abmessungen wie der bestehende Bau – also ohne zusätzliche Mehrfläche – würde zu höheren Mieten führen. Aus diesen Gründen entschied der Stiftungsrat im Herbst, den eingeschlagenen Weg einer Gesamterneuerung weiterzuverfolgen und sprach einen Baukredit. Der Baubeginn ist für Sommer 2015 vorgesehen.

BAUPROJEKTE

ERSATZNEUBAU RAUTIHALDE 15, 19

Bereits vor acht Jahren zeigte eine Machbarkeitsstudie, dass an der Rautihalde 15, 19 eine beträchtliche Ausnutzungsreserve besteht. Seither wurde die Liegenschaft mit Baujahr 1959 mit geringem Unterhaltsaufwand weiter bewirtschaftet, um die äusserst günstigen Mieten möglichst lange zu erhalten. Nun zeigte sich aber, dass diverse Bauteile das Ende ihrer Lebensdauer erreicht haben. Die alten Doppelverglasungsfenster können kaum noch instand gestellt werden und die Sanitärinstallationen haben schon an verschiedenen Orten zu Problemen, ja gar Wasserschäden geführt.

Da sich die baurechtliche Situation und deren Auslegung seit 2006 verändert haben, wurde das Architekturbüro Oliver de Perrot Architecture ETH SIA mit einer Studie beauftragt. Diese sollte neben einem Neubau auch einen Anbau, eine Aufstockung und eine Gesamterneuerung prüfen und diese Szenarien einander gegenüberstellen. Die Varianten Aufstockung und Neubau erwiesen sich als ziemlich gleichwertig. Der veraltete Bauzustand und die Möglichkeit, eine Tiefgarage zu errichten, gaben schliesslich den Ausschlag zugunsten eines Neubaus. Dazu soll im Jahr 2015 ein Architekturwettbewerb lanciert werden.

NEUBAU WITIKONERSTRASSE 521

Nachdem für den Neubau an der Witikonstrasse baurechtlich alles geklärt war, liessen wir noch ein Lärmgutachten erstellen. Mit diesen Grundlagen wurde im Mai ein Studienauftrag mit Präqualifikation ausgeschrieben. Aus den 97 Bewerbungen wählte die Jury um Adrian Streich im Juni fünf Teilnehmer aus, darunter wie immer auch ein Nachwuchsteam. Ende Oktober fand eine Zwischenbesprechung mit den Teams statt. Der Bearbeitungsstand der Projekte war erfreulich hoch und konnte bereits einige wichtige Fragen beantworten. Es zeigte sich, dass die von der Stiftung PWG mindestens verlangten 35 Wohnungen realisiert werden können. Die Projekte trafen vor Weihnachten ein. Mit wem die Stiftung PWG das Projekt umsetzen wird, erfahren Sie im nächsten Jahresbericht.

GESAMTERNEUERUNG CALANDASTRASSE 6

Auch an der Calandastrasse 6 ist eine Gesamterneuerung vorgesehen. Es sollen hauptsächlich die Küchen und Bäder inklusive sämtlicher Installationen erneuert werden. Inwieweit das Projekt auch die Fassade und energetische Verbesserungen einschliesst, wird im Vorprojekt abgeklärt. Der Ausschuss des Stiftungsrates hatte bereits im April 2013 einen Planungskredit gesprochen. Da die vorgesehene TU-Ausschreibung nicht zum Ziel führte, beantragte die Projektleitung im Februar stattdessen ein konventionelles Vorgehen mit Einzelleistungsträgern. Ähnlich einem Projektwettbewerb wurde zuerst eine Präqualifikation durchgeführt, danach mussten die ausgewählten Teams ein Honorarangebot sowie eine kurze Beschreibung ihres Zugangs zur Aufgabe abgeben. Gewonnen haben diese Ausschreibung Markus Jandl Architekten. Das Vorprojekt konnte Ende Jahr abgeschlossen werden. Als Nächstes wird ein Projektierungskredit beantragt.

CALANDASTRASSE 6

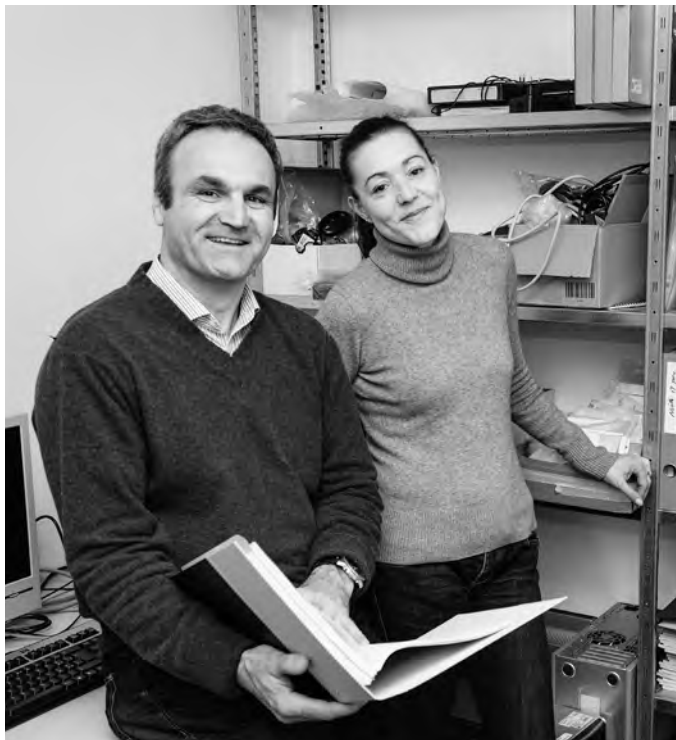


FOKUS ERWERB UND ORGANISATION

TEXT MARKUS MÄDER
FOTOS RALPH HUT

UNTERNEHMENSKULTUR UND EIN HANDVERLESENES PORTEFEUILLE

In diesem heterogenen Bereich der Stiftung PWG haben sich so verschiedene Aufgaben wie das Stiftungssekretariat (Bea Schnüriger) und die Informatik (Noëlle Nehrenheim und Thomas Grimm) zusammengefunden. Kornel Ringli betreut mit der Unternehmenskommunikation und dem Liegenschaftenerwerb einen schon in sich gemischten Themenkreis. KOPI nennt sich das intern: Kommunikation, Organisation, Personal, IT.



«WIR SIND AUF EIGENTÜMER ANGEWIESEN, DIE MEHR ALS GELD VERDIENEN WOLLEN.»

GESPRÄCH MIT KORNEL RINGLI, LIEGENSCHAFTENERWERB UND KOMMUNIKATION

MARKUS MÄDER: Als Verantwortlicher für den Liegenschaftenerwerb der Stiftung PWG beschäftigen Sie sich praktisch von früh bis spät mit dem Kauf von Liegenschaften in der Stadt Zürich. Wie gehen Sie vor? Nehmen Sie das grosse Portemonnaie mit und gehen shoppen?

KORNEL RINGLI: Schön wär's. Dann zücke ich die Cumuluskarte und lasse mir Prozente gutschreiben...

MARKUS MÄDER: Im Ernst. Gibt es einen Kniff, Objekte so günstig zu erwerben, wie es der Stiftung PWG immer wieder gelingt?

KORNEL RINGLI: Viele Leute fragen das. Aber ich habe kaum einen Ratschlag bereit. Wir haben die gleichen Angebote wie jeder Makler und jede Familie, die eine Eigentumswohnung sucht. Ein Suchprofil bei Homegate filtert uns jede Woche zwei, drei Objekte heraus. Alles, was innerhalb der Stadtgrenze liegt, kommt grundsätzlich infrage.

MARKUS MÄDER: Worauf achten Sie denn?

KORNEL RINGLI: Aus Bewirtschaftungsgründen suchen wir bei der Stiftung PWG grundsätzlich Häuser mit mindestens fünf Wohnungen als kritische Grösse. Im Weiteren betrachten wir die Preiserwartung des Verkäufers. Ist sie überrissen, kommen wir kaum zum Zug. Doch schauen wir uns lieber ein Haus zu viel als zu wenig an. Manch ein Verkaufsprozess hat sich für uns schon zum Guten gewendet: «Aha, Stiftung PWG, die kannte ich gar nicht...», sagten schon einige Verkäufer – und erkannten die Vorzüge unseres Stiftungszwecks.

FOKUS ERWERB UND ORGANISATION

MARKUS MÄDER: Was muss passieren, bis es so weit ist?

KORNEL RINGLI: Es ist ein langer Prozess. Von unseren rund hundert schreibstischgeprüften Annoncen besichtigen wir dreissig bis vierzig Objekte pro Jahr und pflegen dann den Kontakt mit dem Makler. Wenn alles stimmt, bieten wir mit. Mit unserer Erfahrung und etwas Bauchgefühl versuchen wir, mit einer taktisch geschickten Summe den Zuschlag zu bekommen. Heute gibt es ja meistens mehrere Bietrunden.

MARKUS MÄDER: Wie viele Objekte legen Sie im Lauf eines Jahres in den Einkaufskorb?

KORNEL RINGLI: 2014 waren es sechs Häuser zu insgesamt etwas mehr als 42 Mio. Franken. Ein Vorzeigebauwerk an der Gutstrasse 173, 175, 177 in Wiedikon mit seinen 43 Wohnungen stammt aus den Schätzen der UBS-Pensionskasse. Wir erleben gute Jahre. Im Vorjahr hatten wir gar unsere Bestmarke von zehn Objekten und 56 Mio. egalisiert.

MARKUS MÄDER: Kommt Ihnen da auch eine gewisse Sättigung des Marktes entgegen?

KORNEL RINGLI: Das wird so gesagt und geschrieben, aber eine wirkliche Entspannung spüren wir nicht. Umso wertvoller sind deshalb die Abschreibungsbeiträge, die wir seit 2010 für bestimmte Käufe bei der Stadt beantragen können – und bis heute immer bekommen haben. Wir setzen sie ein bei Wohnhäusern mit besonders günstigen Mieten oder langjähriger Bewohnerschaft – gezielt und dosiert. Mindestens in gewissen Fällen haben wir so gleich lange Spiesse wie gewinnorientierte Liegenschaftenkäufer. Oft nützen aber auch sie nichts, weil die Preise so hoch sind.

KORNEL RINGLI



MARKUS MÄDER: Wer bestimmt, was ins Körbchen kommt?

KORNEL RINGLI: Alle Entscheide sind breit abgestützt. Vor einer Besichtigung stelle ich dem Ausschuss alle Liegenschaften mit einer Empfehlung vor. Drei Stiftungsrats-Ausschussmitglieder plus Geschäftsführer Jürg Steiner und ich bilden eine «Kommission Erwerb». Zwei bis drei von uns sind bei jeder Besichtigung dabei. Ich habe praktisch alle Häuser gesehen.

MARKUS MÄDER: Worauf achten Sie im Haus und ums Haus herum?

KORNEL RINGLI: Aus der Verkaufsbroschüre kennen wir die Baupläne und die Mietzinse. An Ort und Stelle prüfen wir den Bauzustand. Uns schrecken auch Objekte in eher unattraktivem Zustand nicht ab, sofern die Mietzinse angemessen sind. Auch unsere Perlen haben wir zu sehr vernünftigen Preisen bekommen. In den letzten Jahren zum Beispiel die Arosastrasse 10, die Krähbühlstrasse 126 und die Eibenstrasse 9. Dank gebührt da immer auch dem Verkäufer.

MARKUS MÄDER: Welche Rolle spielen soziale Anliegen?

KORNEL RINGLI: Gewiss, als Stiftung liegen uns unsere Mietenden am Herzen. Gewerbetreibenden und Wohnungsmietern, die ihr halbes Leben im gleichen Haus verbracht haben, weiterhin eine Bleibe zu ermöglichen, empfinde ich als grosses Privileg meines Jobs. Mindestens so bedeutend ist es deshalb für uns, Verkäufer zu finden, die unsere Werte teilen. Um sie zu gewinnen, bauen wir auf unsere immateriellen Qualitäten: wachsende Bekanntheit, spontane Weiterempfehlung und nicht zuletzt Professionalität. Das braucht hartnäckige Geduld. Steter Tropfen ...

MARKUS MÄDER: Dass Erwerb und Kommunikation in einer Hand liegen, ist so gesehen logisch ...

KORNEL RINGLI: ... aber gar nicht üblich. Doch bei uns ergibt dies Sinn. Mindestens derzeit, wenn wir weniger nach Mietern, sondern nach Verkäufern suchen müssen. Weil ich sehr nahe am Markt bin, weiss ich am ehesten, wie wir zu kommunizieren haben. Je bekannter wir werden, umso eher werden uns Verkäufer ihre Liegenschaft direkt anbieten. Um dieses Ziel zu erreichen, gehen wir mit einer umfassenden Homepage, mit Facebook, mit einem Newsletter und nicht zuletzt mit diesem Jahres-

FOKUS ERWERB UND ORGANISATION

bericht an die Öffentlichkeit. Unsere Kleininserate beispielsweise sind messbar erfolgreich. Sie bringen immer wieder Anfragen à la «Ich habe Ihr Inserat im Tonhalle-Magazin gesehen...» Letztlich arbeiten wir daran, Käuferin erster Wahl zu werden, für Eigentümer, die wollen, dass ihre Mieter Mieter bleiben.

MARKUS MÄDER: Schöne verkehrte Werbewelt: Die PWG muss nicht für ihr Angebot werben, sondern um Anbieter.

KORNEL RINGLI: Das ist tatsächlich ziemlich einmalig. Unsere Mieter-Kunden stehen auch ohne Spezialrabatte und Sonderaktionen Schlange, wenn eine unserer Wohnungen frei wird. Allerdings auch nicht überall, bei Wohnungen ausserhalb der «Rucola-Bezirke» sieht es anders aus. Das vergessen viele. Aber es stimmt schon: Bei einem Hausverkauf geht es um viel Geld, und meistens sticht allein das Höchstgebot. Umso dringender sind wir auf Eigentümer angewiesen, die mehr als Geld verdienen wollen. – Darf ich mich jetzt gerade als Kommunikator profilieren?

MARKUS MÄDER: Bitte.

KORNEL RINGLI: Abonnieren Sie jetzt auf pwg.ch unseren Newsletter fünf Mal jährlich gratis und franco auf Ihren Bildschirm. Und werden Sie unser Facebook-Freund. Wenn Sie das erst jetzt zum ersten Mal tun, haben Sie bereits zwei volle Jahre verpasst.

«ICH MÖCHTE ZUR STIFTUNGSKULTUR BEITRAGEN.»

BEA SCHNÜRIGER



BEA SCHNÜRIGER, STIFTUNGSSEKRETARIAT, GL-ASSISTENZ UND PERSONAL

MARKUS MÄDER: Ihre Aufgaben klingen nach viel Organisieren und Administrieren, was ja meistens völlig unbemerkt und unbeachtet erledigt wird – es sei denn, es läuft etwas schief... Was machen Sie den ganzen lieben, langen Tag?

BEA SCHNÜRIGER: An Arbeit hat es noch selten gefehlt, und an Abwechslung auch nicht.

Ich habe drei Felder: erstens das Stiftungssekretariat, zweitens die Geschäftsleitungsassistenten intern und drittens die Führung der Personalstelle.

MARKUS MÄDER: Was ist Ihnen das Wichtigste von allem?

BEA SCHNÜRIGER: Dass alle den Lohn bekommen... Spass beiseite: Nichts geht über die Leute im Haus. Nicht, dass mir die anderen Dinge weniger wichtig sind. Aber die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind meine Kunden.

MARKUS MÄDER: Kunden?

BEA SCHNÜRIGER: Ja. Kunden seien Könige, sagt man. Bei uns sind es einundzwanzig in fünfzehn bis sechzehn Vollstellen. Ich bin für sie einfach da, wenn etwas ist, für das sonst niemand da ist. Dazu kommt viel Routine: Versicherungsfälle anmelden, wenn sich jemand beim Wandern den Fuss verknackst, die Löhne aufbereiten, die Löhne der Pensionskasse melden und bei Wechseln die Zeugnisse und Zwischenzeugnisse in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Vorgesetzten ausformulieren. Für die Suche nach neuen Mitarbeitenden setze ich den Stellenbeschrieb des direkten Vorgesetzten in ein Inserat um und schalte es auf einem Stellenportal oder in einer Zeitung. Ich nehme die Bewerbungen entgegen, selektioniere sie vor und lade die Kandidaten zum Interview. Über eine Anstellung entscheidet natürlich der direkte Vorgesetzte, aber ich bin bei den entscheidenden Interviews dabei und gebe meine Empfehlung ab. Da staune ich bei aller Erfahrung immer wieder, was für Geschichten das Leben schreibt.

FOKUS ERWERB UND ORGANISATION

MARKUS MÄDER: Als Zweites sind Sie Assistentin der Geschäftsleitung.

BEA SCHNÜRIGER: So steht es im Pflichtenheft. Jeden Montagmorgen sitze ich mit Jürg Steiner, dem Geschäftsführer, zusammen: Was ist aktuell? Was gibt es zu erledigen? Ebenso regelmässig erfülle ich meine dritte Aufgabe als Sekretariatsstelle für den Stiftungsrat: Jeden zweiten Montag organisiere ich den Versand für den Stiftungsratsausschuss, der dann gleich am folgenden Mittwoch zusammensitzt. Für die etwa zwanzig Sitzungen des Ausschusses pro Jahr sowie die etwa sechs Stiftungsratssitzungen mache ich das Protokoll und Sorge für die Verpflegung.

MARKUS MÄDER: Haben Sie noch mehr solche fixe Daten?

BEA SCHNÜRIGER: O ja, am Freitag. Da habe ich frei – und gehe am Morgen früh auf den See. Rudern im Zweier, Dreier oder Vierer mit meinen Rudergspänli. Nein, nein, keine Regatten. Wasser schaufeln bis zur Erschöpfung wäre nicht mein Ding. Wir rudern locker bis zur Badi Rüschiikon und wieder zurück zum Bootshaus des RCZ am Mythenquai.

MARKUS MÄDER: ... und am Montagmorgen sitzen Sie wieder hier und kümmern sich um all die tausend Dinge, die so leicht vergessen gehen?

BEA SCHNÜRIGER: Genau. Es gibt so vieles zu tun, das man gar nicht sieht und doch getan werden muss. Vor allem in der Personalstelle: Ich bin Anlaufstelle für alles und jedes. Und dann sind da die scheinbar belanglosen, meistens menschlichen Dinge. Es sind ja oft Geringfügigkeiten, die sich aus der täglichen Zusammenarbeit ergeben und die Stimmung in den Räumen ausmachen. Kaffeetaschenfragen, Fensteröffnungs- und Fensterschliessungsfragen und kleine Unachtsamkeiten. Sie summieren sich auf, wenn nicht jemand rechtzeitig vermittelt.

MARKUS MÄDER: Das geht über das rein Administrative hinaus.

BEA SCHNÜRIGER: O ja, und wie! Administration muss ja personenunabhängig funktionieren. Diese kulturellen, menschlichen Dinge kann kein Pflichtenheft vorgeben. Doch gerade dass ich in diesem unmessbaren Bereich etwas bewegen kann, ist mir wichtig. Da möchte ich auch selbst aktiv werden, um meinen Teil beizutragen. Als ich gleich in den ersten Tagen meiner Tätigkeit vor meinem ersten Apéro Stühle und Tische wegräumte und Stehtischchen aus dem Keller aufstellte und weisse Tischtücher von zu Hause darüberdeckte, waren die ersten Reaktionen: «Hm, was machst denn du da... komisch...» Ich mache gerne etwas Spezielles, gehe auf den Markt und stelle etwas zusammen, um bei jedem Anlass ein Zeichen zu setzen. Das hat mit dem Geist im Haus zu tun. Ich möchte die Stifungskultur mitprägen und zur guten Stimmung beitragen. Unterdessen haben sich die meisten noch so gerne an diese Festlichkeiten gewöhnt. Zum Glück lässt mir Jürg Steiner sehr freie Hand. Wie wichtig diese gesellschaftlichen Anlässe sind, habe ich in einer Werbeagentur erfahren. An den Weihnachtsfesten, da ging die Post ab. Unvergesslich. Davon möchte ich hier gerne noch etwas mehr sehen. Aber Kultur kann man nicht machen. Sie muss sich verbreiten.

MARKUS MÄDER: Was tun Sie für Ihre Kultur zu Hause? Zum Beispiel heute Abend?

BEA SCHNÜRIGER: Yoga, kochen, essen und ein Glas Wein trinken.

FOKUS ERWERB UND ORGANISATION

«WIR SIND DIE ROBIN HOODS HINTER DEM BILDSCHIRM.»

THOMAS GRIMM



NOËLLE NEHRENHEIM UND THOMAS GRIMM, INFORMATION TECHNOLOGY

MARKUS MÄDER: Könnt ihr eure Tätigkeit im Rahmen des Bereichs «Erwerb und Organisation» in wenigen Worten beschreiben?

THOMAS GRIMM: Wir sind eine Art ritterliche, gute Banditen. Wir schlagen uns durch die Welt der Bits and Bytes, kämpfen gegen das Böse und sorgen auf dem Bildschirm für eine funktionierende Ordnung. Meine Aufgabe ist «Datenbank und Abacus-Engineering».

NOËLLE NEHRENHEIM: Meine Aufgabe ist «System und Application Engineering». Um etwas konkreter zu werden: Wir betreuen und unterhalten die Informationssysteme und Applikationen der Stiftung PWG. Seit über vier Jahren kümmere ich mich um fast alles, was mit Informatik zu tun hat.

THOMAS GRIMM: Da ist mir Noëlle um dreieinhalb Jahre voraus. Ich bin seit einem halben Jahr speziell für die Immobilienbewirtschaftungssoftware Abaimmo zuständig. In meinem 40-Prozent-Job erstelle ich individuelle Formulare und sogenannte Reports. Ich passe, zusammen mit einem externen Vertriebspartner, die Software den Anforderungen und Wünschen der Stiftung PWG an. Demnächst sollte ich im Falle einer Abwesenheit auch Noëlles Stellvertretung wahrnehmen können.

MARKUS MÄDER: Wie sind Sie zur IT gekommen?

NOËLLE NEHRENHEIM: Ach, das ist schon lange her. Ich war Quereinsteigerin. Ich hatte Interesse an dem, was damals noch EDV hiess. Mein damaliger Freund und mein Bruder hatten mich motiviert und gefördert. Ausbildungsmöglichkeiten gab es vor fünfzehn, zwanzig Jahren noch kaum. Heute ist in der IT quer einzusteigen kaum mehr möglich. Es gibt Lehrstellen, Fachhochschulen, Studiengänge an der ETH und Uni. Die Jungen wachsen damit auf. In dieser Beziehung hat sich viel verändert.

NOËLLE NEHRENHEIM



MARKUS MÄDER: Für mich ist es ein Buch mit sieben Siegeln geblieben.

THOMAS GRIMM: Für mich war es ein Hobby neben anderen. Vor allem neben dem Sport. Dann wählte ich den Zweiten Bildungsweg, studierte Wirtschaftsinformatik und rutschte tiefer und tiefer hinein. Eigentlich wollte ich Zahnmedizin studieren. Und jetzt, wenn jemand leidet unter seinem Computer, kommt er zu mir. Ich habe herauszufinden, was ihm wehtut, und mache dann Anpassungen je nach den individuellen Wünschen des Nutzers.

Das Ziel meiner Arbeit ist es, keine Ausfälle zu haben. Die Leute im Haus sollen den PC mir nichts, dir nichts aufstarten können, wenn sie am Morgen mit der Arbeit beginnen. Dafür braucht es gelegentlich Wartungsarbeiten, sei es im Programm oder im System selber.

NOËLLE NEHRENHEIM: Thomas und ich haben verschiedene Aufgabengebiete.

THOMAS GRIMM: Ich bin ganz speziell fürs Customizing des Programms Abacus zuständig. Ich passe die Abacus-Funktionen an die Bedürfnisse der Stiftung PWG an. Das heisst, ich mache alles, was die Geschäftsleitung und die Bewirtschafter brauchen. Jetzt gerade stelle ich zum Beispiel die Daten für einen Versand von Weihnachtskarten zusammen.

NOËLLE NEHRENHEIM: Ich hingegen kümmere mich um die gesamte Infrastruktur: um die Server, die Systeme sowie um alle Programme und Applikationen, die «den Bildschirm zum Zappeln bringen». Das ist sehr technisch – ausschliesslich technisch. Wenn heute jemand bei der PWG zu arbeiten anfängt, richte ich ihm den Zugang ein, damit er in unser Netzwerk eingebunden ist. Bis das System läuft und das erste Mail empfangen und gesendet werden kann, gibt das einiges zu tun.

MARKUS MÄDER: Und immer wieder drohen Überraschungen?

NOËLLE NEHRENHEIM: Ja, klar. Dazu kommen bürokratische Arbeiten. Wir müssen dokumentieren, was wir machen, und Anleitungen schreiben, damit Dritte nachvollziehen können, was dahintersteckt... Es gilt, immer am Ball zu bleiben, um mich mit den neuesten Technologien vertraut zu

FOKUS ERWERB UND ORGANISATION

machen und Trends aufzuspüren. Konkret heisst das: Fachartikel lesen, mit anderen in der IT tätigen Menschen Erfahrungen austauschen und mir überlegen, was davon für die Stiftung PWG nützlich sein könnte.

THOMAS GRIMM: ... fast wie in einem Fussballclub: «Hast du das gehört, und weisst du das schon?» Und dann gibt es Störungen von aussen.

MARKUS MÄDER: Haben Sie schon mal Viren gehabt?

NOËLLE NEHRENHEIM: Nicht oft. Wir schützen uns mit geeigneten Massnahmen gegen Angriffe von aussen. Intern sind etwas andere Schutzmassnahmen als gegen aussen gefordert. Beispielsweise schliesst das auch die Sensibilisierung der PWG-Mitarbeiter auf mögliche Gefahren hin mit ein. Dieses Vorgehen hat sich bis heute gut bewährt. Trotzdem haben wir wachsam zu bleiben.

THOMAS GRIMM: Unsere Kunst ist es, die Probleme zu lösen, bevor sie auftreten.

NOËLLE NEHRENHEIM: Meine Aufgabe ist es auch, vorzusehen, wo ein Problem auftreten könnte, und proaktiv zu handeln.

MARKUS MÄDER: Mein Problem ist es oft, dass ich nicht ausdrücken kann, was das Problem ist. Ich klappe den Computer auf, und «es» geht nicht mehr.

NOËLLE NEHRENHEIM: Auch das gehört zu unserem Job, herauszufinden, was «es» sein könnte, oder jemanden genug gut zu kennen, um zu erraten, wo ihn «die Maus quält». Die Ausdrucksweise und Sprache in der IT sind für Aussenstehende ziemlich fremd, und noch fremder sind die damit verbundenen Vorgänge. Es hat schon fast etwas Therapeutisches, wenn man durch gezieltes Fragen und Einkreisen von Problemen herausfinden soll, was das Problem ist oder was die Wünsche sind.

THOMAS GRIMM: Zuhören können ist ganz wichtig.

NOËLLE NEHRENHEIM: Wenn alles läuft, nimmt man das für gegeben. Wir brauchen nichts zu erklären, wir sind einfach da.

THOMAS GRIMM: Es würde uns auch kaum jemand verstehen.

MARKUS MÄDER: Wer sich nicht verständigen kann, wird einsam.

NOËLLE NEHRENHEIM: Ja, schon ein bisschen.

THOMAS GRIMM: Vielleicht wirken wir IT-Leute für andere auch deswegen ein bisschen wie von einer anderen Welt. Mich interessiert nicht, wer einen Fehler hat. Sondern: Wie kommt es zu diesem Fehler, wie kann man ihn vermeiden. Die Beziehung ist nicht auf der persönlichen, sondern ganz auf der Sachebene.

MIT DIESEM VIERTEN BEITRAG ÜBER DEN BEREICH «ERWERB VON LIEGENSCHAFTEN UND ORGANISATION» IST UNSERE SERIE ÜBER DIE INTERNE ARBEIT IM JAHRESBERICHT DER STIFTUNG PWG ABGESCHLOSSEN. IN DEN VORJAHREN STELLTEN WIR IHNEN DIE BEREICHE «BEWIRTSCHAFTUNG», «FINANZEN UND CONTROLLING» SOWIE «BAUPROJEKTE UND PORTFOLIOMANAGEMENT» VOR.

NOËLLE NEHRENHEIM: Dazu kommt unser kleiner Betrieb. Ich arbeite 70%, Thomas 40%. Wir sehen einander nicht allzu oft, und jeder macht seine Sache. Ich kann niemanden fragen: Kennst du das, kennst du jemanden, der das kennt? Ich muss selber nach dem besten Weg suchen. An externe Spezialisten wende ich mich erst, wenn mir eine Lösung in immer weitere Ferne rückt.

THOMAS GRIMM: Bei meinem kleinen Pensum kann ich meine Familie geniessen: meine drei Kinder und den Sport, den wir alle aktiv betreiben.

NOËLLE NEHRENHEIM: Meine zwei Kinder sind ausgeflogen. Nun habe ich Zeit für Kunst, für Ausstellungen, für Fachbücher, für Fotografie – und für ein Studium in Wirtschaftsinformatik. Das geht mehr ins Betriebswirtschaftliche und erlöst mich ein bisschen vom Druck, den schnellen technischen Fortschritt dauernd mitmachen zu müssen.

MIETER REPORTAGE #1

«EINE LANZE BRECHEN FÜR SEEBACH»

TEXT MARKUS MÄDER
FOTOS RALPH HUT

Wir sitzen am grossen Esstisch im noch grösseren Wohnzimmer der Familie Gstettenhofer. Im Rücken eine Wand voller Bücher und im Blickfeld der Eltern ein Kinderparadies, in dem anderthalbjährige Zwillinge, in Schranken gehalten von einem langen Laufgitterzaun, gefahrlos umherzappeln können. Aber sicher ist dieser Tisch ihr Lieblingsplatz, der Feldherrenhügel gleichsam, von dem aus sie ihr neues Reich überblicken, das sie seit einem halben Jahr von der Stiftung PWG zur Miete haben.

Eigentlich wollten weder André noch Esther nach Zürich zurück. Berlin schien ihnen grösser, grosszügiger, einfach urbaner als Zürich. Doch nach vier Jahren sehnte sich vor allem Esther wieder nach Hause zurück. Am liebsten vielleicht nach Wipkingen oder Unterstrass. In Berlin Zwillinge grossziehen? Mitten in den Strassenfluchten Neuköllns? Ob das gut kommt?

Noch mehr als Esther liebte André den Belle-Époque-Charme der guten, alten Berliner Stadtwohnung: die grossen, hohen Räume, die Dielenböden, der Stuck an den Decken und das Parkett, das so nostalgisch nach Bohnerwachs roch. Überdies hatte er, der Verleger des Salis Verlags, in Berlin das deutsche Geschäft ausgebaut. Er war vernetzt und versprach sich hier eine Zukunft. Doch ewig bleiben? Nein, das wollte auch er nicht. Der Angelpunkt des Verlages ist nun mal Zürich. Doch ob es in Zürich noch bezahlbare Wohnungen gibt? Es fehlte nicht an Warnungen: Das sei schwierig, wenn nicht unmöglich.

ANDRÉ UND ESTHER GSTETTENHOFER SUTER MIT ADA UND VINCENT, KOSAKENWEG 4



MIETER REPORTAGE #1

Zwei Monate lang klapperten Esther und André die Annoncen auf Homegate ab. Sie hatten es langsam, aber sicher satt, Schlange zu stehen und immer wieder enttäuscht über die Kluft zwischen Leistung und Preis zurück auf der Strasse zu landen. Die oft kleinen Zimmer, die niedrigen Decken und das Design aus der Baumusterzentrale: Das war nicht der Lebensstil, den sich André und Esther Gstettenhofer Suter für ihre Familie vorstellen wollten – bis die Stiftung PWG eine Viereinhalb-Zimmer-Dachwohnung in Seebach ausschrieb.

In Seebach? Die beiden rümpften die Nase. Vierzehn Tage später tauchte die gleiche Annonce ein zweites Mal auf. Na, dann halt, bei der Nachbesichtigung mal reinschauen kostet ja nichts. 130m² für Fr. 2'552.– inkl. war doch ein Angebot! Aber es war merkwürdig. Keine Warteschlange im Treppenhaus, und in der Wohnung so eine Stille. Man hörte das Sirren einer Neonleuchte im Bad. Kein Mensch wollte diese Wohnung mieten. Kein Mensch weiss warum. Esther traute ihren Ohren kaum, als André ziemlich sofort und spontan sagte: «Super. Hier sind wir zu Hause.»

Esther schüttelte nur den Kopf: «Seefeld, ja – Seebach, nein», sagte sie: «Mit diesen drei kleinen Zimmern und Blick auf ein ganzes Bündel von Bahngleisen? Bist du dir sicher?»

ESTHER: «SEEBACH, BIST DU DIR SICHER?» ...



... ANDRÉ: «GANZ SICHER!»



«Ganz sicher!», sagte André. «Schau dir dieses Wohnzimmer an. Grösser als das in Berlin und mindestens fünf Meter hoch bis zu den offenen Pfetten und Kehlbalken unter dem Dachfirst. Und so urban wie die S-Bahnen und die Schnellzüge, die da unten lautlos vor den gläsernen Bürotürmen der CS vorbeirauschen, war unser Neuköllner Hinterhof nicht unbedingt.»

Esther brauchte eine ganze Weile der Selbstüberzeugung, bis sie ihren Freunden glaubwürdig entgegentreten konnte: «Ja, Seebach ist super.» Die Freunde reagierten, als wäre Seebach der Aargau. Aber was verstehen die schon von Zwillingen. Am verkehrsarmen Kosakenweg können die Kleinen mal unbeaufsichtigt Velo fahren. Unten im Haus gibt's einen städtischen Kindergarten. «Ich kann Ada und Vincent dann einfach über die Fensterbrüstung abseilen», sagt Esther lachend. Und nur ein paar Schritte weiter wartet ein üppiges Angebot an Kinderkrippen, Krabbelgruppen, Hüpfburgen, In- und Outdoorspielplätzen mit zahllosen Kindern und fast ebenso zahllosen Müttern. So viel zur Reklame für Seebach. Nein, noch etwas.

Für André ist der Salis Verlag an der Motorenstrasse vom Kosakenweg leicht per Velo erreichbar. An den Tagen, an denen er oder die Krippe die Zwillinge hüten, ist Esther mit dem Velo in zwanzig Minuten in der City. Mit der S-Bahn vom nahen Bahnhof Oerlikon aus sogar in nur sieben. Zum Katzenbach draussen im Grünen sowie zum Schaffhauserplatz ist es ein Katzensprung. Dort macht

MIETER REPORTAGE #1

sie als Ethnologin beim HEKS eine zehnmonatige Mutterschaftsvertretung als Projektbeauftragte der Inlandprogramme. Eine plakatgrosse historische Karte Südamerikas erinnert in der Küche an die Zeit, als sie im bürgerkriegsversehrten Nicaragua Feldforschung betrieb.

2007 ist das Haus renoviert und der Dachstock ausgebaut worden. Als die Stiftung PWG das ganze Haus mit seinen über zwanzig Wohnungen vor einem guten Jahr kaufen konnte, war die Kommission Erwerb begeistert: Das hätten die eigenen Fachleute kaum anders gemacht. André und Esther waren ihres Wissens die ersten Neuzuzüger seit dem Erwerb durch die PWG. Aber da war der Staub schon länger vom Winde verweht.

Wie gut die Wohnung auf ihre Bedürfnisse antwortet, wurde den beiden erst richtig klar, als die Möbel ankamen. Ein Doppelbett im Elternschlafzimmer, zwei Babybetten im Kinderzimmer und dazu ein Arbeitszimmer, alle rund ums grosse Wohnzimmer gruppiert. Jeder Raum ist zweckmässig und hell genug dank grossen Lukarnen in der steilen Dachschräge. Was braucht eine junge Familie mehr?

In der Küche steht ein grosser Kühlschrank, und die zwei Badezimmer könnten sich angesichts der heranwachsenden Twin-Power bald als familienfriedenserhaltende Anlage bewähren. Zur Verhütung von Waschküchenkonflikten unter den über zwanzig Wohnungen im Haus stehen Waschmaschine und Tumbler gleich neben der Wanne.

Doch nichts gegen die anderen Mietenden. Im Gegenteil. Die Laubengänge schaffen Kontaktmöglichkeiten. Daraus ergeben sich gelegentlich, nicht zuletzt mit anderen Müttern, schöne Gespräche. In den anderen, kleineren Wohnungen haben sich Mietende aller Altersklassen zu Vereinten Nationen vom Balkan über Arabien und Afrika bis Südamerika zusammengeschlossen. Besonders bewährt im Haus hat sich bis heute Malermeister Montalta. Bereitwillig leiht er eine seiner Leitern aus, wenn hoch oben auf den Kehlbalcken eine Leuchte aussteigt. So, und jetzt: Vincent, Windelwechsel. Und Ada, hast du deinen Nuggi wieder mal im Réduit hinter dem Kinderzimmer versteckt?

LAUFGITTER IN DIE GROSSE WEITE WELT



MIETER REPORTAGE #2

«MITTENDRIN IN DER KLEINSTEN GROSSSTADT DER WELT»

TEXT MARKUS MÄDER
FOTOS RALPH HUT

«Wir haben noch nicht viel zu erzählen, und viel zu sehen gibt es auch noch nicht bei uns», sagen Marie, Charlotte und Katarina im Chor. «Wir wohnen ja erst vierzehn Tage hier – und fühlen uns vom ersten Tag an sehr geborgen mittendrin im Tohuwabohu des Bermuda-Dreiecks.

Mit Einkaufstrolleys sind wir in unsere drei Zimmer eingezogen, ein gemeinsames Wohnzimmer gibt es nicht, also sitzen wir hier in der Küche an diesem Tischchen und geniessen unsere gemeinsamen Essen.»

CHARLOTTE DE BUREN, KATARINA TEREH UND MARIE WELLINGER AN DER HOHLSTRASSE 9



Viel grösser als die Küche der Drei-Frauen-Wohngemeinschaft sind auch die drei Zimmer nicht. «Ein Bett gibt's in jedem, was brauchen wir mehr», sagt Charlotte und setzt sich an ihr Schreibtischchen an der Wand. Das hat sie auf der Strasse gefunden, sie wird auch etwas Passendes finden für Katarina, die in ihrer früheren WG ein riesiges Zimmer und einen riesigen Tisch hatte, viel zu gross für ihr Zimmerchen hier oben im vierten Stock. Bis Schränke auftauchen, sind Brocki-Kartons ein prima Ersatz.

«Zum Glück ist die Küche so schön», sagt Marie, die Architekturstudentin aus Lausanne, die jetzt, zwischen Bachelor und Master, ein Praktikum bei Boltshauser Architekten macht: «Schau dir diese steinerne Anrichte an: echt Vintage... und die Keramikplatten des Fussbodens... und die Kacheln mit dem Filet am oberen Rand. Wie vor hundert Jahren, als das Haus gebaut wurde. Joos Mathys Architekten haben das für die PWG so respektvoll renoviert, man könnte fast sagen restauriert, dass wir sofort begeistert waren, als wir es sahen.»

«Ein Gewürzregal muss noch an die Wand, und am Licht müssen wir noch arbeiten», fügt Katarina an, die als Theaterpädagogin weiss, was die Beleuchtung in den Kulissen ausmachen kann.

MIETER REPORTAGE #2

«Bloss der Kühlschrank nervt», bemerkt Charlotte, die Kunstvermittlerin, die gerade an ihrem Master arbeitet: «Der Kühlschrank wird das grösste Möbel in der Wohnung bleiben. Ein grösseres hätte gar nirgends Platz...» Marie unterbricht sie: «Wir könnten aus dem Kühl- einen Kleiderschrank machen.»

«Ja ja, jedenfalls ist er grösser als die Dusche», lacht Katarina dazwischen: «Eine Zwergenwohnung ist's, mit Riesenkühlschrank.» Marie findet: «Klein ist schön. Das macht es so richtig gemütlich, besonders wenn im Korridor und in den Zimmern wie einst auf Schritt und Tritt die Parkettböden knarren.»

VERBLÜFFENDE RUHE IM ANGEBLICH SO LAUTEN QUARTIER



KATARINA IN IHREM «ZWERGENZIMMER»



«Extrem, wie die knarren», bemerkt Charlotte, die oft bis Mitternacht im nahen «Gartenhof» kellnert: «Am Morgen, wenn ich noch schlafe, könnte ich darauf verzichten.» Auf jeden Fall sind alle drei des Lobes voll, wie umsichtig und sorgfältig alles Notwendige erneuert und alles Mögliche im Urzustand belassen wurde. Die Leitungen verlaufen nach wie vor über dem Putz, dafür setzt im Bad und in der Küche blauer und altrosa Putz modisch-urbane Akzente.

Nicht zu vergessen der neu errichtete Terrassenturm nach Süden: Mit seinen hohen, schmalen Fensterläden verleiht er dem Hof im Sommer ein fast mediterranes Gepräge. Im Winter dient er den Mietern in den unteren Stockwerken als Fumoir. Am meisten aber profitieren die drei Frauen oben im vierten Stock. «Wir haben eine grosse Sonnenterrasse mit Ausblick auf die ebenfalls renovierten Fin-de-Siècle-Bauten auf der anderen Strassenseite», freut sich die Architektin. «Und ob wir sie benutzen! Schon in den ersten Tagen haben wir sie entdeckt und erobert.» Katarina und Charlotte sehen das genauso: «Wir haben zweifellos die beste Wohnung im Haus. Licht, Sicht und diese Terrasse – und eine verblüffende Ruhe in diesem angeblich so lauten Quartier.» «Allein für diesen Luxus steigen wir immer gerne die Treppe hinauf in unsere vierte Etage.»

Apropos vierte Etage: Zur Besichtigung standen die Interessenten Schlange bis unten auf die Strasse. Es ist verrückt. «Gschpune», sagt Charlotte. Horror. Stress. Zum Heulen, wenn man auf der Suche nach einer Wohnung schrittchenweise nach oben drängt und sich seine Chancen im Bereich von Bruchteilprozenten ausrechnet.

Wer jung ist, wenig Geld hat und überdies keinen Lohnausweis vorzeigen kann, weiss, was das heisst: Wohnungsnot. Charlotte hat gesucht, Marie hat gesucht, jede für sich. Bis es bei der Stiftung PWG klappte, hatten die beiden mindestens je 25 Besichtigungen hinter sich – und Katarina schliesslich mit sich gezogen. Wer nicht ein vollständiges Bewerbungsschreiben mit Foto, Lebenslauf und allem Drum und Dran einreichen kann, braucht gar nicht erst zu kommen. Charlotte hatte das alles bereit, weil sie nicht zum ersten Mal bei der Stiftung PWG angeklopft hat.

MIETER REPORTAGE #2

Warum gerade sie die Auserwählten sind? Wirklich eine Erklärung hat keine der drei, aber Marie kann aus ihrer Erfahrung berichten: «Keine andere Verwaltung hat bisher eine von uns als Person wahrgenommen. Da zählten nur Formulare. Bei der PWG war das anders: Pajtesa Dërmaku, die Bewirtschafterin, freute sich über unsere Begeisterung. Sie schaute uns ins Gesicht, wir konnten uns erklären und wurden verstanden. Sie hat uns vertraut, obwohl wir alle drei frei arbeiten. Die PWG achtet auf eine anregende Durchmischung der Mieter – und sie nahm auch unsere akute Notlage ernst: Trotz intensiver Suche wären wir vierzehn Tage später mit unseren Einkaufstrolleys auf der Strasse gestanden.»

1'600 Franken kostet die Dreizimmerwohnung pro Monat. Ist das günstig? «So richtig, richtig günstig» findet es keine der drei. «Aber zu dritt ist es günstig», kommt Marie zum Schluss. «Sogar vergleichsweise sehr günstig. Doch zu wenig günstig, als dass sich zwei von uns alle drei Zimmer leisten könnten.»

Das Haus Hohlstrasse 9 steht mitten im sogenannten Bermuda-Dreieck. Mit dem «Hotel Chilli's», dem «Hotel Regina» und dem Restaurant «Sonne» ist der Ort ein nächtlicher Brennpunkt im Kreis 4. Katarinas Augen beginnen zu leuchten, wenn sie, die Bernerin, von ihren vier Theaterprojekten und von der kleinen Weltstadt Zürich erzählt: «In diesem Quartier sind wir alle drei seit Jahren zu Hause – und so froh, bleiben zu können. Es ist sehr, sehr lebendig und gibt uns gleich vor der Haustür Zugang zur Realität. Wir erleben aus nächster Nähe, wie privilegiert wir sind und wie unterschiedlich die Möglichkeiten sind, einen Sinn zu finden und sich unter allen Umständen durchs Leben zu schlagen. Es gibt hier einfach alles. Rotlicht, Ausgang, Gewerbe, immer mehr Kunst und gar nicht so wenige Familien mit Kindern.»

«Auf jeden Fall ist es das sicherste Quartier, das man sich vorstellen kann. Es hat immer Licht, es ist immer belebt, es gibt kaum einen unheimlichen Winkel. Wir fühlen uns alle sehr wohl», sagt Katarina. «Fast unbemerkt verändert sich so manches um uns herum. Da und dort werden Fassaden erneuert, damit sich dahinter der Luxus einnisten kann. Eine neue Schicht Mieter zieht ein, eine andere verschwindet.»

Still und leise ist Charlotte in ihren Mantel geschlüpft. Sie muss gleich weg, hinaus in die Nacht, ins Restaurant «Gartenhof», nicht weit von hier. Bei Marie und Katarina gibt's noch Tee und Kuchen.

NACH 25 BESICHTIGUNGEN ENDLICH ZU HAUSE



MIETER REPORTAGE #3

«BEREITS WIEDER WOHL UND DAHEIM»

TEXT MARKUS MÄDER
FOTOS RALPH HUT

Draussen riecht es nach Farbe, Lack und Mörtel, noch läuft eine Bauwand rund ums Grundstück, und wenn man die Fassade betrachtet, gleicht das Haus schon beinahe einem Neubau. Mit gezielten Massnahmen ist aus dem einfachen Achtfamilienhaus der frühen Fünfzigerjahre ein schlichtes Schmuckstück geworden.

Kein Wunder fühlen sich Renate und Bruno Mürner hier wohl, einige Schritte und mehrere Treppenstufen von der Tramstation und von der Seestrasse entfernt, mitten in einer Oase der Ruhe. Noch liegt auf der Südseite eine grosse grüne Wiese mit Apfelbäumen, ungespritzten, notabene, die Bruno ernten darf, weil man sich unter Nachbarn nach so langer Zeit kennt und versteht.

«Früher haben wir unten an der Seestrasse gewohnt», erzählt Bruno Mürner. «Immer wenn wir mit dem Hund nach draussen gingen, freuten wir uns über den blutroten Ahorn hier vor dem Fenster. Wir waren uns einig: Hier würden wir gerne wohnen.» Und wie das Leben so spielt, wenn man etwas vorbehaltlos will, fällt es einem manchmal zu. Es waren die Kinder, die von Schulkameraden erfuhren, dass diese Wohnung frei wird. «Diese Wohnung nehmen wir mit allem Drum und Dran, so, wie sie ist», sagten Renate und Bruno, überzeugten damit den damaligen Vermieter und verwandelten mit Pinsel und Rolle die Räume zu dem, was sie geblieben sind: ein wohnliches Daheim.

Ja, und jetzt wohnen die beiden schon seit 27 Jahren hier. Damals waren sie die Jüngsten. Unterdessen sind sie nicht nur die Ältesten, sondern sie wohnen auch schon am längsten hier. Wie die Zeit doch vergeht. Sohn und Tochter sind unterdessen ausgezogen und haben eigene Familien gegründet. Die fünf Enkelkinder füllen heute die Wohnung, ebenso wie viele Gäste.

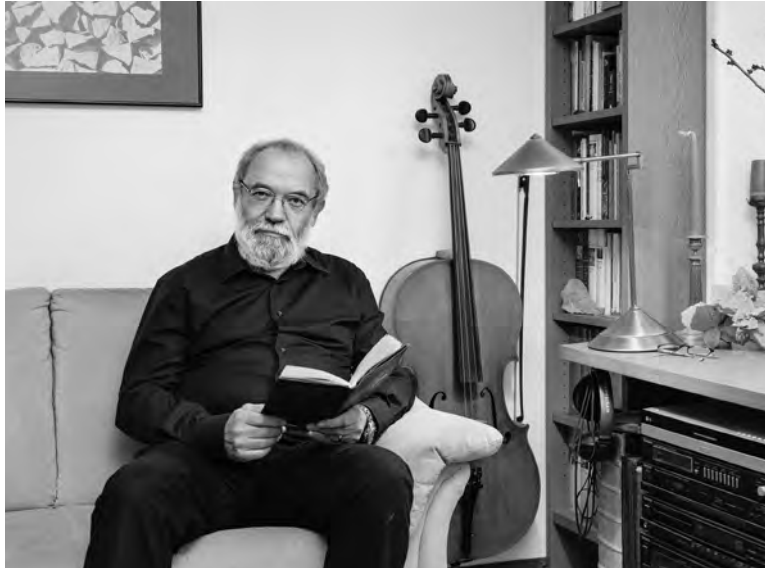
«Wenn ein Platz in unserer Wohnung mein Lieblingsplatz ist», sagt Bruno Mürner, «ist es hier auf dem Sofa. Hier sitze ich oft und gerne, lese oder schaue auch mal fern, und Renate hat ihren Sitzplatz mir gegenüber.» «Noch lieber», sagt Renate, «verweile ich aber am Sekretär drüben im Wohnschlafzimmer, denn ich habe mehrere Lieblingsplätze in unserer Wohnung. Ebenso gerne sitze ich am runden Esstisch oder verweile auf dem Balkon mit Blick auf die Schafswiese.»

RENAME UND BRUNO MÜRNER AM HONRAINWEG 21



MIETER REPORTAGE #3

BRUNO UND RENATE MÜRNER AN IHREN LIEBLINGSPLÄTZEN



Wohnungen sind ja so etwas wie Kleider. Sie müssen passen. In der Grösse, im Charakter, im Stil. Dass sich Bruno und Renate Mürner zu Hause fühlen in ihren vier Wänden, dass sie darin leben wie in ihrem Lieblingskleid, ist auf den ersten Blick zu erkennen. Die Räume sitzen in der Grösse, die Funktionen sind klar definiert, da gibt es keine toten Winkel. Renate hat einige Möbel ihrer Vorfahren auffrischen lassen, und Bruno, der ehemalige Architekt und Projektleiter für Umbauten und Renovationen, ordnete die Stücke, zusammen mit Renate, zu einer spannungsreichen Harmonie.

Wer möchte da noch ausziehen, besonders nachdem die stressigen Wochen der Renovation vorüber sind? Das Bad ist jetzt mit dem einst separaten WC vereint. Im Rahmen der ehemaligen WC-Tür hat es Platz für Regale gegeben. Goldrichtig angesichts der zahllosen Bücher im Haus.

Auch die Küche ist kaum wiederzuerkennen. Die Einbauküche, die nach vier Jahrzehnten etwas ältlich daherkam, strahlt mit dem neuen Design sparsame Eleganz aus. Ebenso sind der neue Dampfzug, der grosse Kühl- und Tiefkühlschrank sowie der Backofen mit Umluft eine geschätzte Aufwertung.

Neu ist natürlich auch der grosse Balkon. Zuvor hatte er eher Laufgittergrösse, knapp gross genug, um zwei Klappstühle aufzustellen. Wenn das Wort Balkon nicht so gewohnheitsmässig über die Lippen käme, wäre es jetzt eine Terrasse – das Highlight in der neuen Wohnung.

Als das Haus vor etwas mehr als zehn Jahren zum Verkauf stand, fehlte es nicht an Interessenten. Ganz im Gegenteil. Es kamen so viele, dass die Mieter befürchteten, der Spekulation zum Opfer zu fallen. Welche Erleichterung, als die Stiftung PWG den Zuschlag bekam. Der Verkäufer hatte die Grösse, nicht den meistbietenden, sondern den familienfreundlichsten Käufer zu wählen. Die Mietzin- sen blieben so günstig wie zuvor, und die Renovation im letzten Sommer hat allen Mietern beträcht- lichen Mehrwert gebracht. Die, die geblieben sind, fühlen sich bereits wieder wohl und daheim.

Klar, der Lärm, der Staub, das Ein und Aus in der Wohnung hat alle gestresst. Aber nur zwei Parteien sind deswegen ausgezogen. Bruno und Renate hatten das Glück, wenn es nötig war, bei ihrer Tochter unterzukommen, die ganz in der Nähe wohnt. So konnten sie den gesamten Bauablauf aus nächster Nähe mitverfolgen und miterleben.

In den vielen Jahren, die sie hier wohnen, haben Bruno und Renate im Umfeld viele gute Nachbarn und Freunde gewonnen. Sie geniessen den See, die Stadtnähe und den autofreien Hauszugang so- wie das viele Grün rund ums Haus. Sie fühlen sich sehr wohl hier in ihrem Daheim.

MIETER REPORTAGE #4

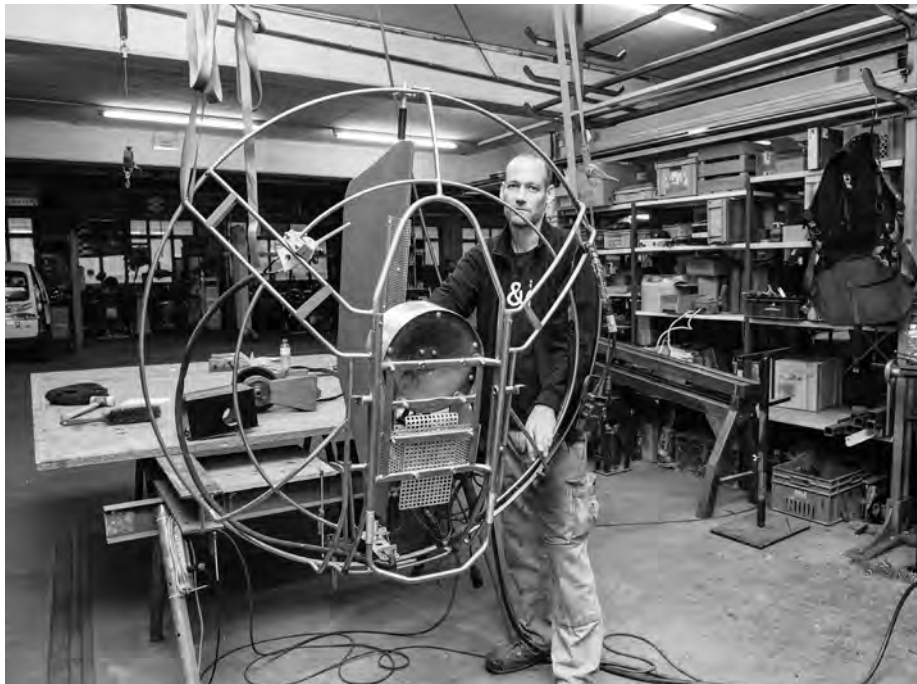
«EINE BÜHNE FÜR HANS WAS HEIRI»

TEXT MARKUS MÄDER
FOTOS RALPH HUT

Der Warenlift zur Werkstatt im ersten Stock ist geräumig genug, dass mit uns noch ein Lieferwagen hochfährt. Der charakteristische Geruch von Metallwerkstätten hängt in der Luft. Carrosseriespengler schlagen auf ein Schutzblech ein, Ingo Groher schweisst gerade Rohre zu einem radförmigen Etwas aus Stahl zusammen.

«Gewerberäume in Zürich gibt es reichlich», sagt Ingo Groher. «Aber nur für ein stilles Gewerbe. Wenn man schlossert, fräst und hämmert, ist der Markt trocken wie die Sahara.» Groher hat also Glück gehabt. Er ist bereit, den Raum inklusive WC mit zwei Carrosseriespenglern in einer Art Nutzer-gemeinschaft zu teilen. Für Ingo Groher ist das perfekt. Mindestens bis in drei Jahren. Dann muss die Stiftung PWG das Gewerbehäus über alle drei Stockwerke totalsanieren. Zu Recht, findet Groher. Der Energiebedarf ist sehr hoch und das Flachdach undicht. Zudem gibt es noch Ausnutzungsreserven für mehr des beschriebenen raren Gewerberaumes.

INGO GROHER, THEATER & SPEKTAKEL TECHNIK. FLÜELASTRASSE 16



Ingo Groher liebt es hier, mit allem Drum und Dran: «Hier ist der zentrale, magische Punkt, aus dem heraus alles entsteht.» Um diesen Punkt herum dreht sich seine Welt – die Bühne, die die Welt bedeutet: die Welt, in der er seine Rolle spielt. Ingo Groher ist nämlich weltberühmt, bloss weiss das niemand. Wie sollte auch! Er hat ja nicht mal eine Website. Dabei ist er so etwas wie der dritte Mann von Zimmermann & De Perrot, den beiden Deutschschweizer Theatermännern, die nicht nur in der Schweizer Illustrierten als Titelhelden erschienen sind, sondern rund um die Welt Triumphe feiern: London, Paris, New York, Tokyo, Sydney, und zwar in ausverkauften Häusern erster Güte.

Über 180 Mal war die jüngste Produktion «Hans was Heiri» bis heute zu sehen. «Chouf Ouchouf» lief auf drei Kontinenten über 250 Mal. Der Tages-Anzeiger ist über die Produktionen «zwischen Irrwitz und heiligem Ernst, stupender Akrobatik und unbeschwerter Unterhaltung» begeistert. Wer sich live ein Bild machen möchte, sollte die Tickets für «Hallo» diesen Sommer am Theaterspektakel frühzeitig buchen.

Im Programmheft belegt Ingo Groher unter den Mitwirkenden den ersten Platz, gleich nach den beiden Bühnenstars: Er ist für die technische Konzeption, Entwicklung und Koordination des Bühnenbilds zuständig. Seine Theater- und Spektakeltechnik ist integrierender Bestandteil der Show. Das heisst, ohne ihn geht gar nichts. In enger, exklusiver Zusammenarbeit mit Zimmermann & De Perrot setzt er ihre Visionen szenografisch um, motorisiert sie und macht sie zusammenlegbar in Kisten

MIETER REPORTAGE #4

sattelschleppertauglich, damit sie am nächsten Spielort bereit sind. Alle zwei Jahre für ein neues Stück. Für «Hans was Heiri» ist das eine senkrecht stehende Megapuppenstube, die wie die Trommel einer Waschmaschine um die eigene Achse wirbelt. «Mechanische Magie», nennt es Groher. Die Arbeit mit Triplexketten, schweren Zahnrädern und Motoren, die gut und gern fünf Tonnen von der Stelle hieven, sprengen den gewerblichen Rahmen an der Flüelastrasse.

Die Produktionsstätten sind deshalb nicht hier, sondern in einem temporären Kreationssort, in dem grössere Gruppen von Spezialisten Hand anlegen können. Am besten eignen sich leer stehende Fabriken auf Industriebrachen als solche Kreationssorte. Grohers Problem ist nur, dass es in Zürich keine einzige solche Industriebrache mehr gibt. So ist Groher ständig auf der Suche nach Gelegenheiten zur Zwischennutzung. Zurzeit hat er eine Halle im Areal Bülachguss gefunden. Und danach? Keine Ahnung. So geniesst er es, nach den sechs- und siebenmonatigen Produktionszeiten wieder mal an der Flüelastrasse zur Ruhe zu kommen, nachzudenken, kleinere oder andere Projekte zu machen, vorzudenken, zu tüfteln, um mit neuen Ideen wieder die Theaterwelt zu verändern.

Mit seinem Sinn für Bühnenästhetik lässt sich Groher nicht täuschen: «Das Gebäude an der Flüelastrasse ist nicht unbedingt etwas Hübsches. Es hat andere Qualitäten.» Und dann kommt der stille Grübler und Schaffer fast unvermittelt in Fahrt: «Wo gibt es das denn sonst noch in der Stadt: ein Quartier wie dieses hier in Albisrieden, mit dieser gerüttelt ungeordneten Mischung aus Kleingewerblern, Besetzern, Grossbanken-Bürogebäuden, Autohändlern, Arbeiterfamilien und und und. Schau dort, unser Nachbarhaus ist der «James», ein Wohnhaus mit Service für grösseres Wohlbefinden in urbanen Gebieten. Concierge und diverse Dienstleistungen inbegriffen.»

INGO GROHER TEILT SICH DEN RAUM IN EINER ART NUTZUNGSGEMEINSCHAFT



Wir stehen an den öl- und schmutzbeschlagenen Fenstern von Grohers Atelier und wundern uns über den schneeweiss gekalkten «James». Groher holt Luft und setzt wieder an: «Allein im Haus Flüelastrasse 16 arbeiten über- und nebeneinander die Carrosserie Brunner, die Carrosserie Metzger, die Carrosserie Ott, die Firma Ascar und in den oberen zwei Etagen eine Siebdruckmanufaktur, BM Werbetechnik und ein Architekt. Mit Mietern wie diesen leistet die Stiftung PWG einen strukturerhaltenden, strukturfördernden Beitrag an das kreative Kunterbunt im Quartier. Dafür verdient die PWG Lob und Dank», fügt er an und setzt sich die Schweissmaske auf.

WRITERS IN RESIDENCE

ENGAGIERTE GASTAUTOREN

TEXT KORNEI RINGLI
FOTOS RALPH HUT
(NOÉMI KISS)
LIVIO BAUMGARTNER
(TEJU COLE)

Die siebte Gastautorin unseres Stipendiums, das wir zusammen mit dem Literaturhaus und mit grosszügiger Unterstützung von Stadt und Kanton Zürich ausrichten, hiess Noémi Kiss. Die knapp 40-jährige Ungarin reiste mit ihren jungen Zwillingen an, ihr Ehemann besuchte sie wann immer möglich. Dass die Autorenwohnung von einer ganzen Familie bewohnt wurde, war ein Novum in der vierjährigen Geschichte des Förderungsprojektes – die Suche nach einem Krippenplatz für die Sprösslinge aber ganz und gar kein Kinderspiel. Miriam Hefti vom Literaturhaus ein herzliches Dankeschön für den ausserplanmässigen und hartnäckigen Einsatz!

Dass Noémi Kiss ein paar Stunden für sich hatte, war angesichts ihres Tatendurstes auch dringend nötig: Sie schrieb an ihrem nächsten Roman über eine Frau, die keine Kinder bekommen kann, publizierte Artikel, gab Interviews und hielt Lesungen. Im Nu wurde die regierungskritische Schriftstellerin, die sehr gut Deutsch spricht, zu einer gefragten Gesprächspartnerin. Die umstrittene Politik des ungarischen Präsidenten Viktor Orbán, aber auch der Strassenstrich am Sihlquai waren brennende Themen. Das Schicksal ihrer Landsfrauen beschäftigte Kiss, welche dazu einen aufwühlenden Essay im «Magazin» des «Tages-Anzeigers» veröffentlichte, sehr.

NOÉMI KISS



TEJU COLE (LINKS)



Im Sommer gab sich mit Teju Cole der Shootingstar der amerikanischen Literatur die Ehre. Mit seinem zweiten Roman «Open City» hat der in den USA geborene Sohn nigerianischer Eltern ein weltweites Publikum erreicht. Ebenso breit gefächert sind auch seine Interessen und sein Wissen, merkt man im Gespräch mit dem 39-Jährigen rasch. Autor, Fotograf, Kunsthistoriker – dies die Berufsbezeichnungen von Teju Cole. Doch ist er nun fotografierender Schriftsteller oder schreibender Fotograf? So ganz klar ist dies nicht, gerade nach seinem Aufenthalt in Zürich, wo er den Entschluss fasste, einen Bildband mit hier entstandenen Aufnahmen zu veröffentlichen.

Fest steht: Der Kosmopolit fühlte sich auch in Zürich zu Hause. Der Vielreisende staunte über die wohl «am besten organisierte Stadt der Welt» und wünschte Nigerias Hauptstadt Lagos mehr Zürich – Zürich aber auch etwas mehr Lagos. Eine von mehreren Reisen führte nach Leukerbad – und zu einem Aufsatz über Rassismus im «Magazin». Die Schweiz bot ihm Denkanstösse, und er las viel über sie. «Wie weisst du all das?», wurde Cole auf einem Podium gefragt, worauf er ebenso verschmitzt wie untertreibend zur Antwort gab: «Es fliegt mir einfach zu.» Ist Teju Cole vielleicht doch eher ein schreibender Kunsthistoriker? Oder ein forschender Autor? Oder ein reisender Fotograf? Oder ...



PROJEKTLÉITUNG STIFTUNG PWG
KORNEI RINGLI
PROJEKTLÉITUNG LITERATURHAUS
GESÄ SCHNEIDER UND MIRIAM HEFTI
REGELMÄSSIG NEUE TEXTBEITRÄGE
UND VERANSTALTUNGEN UNTER
WWW.WRITERS-IN-RESIDENCE.CH

WRITERS IN RESIDENCE

HINTER HÄUSERWÄNDEN

TEXT UND FOTOS
NOÉMI KISS
AUS DEM UNGARISCHEN
VON EVA ZADOR

Zum Schreiben braucht man die Stille eines Zimmers und eine gewisse Langeweile – und Zürich ist genau so eine Stadt. Oder hatte ich mir das nur vorgestellt?

Aus den Texten von Thomas Mann und Elias Canetti kannte ich die Dolderbahn gut, in meiner Fantasie war ich schon mehrere Male über den Golfplatz des Grand Hotels gelaufen und hatte mich von dort oben umgesehen. Eine bürgerliche Prosa. Nun, ich bin das genaue Gegenteil davon, dachte ich. Ich komme aus dem zerzausten, doch wundervoll chaotischen, monarchischen Budapest. Sogar die Einschüsse der Kanonenkugeln, die während der Revolution von 1956 abgefeuert wurden, sind an den Hauswänden noch zu sehen. Dies ist eine Art Realismus, die man in Zürich nicht findet. Hier wird alles sofort renoviert, eingemauert, verputzt.

ZÜRCHER GEGENSÄTZE: VERRICHTUNGSBOXEN AM STADTRAND ...



... UND KINDERSPIELPARADIES AM SONNENHANG



In Zürich erwarteten mich tatsächlich ein Schreibtisch, ein Bett und ein Stück Einsamkeit. Ein schöner Ausblick auf die Berge, Internetanschluss. Meine Gästewohnung befand sich in einem grellen, kreischenden Gebäude. Und dennoch empfinde ich sie sogleich als mein Eigen: Das Treppenhaus, der Steinfussboden, das Parkett sind genauso wie in jener Budapester Wohnsiedlung, in der meine Eltern 1976 ihre sozialistische genossenschaftliche Wohnung entgegengenommen hatten. Sechundsiebzig Quadratmeter Zuhause. Natürlich war beim Schreiben alles anders, als ich es mir vorgestellt hatte. Denn hinter dem ersehnten langweiligen Zürcher Fantasieleben verbarg sich ebenso diese zerzauste Welt von daheim – nicht nur meine Wohnung erinnerte an jene in Budapest. Zürich ist ein komprimiertes Europa.

IN ZÜRICH BEENDETE NOÉMI KISS EINEN ROMAN, DER IN KÜRZE AUF UNGARISCH ERSCHEINEN WIRD. IHR REISEBUCH «SCHÄBIGES SCHMUCKKÄSTCHEN – REISEN IN DEN OSTEN EUROPAS» WURDE EBEN IM EUROPA VERLAG PUBLIZIERT.

Arbeitnehmer aus Osteuropa sind im Altersheim, dem Laden an der Ecke, dem Krankenhaus präsent, und die Mädchen vom Strassenstrich auf der Langstrasse froren im Januar vor meinen Augen, als sie ihren Körper feilboten. Als ich mir dessen bewusst wurde, beschloss ich, meine Ruhe und die Inspiration der Alpen jenseits des Fensters aufzugeben – und schrieb über die ungarischen Mädchen, die mit dem Zug aus Ostungarn kommen, aus Siedlungen am Stadtrand, aus tiefster Armut. Aus Familien, in denen Gewalt und Mittellosigkeit eine alltägliche Tatsache sind. Und ich schrieb über jene deutschen und Schweizer Männer, die an den Samstagen die Hauptkundschaft sind.

Während ich in Zürich wohnte, gab es eine Volksabstimmung über die Begrenzung der Zahl der Einwanderer. In Ungarn gewann eine rechte, EU-skeptische Partei die Wahlen, und am Stadtrand wurden die Sexboxen aufgestellt, in denen auch heute grösstenteils ungarische Mädchen arbeiten. Vielleicht sind auch die Zürcher Hauswände realistisch und haben einem Schriftsteller viel zu erzählen ...

LIEGENSCHAFTEN VERZEICHNIS

PER 31. DEZEMBER 2014

LIEGENSCHAFT	BESITZ- VERHÄLTNIS	KAUFDATUM	GEBÄUDE- VERSICHERUNGS- WERT IN FR.	1 UND 1 1/2 ZIMMER	2 UND 2 1/2 ZIMMER	3 UND 3 1/2 ZIMMER	4 UND 4 1/2 ZIMMER	5 UND MEHR ZIMMER	MAN- SARDEN/ EINZEL- ZIMMER	GEWERBE- RÄUME
ACKERSTEINSTRASSE 172	A	30.09.2010	1'085'400	2		3				
AEMTLERSTRASSE 16	A	27.01.1994	5'250'300	1	3	4	5			2
AEMTLERSTRASSE 46	A	01.12.2008	3'073'100		1	10				
ALBISRIEDERSTRASSE 182, 184	A	28.09.1999	9'132'800	2	1	1	5	3		11
ALBISRIEDERSTRASSE 400 / LYRENWEG 1	A	27.07.2004	5'096'500	1	2	1	1	2		1
ALBISRIEDERSTRASSE 404	A	01.01.1997	2'550'000		2		3	1		
ALBISRIEDERSTRASSE 414, 416, 418	A	01.01.1997	4'700'000	1		1	3			3
ALBISRIEDERSTRASSE 82, 84	A	03.11.2010	3'979'300		4	10	1			1
ALBISSTRASSE 116	A	08.01.2014	2'820'000	5	4	3				
ALBISSTRASSE 153, 155	A	01.07.2013	2'963'400		2	8	2			
ALBISSTRASSE 38	A	03.11.2008	1'963'500				3			1
AM WASSER 138, 140, 142	A	01.07.2013	3'745'900			18				
ANEMONENSTRASSE 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34	A	01.11.2003	12'141'700	4	17	37	1			1
AROSA STRASSE 10	A	01.09.2013	2'665'000		2	3	3		5	
ASYLSTRASSE 19	A	01.12.2013	1'903'100			1	1			5
BALGRISTSTRASSE 21	A	16.12.1994	1'677'600			3	3			
BASLERSTRASSE 103, 105	A	01.11.2013	3'480'000	7	15	1				1
BASLERSTRASSE 144	A	29.06.1993	2'862'000	3		5	2			1
BERGSTRASSE 118	A	01.12.1999	3'799'300			3	6			2
BERTA STRASSE 4	A	10.07.2002	2'818'000			8	1			2
BERTA STRASSE 73	A	01.07.2003	1'520'000				5			
BIRMENS DORFERSTRASSE 225	A	31.01.2011	2'350'000	4		4	1			1
BIRMENS DORFERSTRASSE 436, 438	A	04.05.1992	4'992'900	1	8	14				3
BIRMENS DORFERSTRASSE 58	A	06.11.2003	3'838'100			3	3	1		1
BRUNAUSTRASSE 61	A	03.12.2002	3'570'400				8			3
BÜHLSTRASSE 39, 41	A	06.02.1998	4'360'000		1	14	1			
CALANDA STRASSE 6	A	29.03.2006	2'380'300		3	6	2			
DIENERSTRASSE 32	A	17.07.2003	1'761'500			3			5	2
DOLDERSTRASSE 23, 25	A	01.12.1999	6'094'000			8	5	1		
DUBSSTRASSE 33	A	01.10.1996	2'754'900			6				4
DUFOURSTRASSE 138	A	30.11.1998	2'512'600				1	3		1
EDISONSTRASSE 12	A	09.05.2014	1'858'000	2	3					4
EIBENSTRASSE 9	A	12.04.2013	7'573'600				1			10
ERNA STRASSE 20, 22 / HOHLSTRASSE 201	A	01.06.1995	22'069'200	1	12	11	2	4		26
EUGEN HUBER-STRASSE 75, 77	A	27.01.1994	3'400'000			16				
FABRIKSTRASSE 26	A	30.11.1998	3'429'200		2	4	4			1
FLÜELASTRASSE 16	A	01.10.2011	5'240'000							9
FORCHSTRASSE 41	A	01.04.2004	3'482'700		4					6
FORCHSTRASSE 67	A	29.06.1993	5'377'000			1	4	4		3
FÖRRLIBUCKSTRASSE 224, 226	A	17.12.1999	4'532'800		4	3	7	3		

LIEGENSCHAFTEN VERZEICHNIS

PER 31. DEZEMBER 2014

LIEGENSCHAFT	BESITZ- VERHÄLTNIS	KAUFDATUM	GEBÄUDE- VERSICHERUNGS- WERT IN FR.	1 UND 1 1/2 ZIMMER	2 UND 2 1/2 ZIMMER	3 UND 3 1/2 ZIMMER	4 UND 4 1/2 ZIMMER	5 UND MEHR ZIMMER	MAN- SARDEN/ EINZEL- ZIMMER	GEWERBE- RÄUME
FREIHOFSTRASSE 30, 32, 34, 36	A	30.11.1992	8'900'000			19	4			
FREIHOFSTRASSE 33	A	29.04.2009	2'165'000		1	8				
FREYASTRASSE 19, 21	A	25.10.2000	3'924'100			5		2	9	5
GLATTTALSTRASSE 139, 141	A	30.04.2010	3'460'000		6	12				1
GROSSWIESENSTRASSE 100, 102	A	01.04.2006	15'539'000		29	29	14			
GUBELSTRASSE 2	A	24.03.2004	4'668'000		3	4	2			10
GUTSTRASSE 173, 175, 177	A	13.06.2014	10'070'600		26	15	2			4
HÄDRICHSTRASSE 12 / FLURSTRASSE 115	A	01.09.2013	6'280'000					1		6
HAFNERSTRASSE 17 / KONRADSTRASSE 49, 51, 55	A	01.01.2001	12'794'000		2	5	23	3		8
HAFNERSTRASSE 23	A	01.01.2001	3'365'000				9			1
HALLWYLSTRASSE 29	A	01.01.2003	3'415'300		1	5				4
HEERENSCHÜRLISTRASSE 29, 31	A	01.12.2012	2'297'100			6	6			
HEGIBACHSTRASSE 54, 56, 58 / STREULISTRASSE 74	A	01.07.2006	10'785'800	1	1	32	4			
HEINRICHSTRASSE 137 (HAUSVEREIN)	A	05.02.1993	2'722'400			4	4			2
HEINRICHSTRASSE 87	A	04.03.1996	1'403'200			4				1
HEUELSTEIG 2 / BERGSTRASSE 117	A	01.12.1999	1'220'000	4	1					1
HOFWIESENSTRASSE 276	A	14.05.2001	2'014'600				6			
HOHENKLINGENSTRASSE / IN DER SCHÜPF / LIMMATTALSTRASSE	A	27.06.2012	7'357'700	1	11	11	2			1
HOHLSTRASSE 337	A	27.03.1996	2'141'100			10				
HOHLSTRASSE 345	A	12.04.2000	2'138'800			4	4			1
HOHLSTRASSE 44	A	03.12.2002	4'939'600			4	4			2
HOHLSTRASSE 7	A	08.12.1998	2'195'000		1	3				2
HOHLSTRASSE 78	A	28.11.2000	5'312'900		4		1	4		1
HOHLSTRASSE 9	A	13.12.1991	3'025'000		2	8				2
HONRAINWEG 19, 21	A	01.11.2004	3'248'900	2	4	4	5			
IM SYDEFÄDELI 25, 27	A	06.04.2000	3'365'000	2	8	8				
IM VIADUKT MARKTHALLE ... 36 BIS ... 52 [ABSCHNITT 1]	B	24.08.2006	14'395'000							20
IM VIADUKT ... 18 BIS ... 34 [ABSCHNITT 2]	B	24.08.2006	8'475'000							16
IM VIADUKT ... 8 BIS ... 17 [ABSCHNITT 3]	B	24.08.2006	7'305'000							9
IM VIADUKT ... 1 BIS ... 7 [ABSCHNITT 4]	B	24.08.2006	4'520'000							7
IM VIADUKT ...A BIS ...F [ABSCHNITT 5]	B	24.08.2006	4'540'000							7
JOSEFSTRASSE 10, 12 (HAUSVEREIN)	A	24.07.1992	4'887'400		1	5		2		2
JOSEFSTRASSE 18	A	24.07.1992	3'400'000			4	2			2
JOSEFSTRASSE 52	A	21.06.2002	2'511'400			7	1			2
KALKBREITESTRASSE 86	A	08.12.2010	3'934'000			10				1
KANZLEISTRASSE 70, 72	A	30.11.1998	5'260'000		2	7		4		2

LIEGENSCHAFTEN VERZEICHNIS

PER 31. DEZEMBER 2014

LIEGENSCHAFT	BESITZ- VERHÄLTNIS	KAUFDATUM	GEBÄUDE- VERSICHERUNGS- WERT IN FR.	1 UND 1 1/2 ZIMMER	2 UND 2 1/2 ZIMMER	3 UND 3 1/2 ZIMMER	4 UND 4 1/2 ZIMMER	5 UND MEHR ZIMMER	MAN- SARDEN/ EINZEL- ZIMMER	GEWERBE- RÄUME
KANZLEISTRASSE 95	A	10.12.1993	2'821'000	1	5	3	1			2
KERNSTRASSE 32	A	17.06.2004	1'662'800			5				
KIRCHENFELD 1 / LANDHUSWEG 5	A	25.06.2012	2'348'000			9				1
KORNHAUSSTRASSE 30	A	22.05.1991	2'630'000			10				
KOSAKENWEG 4, 6, 8 / STOFFELSTRASSE 17, 19	A	01.04.2014	8'136'600	3	6	10	2			4
KRÄHBÜHLSTRASSE 126	A	06.11.2014	2'372'000			2	4			1
KREUZWIESEN 18, 20	A	01.07.2013	2'249'300			12				
LÄGERNSTRASSE 17	A	04.12.2000	1'802'300		7	1				
LÄGERNSTRASSE 35, 37 / ROSENGARTENSTRASSE 80	A	01.06.2002	6'564'500	4		20				2
LÄGERNSTRASSE 7	A	27.07.1994	2'946'000	1	3	4		1		
LANDENBERGSTRASSE 15	A	12.12.1996	1'433'000			5				
LUEGISLANDSTRASSE 491	A	19.08.2011	1'310'000			4	2			
MILITÄRSTRASSE 115	A	28.06.2006	5'450'000					1		5
MUTSCHELLENSTRASSE 160	A	21.10.2010	2'260'000			6	2			
NEUGASSE 57, 59	M	20.07.1995	7'138'000			14	2			
NEUNBRUNNENSTRASSE 259 / HÜRSTSTRASSE 64	A	31.12.2011	1'915'000	1	1	2	1	1		
NIDELBADSTRASSE 6, 8	A	24.01.1997	8'385'000	6	1	4	6	6		2
NIETENGASSE 17, 21	A	01.05.2004	3'498'700	4	4	4				2
NORDSTRASSE 108	A	30.11.1998	2'977'000			3	3			2
QUELLENSTRASSE 6	A	16.03.1994	2'606'900			8				2
RAUTHALDE 15, 19	A	01.06.2002	6'080'000	6	6	15				2
ROLANDSTRASSE 36	A	22.09.2005	1'319'600			4				
RÖSCHIBACHSTRASSE 67, 69	A	30.11.1992	5'330'000			8	9			1
ROTWANDSTRASSE 50	B	01.12.2011	2'018'000	1		1	3			1
SAUMACKERSTRASSE 42, 44, 48 / BADENERSTRASSE 658	A	01.06.2011	10'535'000	5		31	4			4
SAUMACKERSTRASSE 76, 78, 80	A	04.10.2010	5'050'000			15	6			
SCHAFFHAUSERSTRASSE 496	A	01.07.1996	1'605'800		4	4				
SCHÄRENMOOSSTRASSE 55	A	19.02.2008	1'300'600			6				
SCHREINERSTRASSE 42	A	10.12.1993	2'686'000		5	5				2
SCHULHAUSSTRASSE 27	A	27.10.2005	3'929'000		1	1		3		
SCHÜRGISTRASSE 68	A	26.05.1992	1'190'000			3	3			
SCHÜTZENRAIN 17	A	19.05.1994	1'509'000		2	5				
SEESTRASSE 310	A	19.06.1991	2'865'400				10			
SENNHAUSERWEG 18	A	01.12.1999	2'800'000		2	3	3	1		
SIHLWEIDSTRASSE 20, 22, 24, 26	A	20.07.2000	7'235'400	3	9	6	6			
SILVRETTAWEG 15, 17, 19	A	29.01.2008	3'270'000		1	12	1			2
STATIONSSTRASSE 58	A	11.12.1996	1'689'000			5				
STREULISTRASSE 11	A	23.05.1997	2'915'400		1	5	2			
STREULISTRASSE 81	A	16.12.1994	1'820'000		1	6	1			

LIEGENSCHAFT	BESITZ- VERHÄLTNIS	KAUFDATUM	GEBÄUDE- VERSICHERUNGS- WERT IN FR.	1 UND 1 1/2 ZIMMER	2 UND 2 1/2 ZIMMER	3 UND 3 1/2 ZIMMER	4 UND 4 1/2 ZIMMER	5 UND MEHR ZIMMER	MAN- SARDEN/ EINZEL- ZIMMER	GEWERBE- RÄUME
TOBELHOFSTRASSE 10, 12	A	01.12.1999	3'625'000	1	1	9	3			1
UEBERLANDSTRASSE 283	A	01.06.2011	1'473'700			4	2			
UETLIBERGSTRASSE 145	A	04.02.2011	1'762'000			6		1		
UETLIBERGSTRASSE 155	A	04.02.2011	1'650'000			2	2	1		
UNTERWERKSTRASSE 20, 24	A	29.01.2009	4'516'800		1	5	6	1		
VOLTASTRASSE 40	A	30.11.1998	3'297'500		1			3		1
WEHNTALERSTRASSE 194, 196 / WALDMEISTERWEG 3, 5	A	01.11.1997	5'189'900		3	7	13			
WEHNTALERSTRASSE 98, 100	A	16.12.2012	6'070'000		3	2	4	1		6
WETTINGERWIES 2	A	01.07.2006	8'070'000		4	5	6	2		2
WITIKONERSTRASSE 365	A	30.01.2013	3'275'400	1	1		4			4
WITIKONERSTRASSE 503, 505, 507, 521	A	28.03.2012	6'779'500	3	3	8	10	1		
ZIEGELSTRASSE 4	A	27.03.2013	3'387'000			6	4			
ZIMMERLISTRASSE 10	A	12.04.2000	1'361'000		4	4				
ZIMMERLISTRASSE 12	A	04.10.2000	1'600'100			8				
ZURLINDENSTRASSE 277	A	03.04.2006	1'958'900		12	2				
TOTAL HAUPTOBJEKTE ANZAHL				84	285	775	302	61	19	274
WOHNOBJEKTE IN %				5,5%	18,7%	50,8%	19,8%	4,0%	1,2%	
GEBÄUDEVERSICHERUNGSWERT PER		31.12.2014	548'451'100							
TOTAL MIETOBJEKTE WOHNEN										1'526
TOTAL MIETOBJEKTE GEWERBE										274
TOTAL HAUPTOBJEKTE										1'800
TOTAL REINE WOHNLIEGENSCHAFTEN										65
TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN										59
TOTAL REINE GEWERBELIEGENSCHAFTEN										6
TOTAL LIEGENSCHAFTEN										130
LEGENDE ZU BESITZVERHÄLTNIS:										
A ALLEINEIGENTUM										
M MITEIGENTUM										
B IM BAURECHT										

BILANZ

	Per 31.12.2014 Fr.	%	Per 31.12.2013 Fr.	%
AKTIVEN				
Flüssige Mittel				
Kasse	5'345	0,0	2'536	0,0
Postcheck-Konto	142'620	0,0	6'240	0,0
Bankkonto	1'688'046	0,3	1'373'170	0,2
Total Flüssige Mittel	1'836'011	0,3	1'381'946	0,3
Forderungen				
Debitoren	278'059	0,0	359'363	0,1
Guthaben Eidg. Steuerverwaltung	39'535	0,0	42'086	0,0
Transitorische Aktiven	3'272'155	0,6	6'386'842	1,2
Diverse Forderungen	587'389	0,1	680'818	0,1
Total Forderungen	4'177'138	0,7	7'469'109	1,4
Anlagevermögen				
Sachanlagen	220'788	0,0	175'586	0,0
Baukonten der Liegenschaften	6'587'046	1,1	6'568'376	1,2
Liegenschaften	579'145'867	97,8	534'274'410	97,2
Total Anlagevermögen	585'953'701	99,0	541'018'372	98,4
Total Aktiven	591'966'850	100,0	549'869'427	100,0
PASSIVEN				
Kurzfristiges Fremdkapital				
Kreditoren	918'445	0,2	525'121	0,1
Übrige Verbindlichkeiten	101'850	0,0	97'659	0,0
Depotgelder Durchlaufkonto	26'260	0,0	36'500	0,0
Vorausbezahlte Mietzinse	1'775'799	0,3	1'716'353	0,3
Transitorische Passiven	3'432'750	0,6	5'194'537	1,0
Total Kurzfristiges Fremdkapital	6'255'104	1,1	7'570'170	1,4
Langfristiges Fremdkapital				
Hypotheken	384'796'115	65,0	353'013'715	64,2
Darlehen der Stadt Zürich	800'000	0,1	800'000	0,1
Rückstellungen Betrieb	91'500	0,0	124'261	0,0
Rückstellungen Liegenschaften	2'562'203	0,4	2'220'000	0,4
Erneuerungsfonds	32'710'389	5,5	28'904'312	5,3
Amortisationsfonds	23'217'475	3,9	20'706'145	3,8
Heimfallfonds	1'341'644	0,2	1'003'284	0,2
Total Langfristiges Fremdkapital	445'519'326	75,3	406'771'717	74,0
Eigenkapital				
Stiftungskapital	50'000'000	8,4	50'000'000	9,1
Zuwachskapital	85'527'540	14,4	79'709'443	14,5
Jahresgewinn	4'664'880	0,8	5'818'097	1,1
Total Eigenkapital	140'192'420	23,7	135'527'540	24,6
Total Passiven	591'966'850	100,0	549'869'427	100,0

ERFOLGS RECHNUNG

	1.1.– 31.12.2014		1.1.– 31.12.2013	
	Fr.	%	Fr.	%
Mietzinseinnahmen	29'092'302	100,0	27'318'700	100,0
Hypothekar- und Baurechtszinsen	-8'030'028	-27,6	-7'399'948	-27,1
Verzinsung Eigenkapital	-3'463'290	-11,9	-4'059'620	-14,9
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz	-6'239'600	-21,4	-3'576'033	-13,1
davon Entnahmen aus Erneuerungsfonds	480'774	1,7	0	0,0
Strom, Wasser, Gebühren – nicht abrechenbare				
Betriebskosten	-770'757	-2,6	-582'426	-2,1
Einlagen in Erneuerungsfonds	-4'286'850	-14,7	-4'719'160	-17,3
Einlagen in Amortisationsfonds	-2'511'908	-8,6	-2'287'126	-8,4
Abschreibung Gebäude auf Land im Baurecht	-338'360	-1,2	-338'360	-1,2
Verwaltungskosten	-1'481'800	-5,1	-1'419'337	-5,2
Versicherungen	-244'688	-0,8	-215'164	-0,8
Liegenschaftenergebnis	2'205'795	7,6	2'721'526	10,0
Verwaltungseinnahmen	2'235'812	7,7	2'188'288	8,0
Personalaufwand	-2'264'073	-7,8	-2'225'863	-8,1
Sonstiger Betriebsaufwand	-694'811	-2,4	-647'853	-2,4
Verrechnung Aufwand an Stiftung	1'502'621	5,2	1'458'917	5,3
Abschreibungen Sachanlagen	-51'959	-0,2	-49'255	-0,2
Verwaltungsergebnis	727'590	2,5	724'234	2,7
Betriebsergebnis	2'933'385	10,1	3'445'760	12,6
Verrechnete Zinsen auf Liegenschaften	11'481'846	39,5	11'502'210	42,1
Übrige Erträge				
(periodenfremd und Zinserträge Baukonten)	0	0,0	3'685	0,0
Zinsaufwand	-218	0,0	-1'504	0,0
Kapitalzinsen externe Kosten	-7'955'009	-27,3	-7'442'590	-27,2
Finanzaufwand für Schuldbriefe	-98'034	-0,3	-50'423	-0,2
Entschädigung STR und AUS	-190'780	-0,7	-181'038	-0,7
Verrechnung Aufwand von Verwaltung	-1'502'621	-5,2	-1'458'917	-5,3
A.o. Erfolg	-3'689	0,0	914	0,0
Stiftungsergebnis	1'731'495	6,0	2'372'337	8,7
Unternehmensergebnis	4'664'880	16,0	5'818'097	21,3
In % des Eigenkapitals und Erneuerungsfonds				
(am 01.01.)	2,8%		3,8%	
Kalkulatorischer Zinssatz	2,0%		2,2%	

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

I. Tätigkeit

Die gemeinnützige öffentlich-rechtliche Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich mit eigener Rechtspersönlichkeit bezweckt den Erwerb von Liegenschaften in der Stadt Zürich, um in bestehenden und neu zu erstellenden Bauten preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum zu erhalten beziehungsweise zu schaffen.

II. Rechnungslegung

Die Jahresrechnung wurde nach den Grundsätzen der ordnungsmässigen Rechnungslegung des Schweizerischen Obligationenrechts erstellt. Die Bewertungsgrundsätze richten sich nach dem Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskostenprinzip. Die Finanzberichterstattung nach den neuen Vorschriften zur Rechnungslegung wird per 1. Januar 2015 eingeführt.

III. Informationen zur Bilanz

1. Flüssige Mittel

Gekürzte Geldflussrechnung		1.1.–31.12.2014	1.1.–31.12.2013
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	(in T Fr.)	13'659	13'555
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-44'987	-56'182
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		31'782	41'451
(Ab-) Zunahme der flüssigen Mittel		454	-1'176

2. Transitorische Aktiven

		31.12.2014	31.12.2013
Anteil der noch nicht abgerechneten Heiz-, Neben- und Betriebskosten	(in T Fr.)	3'206	5'556
Abschreibungsbeiträge Stadt Zürich		–	800
Übrige Transitorische Aktiven		66	31
Total Transitorische Aktiven		3'272	6'387

3. Sachanlagen

		31.12.2014	31.12.2013
Buchwert	(in T Fr.)	221	176
Brandversicherungswerte		510	510

4. Baukonten der Liegenschaften

Die Baukonten enthalten auch Projekte mit werterhaltendem Charakter, wobei die Unterhaltsarbeiten zum Teil durch den Erneuerungsfonds gedeckt sind. Seit 2014 werden bei wesentlichen Bauprojekten mit einem Baukonto-Saldo ab 300'000 Franken allfällige Anteile der werterhaltenden Ausgaben per Ende Jahr bereits der Liegenschaft und somit der Erfolgsrechnung belastet. Wesentliche im Berichtsjahr noch nicht abgeschlossene Projekte sind:

		31.12.2014	31.12.2013
Hohlstrasse 44; Erneuerung Restaurant	(in T Fr.)	1'282	46
Honrainweg 19, 21; Totalerneuerung und Dachausbau		2'180	269
Militärstrasse 115; Gesamtsanierung und Ergänzungsneubau		–	4'043
Sihlweidstrasse 20, 22, 24, 26; Erneuerung Gebäudehülle und Ergänzungsneubau		800	961

5. Liegenschaften

		31.12.2014	31.12.2013
Brandversicherungswerte	(in T Fr.)	548'451	511'187
Nominalwert der Grundpfandverschreibungen		491'778	454'459
... davon beansprucht		433'851	396'356

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr hat die Stiftung PWG von der Stadt Zürich für den Erwerb der sechs Liegenschaften (Vorjahr zehn) von total 42'385 T Fr. (56'350) Abschreibungsbeiträge in der Höhe von 3'250 T Fr. (4'860) erhalten.

6. Transitorische Passiven

		31.12.2014	31.12.2013
Anteil Akontoleistungen und Pauschalen für noch nicht abgerechnete Heiz-, Neben- und Betriebskosten	(in T Fr.)	2'211	4'596
Ausstehende Rechnungen für Lieferungen & Leistungen			
HK/NK per Ende 2014		711	0
Abgrenzung nichtabrechenbare Heiz-, Neben- und Betriebskosten		300	450
Übrige Transitorische Passiven		211	149
Total Transitorische Passiven		3'433	5'195

7. Hypotheken

	Restlaufzeit		31.12.2014	31.12.2013
Variable und Festhypotheken Laufzeit	> 12 Monate	(in T Fr.)	369'526	308'689
Variable und Festhypotheken Laufzeit	< 12 Monate		5'770	32'225
Feste Vorschüsse	kurzfristig		9'500	12'100
Total grundpfandgesicherte Kredite			384'796	353'014

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

8. Rückstellungen	31.12.2014	31.12.2013
Rest aus 20-Jahre-Jubiläum Stiftung PWG für Projekt «Writers in Residence 2010–2015» (in T Fr.)	8	33
Rückstellungen für nicht getätigte/verzögerte Liegenschaftsinstandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten	2'220	2'220
Rückstellungen aus Bauprojektabschluss		
Militärstrasse 115; Ersatzneubau	335	0
Allgemeine Risiken	91	91
Total Rückstellungen	2'654	2'344

9. Kapitalzinsen externe Kosten

Es bestehen keine Zinsabsicherungsgeschäfte am Bilanzstichtag.

Die durchschnittliche Kreditbindung beträgt per 31.12.2014: 76 Monate; per 31.12.2013: 72 Monate.

10. Erneuerungsfonds, Amortisationsfonds

Der Erneuerungsfonds wird mit 0,75 % und der Amortisationsfonds mit 0,50 % der Gebäudeversicherungswerte geöffnet. Im Berichtsjahr wurden dem Erneuerungsfonds zudem 0,5 Mio. Fr. (Vorjahr 1,3 Mio.) für den bei den neu erworbenen Liegenschaften festgestellten latenten Erneuerungsbedarf zugewiesen.

IV. Informationen zur Erfolgsrechnung

Der dreistufige Aufbau der Erfolgsrechnung vermittelt eine grundsätzliche Übersicht über die Liegenschaftenrechnung, die Verwaltungstätigkeit und die Stiftung als Eigentümerin und Investorin. Dies beinhaltet hauptsächlich folgende kalkulatorische Verrechnungen zwischen den einzelnen Stufen:

Stufe Erfolgsrechnung	Liegenschaften		Verwaltung		Stiftung	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Kalkulatorische Verrechnung (in T Fr.)						
Verzinsung des Eigenkapitals	-3'463	-4'060			3'463	4'060
Verwaltung der Liegenschaften	-1'330	-1'249	1'330	1'249		
Verwaltungstätigkeit für die Stiftung			1'503	1'459	-1'503	-1'459

11. Mietzinseinnahmen

	1.1.–31.12.2014	1.1.–31.12.2013
Nettomietzinse (in T Fr.)	29'275	27'450
Leerstände (ohne aus Bauprojekten)	0,6 % -183	0,5 % -131
Total Mietzinseinnahmen	100,0 % 29'092	100,0 % 27'319

12. Verwaltungseinnahmen

	1.1.–31.12.2014	1.1.–31.12.2013
Verwaltung der Liegenschaften (in T Fr.)	1'330	1'249
Abrechnungshonorar Heiz-, Neben- und Betriebskosten	220	43
Kalkulatorische Eigenleistungen für selbst wahrgenommene		
Bauherrenvertretung und Akquisitionen	577	758
Sonstiges	109	138
Total Verwaltungseinnahmen	2'236	2'188

13. Verrechnete Zinsen auf Liegenschaften

Die Berechnungsbasis der Verzinsung sind die Anlagewerte und der durchschnittliche Referenzzinssatz. Die kalkulatorische Eigenkapitalverzinsung berechnet sich nach folgendem Schema:

Total Verzinsung Liegenschaften ./.. Fremdkapitalzinsen = Eigenkapitalverzinsung.

V. Risikobeurteilung

Die Geschäftsleitung der Stiftung PWG identifiziert und bewertet die Risiken regelmässig und systematisch. Die Ergebnisse werden in einer Risk-Map festgehalten. Damit werden allfällige Risiken frühzeitig erkannt und durch Gegenmassnahmen minimiert.

Die Risk-Map wird dem Ausschuss des Stiftungsrates semesterweise zur Prüfung vorgelegt. Diese Risikoeinschätzung des Ausschusses wird dokumentiert und dem Stiftungsrat jährlich zur Beurteilung und Genehmigung vorgelegt. Der Stiftungsrat hat anlässlich der Sitzung vom 11. März 2015 die Risikoeinschätzung verabschiedet und somit die Risikobeurteilung nach neu Art.961c Abs.2. Ziff.2 OR (ehemals Art.663b, Ziff.12 OR) vorgenommen.

Es wurden keine wesentlichen oder gar bestandesgefährdenden Risiken identifiziert. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Risikosituation der Gesellschaft nicht wesentlich verändert. Allfällige Massnahmen zur weiteren oder zusätzlichen Reduktion von Risiken wurden festgelegt/bestimmt.

BERICHT DER REVISIONSSTELLE



**KPMG AG
Audit**
Badenerstrasse 172
CH-8004 Zürich

Postfach 1872
CH-8026 Zürich

Telefon +41 58 249 31 31
Telefax +41 58 249 44 06
Internet www.kpmg.ch

Bericht der Revisionsstelle an den Stiftungsrat der

Stiftung PWG, Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seite 36 bis 39 wiedergegebene Jahresrechnung der Stiftung PWG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, dem Stiftungsstatut und dem Stiftungsreglement verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, dem Stiftungsstatut und dem Stiftungsreglement.

Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung der Stiftung PWG für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 12. Februar 2014 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Stiftungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Reto Benz
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Martin Löber
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 11. März 2015

BERICHT FINANZEN

BERICHT ZUR JAHRESRECHNUNG 2014

TEXT MAURIZIO GALILEI

ZUM UNTERNEHMENSGEWINN

Die Stiftung PWG schloss das Geschäftsjahr per 31. Dezember 2014 mit einem Unternehmensgewinn von 4,7 Mio. Fr. (Vorjahr 5,8 Mio.) ab. Hauptgründe für den markanten Gewinnrückgang sind gestiegene Aufwendungen für Unterhalt und Erneuerung, Betriebskosten zulasten Eigentümer und zusätzliche Zuweisungen in den Erneuerungsfonds für neu erworbene Liegenschaften im Betrage von 0,5 Mio. Fr. (1,3 Mio.). Die Rendite auf Eigenkapital und Erneuerungsfonds beträgt 2,8% (3,8%).

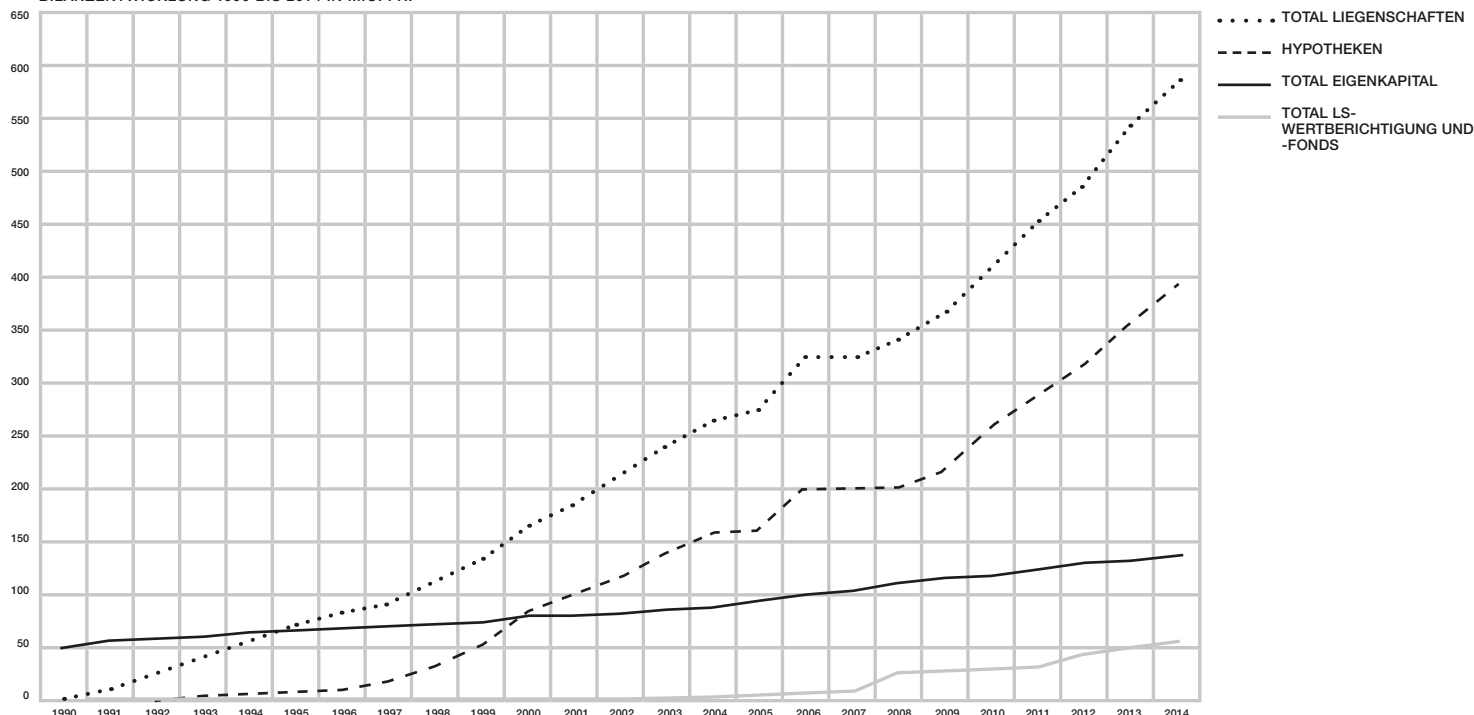
ZUR BILANZ

Im Berichtsjahr liegen die Liegenschaftswerte per Ende Berichtsperiode bei 579,2 Mio. Fr. (534,3 Mio.). Die Hypotheken («kurzfristige und langfristige Finanzverbindlichkeiten verzinsbar») sind entsprechend angestiegen auf 384,8 Mio. Fr. (353,0 Mio.). Diese Steigerungen sind insbesondere auf die Liegenschaftenkäufe zurückzuführen sowie auf die Fertigstellung und Aktivierung diverser abgeschlossener Bauprojekte. Der Verschuldungsgrad («Hypotheken/Liegenschaften & Baukonten») erhöhte sich gegenüber Ende Vorjahr um 0,4% auf 65,7%.

Der Erneuerungsfonds und die Rückstellungen für Liegenschaften erhöhten sich zusammen um 4,1 Mio. Fr. auf 35,3 Mio. Fr. Der Amortisations- und der Heimfallfonds zusammen um 2,9 Mio. Fr. auf 24,6 Mio. Fr.

Mit dem Unternehmensgewinn des Geschäftsjahres 2014 von 4,7 Mio. Fr. ist das Eigenkapital auf 140,2 Mio. Fr. gestiegen.

BILANZENTWICKLUNG 1990 BIS 2014 IN MIO. FR.



ZUR ERFOLGSRECHNUNG

Die für den Unternehmensgewinn wichtigsten Komponenten sind die «Mietzinseinnahmen», die «Hypothekar- und Baurechtszinsen» sowie die «Unterhalt, Reparaturen, Ersatz»-Aufwendungen.

Bei den Mietzinseinnahmen resultiert eine Steigerung von 1,8 Mio. Fr. auf neu 29,1 Mio. Fr., dies wegen der im abgeschlossenen und vorjährigen Geschäftsjahr erworbenen Liegenschaften.

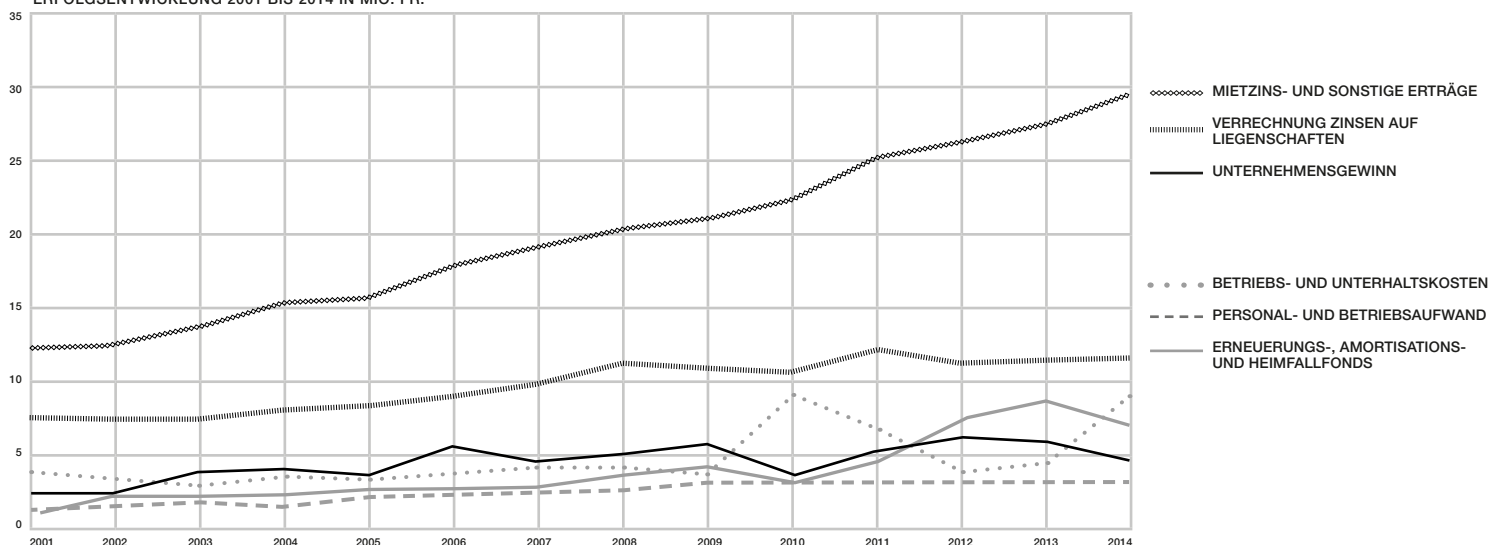
BERICHT FINANZEN

Die Hypothekar- und Baurechtszinsen erhöhten sich trotz sinkender Zinsen gegenüber dem Vorjahr infolge zusätzlichen Fremdfinanzierungsbedarfs für die neu erworbenen Liegenschaften um 0,6 Mio. Fr. auf 8,0 Mio. Fr. Die «Verzinsung Eigenkapital» erfolgte zum durchschnittlichen Referenzzinssatz von 2,00 % (2,17 %) und beträgt im abgeschlossenen Geschäftsjahr 3,5 Mio. Fr. (4,1 Mio.). Im Geschäftsjahr zugekaufte Liegenschaften wurden anteilmässig mit dem Eigenkapitalzins belastet. Die «Hypothekar- und Baurechtszinsen» und die «Verzinsung Eigenkapital» werden in der dritten Stufe der Erfolgsrechnung (Stiftungserfolg) als «Verrechnete Zinsen auf Liegenschaften» mit 11,5 Mio. Fr. (11,5 Mio.) gutgeschrieben.

Die Unterhalts-, Reparatur- und Ersatz-Aufwendungen betreffen sowohl Unterhalts- als auch Bauprojekte. Die gesamten Aufwendungen betrugen im Geschäftsjahr insgesamt 6,2 Mio. Fr. (3,6 Mio.). Bei noch nicht abgeschlossenen Bauprojekten wird der allfällige Anteil der werterhaltenden Ausgaben per Ende Geschäftsjahr bereits der Liegenschaft und somit der Erfolgsrechnung belastet. Diese Methode (Projekt-Zwischenabschluss) wird bei allen Bauprojekten angewendet, die am Ende des Geschäftsjahres ein Projektsaldo von 0,3 Mio. Fr. oder grösser aufweisen.

Für die im Jahr 2014 neu akquirierten Liegenschaften wurden die Einlagen in den Erneuerungsfonds mit einer einmaligen Sonderzuweisung von rund 0,5 Mio. Fr. (1,3 Mio.) geöffnet.

ERFOLGSENTWICKLUNG 2001 BIS 2014 IN MIO. FR.



ZUM ANHANG / 1. GELDFLUSSRECHNUNG

Der «Geldzufluss aus Geschäftstätigkeit» ist mit 13,7 Mio. Fr. gegenüber dem Vorjahr (13,6 Mio.) etwa gleich geblieben.

Der «Geldabfluss aus Investitionstätigkeit» von 45,0 Mio. Fr. (56,2 Mio.) ist auf den Kauf der oben erwähnten Liegenschaften sowie die Bautätigkeiten zurückzuführen. Diese Investitionen wurden einerseits aus der Geschäftstätigkeit und andererseits aus der Finanzierungstätigkeit (Erhöhung der Hypotheken) finanziert.

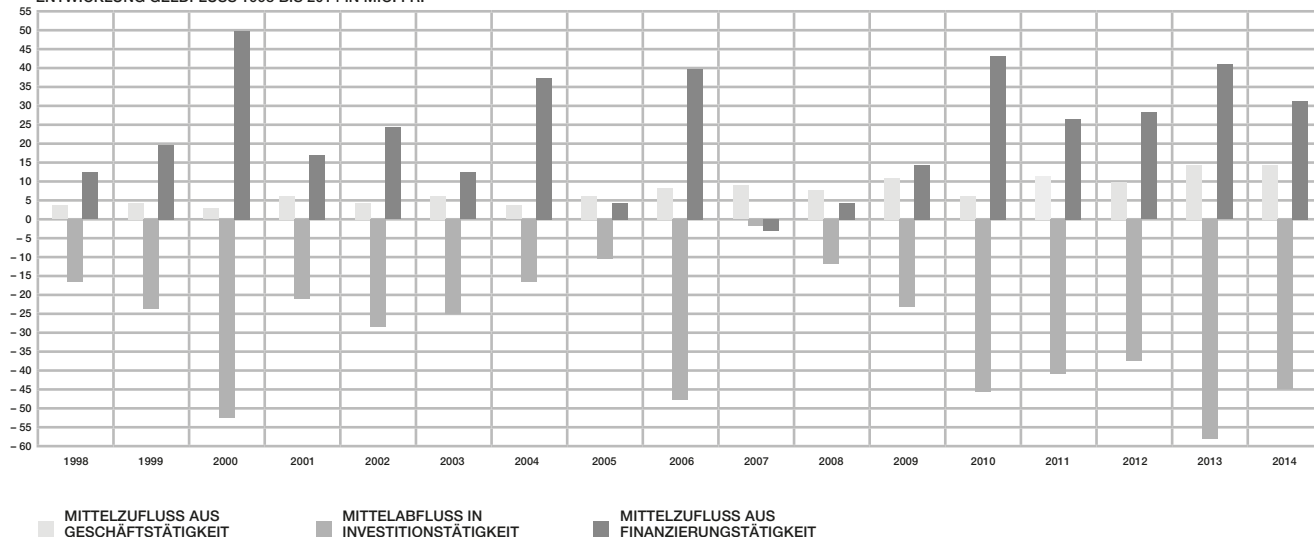
Im «Geldzufluss aus Finanzierungstätigkeit» sind die Hypotheken um netto 31,8 Mio. Fr. erhöht worden (41,5 Mio.).

ZUM ANHANG / 2. ABSCHREIBUNGSBEITRÄGE STADT ZÜRICH

Im Geschäftsjahr hat die Stiftung PWG von der Stadt Zürich für den Erwerb von Liegenschaften Abschreibungsbeiträge im Betrage von 3,3 Mio. Fr. erhalten. Die seit der Gründung der Stiftung PWG erhaltenen Abschreibungsbeiträge belaufen sich damit auf insgesamt 16,4 Mio. Fr.

BERICHT FINANZEN

ENTWICKLUNG GELDFLUSS 1998 BIS 2014 IN MIO. FR.



BERICHT ZU KENNZAHLEN 2014

LIEGENSCHAFTEN UND MIETOBJEKTE

Mit den sechs im abgeschlossenen Geschäftsjahr erworbenen Liegenschaften umfasst das Portfolio neu 130 Liegenschaften. Die zuletzt erworbene Limmatalstrasse 247 / In der Schüpf 19 zählt nicht als zusätzliche Liegenschaft, da sie der angrenzenden Hohenklingenstrasse 24 / In der Schüpf 17 zugeordnet wurde.

Ende Jahr bewirtschaftete die Stiftung PWG 1'526 Wohnungen (1'428) und 274 Gewerberäume (260). Die Zahl der Nebenobjekte (Parking und übrige) beträgt 944. Der Zuwachs resultiert hauptsächlich aus dem Kauf der Wohn- und Gewerbeliegenschaften im abgeschlossenen Geschäftsjahr.

Bei den Wohnräumen beläuft sich der durchschnittliche Nettomietzins auf 197 Fr./m²a (206), bei den Gewerberäumen auf 231 Fr./m²a (239).

VERWALTUNG UND BETRIEB

Ende 2014 waren auf der Geschäftsstelle 20 Mitarbeitende (19) mit insgesamt 15,4 Vollzeitpensen (14,9) und 2 Lernende (2) angestellt. Zudem bestehen mit insgesamt 34 Hauswarten Teilzeitarbeitsverträge.

NEUE RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN

Der Gesetzgeber hat neue Vorschriften zur Rechnungslegung verabschiedet, welche spätestens für das Geschäftsjahr 2015 anzuwenden sind. Die Geschäftsstelle hat die Auswirkungen auf die aktuelle Rechnungslegung geprüft und wird im Frühling 2015 den Stiftungsorganen einen Bericht vorlegen, damit diese die erforderlichen Entscheide für allfällige Anpassungen der Rechnungslegung treffen können.

STIFTUNGSRAT

STIFTUNGSRAT UND AUSSCHUSS

Ueli Keller	Präsident Stiftungsrat und Ausschuss, Kollektivunterschrift zu zweien
Isabel Bartal	Seit September 2014
Andreas Billeter	Seit Januar 2014
Jürg Casparis	
Hansjürg Diener	Bis August 2014 Mitglied Ausschuss, Kollektivunterschrift zu zweien
Thomas Gattlen	Seit März 2014 Mitglied Ausschuss, Kollektivunterschrift zu zweien
Nicolai Grüter	Seit September 2014
Gioia Hofmann	
Maya Karácsony-Schüepp	
Martin Lanz	Seit September 2014 Mitglied Ausschuss, Kollektivunterschrift zu zweien
Christoph Marty	Seit September 2014
Marco Medici	
Daniel Meier	
Dominik Ott	Mitglied Ausschuss, Kollektivunterschrift zu zweien
Monjek Rosenheim	
Heinz Schweizer	
Lisbeth Sippel	Bis August 2014
Monika Spring-Gross	
Christopher Vohdin	Bis August 2014
Alexander Weber	Bis August 2014
Robert Witzig-Vogler	
Bruno Wohler	Seit September 2014
Hansueli Züllig	Mitglied Ausschuss, Kollektivunterschrift zu zweien

KONTROLLSTELLE

KPMG AG
Badenerstrasse 172
8026 Zürich

MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

PER 31. DEZEMBER 2014

GESCHÄFTSLEITUNG

Jürg Steiner , Geschäftsführer, Bereichsleiter Erwerb von Liegenschaften und Organisation, Kollektivunterschrift zu zweien	043 322 14 14
Alexandra Banz , Bereichsleiterin Portfolio- und Bauprojektmanagement, Kollektivprokura zu zweien, 459 Abs. 2 OR	043 322 14 09
Maurizio Galilei , Bereichsleiter Finanzen und Controlling, Kollektivprokura zu zweien, 459 Abs. 2 OR	043 322 14 24
Andreas Schmuki , Bereichsleiter Bewirtschaftung, Kollektivprokura zu zweien, 459 Abs. 2 OR	043 322 14 05

MITARBEITENDE

Rinor Avdyli	Bewirtschafter, Kreditorenbuchhaltung	Bis Dezember 2014
Amela Basic	Administration Vermietung	043 322 14 12
Daniel Bollhalder	Bewirtschafter, Vermietung IM VIADUKT, Kollektivprokura zu zweien	043 322 14 02
Pajtesa Dërmaku	Bewirtschafterin	043 322 14 19
Thomas Grimm	Datenbank- und Abacus-Engineer	Seit November 2014 043 322 14 26
Jürg Grob	Bauprojekte, Kollektivprokura zu zweien	043 322 14 06
Thomas Güntensperger	Bauprojekte	Seit September 2014 043 322 14 13
Janine Husi	Bewirtschafterin, Ausbildung	043 322 14 21
Isabelle Kehl	Kreditorenbuchhaltung	043 322 14 03
Thomas Laager	Debitorenbuchhaltung	043 322 14 08
Patrick La Barre	Datenbank- und Abacus-Engineer	Bis Oktober 2014
Elsie Müller	Bewirtschafterin, Kollektivprokura zu zweien	043 322 14 04
Noëlle Nehrenheim	System- und Application-Engineer	043 322 14 16
Kornel Ringli	Projektentwicklung und Kommunikation, Kollektivprokura zu zweien, 459 Abs. 2 OR	043 322 14 10
Bea Schnüriger	Stiftungssekretariat, Personal	043 322 14 11
Regula Sereno	Interne Dienste	Bis Dezember 2014
Luzia Sestito	Controlling und Assistenz Bereichsleitung Finanzen	043 322 14 07
Jürg Siegler	Vermassungen	043 322 14 14

LERNENDE

Monica Martinez-Adan , Lernende 2. Lehrjahr	043 322 14 14
--	---------------

KENNZAHLEN

		2014	2013	2012	2011
LIEGENSCHAFTEN	ANZAHL	130	125	115	110
WOHNOBJEKTE	ANZAHL	1'526	1'428	1'333	1'267
GEWERBEOBJEKTE	ANZAHL	274	260	211	206
TOTAL HAUPTOBJEKTE	ANZAHL	1'800	1'688	1'544	1'473
BAUKONTEN DER LIEGENSCHAFTEN	T FR.	6'587	6'459	2'606	1'053
LIEGENSCHAFTEN	T FR.	579'146	534'274	482'140	446'494
TOTAL LIEGENSCHAFTEN	T FR.	585'733	540'733	484'746	447'547
HYPOTHEKEN	T FR.	384'796	353'014	311'563	284'743
AMORTISATIONSFONDS	T FR.	23'218	20'706	18'419	16'330
HEIMFALLFONDS	T FR.	1'341	1'003	665	330
ERNEUERUNGSFONDS	T FR.	32'710	28'904	24'185	20'302
TOTAL LS-WERTBERICHTIGUNGEN UND -FONDS	T FR.	57'269	50'614	43'269	36'962
STIFTUNGSKAPITAL	T FR.	50'000	50'000	50'000	50'000
ZUWACHSKAPITAL	T FR.	90'192	85'528	79'709	73'441
TOTAL EIGENKAPITAL	T FR.	140'192	135'528	129'709	123'441
UNTERNEHMENSGEWINN	T FR.	4'664	5'819	6'268	5'187
... IN % DES EIGENKAPITALS AM 01.01.	%	3,4	4,5	5,1	4,4
... IN % DES EIGENKAPITALS UND ERNEUERUNGSFONDS AM 01.01.	%	2,8	3,8	4,4	3,8
VERSCHULDUNGSGRAD (HYPOTHEKEN / BAUKONTI & LIEGENSCHAFTEN)	%	65,7	65,3	64,3	63,6
ERFOLGSENTWICKLUNG					
TOTAL MIETZINS- UND SONSTIGE ERTRÄGE	T FR.	29'351	27'408	26'133	25'061
VERRECHNETE ZINSEN AUF LIEGENSCHAFTEN	T FR.	- 11'493	- 11'459	- 11'154	- 12'074
LS-BETRIEBS- UND UNTERHALTSKOSTEN					
UND VERWALTUNGSAUFWAND	T FR.	- 8'652	- 5'677	- 4'944	- 6'749
ERNEUERUNGS-, AMORTISATION- UND HEIMFALLFONDS	T FR.	- 6'657	- 7'354	- 6'307	- 4'469
PERSONAL- UND BETRIEBSAUFWAND	T FR.	- 3'167	- 3'071	- 3'003	- 2'928
EIGENLEISTUNGEN UND INTERNE VERRECHNUNGEN	T FR.	3'408	3'465	2'658	3'001
FINANZ- UND STIFTUNGSERFOLG	T FR.	1'874	2'507	2'886	3'345
ERFOLG	T FR.	4'664	5'819	6'268	5'187
MITTELZUFLUSS AUS GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	T FR.	13'652	13'555	10'090	12'076
MITTELABFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	T FR.	- 44'980	- 56'182	- 37'318	- 41'227
MITTELZUFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	T FR.	31'782	41'451	27'620	26'722
NETTOZUFLUSS (+) / ABFLUSS (-)	T FR.	454	- 1'176	392	- 2'429
MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER ENDE PERIODE	ANZAHL	20	20	22	21
... DAVON LEHRLINGE	ANZAHL	2	2	2	3
DURCHSCHNITTL. VOLLZEITSTELLEN (OHNE LEHRLINGE)	ANZAHL	15,4	15,3	15,6	14,9

HIER IST DIE WELT IN ORDNUNG



POSTKARTEN MIT MARIAS SEGEN



ALT ABER VERLÄSSLICH

