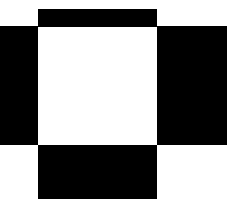


PWG

WIR FEIERN 20 JAHRE PWG





PWG
STIFTUNG

BERICHT UND RECHNUNG 2009

ROUNDTABLE 20 JAHRE PWG



MIETERREPORTAGEN

GROSSWIESENSTRASSE 100



DOLDERSTRASSE 23



IM SYDEFÄDELI 25



HAFNERSTRASSE 23



ERNEUERUNG HEGIBACHSTRASSE 54, 56 UND 58



STIFTUNG PWG
STIFTUNG ZUR ERHALTUNG
VON PREISGÜNSTIGEN
WOHN- UND GEWERBERÄUMEN
DER STADT ZÜRICH
WERDSTRASSE 36
POSTFACH
8026 ZÜRICH

TEL 043 322 14 14
FAX 043 322 14 15
MAIL INFO@PWG.CH
HOME WWW.PWG.CH



IMPRESSUM

Redaktion

Kornel Ringli, Andi Hoppler, Adrian Rehmann,
Maurizio Galilei

Text

Markus Mäder, Rapperswil, www.nightwriter.ch

Fotografie

Ralph Hut, Zürich

Layoutkonzept

Agnès Laube, Zürich

Satz

Focus Grafik, Zürich

Druck

gdz AG, Zürich



Mix

Produktgruppe aus vorbildlich bewirtschafteten
Wäldern und anderen kontrollierten Herkünften
www.fsc.org Zert.-Nr. INO-COC-029349
© 1996 Forest Stewardship Council

INHALT

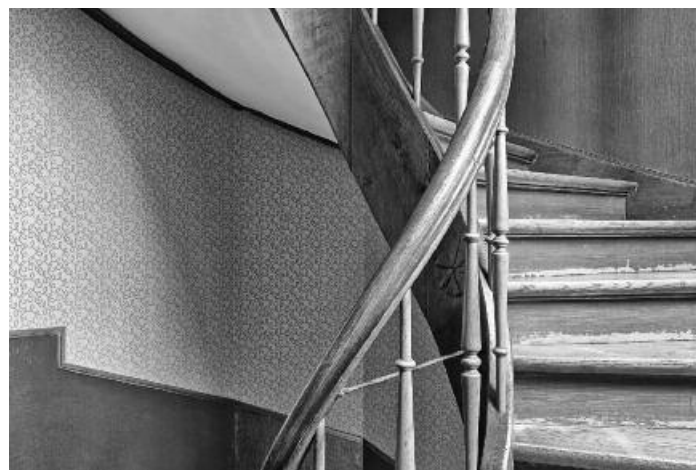
SEITE

4	ABSCHLUSS
5	BERICHT DER GESCHÄFTSSTELLE
6	ERWORBENE LIEGENSCHAFTEN
7	GASTARTIKEL REETO VON GUNTEN
8	BAUPROJEKTE IN ENTWICKLUNG
10	ERNEUERTE LIEGENSCHAFTEN
12	ROUNDTABLE 20 JAHRE PWG
20	GASTARTIKEL PETER MACHER
22	MIETER-REPORTAGEN
31	GASTARTIKEL ANGELUS EISINGER
32	GASTARTIKEL ALBERT LEISER
33	STRATEGISCHE PROJEKTE
34	UMWELT, ENERGIE, RESSOURCEN
35	LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS
38	BILANZ
39	ERFOLGSRECHNUNG
40	ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG
42	BERICHT DER REVISIONSSTELLE
43	BERICHT FINANZEN
45	ORGANE
46	GESCHÄFTSSTELLE

ZITAT

«ICH WÜNSCHE DER PWG, DASS SIE GENAU-
SO ERFOLGREICH WEITERARBEITEN KANN;
UND DER GANZEN SCHWEIZ WÜNSCHE ICH,
DASS ES IN VERSCHIEDENEN ANDEREN
GEMEINDEN ETWAS ÄHNLICHES GÄBE.»

THEO HAURI, MITGLIED DES GEMEINDERATS DER STADT ZÜRICH (SVP)



ABSCHLUSS 2009

TEXT ANDI HOPPLER

Tiefe Hypothekarzinsen und hohe Liegenschaftsrenditen haben den Markt in Zürich nachhaltig verändert. Vor allem für kleinere Liegenschaften werden heute markant höhere Preise bezahlt. Überdies bewirkt die grosse Zahl zahlungskräftiger Zuzüger nach Zürich steigende Mietpreise. Preisgünstigen Wohnraum zu erwerben, ist in diesem Umfeld ein Ding der Unmöglichkeit. Ob sich damit eine Schweizer Immobilienblase zu bilden beginnt, wird sich zeigen. Der Markt wird sich erst beruhigen, wenn die Kapitalzinsen steigen und die Zuwanderung in die Stadt nachlässt.

Dennoch konnten wir durch intensive Suchtätigkeit zwei Liegenschaften mit insgesamt 22 Wohnungen in Seebach und in Altstetten erwerben.

Das Stiftungskapital ist bei einem Anlagevermögen (Liegenschaften) von CHF 339 560 442 um CHF 5 622 667 auf CHF 114 997 284 angewachsen. Zusammen mit den Fondseinlagen in Amortisationsfonds von CHF 12 549 595 und Erneuerungsfonds von CHF 16 914 156 entspricht das einem Eigenkapitalanteil von 40 %. Die Rendite betrug nach den Einlagen in die Fonds 4,2 %.

Dieses Jahr begeht die Stiftung PWG das Jubiläum ihres zwanzigjährigen Bestehens. Nach zwanzig Jahren intensiver Tätigkeit besitzt die Stiftung PWG heute 139 Liegenschaften mit 1258 Mietobjekten. Davon sind 143 Gewerbe- und Büroräumlichkeiten. Der durchschnittliche Preis einer Wohnung beträgt CHF 208 pro Quadratmeter, was für eine siebzig Quadratmeter grosse Dreizimmerwohnung eine Monatsmiete von CHF 1200 ergibt. Damit können wir unseren Auftrag, preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum zu erhalten, vollumfänglich erfüllen.

Unsere Strategie, am Markt jährlich einzelne Liegenschaften zu erwerben und das städtische Baurechtsland den gemeinnützigen Genossenschaften zu überlassen, hat sich bewährt.

Unsere 1200 Wohnungen machen am Gesamtbestand der Stadt Zürich von rund 200 000 Wohnungen gerade einmal etwas mehr als ein halbes Prozent aus. Immerhin ist also eine von zweihundert Wohnungen eine PWG-Wohnung. Das reicht nicht zum marktbestimmenden Player, aber mit unseren günstigen Preisen zu einem wichtigen Beitrag an die Durchmischung der Stadt.

Nach den Sommerferien werden wir unser Jubiläum mit einem Fest zur Eröffnung der 64 Läden, Gastlokale und Ateliers in den Viaduktbögen und der Markthalle im Kreis 5 begehen und freuen uns schon heute auf alle Mieterinnen und Mieter. Das Projekt des Einbaus von Läden in die Viaduktbögen ist einmalig – und unser städtebauliches Geschenk an die BewohnerInnen der Stadt Zürich, die nicht das Vergnügen haben, in einer unserer Wohnungen zu wohnen.

Der Stiftungsrat hat sich 2009 zu sechs Sitzungen getroffen und sich neben Umbauprojekten und Käufen auch mit Energielevels und mit der 2000-Watt-Gesellschaft auseinandergesetzt.

Nach zwanzig Jahren Stiftung PWG möchte ich allen danken, die uns bei unserer Tätigkeit unterstützt haben. Ein grosser Dank gilt den Stiftungsräten und den Mitgliedern des Ausschusses, die trotz verschiedener parteipolitischer Couleur immer eine professionelle Führung der Stiftung unterstützt haben. Der grösste Dank gilt den Mitarbeitenden und vor allem dem Geschäftsführer Adrian Rehmann, der uns leider nach 14-jähriger Tätigkeit verlässt, um sich nicht dem Prozess der Fossilwerdung auszusetzen.

Ich freue mich, Sie alle am 4. September bei der Eröffnung der Viaduktbögen begrüßen zu können.

ANDI HOPPLER, PRÄSIDENT AUSSCHUSS UND STIFTUNGSRAT



BERICHT DER GESCHÄFTSSTELLE

TEXT ADRIAN REHMANN

BERICHT DER GESCHÄFTSSTELLE

2009 sind die bereits tiefen Hypothekarzinsen bzw. der neue Referenzzinssatz erneut um 0.5 % gesunken. Nach Verrechnung der aufgelaufenen Kosten sanken damit die Mietzinse für unsere Mieterinnen und Mieter um netto rund 5 % – oder um insgesamt CHF 1 Mio. gegenüber 2008.

Die beiden neu erworbenen Liegenschaften Unterwerkstrasse 20 und Freihofstrasse 33 sind in Qualität und Nutzung ideale PWG-Häuser. Aber wie der Präsident und die Jahresrechnung es ausdrücken: Es müssten mehr neue Häuser dazukommen, um unseren eigenen Ansprüchen gerecht zu werden. Die Anstrengungen zum Kauf neuer Liegenschaften sind seit einigen Jahren unser zentraler Strategie- und Arbeitsinhalt. Wir setzen alles daran, um ein rasches Wachstum der Stiftung PWG sicherzustellen. Erlauben Sie uns, die Vorteile eines Verkaufs Ihrer Liegenschaft an die PWG zu wiederholen:

- _ Die Stiftung schützt und bewahrt die bestehende Bausubstanz nach dem Kauf bestmöglich – stets mit gebührender Rücksicht auf die Interessen der bereits wohnenden Mieterinnen und Mieter.
- _ Wenn Bauprojekte nötig werden, kommunizieren wir sie sorgfältig und sprechen die Massnahmen mit der Bewohnerschaft ab.
- _ Unsere Bauten sind gestaltet, wirken darum nachhaltig und werden in der Fachpresse beachtet und publiziert.
- _ Die PWG hat die Möglichkeit, Mietzinse aufgrund der individuellen sozialen und ökonomischen Situation der Mieter anzupassen und, wo nötig, im Einzelfall Wohnungen verbilligt bereitzustellen.
- _ Die Belegung unserer Wohnungen und die Nutzungen sind unabhängig und sollen verschiedene Interessen und eine gute soziale und wirtschaftliche Durchmischung ermöglichen.

Nach über 14 Jahren Mitarbeit in der Stiftung PWG ist für mich persönlich der Zeitpunkt für eine Veränderung gekommen. Die gemeinsame Arbeit an einem für die Stadt und unsere Mieter enorm wichtigen Thema hat mich immer ausserordentlich angespornt und befriedigt. Für diese einmalige Entfaltungs- und Mitgestaltungsmöglichkeit bin ich dem Präsidenten, dem Ausschuss und dem Stiftungsrat zu grossem Dank verpflichtet. Ohne die exzellente Unterstützung eines tatkräftigen Teams unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wären die Aufgaben nicht zu bewältigen, und die Erfolge nicht zu erreichen gewesen. So verneige ich mich vor allen unseren gegenwärtigen und ehemaligen Mitarbeitern und Lehrlingen, die alle unsere Anliegen stets bestens mitgetragen haben.

Mit Herrn Jürg Steiner wird im August 2010 eine sehr fähige Persönlichkeit die Geschäftsleitung der Stiftung PWG übernehmen. Mit dieser Wahl des Stiftungsrates sind die Voraussetzungen geschaffen, um die Kontinuität zu gewährleisten und neue Ideen und Visionen zur noch besseren Stiftungsentwicklung einzubringen. Es ist mir ein Anliegen, dass Sie der neuen Leitung Ihr Vertrauen schenken.

Unser ambitioniertes Projekt IM VIADUKT bietet den stimmungsvollen Rahmen, um zusammenzukommen und zu feiern. Mit den neuen Mietern der Einkaufs- und Begegnungsmeile IM VIADUKT wollen wir uns deshalb mit einem rauschenden PWG- und Volksfest bei Ihnen im Namen des Stiftungsrates und aller Mitarbeitenden bedanken.

Schliesslich ganz herzlichen Dank für die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Banken, Versicherungen, Hauswarten, Lieferanten, Unterhalts- und Erneuerungsunternehmen. Unsere Qualität und unser Ergebnis sind ganz wesentlich von Ihren Beiträgen abhängig.

ADRIAN REHMANN, GESCHÄFTSLEITER



ERWORBENE LIEGENSCHAFTEN

TEXT KORNEL RINGLI
FOTOS RALPH HUT

UNTERWERKSTRASSE 20 – WOHNTURM IN SEEBACH

Die Erbauerin und frühere Eigentümerin SBB hatte den Standort ihres achtstöckigen Mehrfamilienhauses in Seebach perfekt ausgewählt. An der Bahnlinie im Grenzbereich zwischen einer Wohn- und einer Gewerbezone schuf sie ihren Mitarbeitern im Jahr 1976 ein günstiges Umfeld: Arbeiten im nahen Unterwerk (Bahnstrom-Umformerwerk), wohnen am Bahngleise – so lebten die Mitarbeiter auch in der Freizeit in ihrer Arbeitswelt.

Mit der Zeit durchmischte sich die Mieterschaft, denn nicht nur Bähnler schätzen den Wohnort. Wen wundert's: Die oberen Etagen bieten hinreissende Ausblicke. Verschiedene Investitionen der Voreigentümerin hielten das Objekt in gutem Zustand. Ebenfalls im Sinn der PWG waren die fairen Mietzinse. Die Stiftung PWG konnte ein dreistufiges Bietverfahren für sich entscheiden.

ZULETZT ERWORBEN – DIE LIEGENSCHAFT AN DER FREIHOFSTRASSE 33



DIE UNTERWERKSTRASSE 20 GEHÖRTE FRÜHER DEN SBB



FREIHOFSTRASSE 33 – VIELE LAGEQUALITÄTEN UND GUT UNTERHALTEN

Die Haltestelle des Zweier-Trams gehört fast zum Inventar der Liegenschaft. Nicht nur liegt sie praktisch vor der Haustür, sondern sie heisst auch noch «Freihofstrasse». Allerdings – weit zu fahren, braucht man gar nicht: Einkaufen kann man im Letzipark um die Ecke. Dort gibts alles Mögliche – und den Rest im Quartierzentrum von Altstetten. Die PWG brauchte also nicht lange zu überlegen, als sich die Gelegenheit zum Kauf der Liegenschaft bot.

Unter mehreren Angeboten wählte die Verkäuferschaft jenes der PWG, weil die Stiftung nebst einem marktfähigen Kaufpreis den Verbleib der heutigen Mieterschaft zusichern konnte. Dass die Liegenschaft dem Voreigentümer am Herzen lag, zeigt auch ihr ausgezeichneter Unterhaltsstand. Das 1934 errichtete Gebäude hat nämlich bereits einige Jährchen auf dem Buckel, ansehen tut man ihm das aber nicht.

GASTARTIKEL #1

ZUM 20. GEBURTSTAG DER STIFTUNG PWG

DUKE

TEXT REETO VON GUNTEN
FOTO ATELIEER

«Das wird dann wohl so etwas wie der Hauswart sein», dachte ich, als wir uns unmittelbar nach der Wohnungsbesichtigung zum ersten Mal begegneten. Er stand im Treppenhaus und sah genau so aus, wie man sich einen Aufpasser vorstellt, wenn man als Kind zu viele Comics gelesen hat: ein gnadenloser Wadenbeisser, einer, der weder Widerrede noch Gnade kennt.

«Er heisst Duke», sagte die Frau, die ihn an der Leine führte.

Für die Wohnung haben wir uns dann trotzdem beworben.



REETO VON GUNTEN IST AUTOR
UND SONNTAGMORGEN-MODERATOR
AUF DRS 3.

Das ist nun schon ganze sieben Jahre her. Wenn Besuch da ist, stellen wir uns neuerdings immer dazu und schauen mit, aus unserem Wohnzimmer auf den See und die Stadt hinaus. Damit wir uns nicht plötzlich an diese Aussicht gewöhnen. Und während alle andächtig am Fenster stehen, sage ich meistens schon mal vorsorglich: «PWG», denn wer eine solche Wohnung sieht, fragt bald nach dem Vermieter, wir leben schliesslich in Zürich. Meistens wird dieser Insider-Code mit anerkennendem Nicken quittiert: «PWG. Kennen wir. – Ihr seid Glückspilze.» Dabei ist die Wohnung alt. Statt Hightech-Schnickschnack gibts Türen und Parkettböden, die um die Wette knarren, ein Bad, wo man sich in die Dreissigerjahre zurückversetzt fühlt und unter dem Boiler in der Küche ein Ablaufrohr, von dem niemand genau weiss, wozu es eigentlich da ist, ausser um ab und zu ein unheimliches Gurgeln von sich zu geben. Das führen jeweils die Kinder ihren Besuchern vor: «Unsere Küche kann rülpfen!»

Im Haus hilft man sich aus mit Pasta, Rat und Pflanzengiessen. Manchmal trägt man sich gegenseitig den Müll runter oder die Kinder hoch. Man flucht beim gemeinsamen Motorenflicken und freut sich, wenns wieder läuft. Manchmal habe ich den Verdacht, wir leben im Paradies.

Unseren richtigen Abwart haben wir natürlich auch längst kennengelernt. Er hat noch nie reklamiert und grüsst mehrmals täglich. Und auch Duke wohnt immer noch hier. Wie sich herausstellte, ist er keineswegs ein Nachbar der Sorte Aufpasser, er ist sogar so etwas wie ein Freund für uns geworden. Obwohl: Die Kinder haben nach wie vor grossen Respekt vor ihm. Kein Wunder, schliesslich lesen sie Comics, und ausserdem ist Duke nicht irgendein Nachbar, sondern ein waschechter «Kampfhund», ein American Staffordshire Terrier. Und mit Bestimmtheit der sympathischste seiner Art – vorausgesetzt, er kennt einen.

Wir lieben unser Haus und würden niemals tauschen wollen, unter absolut gar keinen Umständen. – Ausser jemand bietet eine vergleichbare Wohnung mit fünf statt vier Zimmern und ist bereit, sie vorher der PWG zu überlassen.

BAUPROJEKTE IN ENTWICKLUNG

TEXT KORNEL RINGLI
BILDMONTAGEN ARCHITEKTEN

MILITÄRSTRASSE 115 – WEITERBAUEN AM BESTAND

Die Kreuzung Militärstrasse / Langstrasse gehört zu den sozial und verkehrsmässig neuralgischsten Punkten der Stadt Zürich. Dass dort dennoch gewohnt und gearbeitet werden soll, unterstreicht die PWG mit ihrem Projekt zur Erneuerung und Erweiterung der Liegenschaft Militärstrasse 115. Die 2006 erworbene Liegenschaft wurde seit Jahrzehnten nicht mehr fachgerecht gepflegt; entsprechend hoch ist der Nachholbedarf an Unterhalt und Komfort.

Grundlage der Projektentwicklung war eine externe Nutzungsexpertise und ein sorgfältiges Variantenstudium, das auch einen Neubau einschloss. Für konkrete Lösungsvorschläge schrieb die PWG unter sieben Architekturbüros einen anonymen, einstufigen Projektwettbewerb aus, den Darlington Meier Architekten AG aus Zürich für sich entschied. Ihr Projekt kommt im Frühjahr 2011 zur Ausführung. Die erneuerten Wohn- und Gewerberäume sind voraussichtlich im Frühling 2012 bezugsbereit.

HOHLSTRASSE 9 – WOHNEN AM «BERMUDADREIECK»

Das Gebäude am sogenannten «Bermudadreieck» wurde 1893 erstellt und seit rund vierzig Jahren nicht mehr erneuert. Die Zahl und das Ausmass der Mängel und Schäden verlangen eine grundlegende Erneuerung. Auf der Basis verschiedener Expertisen bat die PWG vier Architekturbüros um Projektvorschläge. Den anonymen, einstufigen Studienauftrag haben Joos & Mathys Architekten ETH/BSA/SIA gewonnen.

Ihr ebenso behutsames wie konsequentes Vorgehen, die Wohnungen durch minimale Optimierungen aufzuwerten, hat die Jury überzeugt. Innen wird als einziger struktureller Eingriff das WC für den Einbau einer Badewanne verbreitert. An der Fassade bringt ein Balkonanbau den Bewohnern einen gemeinsamen Aussenraum. Die Erneuerung erfolgt im unbewohnten Zustand (Ausnahme Erdgeschoss) auf Ende April 2011.

SO WIRD ES AUSSEHEN AN DER HOHLSTRASSE 9...



...UND AN DER MILITÄRSTRASSE 115



BAUPROJEKTE IN ENTWICKLUNG

VIADUKTEINBAUTEN – VOLL VERMIETET

Im «Projektbogen» wurde während des ganzen Jahres ausgestellt, gelesen, gemalt, fotografiert, verkauft, gegessen und getrunken: Der bereits fixfertige Musterbogen an der Josefwiese gewährte ein Vorgefühl auf das, was in der 500 Meter langen Marktgasse bald schon tagtäglich stattfindet. Im September 2010 wird die aussergewöhnliche Einkaufs- und Gewerbemeile IM VIADUKT mit der ersten Markthalle Zürichs eröffnet – und zwar voll vermietet.

Das Interesse an den Viadukteinbauten war von Anfang an überwältigend. Für die Miete von Bögen und Halle bewarben sich einige hundert Mieter. Nur 64 konnte die PWG berücksichtigen. Von Anfang an legten wir Wert auf eine reiche Durchmischung des Angebots: Nun sorgen unter anderem ein Buchladen, ein Feinkostladen, ein Goldschmied, eine Kinderkrippe und eine Designgalerie für Vielfalt unter den Bögen, unter denen auch Elektrofahrzeuge gekauft und Flamenco getanzt werden kann.

Erste Mieter sind bereits eingezogen, seit dem 1. April stehen etliche der 64 Geschäfte dem Publikum offen. Im September ist alles fertig. Dann lassen sich die Vorschusslorbeeren und die Vorurteile an der Wirklichkeit messen. Gelegenheit dazu bieten wir zunächst den Quartierbewohnern und unseren Mietern, mit denen wir die Eröffnung und das zwanzigjährige Bestehen der Stiftung PWG feiern. Viel Vergnügen IM VIADUKT!

MONTAGE DER DACHTRÄGER FÜR DIE MARKTHALLE



AN DER FLANIERMEILE WIRD DER LETZTE SCHLIFF GEBEN



DIE MEISTEN MIETER SIND BEREITS EINGEZOGEN



ARCHITEKTUR
EM2N ARCHITEKTEN, 8005 ZÜRICH
PROJEKTLEITUNG
EMIL SELINER & PARTNER, 8006 ZÜRICH
BAUKOMMISSION
DANIEL BOLLHALDER, HANSJÜRG
DIENER, CLAUDIO FETZ, ANDI HOPPLER,
HANS-ULRICH MEIER, ADRIAN REHMANN
WWW.IM-VIADUKT.CH

IM VIADUKT

ERNEUERTE LIEGENSCHAFTEN

TEXT KORNEI RINGLI
FOTOS RALPH HUT

DOLDERSTRASSE 23 UND 25 – KÜCHEN-BAD-ERNEUERUNG IN JUGENDSTIL-HÄUSERN

Seit ihrer Erbauung waren die heute hundertjährigen Liegenschaften nie umfassend renoviert worden. Vor allem die technischen Installationen hatten das Ende ihres Lebenszyklus erreicht und mussten erneuert werden. Wie bei der PWG üblich, fanden wir das ausführende Architekturbüro in einem Studienauftrag – den Michael Meier und Marius Hug Architekten AG aus Zürich für sich entschieden.

Saniert und erneuert wurden vor allem die Küchen und Bäder einschliesslich sämtlicher Sanitär- und Elektroinstallationen. Aus denkmalpflegerischem Interesse legten wir auf eine weitgehende Erhaltung des Treppenhauses Wert und modernisierten die kunstvoll gearbeiteten Wohnungseingänge mit ihren eingezähten Glaseinsätzen. Auch die Tapeten im Treppenhaus wurden sorgfältig ersetzt. Die Wohnungen der Dachgeschosse legten wir mit den jeweiligen Mansardenzimmern zu zwei geräumigen Geschosswohnungen zusammen. Die Erneuerung wurde im bewohnten Zustand ausgeführt.

VIEL FLEXIBILITÄT IST VON DEN MIETERN VERLANGT



PROJEKTLEITUNG
URS CHRISTEN, 8004 ZÜRICH

ARCHITEKTUR
MICHAEL MEIER UND MARIUS HUG ARCHITEKTEN AG,
8045 ZÜRICH

BAUKOMMISSION
CLAUDIO FETZ, ELSIE MÜLLER, HANSJÜRG DIENER,
JÜRIG GROB

PROJEKTLEITUNG
PIERINO CERLIANI, 8004 ZÜRICH

ARCHITEKTUR
ARCHITEKTICK TINA ARNDT & DANIEL FLEISCHMANN,
8047 ZÜRICH

BAUKOMMISSION
ADRIAN REHMANN, CLAUDIO FETZ,
FABRIZIO MEO, JÜRIG GROB

LADENZEILE AN DER KONRADSTRASSE: HIER LÄSST ES SICH SHOPPEN



HAFNERSTRASSE 17 UND KONRADSTRASSE 49, 51, 55 – BELEBUNG MACHT DEALERN BEINE

Wie die Entrümpelung und Belegung des Hofes zwischen Josef-, Hafner- und Konradstrasse Dealern Beine gemacht hatte, berichteten wir letztes Jahr. Ähnliches Potenzial ortete die PWG in einer der Hofliegenschaften, genauer im Erdgeschoss an der Konradstrasse, wo das Milieu jahrelang den Ton angab.

Weil nicht nur Aussenräume, sondern auch die Gebäudenutzungen die Quartierentwicklung bestimmen, unternahm die Stiftung PWG im Jahr 2003 einen ersten Schritt zur Veränderung: Wir wandelten Gewerberäume an der Konradstrasse 49 in einen publikumswirksamen Laden- und Gastronomiebetrieb um (Mode und Bar Favorit). Im letzten Jahr führten wir unser Vorhaben mit dem Umbau des Sockelgeschosses zu Ende. Die Räume wurden für neue belebende Nutzungen erschlossen. Das Schweizer Modelabel Tarzan, die Modeboutique konrad by Suy Ky Lim, der Stoffladen Barré Zürich und das Telekommunikationsunternehmen GGA Maur veränderten das Umfeld grundlegend.

ERNEUERTE LIEGENSCHAFTEN

PROJEKTLEITUNG

JÜRGE GROB

ARCHITEKTUR

TONY GÜNTENSBERGER,
8044 ZÜRICH

BAUKOMMISSION (HEGIBACHSTRASSE)

ERNST GISEL, ADRIAN REHMANN,
CLAUDIO FETZ, SALVATORE CORINA,
URS CHRISTEN

BAUKOMMISSION (WETTINGERWIES)

ERNST GISEL, ADRIAN REHMANN,
FABRIZIO MEO, URS CHRISTEN

HEGIBACHSTRASSE 54, 56, 58 UND WETTINGERWIES 2 – ERNEUERTE VORZEIGEBAUWERKE

Der international bekannte Architekt Ernst Gisel hatte 1961 an der Hegibachstrasse und an der Wettingerwies eine Reihe von Häusern entworfen. Als sich das Ehepaar Marianne und Ernst Gisel 2006 von diesen Liegenschaften trennte, vertraute es sie der PWG an – mit der Auflage, den absehbaren Unterhaltsbedarf in naher Zukunft zu decken. Aus Respekt vor dem architektonischen Wert der Bauten realisierte die PWG die Renovation in Zusammenarbeit mit dem von Ernst Gisel geschätzten Baufachmann Tony Güntensperger.

An der Hegibachstrasse wurden der Fassadenputz, die Fenster und der Sonnenschutz erneuert. Die Elektroabsicherung wurde von sechs auf zehn Ampere hochgerüstet. Dazu kam eine Gegensprechanlage. Am Flachdach waren altersbedingte und energetische Mängel auszubessern. Die Erneuerungsarbeiten boten überdies Gelegenheit zu Anpassungen in den Waschküchen, zu zusätzlicher Isolierung, zu Malerarbeiten in den Kellern und zu einzelnen Unterhaltsarbeiten in den Wohnungen.

Die Arbeiten an der Wettingerwies beschränkten sich auf einige gezielte Massnahmen: Hier ein verstärkendes zusätzliches Türband, da ein robusterer Auszug erneuerten die formschönen ursprünglichen Einbauküchen. Die Haus- und Wohnungstüren sowie die Geländer der Laubengänge erhielten einen frischen Anstrich. Der Ersatz einiger Regelgeräte verbesserte die Steuerung der Heizanlage. An der Aussenhülle wurden Flachdach, Putz, Balkone, Rollläden und Fenster überarbeitet und energetisch optimiert.

IM SYDEFÄDELI 25 UND 27 – ERNEUERUNG DURCH GENERALUNTERNEHMUNG

Eine Gebäudediagnose attestierte der Fassade und dem Dach der Liegenschaften aus den frühen Dreissigerjahren einen guten Zustand. Die Küchen und Badezimmer hingegen zeigten eine starke Abnutzung: Die Elektroleitungen waren veraltet, und die Sanitär-Steigleitungen drohten durchzurosten. Die Erneuerungsarbeiten boten die Gelegenheit, die Balkone mit ihrer herrlich sonnigen Südausrichtung zu vergrössern.

Den Umbau im bewohnten Zustand wollte die Stiftung PWG einer vertrauensvollen Generalunternehmung übertragen. Ein Auswahlverfahren aus acht Bewerbern beurteilte die Unirenova als jenes Unternehmen, das den bautechnischen, kostenmässigen sowie den ästhetischen Anforderungen am besten genügte. Auf energiewirksame Massnahmen verzichteten wir, da eine bauphysikalische Überprüfung aufgrund des guten Fassadenzustands nur unbedeutende Optimierungen ausmachen konnte.

ERNEUERTE FASSADE AN DER HEGIBACHSTRASSE 54, 56 UND 58



DIE INSTALLATIONEN IM SYDEFÄDELI WAREN AM ENDE IHRER LEBENSDAUER

PROJEKTLEITUNG
URS CHRISTEN, 8004 ZÜRICHGENERALUNTERNEHMUNG
UNIRENOVA, 8050 ZÜRICHARCHITEKTUR
COMBAU, 8802 KILCHBERGBAUKOMMISSION
CLAUDIO FETZ, ELSIE MÜLLER, EMIL SELINER, JÜRGE GROB

ROUNDTABLE 20 JAHRE PWG

«IN IHRER ART IST DIE PWG EIGENTLICH EINMALIG.»

TEXT MARKUS MÄDER
FOTOS RALPH HUT

Seit zwanzig Jahren kauft, vermietet, unterhält und baut die PWG preisgünstige Wohn- und Gewerberäume in der Stadt Zürich. Zu diesem runden Geburtstag setzte sie sich einen Meilenstein: Die Eröffnung der Markthallen in den Viaduktbögen im Kreis 5 erschliesst der Stiftung neue Dimensionen der Kubatur und der städtebaulichen Aufgaben. Überdies überraschte der Gemeinderat der Stadt Zürich die PWG mit einem «Geschenk» von jährlich fünf Millionen Franken Abschreibungsbeiträgen. – Rückblick, Vorschau, Erfolge und Herausforderungen in den ersten und den nächsten zwanzig Jahren der PWG.

EIN GESPRÄCH ZUM ZWANZIGSTEN GEBURTSTAG DER STIFTUNG PWG IM RESTAURANT KROKODIL AN DER HOHLSTRASSE 44



FRAGE: Andi Hoppler, Sie waren schon quasi als Geburtshelfer der PWG dabei. Vom ersten Tag an wirkten Sie als Stiftungspräsident. Können Sie die zwanzig Jahre Revue passieren lassen?

ANDI HOPPLER: Seit 1990 machen wir praktisch immer dasselbe. Wir erwerben Liegenschaften in der Stadt Zürich, um sie dauerhaft der Spekulation zu entziehen. Durch Erhaltung, Umbauten und Neubauten schaffen wir preisgünstige Wohn- und Gewerberäume in der Stadt Zürich. Dazu verpflichten uns die Statuten gemäss einer Volksinitiative von 1985. Am Anfang, bei der Festlegung unserer Strategie entschieden wir, mit den zahlreichen Wohnbaugenossenschaften nicht in Wettbewerb zu treten. Wir überliessen ihnen die grossen Wohnbaufelder und fokussierten auf den Erwerb von Einzelliegenschaften, und zwar stetig: Jahr für Jahr bis zu zehn Objekte zu den üblichen Marktpreisen. So besitzen wir heute über 140 Liegenschaften mit rund 1200 Wohnungen und gut 150 Gewerberäumen im Gesamtwert von über 350 Millionen Franken. Wir streben nicht für eine kleine Gruppe sehr tiefe, sondern erschwingliche Mietzinse für eine wachsende Zahl von Wohnungssuchenden an. Gemäss Wüest & Partner liegen unsere Mieten rund einen Viertel unter dem Marktdurchschnitt.

ROUNDTABLE

20 JAHRE PWG

FRAGE: Und trotzdem geht es der PWG finanziell gut. Eine stolze Leistung.

ANDI HOPPLER: Unsere Strategie, im zyklischen Wohnungsmarkt nicht alles aufs Mal zu investieren, sondern durchschnittlich rund fünf Millionen über die Jahre hinaus – das war gar nicht so schlecht. Die anfangs überhitzten Preise gingen bald zurück. In den Neunzigerjahren erhielten wir manche Liegenschaft aus dem sogenannten Work-out der Banken und spezialisierten uns auf unfertige Objekte aus Konkursmassen. Wir bauten sie fertig oder bauten sie zurück oder bauten sie anders. In dieser langen, günstigen Zeit steigerten wir die Investitionen auf jährlich zwanzig bis vierzig Millionen. In den letzten drei, vier Jahren ist auf dem normalen Markt wieder nichts mehr zu haben, das niedrige Mietzinsen verspricht.

Von der Struktur her haben wir einen Ausschuss, der vom Gemeinderat gewählt ist. Er ist sehr stabil geblieben, sodass wir immer sehr gut und erfolgreich arbeiten konnten, nicht zuletzt, weil wir auch nie als Gemeinderats-Dépendance funktionierten. Wir wurden nicht verpolitisiert. Wir verstanden uns auch immer als Immobilien-Investoren und pflegten den Wert unserer Liegenschaften.

Durch Unterhalt und Renovationen trugen wir unserem Stiftungskapital Sorge.

FRAGE: Sie haben es sogar tüchtig vermehrt.

ANDI HOPPLER: Das ist uns gelungen, weil wir günstige, aber keine subventionierten Mietzinse anbieten.

FRAGE: Herr Theo Hauri, das Verlangen nach preisgünstigen Wohnungen kommt meist von linker Seite. Als Gemeinderat der SVP begleiten Sie die Arbeit der PWG nun seit fünfzehn Jahren. Sehen Sie die Arbeit der Stiftung ebenso positiv?

THEO HAURI: Wir finden es grundlegend gut, was die PWG macht. Seit ich in der Rechnungsprüfungskommission bin, blättere ich auch die Rechnungen durch. Günstiger Wohnraum ist sicher ein ständiges Gebot in unserer Stadt. Es darf auch aus unserer Sicht nicht sein, dass das Wohnen einen immer grösseren Anteil des Einkommens verschlingt. Andererseits sind auch die Ansprüche an Fläche und Komfort gestiegen. Den Schönheitsfehler, dass die PWG das Grundkapital der Stadt nicht verzinsen muss, lassen wir mal so stehen. Den anderen Makel, dass die PWG lange Jahre zu stark in die Kreise 4 und 5 investiert hat, korrigiert sie in den letzten Jahren. Jetzt kommen vermehrt die äusseren Quartiere und Gewerberäume dazu. Das freut mich als Gewerbler besonders.

FRAGE: Auf drei Motionen im Gemeinderat hin wurde kürzlich beschlossen, der PWG einen jährlichen Abschreibungskredit von fünf Millionen zu sprechen. War die SVP dafür, waren Sie dafür?

THEO HAURI: Die SVP war dagegen. Abschreibungsbeiträge muss immer jemand bezahlen. In diesem Fall wieder einmal der Steuerzahler. Darum finde ich es gut, dass die PWG bis heute aus eigener Kraft gewachsen ist. Nur mit einem gewissen Gewinn kann sie auch in angespannten Zeiten entsprechend auf dem Markt auftreten. Ich bin überzeugt, die PWG wird weiterhin neue, preiswerte Objekte finden. Auch private Verkäufer sind nicht alle einzig auf die Maximierung ihres Gewinnes aus.

FRAGE: Nun ist das Geld gesprochen, fast wie ein Geburtstagsgeschenk zum Zwanzigsten der PWG. Was macht man am besten mit diesen Millionen, die ja im Rahmen der sogenannten Wohnbaudebatte als Mittel gegen die «Seefeldisierung» der Stadt gedacht waren? – Womit wir bereits in die Zukunft der PWG blicken.

MARGRIT HUGENTOBLE: Die PWG beteiligt sich ja auch an innovativen Projekten im Wohnungsbau... In diesem Zusammenhang hat das Wohnforum der ETH Zürich mit der PWG auch schon zusammengearbeitet...

ROUNDTABLE

20 JAHRE PWG



MARGRIT HUGENTOBLER, LEITERIN
ETH WOHNFORUM

FRAGE: Kraftwerk 1 in Zürich West zum Beispiel.

MARGRIT HUGENTOBLER: Ja, die Finanzierung des Kraftwerk 1 war schwierig, und die Übernahme eines der Häuser durch die PWG half, Kraftwerk 1 zu realisieren. Das ETH Wohnforum hat Kraftwerk 1 zweimal evaluiert, kurz nach Bezug und drei Jahre später. Im Zusammenhang mit der Entwicklung eines Evaluationsinstruments zum Vergleich von Wohnqualitäten verschiedener Siedlungen aus Nutzersicht war die PWG ebenfalls involviert. Unter anderem evaluierten wir eine Altbausiedlung der PWG in Altstetten. Leider ist die Sicht der Nutzerinnen und Nutzer oft kaum relevant im Wohnungsmarkt der Stadt Zürich, weil jede erschwingliche Wohnung viele Interessent/-innen findet, die keine grossen Ansprüche stellen können.

Ich denke, es ist Aufgabe jeder Stadt, sich um erschwinglichen Wohnraum für finanziell Benachteiligte zu kümmern und, wenn möglich, innovative Ansätze im Wohnungsbau zu unterstützen – ich denke da an das Beispiel Kraftwerk... oder an die Gewerberäume im Viaduktprojekt. Zudem trägt die PWG als Drittes durch den Kauf älterer Liegenschaften zum Erhalt des baulich-historischen Erbes dieser Stadt bei, indem diese Liegenschaften der Spekulation entzogen, nicht einfach abgerissen und sanft renoviert werden.

FRAGE: Stichwort Seefeldisierung. Die Abschreibungskredite sind dafür gedacht, auch an den begehrtesten Lagen der Entmischung entgegenzuwirken, indem die PWG auch etwa im privilegierten Seefeld günstigen Wohnraum erhalten kann. Macht das Sinn?

THEO HAURI: Meiner Meinung nach wird diese Seefeldisierung stark übertrieben. Es wird ja immer von den gleichen Liegenschaften an den begehrtesten Lagen gesprochen. Im äusseren Seefeld könnte man durchaus noch etwas finden, obwohl dort der See so nah ist wie an den begehrtesten Seefeld-Lagen. Mein Quartier hat nur den Katzenssee. Aber gerade «mein» Affoltern ist das Boomquartier par excellence. Da wurden auch Genossenschaftswohnungen abgerissen, weil die Grundrisse nicht mehr stimmen. Die Ansprüche sind derart gestiegen. Auch für so hohe Ansprüche entstehen ausserhalb des Seefelds attraktive Quartiere.

ERNST HAURI: Das Schlagwort der Seefeldisierung ist im Augenblick vom Stadtrats-Wahlkampf aufgeladen. Zürich ist nicht London, wo erst nach einer Stunde Fahrt vom Zentrum günstigere Wohnungen zu finden sind. Vom Bahnhof Stadelhofen aus ist man in einer Viertelstunde in Uster. Es gibt also Wohnalternativen ganz in der Nähe. Aber auch in der Stadt scheint mir eine gewisse Durchmischung gewährleistet. Nicht zuletzt dank den Genossenschaften, den gemeinnützigen Institutionen – und dank der PWG.

FRAGE: Dank PWG kommt alles gut?

ERNST HAURI: Ja und nein. Anderen Gemeinden, die wohnungspolitische Aufgaben zu lösen haben, sagen wir gerne: Nehmt das Beispiel PWG. Sie verleiht wichtige Denkanstösse im ganzen Land. Aber Zürich ist und bleibt ein privilegierter Spezialfall. Da wird einem das Geld fast nachgeworfen, wie diese Abschreibungskredite zeigen, aber ausserhalb ist das ganz anders. Einzig Zürich hat diese politischen Strukturen, die den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern. Gewiss: Andererseits ist in Zürich auch die Wohnungsknappheit ausgeprägter als anderswo. Warum? Die Stadt ist ein Opfer ihres Erfolgs. Mit ihrer Attraktivität zieht sie Leute aus dem In- und Ausland an...

FRAGE: Das Ausland ist Ihr Spezialthema. Die Bedeutung der Zuwanderung haben Sie vertieft untersucht...

ROUNDTABLE

20 JAHRE PWG

ERNST HAURI: Ja, auch. Die Personenfreizügigkeit hat sicher einen verknappenden Einfluss. Die Leute können kommen, wenn sie Arbeit finden, und Arbeit gibt es in Zürich, also kommen die Leute. Zuwanderung führt zu Knappheiten, ob die Leute nun aus dem Ausland oder aus der Schweiz kommen. In Zürich sind die Hochschulen, die Spitäler, die Arbeitsplätze, die kulturellen und die touristischen Reize. Das lockt.

FRAGE: Wie stark kann da die PWG dieser Knappheit Gegensteuer geben? Reicht das?

ERNST HAURI: Es ist ja nicht nur die PWG. Wir haben überhaupt einen hohen Anteil von gemeinnützigem Wohnungsbau in der Stadt Zürich: Genossenschaften, kommunaler Wohnungsbau, Stiftungen. Alle nehmen sie ganz bestimmte Aufgaben wahr. Ich finde es sehr gut, dass die PWG sich positionieren konnte, ohne andere Institutionen zu konkurrenzieren. Alle zusammen vermögen da die Knappheit und den Preisdruck schon spürbar zu mildern.

PATRICK GMÜR: Die Stärke der Stadt Zürich im sozialen Wohnungsbau ist historisch bedingt. Zürich ist eine Schweizer Stadt, die seit dem 19. Jahrhundert von den politisch-sozialen Umwälzungen der Industrialisierung geprägt ist. Das «rote Zürich» der Dreissigerjahre hat diese Genossenschaften ermöglicht. Dank PWG und den Genossenschaften wird jede vierte Wohnung den Spekulanten entzogen. Dies ist wichtig für das soziale Gefüge. In London sind die Quartiere so stark entmischt, dass man in der teuren Innenstadt kaum einen Handwerker findet, der bereit ist, von seinem Aussenquartier aus zwei Stunden ins Zentrum zu fahren, um eine defekte Fensterscheibe oder eine Wasserleitung zu reparieren.

ANDI HOPPLER, PRÄSIDENT
STIFTUNG PWG



Frage: Und wo erwarten die PWG neue Aufgaben für die Zukunft?

PATRICK GMÜR: Die Strategie, mit Einzelliegenschaften Nischen zu besetzen, bleibt für mich wegweisend. Die Genossenschaften und andere potente Investoren belegen die grossen Baufelder – und die PWG setzt auf den finanziell weniger interessanten Grundstücken ihre Marksteine. So trägt sie dem Stadtbild Sorge – und hält es attraktiv. Einzelliegenschaften, die dem Investitionsdruck entzogen wurden, können Positionen sichern. Uns von der Stadtplanung interessiert: Wo verdichten wir, und wo ist Vorsicht geboten.

FRAGE: Jede vierte Wohnung gehört einer Genossenschaft oder einer Stiftung. Wie gross ist der Anteil der PWG an diesem Viertel?

ANDI HOPPLER: Von allen 200 000 Wohnungen der Stadt haben wir 1200.

ERNST HAURI: Von den 60 000 sozialen ist das ein Fünfzigstel. Das sind zwei Prozent.

ANDI HOPPLER: Auf den gesamten Markt sogar nur ein halbes Prozent. Quantitativ sind wir ein kleiner Player.

FRAGE: Mit einem Anteil von einem halben Prozent wollen Sie städtebauliche Veränderungen spürbar machen?

PATRICK GMÜR: Die PWG ist ein Faktor. Ein anderer sind die inventarisierten und die geschützten Bauten. Mittel- bis langfristig stellt sich die Frage, wie wir mit unserem Stadtbild umgehen. Bauten können aus dem Denkmalschutz entlassen werden, oft reicht bereits eine Inventarisierung, um Investoren zur Vorsicht zu mahnen.

ERNST HAURI: Sehen Sie dort eine Rolle für die PWG in Zukunft?

PATRICK GMÜR: Ich glaube schon, dass in dieser Einzelliegenschaften-Strategie besonders für Umbauten ein Potenzial steckt. Wie baut man um, auf welchen Standard baut man aus? Ein Investor hat andere Interessen am Gewinn als die sozial verpflichtete PWG.

ERNST HAURI, DIREKTOR A.I. BUNDES-
AMT FÜR WOHNUNGSWESEN (BWO)



ROUNDTABLE

20 JAHRE PWG

MARGRIT HUGENTOBLE: Es ist ja nicht nur die PWG, die sich entsprechende Überlegungen bei Renovationen und Umbauten macht. Die grösseren Genossenschaften und das Amt für Hochbauten der Stadt in Zusammenarbeit mit der städtischen Liegenschaftenverwaltung machen die auch. Es lastet also nicht alles auf der PWG.

FRAGE: Wir sitzen ja in so einer renovierten Nische, im Restaurant Krokodil, in einem sehr markanten Haus an der Langstrasse.

ANDI HOPPLER: Jawohl, es steht unter Denkmalschutz – mit einer von der PWG entsprechend sorgfältig erneuerten Fassade.

FRAGE: Wir haben noch eine zweite solche Nische ganz in der Nähe: Militärstrasse 115. Das Haus soll jetzt grundlegend renoviert und mit einem Anbau aufgewertet werden. Was soll die PWG machen aus diesen Nischen: in erster Linie historische Positionen sichern oder mit entsprechendem Mut soziale Experimente angehen?

THEO HAURI: Ich finde die Erhaltung von Objekten, die zum Stadtbild gehören, ein gutes Ziel. Sofern die Bausubstanz noch intakt ist, kann eine gründliche Renovation einer Wohnung für ein attraktives Cachet und eine gute Mieterschaft sorgen.

ERNST HAURI: Ich kann mir vorstellen, dass die PWG als öffentliche Institution mit ihren finanziellen Mitteln noch vermehrt Risiken eingeht: Risiken im Sinn von schwierigen Projekten, wie etwa die Viaduktbögen. Das hätte sonst wahrscheinlich kein anderer Investor gewagt. Mit ihren Mitteln kann eine solche Stiftung wegweisende Projekte zur Stadtentwicklung beisteuern. Nicht unbedingt im quantitativen Wachstum. Sonst kommt sie doch noch in Konkurrenz mit den andern oder wird preistreibend auf dem Markt.

PATRICK GMÜR, DIREKTOR AMT
FÜR STÄDTEBAU DER STADT ZÜRICH



FRAGE: Wie sieht man das bei der PWG selber?

ANDI HOPPLER: Es braucht beides. Wir wollen auch beides. Wir versuchen immer auf eine Art, mutig zu sein. Mutig war damals etwa der Umbau ehemaliger Fabriken in Wohnungen. Weil die Mitbewerber bald merkten, dass man mit der Umnutzung von Fabriken Geld verdienen kann, kamen wir leider später nicht mehr zum Zug. Im Übrigen haben wir einen Bestand, den wir auch in Zukunft laufend erneuern wollen. Ebenso intensiv sind wir dran, Projekte für das Gewerbe zu finden – was aber auch nicht einfach ist, weil die Umnutzung von Industriebauten in Büros für Investoren so attraktiv geworden ist, besonders im heutigen Wettbewerb. Die Frage ist: Was bringt uns die Zukunft im Wohnungsbau? Was können wir uns überhaupt noch leisten, wenn die Preise nur noch nach oben gehen, wie einige behaupten – oder gibt es auch weiterhin Zyklen? Da ist man sich auch bei uns nicht einig.

FRAGE: Da ist die Frage, ob die PWG in Zeiten von Hochpreismärkten mit teuren Wohnungen in den Markt eingreifen soll oder ob es andere, sozialere Möglichkeiten gibt.

MARGRIT HUGENTOBLE: Erschwingliche Wohnungen sind ganz wichtig in der Stadt. Es gibt aber einen Bereich, in dem es auch für die PWG schwierig ist, die Bedürfnisse abzudecken. Ernst Hauri und ich sind im Stiftungsrat der gemeinnützigen Wohnungsvermittlung Domicil. Domicil hat von der Stadt einen Leistungsauftrag, Wohnraum für Personen mit sehr geringem Einkommen zu vermitteln. Zu einem grossen Teil sind das Haushalte, die auf finanzielle Unterstützung durch die Stadt angewiesen sind. Bezahlbare Wohnungen in diesem Bereich gibt es kaum mehr. Domicil vermittelt etwa hundert Wohnungen im Jahr, bei einem Mehrfachen an Anfragen. Dazu kommen die sogenannten Working Poor, die nicht von sozialer Unterstützung abhängig sind und sein wollen – ihre Zahl steigt, und Wohnraum für sie ist kaum vorhanden. Gewiss, Domicil und PWG arbeiten zusammen, aber für die PWG besteht hier ein Dilemma. Auch die einfachsten Wohnungen haben heute ihren Preis, den die entsprechenden Mieter/-innen kaum mehr ohne Subventionen bezahlen können.

ROUNDTABLE 20 JAHRE PWG

EINST EINE BIERHALLE, HEUTE IST DAS KROKODIL BEKANNT FÜR SEINE SPANISCHE KÜCHE



PATRICK GMÜR: Ich bin froh, dass Sie das sagen. Es ist fast nicht möglich, auch diesem Teil der Bevölkerung zu dienen, weil unsere Kosten einfach zu hoch sind. Wir müssen neue Modelle für kurz- und mittelfristige Lösungen andenken. Für den preisgünstigen Wohnungsbau bleiben heute nur noch schwierig nutzbare Restgrundstücke übrig: lärmbelastet, schwer zu erschliessen und auch sonst nicht besonders attraktiv.

ERNST HAURI: Es ist schon richtig: Preisgünstige Neubauten sind praktisch gar nicht mehr möglich. Bauen ist immer teuer. Aber machen soll man es trotzdem. Bei einer Kostenmiete werden die Mieten langfristig günstiger. Auch die heutigen «Billigwohnungen» aus den Zwanziger- und Dreissigerjahren waren teuer damals. Wenn ich eine Prognose wagen darf: Konjunkturzyklen wird es immer geben – wenn auch in Zürich in relativ schonendem Mass. Wenn der Leerwohnungsbestand vielleicht einmal auf 0.6 Prozent steigt, ist das für Zürich bereits ein «entspannter» Markt (Gelächter). Mit 2 Prozent, wie das auf dem Land durchaus sein kann, wird sich die PWG kaum je herumschlagen. Dafür ist Zürich zu attraktiv. Von daher sehe ich keinen Grund, zurückhaltend zu sein oder keine Risiken einzugehen. Unter Risiko verstehe ich auch, Mieter aufzunehmen, die nur geringe Sicherheit bieten.

FRAGE: Haben Sie grosse, mutige Projekte in die eine oder andere Richtung? Die nächsten Schritte?

ANDI HOPPLER: Unser mutigstes Projekt ist immer noch das Viadukt, das wirklich Mut braucht – und hohe Ansprüche stellt. Es sollte dieses Jahr fertig werden – und wird hoffentlich gut laufen. Alles in allem sehe ich unsere Chance weiterhin in speziellen Situationen, wo andere nicht einsteigen wollen. Allerdings ist der Druck auf die Stadt unterdessen so gross, dass mancher Investor einfach alles kauft, was auf den Markt kommt.

FRAGE: Genau dafür hat jetzt der Gemeinderat diese Abschreibungskredite gesprochen.

ANDI HOPPLER: Geld ist schon gut. Aber Sie müssen es auch investieren können. In teure Wohnungen zu investieren, kommt kaum in Frage. Das bringt uns von der PWG und unserem Mieterkreis wenig.

ROUNDTABLE

20 JAHRE PWG

FRAGE: Und darauf läuft es hinaus?

ANDI HOPPLER: Was uns zurzeit angeboten wird, kommt auf Quadratmeterpreise wie vor fünf Jahren am Zürichberg. Sogar in Altstetten werden 9000 Franken pro Quadratmeter bezahlt. Das ergibt für uns nie attraktive Mietzinse. Solange die Hypothekarzinsen auf zwei Prozent und darunter sind und der Eigentümer dann dreieinhalb Prozent Rendite erzielt, haben wir einen Verkäufermarkt. Doch weil es nicht ewig in die gleiche Richtung gehen kann, investierten wir ja seit der Gründung nur eine gewisse Summe pro Jahr. So haben wir einige Häuser sehr teuer bezahlt. Doch auch die teuersten von einst sind heute fast alle im «normalen» Bereich.

ERNST HAURI: Die Frage scheint mir tatsächlich schwierig: Soll man heute noch kaufen, oder soll man nicht? Man sollte wohl schon, andererseits kann man sich damit im Nachhinein Vorwürfe einhandeln.

ANDI HOPPLER: Wir haben einige alte, nicht renovierte Dreizimmerwohnungen mit Mietzinsen zu 2400 Franken. Damit haben wir ein Problem. Wir müssen dann hören, das sei nicht preisgünstig. Freilich finden wir Mieter. Die Leute müssen wohl oder übel überall hinein... Aber das ist gerade nicht, was wir wollen. In diesem Sinn bin ich für die neuen Abschreibungsbeiträge dankbar: Für Objekte, bei denen es wirklich Sinn macht, etwas abzuschreiben. Aber ein Haus etwa im Seefeld kaufen, bloss um es abzuschreiben? Meine persönliche Meinung: Um einen Trend umzukehren, sind wir ein zu kleiner Player.



THEO HAURI, MITGLIED DES GEMEINDERATS DER STADT ZÜRICH (SVP)

PATRICK GMÜR: Es wäre tatsächlich seltsam, ein Haus mit sechs bis zehn Wohnungen mit ein paar hundert Franken zu subventionieren, damit eine Zufallsauswahl von zwanzig, dreissig Glücklichen das Privileg des günstigen Wohnens geniesst.

MARGRIT HUGENTOBLER: Effizientere Möglichkeiten zu Investitionen, gerade in diesen angespannten Zeiten, sehe ich eher im gewerblichen Teil. In der Durchmischung von Wohnen und Gewerbe/Dienstleistungen leistet die PWG ebenfalls einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung. Das andere ist der Erhalt von Baubestand durch kluge, sanfte Renovation. Einige Fachleute an der ETH sind der Ansicht, es werde – nicht zuletzt von Genossenschaften – zu viel Ersatzneubau betrieben. Die Frage ist, wie man sinnvoll renovieren und Bausubstanz erhalten kann, ohne mit ökologischen Massnahmen zu übertreiben. Da kann die PWG eine Vorreiterrolle für optimale Lösungen spielen.

ANDI HOPPLER: Ökologisch sinnvoll bauen ist eine Gratwanderung: Die Stiftung ist als Teil der Stadt Zürich dem Ziel der 2000-Watt-Gesellschaft verpflichtet. Die Ansprüche, was das heisst, gehen weit auseinander, gerade auch die politischen Ansprüche, an denen eine öffentlich-rechtliche Stiftung gemessen wird. Wir suchen einen Weg...

PATRICK GMÜR: Das ist eine politische Frage, über die es sich nachzudenken lohnt. Was heisst gesamtheitliche Nachhaltigkeit, wo setzt man die Energie, mit der man etwas leisten will, am sinnvollsten ein? Müssen Altbauten unbedingt auf ein Top-Niveau gebracht werden? Oder gibt es auch andere Gewichtungen? Etwa preisgünstiges Wohnen für einkommensschwache Mieter.

FRAGE: Ich finde das ein sehr positives Schlusswort...

PATRICK GMÜR: ... Es kommt ja immer auf die Perspektive an: Vom Existenzminimum aus betrachtet geht preisgünstiges Wohnen über alles. Ich persönlich bin Optimist und denke, dass die Aufgaben lösbar sind, wenn wir sie gemeinsam anpacken. Mit den Genossenschaften, mit der PWG – und nicht zuletzt mit den Investoren.

ANDI HOPPLER: Nachhaltig ist bei uns natürlich auch die Belegung der Wohnungen. Wir achten darauf, dass eine Wohnung von der «Anzahl der Bewohner plus ein Zimmer» belegt ist. Das wirkt sich auf die Dauer mindestens so nachhaltig aus wie eine Minergie-Renovation.

ROUNDTABLE 20 JAHRE PWG

PATRICK GMÜR: Diese gesamtheitliche Nachhaltigkeit muss vertieft in die Diskussion eingebracht werden.

THEO HAURI: Unser Stadtplaner Patrick Gmür legt Wert auf verdichtetes Bauen. Das haben wir in Affoltern reichlich getan – bis es manchen Leuten in Affoltern Angst macht. Beispiele können Sie selber anschauen gehen. Die PWG mit ihren Einzelhauskäufen kommt da glücklicherweise kaum in Versuchung. Also denn: Weiterhin vernünftig renovieren, mit dem Kosten-Nutzen-Verhältnis im Auge.

FRAGE: Ihr Schlusswort, Herr Ernst Hauri?

ERNST HAURI: Ich wünsche Ihnen, Herr Hoppler, und der ganzen PWG, dass Sie genauso erfolgreich weiterarbeiten können; und der ganzen Schweiz wünsche ich, dass es in verschiedenen anderen Gemeinden etwas Ähnliches gäbe.

FRAGE: Gibt es das wirklich nirgendwo sonst?

ERNST HAURI: Nein. In ihrer Art ist die PWG eigentlich einmalig. Da könnt ihr auch etwas Botschafter spielen.

DIE TEILNEHMER AM ROUNDTABLE WÜNSCHEN DER PWG FÜR DIE NÄCHSTEN 20 JAHRE ALLES GUTE!



WIE ALLES BEGANN

TEXT PETER MACHER

Anfang der 1970er-Jahre waren die Themenbereiche «Bodenrecht» und «Selbstverwaltung» politischer Mainstream innerhalb der Linken und der alternativen Szene in der Stadt Zürich. Man liess es jedoch nicht nur bei politischen Forderungen bewenden, sondern versuchte, für die Erprobung der Vorstellungen etwas Konkretes auf die Beine zu stellen: Neben vielen selbstverwalteten Betrieben wurden ab 1977 eine ganze Reihe von Hausgenossenschaften gegründet. Sie verstanden sich als Ergänzung zu den traditionellen Genossenschaften, welche den offenen Wohn- und Lebensformen der Nach-AchtundsechzigerInnen relativ skeptisch gegenüberstanden.

Bald zeigte sich, dass der gemeinsame Erwerb von (Wohn-)Liegenschaften dort realistisch war, wo gewisse finanzielle Mittel und eine handlungsfähige Organisation vorhanden waren. Das Hauptziel aber – jene Liegenschaften der Spekulation zu entziehen, die sozusagen von heute auf morgen auf den Markt «geworfen» wurden und deren Mieterschaft mit Kündigung oder massiven Mietzinserhöhungen rechnen musste – war damit nicht zu erreichen. Ein grosser Teil der «AktivistInnen» waren gleichzeitig in der Sozialdemokratischen Partei der Stadt Zürich engagiert. Es lag also nahe, für die genannten Ansätze die klassische «Wohnraumförderungs politik» (Bauen auf der grünen Wiese) mit dem neuen Ansatz des Erwerbs bestehender Liegenschaften zu ergänzen. Verschiedene Vorschläge aus SP-Sektionen wurden im Anschluss an ein parteiinternes Ideensuchprogramm zu einem Initiativtext verarbeitet:

«Für die Errichtung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung der Stadt Zürich zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen wird ein Kredit von 50 Millionen Franken bewilligt.

Der Gemeinderat wird ermächtigt, der Stiftung die zur Verfolgung des Stiftungszweckes und zur Erhaltung des Stiftungsvermögens nötigen jährlichen Beiträge zu gewähren.

Innerhalb von sechs Monaten nach Annahme dieser Initiative erlässt der Gemeinderat ein Stiftungsstatut nach folgenden Grundsätzen:



ALS DAMALIGER PARTEISEKRETÄR DER SP GESTALTETE PETER MACHER DEN INITIATIVTEXT ZUR GRÜNDUNG DER STIFTUNG PWG MASSGEBLICH MIT.

1. Die Stiftung bezweckt den Erwerb von Liegenschaften, um in bestehenden und eventuell in neu zu erstellenden Bauten preisgünstigen Wohnraum und preisgünstige Räumlichkeiten für Kleinbetriebe zu erhalten oder zu schaffen. Zu diesem Zweck darf die Stiftung Grundpfanddarlehen aufnehmen.
2. Die Stiftung stellt ihre Liegenschaften Benutzergruppen zur Verfügung, die in der Regel genossenschaftlich organisiert sind, wie zum Beispiel Haus- und Wohngenossenschaften und diesen angeschlossenen oder selbst genossenschaftlich organisierten Kleinbetrieben, sowie gemeinnützigen Trägerorganisationen. Die Abgabe erfolgt mittels langfristiger Mietverträge oder im Baurecht, jedoch höchstens auf die Dauer von 30 Jahren. Dabei ist sicherzustellen, dass die Nutzung als Wohn- und Gewerberaum erhalten bleibt, dass die Erzielung von Spekulationsgewinnen ausgeschlossen ist und dass die Nutzung in möglichst weitgehender Selbstverwaltung erfolgt, insbesondere bezüglich Art und Umfang von Unterhalts- und Renovationsarbeiten.
3. Die Miet- beziehungsweise Baurechtszinse sollen mittelfristig ausreichen, um das eingesetzte Kapital zu verzinsen und den Unterhalt der Bauten zu gewährleisten. Zulasten der vom Gemeinderat jährlich zu bewilligenden Beiträge können Zuschüsse zur Verbilligung der Miet- oder Baurechtszinse, in besonderen Fällen, Abschreibungs- oder Sanierungsbeiträge gewährt werden zugunsten von Personen oder Personengruppen, deren Einkommen und Vermögen bestimmte Grenzen nicht überschreiten, sowie zugunsten von Kleinbetrieben, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, und von gemeinnützigen Organisationen, die soziale Aufgaben übernehmen.

GASTARTIKEL #2

ZUM 20. GEBURTSTAG DER STIFTUNG PWG

4. Die Leitung der Stiftung obliegt einem Stiftungsrat, bestehend aus mindestens 9 Mitgliedern. Diese werden vom Gemeinderat auf eine Amtsdauer von 4 Jahren gewählt. Kompetenzen und Pflichten des Stiftungsrates werden vom Gemeinderat festgelegt, dem auch die allgemeine Aufsicht über den Stiftungsrat zusteht.»

Die so formulierte Initiative wurde am 20. Januar 1982 eingereicht.

Gemeinderat und Stadtrat beantragten, die Volksinitiative abzulehnen. Neben den klassischen bürgerlichen Gegnern öffentlicher Wohnraumförderung gab es auch Widerstand aus Genossenschaftskreisen. Die Gemeindeabstimmung von 9. Juni 1985 stimmte jedoch der Initiative mit 50 331 gegen 48 178 Stimmen zu.

Dieses Ergebnis wurde von Personen aus dem Umfeld der freisinnigen Partei nicht akzeptiert und beim Bezirksrat angefochten, der nach einem Jahr die Beschwerde guthiess und den Gemeindebeschluss aufhob.

Die SP als Initiantin reichte gegen diesen Beschluss beim Regierungsrat Beschwerde ein, welche mit Regierungsratsbeschluss vom 24. Februar 1988 abgewiesen wurde.

Gegen diesen Entscheid erhob die SP wiederum staatsrechtliche Beschwerde ans Bundesgericht und verlangte, dass der angefochtene Entscheid aufzuheben sei.

Mit Beschluss vom 14. Dezember 1988 hiess das Bundesgericht die Beschwerde gut. Im Grundsatz ging es – neben formellen Punkten – um die Frage, ob die im Initiativtext vorgesehene Bevorzugung von Genossenschaften gegen das Rechtsgleichheitsgebot verstosse, was das Bundesgericht verneinte und den Beschluss an den Regierungsrat zum Neuentscheid zurückwies, welcher den Kredit daraufhin als gültig erklärte.

Rund zehn Jahre nach Einreichung der Initiative konnte die Stiftung endlich ihre Tätigkeit aufnehmen.

Betrachtet man die ursprünglichen Anliegen der Initianten, so wurde Beachtliches zur Zielsetzung «Spekulationsentzug» erreicht. Weniger erfolgreich war die Initiative bezüglich der Gründung von neuen (Haus-)Genossenschaften, welche als Träger für die Verwaltung der durch die PWG erworbenen Liegenschaften vorgesehen waren. Zudem wurden nie die jährlichen Beiträge, welche zur Mietzinsverbilligung vorgesehen waren, durch den Gemeinderat gesprochen. Insofern konnte die Preisgünstigkeit der Mietobjekte nur durch den Verzicht auf Aufwertungen und eine massvolle Verzinsung des Kapitals erreicht werden. Erst kürzlich hat der Gemeinderat einen neuen Kredit beschlossen, welcher auch Abschreibungsbeiträge ermöglichen würde. Es ist noch offen, ob Widerstände gegen diesen Kredit (aus den gleichen Kreisen wie seinerzeit gegen die Initiative) erfolgreich sein werden.

Auch wenn die idealistischen Anliegen der seinerzeitigen Initianten nicht vollumfänglich erfüllt wurden, kann doch festgestellt werden, dass die Stiftung heute ein wichtiges Instrument der Stadtentwicklung geworden ist und dass für viele Mieterinnen und Mieter, die von Vertragskündigungen bedroht waren, mit der Stiftung günstige und sichere Wohnverhältnisse entstanden sind.

MIETER REPORTAGE #1

«FERNSICHT UND SONNIGE TAGE IM SIEBTEN HIMMEL.»

TEXT MARKUS MÄDER
FOTOS RALPH HUT

«Um diese vier Wände dreht sich unsere Welt», sagt Josef Sager beim Grüeziagen.

«Die ganze Welt», fügt Anne-Marie Sager hinzu.

«Hier wohnen wir, von hier aus fliegen wir aus, so weit uns die Flügel der Airlines tragen.»

«Seit nun genau fünfzig Jahren.»

«In 71 Quadratmetern, die nach deutlich mehr aussehen. Ein Korridor, ein Esszimmer, das nur als halbes Zimmer zählt, obwohl es ein ganzes ist, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer, in dem eine Enkelin gerade im Internet surft. Ja, seit die beiden Kinder ausgeflogen sind, gibt es Platz zum Verschwenden.»

JOSEF UND ANNE-MARIE SAGER AN DER GROSSWIESENSTRASSE 100 IN SCHWAMENDINGEN



Im siebten Stock an der Grosswiesenstrasse 100 reicht die Aussicht vom Morgenrot bis fast zum Wilden Westen, ganz weit über Häuser, Felder und Wälder, man sieht die Flugzeuge kommen und gehen – und fühlt sich nie allein. Unten sind, logisch, noch sechs Stockwerke, oben ist auch noch eins, und nebenan noch eine Haustür mit nochmals sechsunddreissig Wohnungen, macht insgesamt zweiundsiebzig.

Wohnsilo, von wegen. Vielleicht der achtzehnstöckige Turm dort drüben, aber nicht dieses Haus. Wenn schon, ist so ein Haus ein Dorf. Man trifft sich im Lift, in der Waschküche, auf dem Laubengang, und unterwegs beim Einkaufen bleibt man nach dem Grüezi oder Sali zum Plaudern stehen. Eine Familie unten hütet die Wohnung, wenn die Sagers wieder mal einem der fünf Kontinente ein Besuchlein abstatten. Nebenan wohnt eine ältere Dame, die etwas Betreuung zu schätzen weiss. Essen bringen manchmal und zuhören, wenn sie diese und jene Geschichte erzählt. Die Sagers sind gerne bereit. Mit ihren fünfundsiebzig und achtzig zählen sie selbst nicht mehr zu den Jüngsten im Dorf. Aber sicher zu den Frischen, Lebenslustigen. Schweizer, Ausländer, Ausländerinnen, wie sich das gehört für ein lebendiges Dorf. Man hört die Kinder draussen spielen und freut sich, dass es so viel Grün hat ums Haus.

MIETER REPORTAGE #1

Schwamendingen. Das Cervelatquartier. Dort, wo Harry Hasler wohnt. Harry Hasler ist schuld. Er hat den Ruf des Kreises 12 kaputt gemacht.

Wer hier wohnt, hat sich bestimmt schon mal für seine Adresse geschämt. Es gab ja Zeiten, als man sagte, man wohne an der Endstation des Zweiundsechziger-Busses, oder einfach: an der Grosswiesenstrasse, nördlich vom Zürichberg. Aber Schwamendingen ist nicht mehr so und war niemals so – seit der Schwamendinger Gründervater, Bauunternehmer Noldin, Hochhaus um Hochhaus auf der grünen Wiese hochzog, mit gesundem Geschäftssinn und ganz im Sinne der Zuwanderer, die sich hier vom Land und aus dem Ausland niederliessen. So manche schäbige und manche gemütliche Siedlung von einst machte Platz für neue Konzepte, aber grün ist es immer geblieben. Die Häuser stehen weit auseinander und sind hoch genug für Freiheitsgefühle.

Während einst der Zweiundsechziger die einzige, dünne Nabelschnur zwischen dem Riesenbaby Schwamendingen und Urmutter Zürich darstellte, ist Schwamendingen heute bestens erschlossen. Ein Auto haben die Sagers nie vermisst: «Der Neuner ist unser Kulturtram. Es bringt uns direkt vors Schauspielhaus und vors Opernhaus. Der Siebner ist unser Naherholungstram. Er bringt uns direkt zum Hauptbahnhof. Und der Siebenhundertneunundfünfziger ist unser Weltreisebus. Er bringt uns in 21 Minuten direkt zum Flughafen. Was wollen wir mehr?», fragt Josef Sager und freut sich.

«Endlich wieder mal in die Ferne», sagt Anne-Marie voll Tatendrang.

«Fast wie im siebten Himmel», sagen die Sagers unisono: «Wir geniessen, gehen aus, verreisen – und freuen uns immer heimzukommen, egal, von wo.» Um es genau zu nehmen, wohnen sie erst sechs Jahre in diesem Block aus Noldins Serienblockproduktion. Zuvor waren sie vierundvierzig Jahre in einem andern, baugleichen Noldin-Block. Die Wohnung hatte bloss einen Haken: den Wasserschaden im Badezimmer des oberen Stocks. Es tropfte und triefte herunter. Den Vermieter schien das wenig zu kümmern. Schwamm, giftiger Hausschwamm, zersetzte den Putz und die Wände rundum.

«Ja, wenn dann mal der alte Mann im siebten Stock an der Grosswiesenstrasse 100 nicht mehr dort wohnen kann, sind wir für einen Umzug bereit», beschlossen die Sagers untereinander. Genau so kam es. Die Wohnung wurde frei, und die Sagers zogen um, in die tupfengleiche Wohnung und erst noch zwei Stockwerke höher. Sie brauchten bloss die Möbel hinüberzustellen. Nahtlos wie Puzzlesteine fügten sie sich an die gleichen Wände, in die gleichen Ecken. Sechs Jahre sinds her, und seit vier Jahren sind die Sagers sogar doppelt zufrieden. Die PWG hat das Haus gekauft und kümmert sich um die Mieter.

Ob sie noch Wünsche haben? «Vielleicht endlich ein neues Fenstersims. Dem alten sieht man fünfzig Jahre Regen an. Und hinten, beim Plattenweg ums Haus herum, könnten vor allem die älteren Leute eine Beleuchtung gebrauchen», sagt Anne-Marie Sager.

«Wenn es niemand meldet, kann es die PWG nicht wissen», sagt der Reporter.

Jetzt weiss sie es. Und die Sagers wissen, dass die PWG etwas tut für ihre Mieter. Gleich nach dem Erwerb der Grosswiesenstrasse 100 kam ein neuer Lift ins Haus: einer mit automatischen Schiebetüren. Einer, bei dem die Störung nicht mehr der Normalfall ist. Da findet auch der Fenstersimschreiner bis in den siebten Stock. Sollte man meinen. Beim früheren Vermieter hat er das nie geschafft ... Wohngeschichten, wie sie das Leben schreibt.

MIETER REPORTAGE #2

TEXT MARKUS MÄDER
FOTOS RALPH HUT

«STAUB, ÜBERALL DIESER STAUB...»

Der Flur ist mit Leitern und Böcken, mit Farbkübeln und Pinseln verstellt.

José Varanda streicht mit dem Zeigefinger über den nigelnagelneuen Küchenschrank: «Gestern haben wir alles sauber gewischt. Kaum hat man gewischt, ist es wieder wie vorher. Baustaub dringt durch jede Ritze. Aber es war schon...»

«Hm, es war schon... waaas?» Man versteht sein eigenes Wort nicht mehr.

«Schlimmmerrr.» Aus der Nachbarwohnung dröhnen Meissel und Bohrer.

Fünf Wochen lang hatten José und Fatima Varanda keine Küche, drei Wochen lang gab es im Bad kein Wasser. Draussen, im Garten, gab es eine superprovisorische Gemeinschaftslösung. Aber kaum jemand hat das Toi-Toi benutzt. Die meisten Mieter fanden anderswo Unterschlupf. Bei der Familie oder bei Freunden. Nur die Varandas harrten aus.

JOSÉ VARANDA WOHNTE MIT SEINER FAMILIE AN DER DOLDERSTRASSE 23



José Varanda strahlt, amüsiert: «Es war wie Camping. Irgendwie haben wir es alle genossen. Diesen Ausnahmezustand und die Gelegenheit, ein anderes, heiteres Sommerleben zu führen.»

Die Varandas haben einen Schrebergarten im Sonnenberg, mit einem Bungalow, zu dem auch eine kleine Küche gehört, und mit sanitären Gemeinschaftsinstallationen: «Wir hausten den ganzen Tag da oben, und übers Wochenende trifft sich ohnehin die ganze Verwandtschaft in unserem Garten. Der Schwager, die Cousine, die Nichten und Neffen. Zum Kochen, zum Grillen, zum Plaudern. Fatima hatte schönere Blumen denn je, und ich konnte dem Gemüse, den Zwiebeln und den Kartoffeln beim Wachsen zuschauen. Und da, diese Tomaten. Aus echt portugiesischen Kernen gezogen. So gross wurden sie bisher noch nie. Nur zum Schlafen kehrten wir hier ins Chaos zurück. Schlafen ist in Schrebergartenhäuschen verboten.»

Schlafen? Anders als Fatima und die Kinder Michael und Karina, kennt José kaum eine Nachtruhe. Vierundzwanzig Jahre hat er im Hotel Dolder Waldhaus gekellnert. Nacht für Nacht bis um ein Uhr. Irgendwann hat es gereicht. Seit fünf Jahren arbeitet er im Engros-Markt in Altstetten. Fünfmal in der Woche von nachts um eins bis morgens um neun. Das ist hart, aber bald schon Gewohnheit geworden – und erst Halbzeit im Arbeitstag: Danach besorgt José die Hauswartung für die Dolderstrasse 23 und sechs weitere Häuser in der Nachbarschaft. Hier tropft ein Hahn, dort ist das Licht ausgegan-

MIETER REPORTAGE #2

gen, oder es klemmt eine Waschmaschinentür. Im Herbst gibts Laub zu blasen, und im Winter muss der Schnee vor den Garagen weg. Das gibt täglich bis mindestens vier Uhr zu tun – und passt gerade jetzt während der Umbauzeit perfekt: Um Punkt vier Uhr nachmittags gönnt sich José Varanda endlich den nötigen Schlaf. Genau um vier Uhr nachmittags legen die Handwerker die Arbeit nieder. Fatima, Michael und Karina hingegen werden jeden Morgen um sieben mit Hammer und Meissel wach geklopft. Aber auch das ist nicht schlimm. Um die Zeit müssen sie sowieso aus den Federn.

Wer will denn klagen. Die Renovation ist überfällig, nach dreissig Jahren. Bevor die PWG das Haus übernahm, wurde praktisch nichts gemacht. Das lohnte sich nicht, «bloss» für das Personal des Grand Hotel Dolder, das hier wohnte. Die Küche war unmöglich unpraktisch eingerichtet. Im Bad gab es nur kaltes Wasser. Einzig für Wanne und Dusche gab es einen Boiler. Nun hält das neue Jahrhundert Einzug. Bad und Küche sind so gut wie neu. Weisse Wände, Einbauschränke, Abwaschmaschine, Kühlschrank, Chromstahlpültrog. Einzig der Terrazzo-Boden ist geblieben. Weil er so schön ist. Das Handwerk versteht heute ja kaum mehr jemand.

Ob die Varandas bleiben? Auch wenn die Mieten aufschlagen?

«Gewiss bleiben wir», sagt José Varanda, ohne zu zögern, und zählt ein Dutzend Gründe auf, ohne Pause zu machen: «Dass wir überhaupt bleiben dürfen, ist nicht selbstverständlich. So mancher Familie wird vor Renovationen gekündigt. Aber nicht von der PWG. Seit zwanzig Jahren wohnen wir hier. Erst in Nummer 25, dann hier im Parterre und jetzt im ersten Stock. Mit 1760 Franken im Monat inklusive Nebenkosten sind wir schliesslich mehr als günstig gefahren. Schon von aussen ist es ein sehr schönes, altherwürdiges Haus. Für mehr Komfort zahlen wir auch gern etwas mehr. Gewiss, im Nebenhaus wohnten wir für 1200 Franken. Aber das waren andere Zeiten, vor bald dreissig Jahren. Und hier ist die Wohnung grösser. Vier Zimmer, Bad, WC und eine so grosse Küche. Das habe ich als Hauswart in Neubauten bis heute nicht mehr gesehen. Statt uns zu ärgern über den Lärm und einen möglichen Mietzinsaufschlag, ersetzten wir lieber grad auch noch die Wohnzimmer-Möbel. So macht uns das Wohnen doppelten Spass. Besonders in diesem Quartier. Das ist immerhin der Zürichberg. Ruhig, mit guten Nachbarn, mit Schulen und Läden in der Nähe und ziemlich zentral. Ein anderer Vermieter könnte da ganz andere Preise verlangen. Am liebsten würden wir Zeit unseres Lebens hier bleiben. Heimweh nach Portugal? Nicht wirklich. Wir sind an der Dolderstrasse zu Hause.»

José stammt aus der Gegend der traditionsreichen Universitätsstadt Coimbra. Jeden Sommer fährt er dorthin. Mitsamt den Kindern und mit Fatima. Jedes Mal pilgern sie alle zusammen zum nahen Wallfahrtsort Fatima. «Die Liebe Frau von Fatima gibt unserer Fatima fürs ganze Jahr neue Kraft.»

Und José muss dringend Rasen mähen. Die Waschmaschinentür ist immer noch verklemmt.



MIETER REPORTAGE #3

«NACH ZWEIUNDZWANZIG UMZÜGEN ENDLICH ZU HAUSE.»

TEXT MARKUS MÄDER
FOTOS RALPH HUT

Das Treppenhaus ist mit Folien und Abdeckbändern verdeckt. Es rieche nach Farbe, sage ich zum Maler, der die Wände mit Dispersion abrollt.

«Schlimm?», fragt er. Er rieche nichts mehr, nach all den Jahren, seit er das mache. Und weil die Namensschilder verklebt sind: «Herr Bischoff wohnt im Parterre links.»

Zweiundzwanzigmal sei er gezügelt, sagt Florian Bischoff, als sei das so normal, wie zweiundzwanzigmal das Hemd zu wechseln. Rastlos von Haus zu Haus ist er gezogen, doch seit neun Jahren ist er nun sesshaft. Im Sydefädeli 25, immer in den gleichen vier Wänden, schon fast beängstigend ist das, wenn man so den Boden unter den Füßen gewinnt. Und nicht einmal die Umbauerei hat ihn vertreiben können. Im Gegenteil, er weiss es zu schätzen, nicht vertrieben worden zu sein. Aus der Erfahrung seiner Zügellaufbahn weiss er: «Selbstverständlich ist das nicht, dass man über Renovationsarbeiten hinaus seine Wohnung behalten kann.» Gewiss, auch hier wird es wohl einiges teurer, wenn alles mal fertig ist. Wie viel? Es wird sich im Rahmen halten. Überdies ist Florian Bischoff ja schon lange nicht mehr Student. Er weiss, was eine schöne Wohnung wert ist und dass Bauen auch etwas kostet. Im Übrigen kommt er vom Bau.

GRÖßERER BALKON, MEHR PLATZ FÜR PFLANZEN – FLORIAN BISCHOFF IM SYDEFÄDELI 25



SCHMUTZSCHLEUSE GEGEN DEN UMBAUSTAUB



Gewiss war es gröber. Die ganzen Kabel und Leitungen, Strom und Wasser mussten neu gelegt werden. Der Lärm und der Staub. «Ich war der Einzige im Haus, der es in der Wohnung ausgehalten hat. Ich liebe Baustellen», sagt er. «Ich lege gern selber Hand an. Schliesslich habe ich als Landschaftsarchitekt ständig auf Baustellen zu tun.» Doch passiv, gleichsam als Opfer darin zu leben, ist das nicht etwas anderes?

Florian Bischoff wehrt ab: «Ach nein doch, diese Campingstimmung hatte etwas Befreiendes. Wie einfach man leben kann. Ohne Wasser, ohne Strom für ein paar Wochen: keine Küche, kein Bad, bloss ein Duschcontainer unten im Garten. Da lernt man dann wieder, das Gewöhnliche als Luxus zu schätzen.» Florian Bischoff hat sich mit Picknicks und in Restaurants über die Runden gebracht. Doch jetzt, gewiss ist es schön, wenns vorbei ist. Noch wird das Parkett geschliffen, die Decke geweißelt, und dann der Balkon...

MIETER REPORTAGE #3

Vor dem Küchenfenster, das neu bis zum Fussboden hinunter aufgespitzt wurde, klafft ein Abgrund. Im neuen, noch verriegelten Fensterrahmen ist der Griff abmontiert, damit sich Herr Bischoff nicht mir nichts dir nichts, ins Unglück stürzen kann. Wie gross der Balkon hier werden soll, lässt sich an den Stahlträgern ablesen. «Es ist ein viertes Zimmer», sagt Florian Bischoff, «und nicht ein kleines.» Das ist natürlich ein Mehrwert, für einen Landschaftsgärtner sowieso. Wohin mit all den Topfpflanzen, wenn nicht auf den Balkon? Gärtner leiden unter Sammeldrang. Sie nehmen alles mit. Noch diese Rarität und jene auch noch. Zum Beispiel diese *Salvia discolor*, den dunkelvioletten blühenden Salbei aus England, den es bei uns nicht gibt und der trotzdem so prächtig gedeiht. Endlich gibt es Platz auch für ihn.

Doch wo Neues entsteht, geht auch etwas verloren. Bei allem Guten ist das so ein Dafür-und-dawider. Gewiss, das Bad war nicht mehr salonfähig, aber den Abschied von der Küche hat Florian Bischoff noch immer nicht ganz verschmerzt: «Alles war noch original. Alles war beige, aber es hatte Charakter – und unglaublich viel Platz. Jetzt – diese neuen, blütenweissen Schränkchen stehen zwar hübsch in der Reihe, aber sie schlucken nicht mehr so viel. Vor allem hatte ich immer Gas. Es ist so lebendig, es geht so schnell, man sieht die Flamme und ihre Grösse, und jetzt ist halt Glaskeramik wie überall in Neubauten. Es geht zwar ebenfalls schnell... Na ja, ich habe mich schon fast daran gewöhnt.»

Florian Bischoff wird ganz besinnlich, fast tut er einem leid, dass er jetzt in einer so schönen, neuen Küche leben muss, aber schliesslich fügt er ungefragt an: «Doch, doch, es ist schon ein Gewinn. Ich weiss ja, dass ich privilegiert wohnen kann: gute Nachbarn, eine faire Verwaltung und diese drei geräumigen, sonnigen Zimmer mit einem schönen Parkett, jetzt auch im Flur. Früher war das Linol. Alles für bis jetzt nur 1200 Franken! Die Marktpreise rundum sind wesentlich höher. Das höre ich immer wieder gerne. Und im Falle eines dreiundzwanzigsten Umzugs, wenn mir wieder mal die Nomadenseele an den wachsenden Würzelchen nagt, habe ich meine wenigen, zerlegbaren Möbel rasch wieder gepackt. Am meisten Platz brauchen immer die Bücher. Aber wer will denn umziehen, wenn alles stimmt.

Das Sydefädeli ist günstig gelegen – ein beliebtes, ein schmuckes Quartier», sagt Florian Bischoff. «Diese geschlossene Überbauung aus der Vorkriegszeit mit viel Rasen und einem in Ehren gealterten Baumbestand. Und berühmt ist das Sydefädeli auch. Jeder, dem ich meine Adresse sage, hat ein Grosi im Altersheim etwas weiter westlich. Offensichtlich verbringen die ganzen Grosis der Stadt dort ihr Alter. Wenn es so weitergeht, werde ich im Sydefädeli noch Opa.»

IN EIN PAAR WOCHEN GLÄNZT HIER EIN NEUES BAD



MIETER REPORTAGE #4

«GEGENÜBER DER STRASSE LIEGEN UNSERE TRAUM-RÄUMLICHKEITEN...»

TEXT MARKUS MÄDER
FOTOS RALPH HUT

Mode ist, wenn es einem von weitem ins Auge springt, denkt man, aber wo ist das Geschäft von Kathrin Dieng, wo das von Laila Saba? Wir stehen davor. Unmittelbar vor dem Eingang. Man muss es wissen: Ecke Hafnerstrasse / Konradstrasse, unmittelbar südlich der Gleise, die zum Hauptbahnhof führen. Das muss man herumsagen, weil Schaufenster gibt es nicht wirklich.

Umso lebendiger und stilvoller geht es im Geschäft drinnen zu und her. Vor nunmehr neun Jahren zog Kathrin Dieng ein. Einen Namen in der Branche brauchte sie sich nicht erst zu schaffen: Die vorangehenden zehn Jahre hatte sie Pink Flamingo geleitet, Ruth Grüningers legendäres, stilbildendes Modegeschäft an der Uraniastrasse. Danach hat Kathrin Dieng selbst angefangen. Mit geringeren Mitteln, aber mit dem gleich hohen Anspruch.

KATHRIN DIENG UND LAILA SABA BETREIBEN EINE MODEBOUTIQUE UND EINEN COIFFEURSALON AN DER HAFNERSTRASSE 23



Eine ruhige Wandlung zur gereiften Persönlichkeit ist das Konzept. «Zusammen älter werden», erklärt die Chefin den Lauf der Dinge ohne Bedauern: «Mode ist ausschliesslich auf junge Mädchen ausgerichtet. Wenn ältere Frauen mit der Mode tanzen, wird es tragisch. Wir Frauen müssen unseren Stil finden – und den Mut, Kombinationen zu wagen, die andere meiden.»

Jedes Stück an den hölzernen Bügeln und in den verzinkten Industrie-Regalen ist darauf zugeschnitten und erzählt davon in dezenten Farben. Graubraun-Töne und andere Nichtfarben. Nachtblau und Schwarz, Off-Black oder verschiedene Wolkenfarben zusammen. Alles von europäischen Labels, die ihre Kollektionen vom ersten Schnitt bis zum letzten Stich in Europa herstellen. Velvet, Drykorn, Rundholz aus Norddeutschland, Swiss Label aus der Schweiz und Caro Hill aus Luzern. Schon mal davon gehört? Vorbeikommen, schauen und staunen über das unaufgeregte Miteinander von Kathrin Diengs modischer Kompetenz und afrikanischer Tradition.

MIETER REPORTAGE #4

KATHRIN DIENG UND LAILA SABA STYLEN VON KOPF BIS FUSS

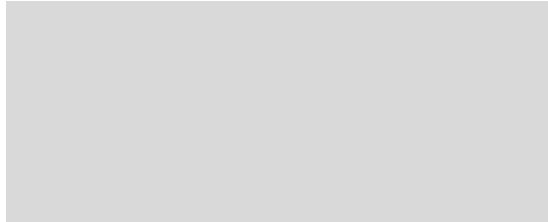


Zwischen den Kleidern stehen vom Gebrauch gezeichnete Kalebassen aus Mauretanien, westafrikanische Mörser zum Hirsestampfen, und zum Ausruhen wartet ein Königssitz der Ashanti und ein ebenso edler Hocker aus der Kultur der Senufe. Auf dem Ladentisch glüht kaum wahrnehmbar Tjurai vor sich hin. Eines dieser pulverisierten Duftholzgemische, die manches afrikanische Haus mit ihrem «Familienduft» so unverwechselbar machen: «Damit die Männer wissen, wo sie zu Hause sind», schmunzelt Kathrin Dieng, die jedes Stück von einem längeren Time-out und manchen Reisen selbst mitgebracht hat.

Leila Saba kam zwei Jahre später dazu. Verkörpert sie den Kontinent, der Kathrin Diengs Laden so prägt, genau nach Mass? Es ist Zufall, sagen sie beide. Laila kam. Laila blieb: «Wir verstanden uns vom ersten Augenblick an. Wir teilen unseren Sinn für Ästhetik, unsere Vorstellungen von Stil und Gestaltung und den hohen Anspruch, uns selbst treu zu bleiben. Aber eine einfache Gesellschaft sind wir nicht. Beide selbstständig und beide ebenso eigenständig, aber auf eine harmonische, vielschichtige Weise ineinanderverwirkt.»

Lailas fast ununterbrochenes Wirken mit Kamm und Schere zaubert Leben in die Hüllen der Kleider. Ihre Haarkunst lockt von morgens bis abends Kundinnen durch die Tür zu den Regalen, und Kathrin Diengs Stilsicherheit bürgt für Lailas Haarkunst mit Stoffen und Farben. Haarwerk hingegen ist von rasch schwindender Schönheit. Kaum vollendet, trägt es die Kundin auf dem Kopf nach Hause, und in wenigen Tagen gerät es schon aus den Proportionen. Lailas Kundinnen sind auch Kathrins Kundinnen. Und umgekehrt. So einfach und erfolgversprechend ist das.

MIETER REPORTAGE #4



Laila und Kathrin sind sich einig: «Wir lieben dieses Quartier. Es ist ein ruhiges Quartier, ein lebendiges Quartier und eines mit Zukunft. Wo sonst wohnt und geschäftet man in nächster Nähe zum Hauptbahnhof so günstig zur Miete? Abends strömen die Pendler in wachsender Zahl an unserem Laden vorbei. Die Kundschaft hat durchaus Stil. Die Architekturzeitschrift «Hochparterre» liegt in der Nachbarschaft, die Hochschule für Gestaltung nicht viel weiter weg, und von hier bis zum Limmatplatz haben sich eine ganze Reihe von Architekten, Grafikern und anderen kreativen Gestaltern niedergelassen. Kurz, wir fühlen uns wohl in unserer Haut und in dieser urbanen Szene.»

Bloss schade, dass das Geschäft von aussen so unbemerkt bleibt. Schaufenster ziehen Laufkundschaft an und hebeln den Umsatz hoch.

«Schau mal da rüber, zu diesem Elektro-Hightech-Geschäft jenseits der Strasse», sagt Kathrin Dieng. Das sind Schaufenster, so hell und so gross. «Das wäre unser Laden gewesen. Ebenfalls in einem PWG-Haus. Die PWG hat alles perfekt renoviert. Sie hat das alte Fischgrat-Parkett mit Beton ausgegossen und neuen Glanz in die alten Räume gezaubert. Die Fassade ist genau nach unserem Stil hergerichtet...»

«Und ihr habts verschlafen?»

«Überhaupt nicht, im Gegenteil», sagt Laila, «neun Monate brodelte es in unseren Köpfen, und die PWG hielt die Räume für uns reserviert. Wir wollten beide mit Leib und Seele umziehen, wir zählten und rechneten, ob wir den nötigen Umsatz erreichen...»

«...und dann», sagt Kathrin, «trat bei Laila eine familiäre Veränderung ein, die für sie mehr zählte als jedes Geschäft.»

So ist denn nichts geworden aus dem Umzug in eine höhere Sphäre der Träume. Die PWG zeigte sich von der grosszügigsten Seite. Der Verwalter der beiden Liegenschaften runzelte etwas ungläubig die Stirn – und akzeptierte den Entscheid. Unterdessen ist es auch für Kathrin und Laila, wie es halt ist. Bloss dass die heutige Mieterin das Fischgratparkett mit einem grellblauen Spannteppich überzogen hat, tut ihnen immer noch weh.

AGENT DES URBANEN. ÜBER GÜNSTIGE MOMENTE IN DER STADTENTWICKLUNG

TEXT ANGELUS EISINGER
FOTO AXEL SIMON

Wer zu spät komme, den bestrafe das Leben, hat uns Michail Gorbatschow vor gut zwanzig Jahren wissen lassen. Längst klingt dieser Satz abgegriffen, er ist abgewetzt und schal geworden durch die viel zu vielen angebrachten und noch viel mehr unangebrachten Gelegenheiten, bei welchen er seit her verwendet worden ist. Und doch will er uns im Zusammenhang mit Stadtentwicklung immer wieder einfallen: Im Zuge der Entwicklungsprozesse und Umschichtungen einer Stadt oder eines Quartiers gibt es immer wieder Momente, die entschiedenes Handeln verlangen. Man mag hier an den Kairos der alten Griechen denken, die einmalige Chance also, die es jetzt zu nutzen gilt, oder sie ist ein für alle Mal verpasst. Der günstige Moment verlangt jedoch noch nach viel mehr. Er bedarf Agenten des Urbanen und Trägern städtischer Modifikation, die über die Gabe verfügen, immanente, bisher vielleicht übersehene Potenziale von Gebäuden, Orten oder städtebaulichen Gefügen zu erkennen und damit Stadtalltag gegen das «business as usual» zu denken. Sie bedürfen aber gleichzeitig auch der ökonomischen Ressourcen und politischen Netzwerke, die sie ermächtigen, die zur Aktualisierung dieser Optionen notwendigen Schritte zu tun.



ANGELUS EISINGER BESCHÄFTIGT SICH ALS STÄDTEBAU- UND PLANUNGSHISTORIKER IN FORSCHUNG, UNTERRICHT UND ZAHLREICHEN VERÖFFENTLICHUNGEN MIT DER JÜNGEREN ARCHITEKTUR-, STADT- UND RAUMENTWICKLUNG. NACH LÄNGERER DOZENTENTÄTIGKEIT AN DER ETH ZÜRICH IST ER HEUTE PROFESSOR AN DER HAFENCITY UNIVERSITÄT HAMBURG.

Blickt man auf die rasante Umgestaltung der Zürcher Stadtlandschaft über die letzten vielleicht fünfzehn Jahre, wird rasch deutlich, wie sehr gerade in Phasen ökonomischer Prosperität stadtesellschaftliche Weitsicht gegenüber kurzfristiger privater Profitabilität ins Hintertreffen gerät. Hier zeigt sich, wie wichtig es war, dass Institutionen wie die PWG in dieser jüngsten Sturm- und Drangphase des Immobiliensektors ihre Rolle zu modifizieren bereit waren. Gerade im Zuge der Neudefinition der Viaduktbögen oder bei ihren in verschiedenen Stadtteilen in Angriff genommenen Massnahmen, Quartieralltag durch gezielte Verbesserungen in den Erdgeschoss zu beleben, wagt die PWG den Schritt vom sozialpolitisch unverzichtbaren Advokaten für erschwinglichen Wohnraum – nota bene für sich genommen bereits eine zentrale urbane Ressource – zum Produzenten von Urbanität. So schreibt die Stiftung an diesen Stellen im Stadtraum urbane Partituren, die Differenz statt Monotonie suchen, auf Verbindungen statt Trennungen setzen und so an urbanen Brennpunkten arbeiten, die Stadt in einem umfassenden Sinne imaginieren.

HERZLICHEN GLÜCKWUNSCH ZUM JUBILÄUM!

TEXT ALBERT LEISER
FOTO ANDRÉ SPRINGER

Ich gratuliere der Stiftung PWG ganz herzlich zum runden Jubiläum.

Bekanntlich waren der Immobilienboom in den Achtzigerjahren sowie eine angenommene Volksinitiative aus dem Jahr 1985 die Auslöser für die Gründung der Stiftung PWG. Seit nun zwanzig Jahren agiert die Stiftung PWG entsprechend ihrem Stiftungszweck und engagiert sich stetig, aber zurückhaltend auf dem Zürcher Immobilienmarkt. Nach zwanzig Jahren erfolgreichen Wirkens soll die Stiftung PWG nun aufgrund der anscheinend heute vorherrschenden Wohnungsnot aggressiver auftreten.

Aber die heute kolportierte «Wohnungsnot» in der Stadt Zürich ist zum Glück mit der Krise in den Achtzigerjahren nicht mehr vergleichbar. Es handelt sich «nur» – wenn überhaupt – um ein Phänomen der Grossstädte wie etwa Genf, Bern oder Zürich. Im Wesentlichen ist Zürich innerhalb der letzten Jahrzehnte zu einer besonders attraktiven Stadt geworden, mit einer entsprechend starken Nachfrage nach Wohnungen und Gewerberaum. Deshalb ist die Tätigkeit der Stiftung PWG nach wie vor richtig. Aber wir müssen in der Stadt Zürich aufpassen, dass der «staatliche» Wohnungsbau nicht zu sehr ausgebaut wird. Denn bereits gut ein Viertel aller Wohnungen in Zürich werden von Genossenschaften oder der Stadt angeboten, zu reduzierten Mietkonditionen.



ALBERT LEISER, DIREKTOR
HAUSEIGENTÜMERVERBAND
STADT UND KANTON
ZÜRICH UND GEMEINDERAT
DER STADT ZÜRICH

Die Stiftung ist zwar lokal tätig, darf sich aber trotzdem nicht zu sehr von der Zürcher Lokalpolitik vereinnahmen lassen. Sie muss sich heute – und in der Zukunft noch viel mehr – nach betriebswirtschaftlichen und nicht politischen Richtlinien leiten lassen. Dazu gehört möglicherweise auch, dass Strategie, Struktur und Ausgestaltung des Stiftungsrats regelmässig auf Aktualität und Eignung hin überprüft werden. Die Bedeutung der Stiftung PWG scheint mir heute zu gross, als dass die Steuerungsorgane einzig nach Parteizugehörigkeit ausgewählt werden können. Kenntnisse des lokalen Immobilienmarktes und Fachwissen über die langfristige Bewirtschaftung von Immobilien spielen eine immer wichtigere Rolle für das nachhaltige und langfristige Wachstum der Stiftung PWG.

Die Stiftung muss sich zudem stets der Folgen bewusst sein, die sie mit ihren Liegenschaftskäufen verursachen kann: Ein zu starkes und insbesondere offensives Engagement in einzelnen Stadtquartieren kann dazu führen, dass die Preise der Nachbarliegenschaften steigen. In diesem Fall würde die PWG selbst zu steigenden Immobilienpreisen und höheren Mieten beitragen. Sie muss sich deshalb ihrer Verantwortung bewusst sein und entsprechend umsichtig und langfristig ausgerichtet handeln.

Ich gratuliere der Stiftung PWG nochmals herzlich zum Jubiläum und wünsche ihr für die Zukunft alles Gute!

STRATEGISCHE PROJEKTE

«PRIMO» – ÖKOLOGISCH BAUEN AUF DEM MITTELWEG

TEXT KORNEL RINGLI
FOTO RALPH HUT

Der Begriff «Nachhaltigkeit» wird derzeit gern und grosszügig eingesetzt. Entsprechend sehen wir uns mit einer Fülle von Ratschlägen und Empfehlungen zu umweltgerechtem Verhalten eingedeckt. Sind wir einmal überzeugt, das Richtige zu tun, ertönen bald schon Mahnrufe, die etwas anderes fordern. Umweltschutz ist zur undurchschaubaren Materie geworden. Dankbar greift der Laie nach Labels wie «Minergie» und «2000-Watt-Gesellschaft». Sie packen Komplexes in einfache Begriffe und dienen bei allem guten Willen auch dem guten Ruf.

Nicht nur preisgünstig und ästhetisch befriedigend, sondern auch umweltfreundlich bauen will auch die PWG. «Ja, ja», denken Sie sich vielleicht, «auch die PWG will sich ökologisches Verhalten auf die Fahne schreiben.» Gewiss, die objektive Wahrheit kennt auch die PWG nicht. Ökologie – wörtlich die «Lehre vom Haushalten» – hat verschiedene Kriterien zu betrachten. Gerade bei älteren Liegenschaften mit langjähriger Mieterschaft und tiefen Mieten spielen soziale Faktoren eine wichtige Rolle. Auch wirtschaftliche Überlegungen sind zu beachten. Ebenso unbestritten ist für die PWG die Verpflichtung zu einer ökologischen Bauweise im engeren Sinn. Ihre 139 Liegenschaften sind mehr als ein Tropfen auf den heissen Stein.

Oft greifen hier Labels aber zu kurz: Gefragt ist umsichtiges Abwägen der Einflussgrössen Mietzins, Bausubstanz und Ökologie. Im 2009 lancierten Projekt «Primo» möchten wir konkrete Vorschläge und Handlungsanweisungen zur nachhaltigen Entwicklung der PWG-Liegenschaften erarbeiten. Dazu schaffen wir Pflichtenhefte für Architekten, Bauleiter und Projektleiter und definieren für alle Bauteile bevorzugte Materialien und Normen. Für ältere Liegenschaften schnüren wir finanzierbare und zielgerichtete Pakete, die in Kleinprojekten mit moderatem Aufwand umgesetzt werden können. – Auf dass sich der leere Begriff «Nachhaltigkeit» mit Inhalt fülle.

GEZIELTER EINGRIFF BEIM UMBAUEN, UM MIT WENIG MITTELN VIEL ZU ERREICHEN



UMWELT, ENERGIE RESSOURCEN

UNSER VERHALTEN LÄSST SICH PLANEN

TEXT KORNEIL RINGLI
FOTO RALPH HUT

«Ich möchte in meinem Haushalt Energie sparen!» Wer kann das nicht von sich behaupten. Bei der Umsetzung allerdings haperts manchmal. Zu festgefahren ist das Verhaltensmuster, zu verlockend die Bequemlichkeit, so lauten jeweils Erklärungsversuche. Michael Schlessinger wollte es genauer wissen, wir berichteten im letzten Jahresbericht davon. Nun liegen die Resultate seiner Lizenziatsarbeit am Psychologischen Institut der Universität Zürich vor.

LICHTQUELLEN SIND AUCH STROMFRESSER – AN- UND ABSCHALTEN LOHNT SICH



Die wissenschaftliche Studie, an der sich 118 Mieterinnen und Mieter der Baugenossenschaft Oberstrass (BGO) und der PWG beteiligten, konnte einige frühere Befunde bestätigen: Über die Anweisung, wann alltägliche Handlungen auf welche Weise verrichtet werden sollen, lässt sich umweltgerechtes Wohnverhalten planen. Allerdings sind der Planbarkeit Grenzen gesetzt: Auch wenn die Probanden um die umweltfreundlichen Auswirkungen wussten, änderten sie nicht alle nötigen Verhaltensweisen – aber immerhin diese oder jene. Also: Von heute auf morgen alles umkrempeln geht nicht. Aufklärung hilft aber allemal.

LIEGENSCHAFTEN VERZEICHNIS

PER 31. DEZEMBER 2009

LIEGENSCHAFT	KAUFDATUM	GEBÄUDE- VERSICHERUNGS- WERT IN CHF	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
AEMTLERSTRASSE 16	01.02.94	5 250 300	1	3	4	5	0	0	1
AEMTLERSTRASSE 46	01.12.08	3 018 100	0	1	10	0	0	0	0
ALBISRIEDERSTRASSE 398–400/LYRENWEG 1	27.07.04	5 096 500	1	2	1	1	2	0	4
ALBISRIEDERSTRASSE 182	01.04.99	2 614 900	1	0	0	1	1	0	3
ALBISRIEDERSTRASSE 184	01.04.99	6 517 900	1	1	1	4	2	0	8
ALBISRIEDERSTRASSE 404	01.01.97	2 553 500	0	2	0	3	1	0	0
ALBISRIEDERSTRASSE 414	01.01.97	800 600	0	0	0	0	0	0	1
ALBISRIEDERSTRASSE 416	01.01.97	2 824 890	1	0	1	1	0	0	3
ALBISRIEDERSTRASSE 418	01.01.97	732 910	0	0	0	1	0	0	0
ALBISSTRASSE 38	01.11.08	1 939 500	0	0	0	3	0	0	1
ANEMONENSTRASSE 16	01.11.03	1 046 080	3	0	3	0	0	0	0
ANEMONENSTRASSE 18	01.11.03	1 188 730	0	3	3	0	0	0	0
ANEMONENSTRASSE 20	01.11.03	1 331 370	0	0	6	0	0	0	0
ANEMONENSTRASSE 22	01.11.03	1 188 720	0	3	3	0	0	0	0
ANEMONENSTRASSE 24	01.11.03	1 213 600	0	3	3	0	0	0	0
ANEMONENSTRASSE 26	01.11.03	1 365 300	0	0	6	0	0	0	0
ANEMONENSTRASSE 28	01.11.03	1 213 600	0	3	3	0	0	0	0
ANEMONENSTRASSE 30	01.11.03	1 150 180	0	3	3	0	0	0	0
ANEMONENSTRASSE 32	01.11.03	1 329 890	0	0	4	1	0	0	1
ANEMONENSTRASSE 34	01.11.03	1 114 230	1	2	3	0	0	0	0
BALGRISTSTRASSE 21	01.01.95	1 677 600	0	0	3	3	0	0	0
BASLERSTRASSE 144	01.07.93	2 862 000	3	0	5	2	0	0	1
BERGSTRASSE 117	01.12.99	379 870	0	0	0	0	0	0	1
BERGSTRASSE 118	01.12.99	3 799 300	0	0	3	6	0	0	1
BERTASTRASSE 4	09.07.02	2 406 550	0	0	8	1	0	0	2
BERTASTRASSE 73	01.07.03	1 067 500	0	0	0	5	0	0	0
BIRMENSDORFERSTRASSE 58	01.12.03	3 838 100	0	0	3	3	1	0	1
BIRMENSDORFERSTRASSE 436	01.05.92	1 997 160	0	4	8	0	0	0	1
BIRMENSDORFERSTRASSE 438	01.05.92	2 995 740	1	4	6	0	0	0	2
BRUNAUSTRASSE 61	01.12.02	3 570 400	0	0	0	8	0	0	3
BÜHLSTRASSE 39	01.02.98	1 742 500	0	1	6	1	0	0	0
BÜHLSTRASSE 41	01.02.98	1 715 100	0	0	8	0	0	0	0
CALANDASTRASSE 6	01.04.06	2 380 300	0	3	6	2	0	0	0
DIENERSTRASSE 32	01.07.03	1 734 500	0	0	3	0	0	5	1
DOLDERSTRASSE 23	01.12.99	1 940 100	0	0	0	5	0	2	0
DOLDERSTRASSE 25	01.12.99	3 173 500	0	0	9	0	0	6	0
DUBSSTRASSE 33	01.10.96	2 487 500	0	2	4	0	0	0	4
DUFOURSTRASSE 138	01.12.98	2 423 600	0	0	0	1	3	0	1
ERNASTRASSE 20	01.06.95	2 762 300	1	0	2	1	1	0	2
ERNASTRASSE 22/HOHLSTRASSE 201	01.06.95	18 270 200	0	12	9	1	3	0	18
EUGEN-HUBER-STRASSE 75	01.02.94	1 366 700	0	0	8	0	0	0	0
EUGEN-HUBER-STRASSE 77	01.02.94	1 367 800	0	1	7	0	0	0	0
FABRIKSTRASSE 26	01.12.98	3 429 200	0	2	4	4	0	0	1
FÖRRLIBUCKSTRASSE 224	17.12.99	2 493 040	0	1	2	5	1	0	0
FÖRRLIBUCKSTRASSE 226	17.12.99	2 039 760	0	3	1	2	2	0	0
FORCHSTRASSE 41	01.04.04	3 482 700	0	4	0	0	0	0	6
FORCHSTRASSE 67	01.07.93	5 274 900	0	0	1	4	4	0	4
FREIHOFSTRASSE 30	01.12.92	1 236 800	0	0	4	0	0	0	0
FREIHOFSTRASSE 32	01.12.92	1 214 100	0	0	4	0	0	0	0
FREIHOFSTRASSE 33	01.05.09	1 834 100	0	1	8	0	0	0	0
FREIHOFSTRASSE 34	01.12.92	1 765 300	0	0	1	4	0	0	0
FREIHOFSTRASSE 36	01.12.92	2 645 600	0	0	10	0	0	0	0
FREYASTRASSE 19	25.10.00	2 255 600	0	0	5	0	0	8	3
FREYASTRASSE 21	25.10.00	1 668 500	0	0	0	0	2	3	2
GROSSWIESENSTRASSE 100	01.04.06	8 189 800	0	10	19	7	0	0	0
GROSSWIESENSTRASSE 102	01.04.06	7 347 000	0	19	10	7	0	0	0
GUBELSTRASSE 2	01.04.04	4 679 800	0	3	4	2	0	0	11
HAFNERSTRASSE 17	01.01.01	3 167 200	0	0	4	4	1	0	1
HAFNERSTRASSE 23	01.01.01	2 833 600	0	0	0	9	0	0	1
HALLWYLSTRASSE 29	01.01.03	3 364 300	0	1	5	0	0	0	4

LIEGENSCHAFTEN VERZEICHNIS

PER 31. DEZEMBER 2009

LIEGENSCHAFT	KAUFDATUM	GEBÄUDE- VERSICHERUNGS- WERT IN CHF	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
HEGIBACHSTRASSE 54	01.07.06	1 375 065	0	1	4	0	0	0	0
HEGIBACHSTRASSE 56	01.07.06	2 954 295	1	0	11	0	0	0	0
HEGIBACHSTRASSE 58	01.07.06	3 527 840	0	0	12	1	0	0	0
HEINRICHSTRASSE 87	01.03.96	1 379 200	0	0	4	0	0	0	1
HEINRICHSTRASSE 137	01.02.93	2 660 400	1	0	4	4	0	0	1
HEUELSTEIG 2	01.12.99	845 530	4	1	0	0	0	0	0
HOFWIESENSTRASSE 276	01.05.01	2 009 600	0	0	0	6	0	0	0
HOHLSTRASSE 7	01.01.99	2 197 500	0	1	3	0	0	0	2
HOHLSTRASSE 9	13.12.91	2 266 400	0	0	9	0	0	3	2
HOHLSTRASSE 44	01.12.02	4 834 600	0	0	4	4	0	0	2
HOHLSTRASSE 78	01.12.00	5 312 900	0	4	0	1	4	0	1
HOHLSTRASSE 337	27.03.96	2 141 100	0	0	10	0	0	0	0
HOHLSTRASSE 345	12.04.00	2 138 800	0	0	4	4	0	0	1
HONRAINWEG 19	01.11.04	1 570 500	1	0	2	3	0	2	0
HONRAINWEG 21	01.11.04	1 678 400	1	3	2	2	0	0	0
IM SYDEFÄDELI 25	01.04.00	1 374 600	1	4	4	0	0	0	0
IM SYDEFÄDELI 27	01.04.00	1 321 100	1	4	4	0	0	0	0
JOSEFSTRASSE 10	24.07.92	2 289 200	0	0	3	0	1	0	1
JOSEFSTRASSE 12	24.07.92	2 330 200	0	1	2	0	1	0	1
JOSEFSTRASSE 18	24.07.92	2 911 200	0	0	4	2	0	0	2
JOSEFSTRASSE 52	01.07.02	2 511 400	0	0	7	1	0	0	2
KANZLEISTRASSE 70	01.12.98	2 575 420	0	2	6	0	0	0	1
KANZLEISTRASSE 72	01.03.04	2 580 380	0	0	1	0	4	0	1
KANZLEISTRASSE 95	10.12.93	2 098 500	1	5	3	1	0	0	2
KERNSTRASSE 32	01.07.04	1 662 800	0	0	5	0	0	0	0
KONRADSTRASSE 49	01.01.01	2 055 700	0	0	1	4	0	0	1
KONRADSTRASSE 51	01.01.01	3 717 300	0	2	1	6	1	0	2
KONRADSTRASSE 55	01.01.01	3 360 100	0	0	0	8	1	0	4
KORNHAUSSTRASSE 30	01.06.91	2 438 400	0	0	10	0	0	0	0
LÄGERNSTRASSE 7	01.08.94	2 296 000	1	3	4	0	1	0	0
LÄGERNSTRASSE 17	04.12.00	1 802 300	0	7	1	0	0	0	0
LÄGERNSTRASSE 35	01.06.02	2 002 200	2	0	7	0	0	0	0
LÄGERNSTRASSE 37	01.06.02	2 291 400	2	0	6	0	0	0	1
LANDENBERGSTRASSE 15	01.01.97	1 411 325	0	0	5	0	0	0	0
MILITÄRSTRASSE 115	28.06.06	2 874 900	0	0	0	4	0	0	2
NEUGASSE 57/59	01.08.95	4 965 100	0	0	14	2	0	0	0
NIDELBADSTRASSE 6	01.01.97	4 932 670	4	0	3	3	3	0	4
NIDELBADSTRASSE 8	01.01.97	2 774 630	2	1	1	3	3	0	0
NIETENGASSE 17	01.05.04	1 962 770	4	4	0	0	0	0	1
NIETENGASSE 21	01.05.04	1 535 930	0	0	4	0	0	0	1
NORDSTRASSE 108	01.12.98	2 927 500	0	0	3	3	0	0	2
QUELLENSTRASSE 6	16.03.94	2 606 900	0	0	8	0	0	0	2
RAUTHALDE 15	01.06.02	2 407 130	3	3	6	0	0	0	1
RAUTHALDE 19	01.06.02	2 825 770	3	3	9	0	0	0	1
RÖSCHIBACHSTRASSE 67	01.12.92	1 702 600	0	0	6	0	0	0	0
RÖSCHIBACHSTRASSE 69	01.12.92	3 627 400	0	0	2	9	0	0	1
ROLANDSTRASSE 36	18.10.05	1 278 600	0	0	4	0	0	0	0
ROSENGARTENSTRASSE 80	01.06.02	2 270 900	0	0	7	0	0	0	1
SCHÄRENMOOSSTRASSE 55	19.02.08	1 300 600	0	0	6	0	0	0	0
SCHAFFHAUSERSTRASSE 496	01.07.96	1 605 800	0	4	4	0	0	0	0
SCHREINERSTRASSE 42	10.12.93	2 053 600	0	5	5	0	0	0	2
SCHÜRGISTRASSE 68	01.06.92	1 365 400	0	0	3	3	0	0	0
SCHÜTZENRAIN 17	01.05.94	1 509 000	0	2	5	0	0	0	0
SCHULHAUSSTRASSE 27	01.10.05	2 606 000	0	1	1	0	3	0	0
SEESTRASSE 310	19.06.91	2 865 400	0	0	0	10	0	0	0
SENNHAUSERWEG 18	01.12.99	2 366 600	0	2	3	3	1	0	0
SIHLWEIDSTRASSE 20	01.08.00	2 767 540	1	4	0	3	0	0	0
SIHLWEIDSTRASSE 22	01.08.00	2 114 190	1	4	3	0	0	0	0
SIHLWEIDSTRASSE 24	01.08.00	2 353 670	1	1	3	3	0	0	0
SILVRETTAWEG 15	29.01.08	1 085 700	0	1	5	0	0	0	0

BILANZ

	PER 31.12.2009 CHF	%	PER 31.12.2008 CHF	%
AKTIVEN				
Flüssige Mittel				
Kasse	10 604	0.0	1 844	0.0
Postcheck-Konto	3 837	0.0	5 763	0.0
Bankkonto	1 756 308	0.5	473 582	0.1
Total Flüssige Mittel	1 770 749	0.5	481 189	0.1
Forderungen				
Debitoren	170 916	0.0	76 742	0.0
Guthaben Eidg. Steuerverwaltung	657	0.0	256	0.0
Transitorische Aktiven	1 770 375	0.5	1 966 002	0.6
Diverse Forderungen	1 833	0.0	25 997	0.0
Total Forderungen	1 943 781	0.5	2 068 997	0.6
Anlagevermögen				
Sachanlagen	78 062	0.0	90 163	0.0
Baukonten der Liegenschaften	21 513 675	5.9	4 117 058	1.2
Liegenschaften	339 560 442	93.1	332 687 341	98.0
Total Anlagevermögen	361 152 179	99.0	336 894 562	99.2
Total Aktiven	364 866 709	100.0	339 444 748	100.0
PASSIVEN				
Kurzfristiges Fremdkapital				
Kreditoren	1 807 302	0.5	1 034 351	0.3
Depotgelder	200	0.0	200	0.0
Vorausbezahlte Mietzinse	1 064 607	0.3	877 955	0.3
Transitorische Passiven	1 553 109	0.4	1 505 767	0.4
Total Kurzfristiges Fremdkapital	4 425 218	1.2	3 418 273	1.0
Langfristiges Fremdkapital				
Hypotheken	215 537 511	59.1	201 082 011	59.2
Rückstellungen Betrieb	462 945	0.1	191 500	0.1
Erneuerungsfonds	16 914 156	4.6	14 598 971	4.3
Amortisationsfonds	12 549 595	3.4	10 799 375	3.2
Total Langfristiges Fremdkapital	245 464 207	67.3	226 671 857	66.8
Eigenkapital				
Stiftungskapital	50 000 000	13.7	50 000 000	14.7
Zuwachskapital	59 354 617	16.3	54 559 885	16.1
Jahresgewinn	5 622 667	1.5	4 794 733	1.4
Total Eigenkapital	114 977 284	31.5	109 354 618	32.2
Total Passiven	364 866 709	100.0	339 444 748	100.0

ERFOLGS RECHNUNG

	1.1. – 31. 12. 2009		1.1. – 31. 12. 2008	
	CHF	%	CHF	%
Mietzinseinnahmen	20 911 851	100.0	20 151 678	100.0
Hypothekar- und Baurechtszinsen	– 5 579 755	– 26.7	– 6 180 669	– 30.7
Verzinsung Eigenkapital	– 5 482 265	– 26.2	– 5 077 951	– 25.2
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz	– 2 210 498	– 10.6	– 2 575 083	– 12.8
davon Entnahmen aus Erneuerungsfonds	309 935	1.5	522 278	2.6
Strom, Wasser, Gebühren –				
nicht abrechenbare Betriebskosten	– 306 749	– 1.5	– 302 310	– 1.5
Unterhaltsarbeiten durch Hauswartung	– 11 895	– 0.1	– 14 338	– 0.1
Einlagen in Erneuerungsfonds	– 2 625 120	– 12.6	– 2 410 540	– 12.0
Einlagen in Amortisationsfonds	– 1 750 220	– 8.4	– 1 606 975	– 8.0
Verwaltungskosten	– 1 013 598	– 4.8	– 1 059 775	– 5.3
Versicherungen	– 150 985	– 0.7	– 138 028	– 0.7
Liegenschaftenerfolg	2 090 701	10.0	1 308 287	6.5
Verwaltungseinnahmen	1 144 552	5.5	1 171 550	5.8
Personalaufwand	– 1 995 278	– 9.5	– 1 875 924	– 9.3
Sonstiger Betriebsaufwand	– 567 902	– 2.7	– 447 774	– 2.2
Verrechnung Aufwand an Stiftung	1 043 425	5.0	1 048 367	5.2
Abschreibungen Sachanlagen	– 47 868	– 0.2	– 57 201	– 0.3
Verwaltungserfolg	– 423 072	– 2.0	– 160 982	– 0.8
Betriebsgewinn	1 667 629	8.0	1 147 305	5.7
Verrechnete Zinsen auf Liegenschaften	11 062 020	52.9	11 258 620	55.9
Übrige Erträge (periodenfremd und Zinserträge Baukonten)	204 980	1.0	23 671	0.1
Zinserträge	1 876	0.0	185	0.0
Kapitalzinsen externe Kosten	– 5 579 755	– 26.7	– 6 180 669	– 30.7
Finanzaufwand für Schuldbriefe	– 94 626	– 0.5	0	0.0
Entschädigung Stiftungsrat und Ausschuss	– 172 209	– 0.8	– 179 512	– 0.9
Verrechnung Aufwand von Verwaltung	– 1 043 425	– 5.0	– 1 048 367	– 5.2
Bildung Rückstellung Stiftung	– 300 000	– 1.4	– 100 000	– 0.5
A.o. Erfolg	– 123 823	– 0.6	– 126 500	– 0.6
Stiftungserfolg	3 955 038	18.9	3 647 427	18.1
Unternehmensgewinn	5 622 667	26.9	4 794 733	23.8
In % Eigenkapital + Fonds		4.17%		3.79%
Kalkulatorischer Zinssatz		3.27%		3.44%

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.

III. Informationen zur Bilanz

1. Flüssige Mittel

Gekürzte Geldflussrechnung		1. 1. – 31. 12. 2009	1. 1. – 31. 12. 2008
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	in TCHF	11 140	7 274
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		– 24 305	– 12 859
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		14 455	4 189
(Ab-) Zunahme der flüssigen Mittel		1 290	– 1 396

2. Transitorische Aktiven

		31. 12. 2009	31. 12. 2008
Anteil der noch nicht abgerechneten Heiz-, Neben- und Betriebskosten	in TCHF	1 715	1 919
Übrige Transitorische Aktiven		55	47
Total Transitorische Aktiven		1 770	1 966

3. Sachanlagen

		31. 12. 2009	31. 12. 2008
Anschaffungswerte	in TCHF	582	482
Buchwert		78	90
Brandversicherungswerte		510	510

4. Baukonten der Liegenschaften

Die Baukonten enthalten auch Projekte mit werterhaltendem Charakter, wobei die Unterhaltsarbeiten vorwiegend durch den Erneuerungsfonds gedeckt sind. Die grössten im Berichtsjahr noch nicht abgeschlossenen Projekte sind:

- IM VIADUKT, Markthalle und Ausbau Viaduktbögen: TCHF 13 983; wovon rund TCHF 124 (Strategie und Marketing) zukünftig dem a. o. Aufwand belastet werden.
- Hafnerstrasse und Konradstrasse; Hofaufwertung, Fassadensanierung und Aufwertung Geschäftsräume, Josefstrasse: TCHF 1 813.
- Dolderstrasse 23; Gesamtsanierung: TCHF 1 764
- Im Sydefädeli 25; Gesamterneuerung: TCHF 1 364
- Hegibachstrasse 54; Gesamtsanierung Fenster/Fassade: TCHF 1 162

5. Liegenschaften

		31. 12. 2009	31. 12. 2008
Brandversicherungswerte	in TCHF	352 154	326 712
Buchwert der grundpfandrechtlich belasteten Liegenschaften		308 665	294 208
Nominalwert der Grundpfandverschreibungen		254 073	230 703
davon beansprucht		240 218	213 751

6. Transitorische Passiven

		31. 12. 2009	31. 12. 2008
Anteil Akontoleistungen für noch nicht abgerechnete Heiz-, Neben- und Betriebskosten	in TCHF	1 496	1 423
Übrige Transitorische Passiven		57	83
Total Transitorische Passiven		1 553	1 506

7. Hypotheken

	Restlaufzeit		31. 12. 2009	31. 12. 2008
Variable und Festhypotheken Laufzeit	> 12 Monate	in TCHF	187 447	171 792
Festhypotheken	< 12 Monate		24 091	28 290
Feste Vorschüsse	kurzfristig		4 000	1 000
Total grundpfandgesicherte Kredite			215 538	201 082

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

8. Kapitalzinsen externe Kosten

Es bestehen keine Zinsabsicherungsgeschäfte am Bilanzstichtag. Die durchschnittliche Zinsbindung beträgt per 31. 12. 2009: 27.3 Monate; per 31. 12. 2008: 22.7 Monate.

9. Erneuerungsfonds, Amortisationsfonds

Der Erneuerungsfonds wird mit 0.75 % und der Amortisationsfonds mit 0.50 % der Gebäudeversicherungswerte geöffnet. Sonderzuweisungen wurden im Berichtsjahr keine verbucht.

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	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Kalkulatorische Verrechnung						
Verzinsung des Eigenkapitals in TCHF	– 5 482	– 5 078			5 482	5 078
	– 936	– 903	936	903		
Verwaltungstätigkeit für die Stiftung			1 043	1 048	– 1 043	– 1 048

10. Mietzinseinnahmen

	1. 1. – 31. 12. 2009	1. 1. – 31. 12. 2008
Soll-Nettomietzinse in TCHF	20 999	20 220
Leerstände	0.2% – 35	0.3% – 62
Durch Erneuerung bedingte Leerstände	0.3% – 52	0.0% – 6
Total Mietzinseinnahmen	100.0% 20 912	100.0% 20 152

11. Verwaltungseinnahmen

	1. 1. – 31. 12. 2009	1. 1. – 31. 12. 2008
Verwaltung der Liegenschaften in TCHF	936	903
Abrechnungshonorar Heiz-, Neben- und Betriebskosten	99	90
Kalkulatorische Eigenleistungen für selbst wahrgenommene Bauherrenvertretung/Akquisitionen	99	169
Sonstiges	11	10
Total Verwaltungseinnahmen	1 145	1 172

12. Verrechnete Zinsen auf Liegenschaften

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

Total Verzinsung Liegenschaften ./ Fremdkapitalzinsen = Eigenkapitalverzinsung

13. Rückstellungen und a. o. Erfolg

	1. 1. – 31. 12. 2009	1. 1. – 31. 12. 2008
Bildung Rückstellung 20-Jahre-Jubiläum Stiftung PWG und Eröffnungsfeier Viadukt in TCHF	– 300	– 100
Strategie- und Marketingkosten Viadukt	– 124	– 127

V. Risikobeurteilung

Die von der Geschäftsstelle im Auftrag des Stiftungsrates erarbeiteten Grundlagen für das Risikomanagement (RM) und das Interne Kontrollsystem (IKS) werden gegen Ende Februar 2010 fertig erstellt sein. Dem Stiftungsrat wird anlässlich der Sitzung von Ende März 2010 das erarbeitete Konzept zur Genehmigung vorgelegt.

Der Prozess der Risikobeurteilung beinhaltet die quartalsweise Identifizierung und systematische Bewertung der Risiken durch die Geschäftsleitung der Stiftung PWG. Die Ergebnisse werden in einer Risk-Map festgehalten. Diese Beurteilung ermöglicht sowohl die frühzeitige Erkennung der Risiken als auch die Ergreifung von Massnahmen zur Minderung dieser Risiken. Semesterweise wird die Risk-Map dem Ausschuss des Stiftungsrates zur Prüfung vorgelegt. Die Risikoeinschätzung aus dem Ausschuss wird dokumentiert und dem Stiftungsrat ab 2010 jährlich zur Beurteilung und Genehmigung vorgelegt.

BERICHT DER REVISIONSSTELLE



Tel. +41 44 444 35 55
Fax +41 44 444 37 66
www.bdo.ch

BDO AG
Fabrikstrasse 50
8031 Zürich

**Bericht der Revisionsstelle
an den Stiftungsrat der
Stiftung PWG, Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (Stiftung PWG) für das am 31. Dezember 2009 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz und Statuten entspricht.

Zürich, 29. Januar 2010

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

Philipp Egger

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

BERICHT FINANZEN

BERICHT ZUR JAHRESRECHNUNG 2009

ZUM UNTERNEHMENSGEWINN

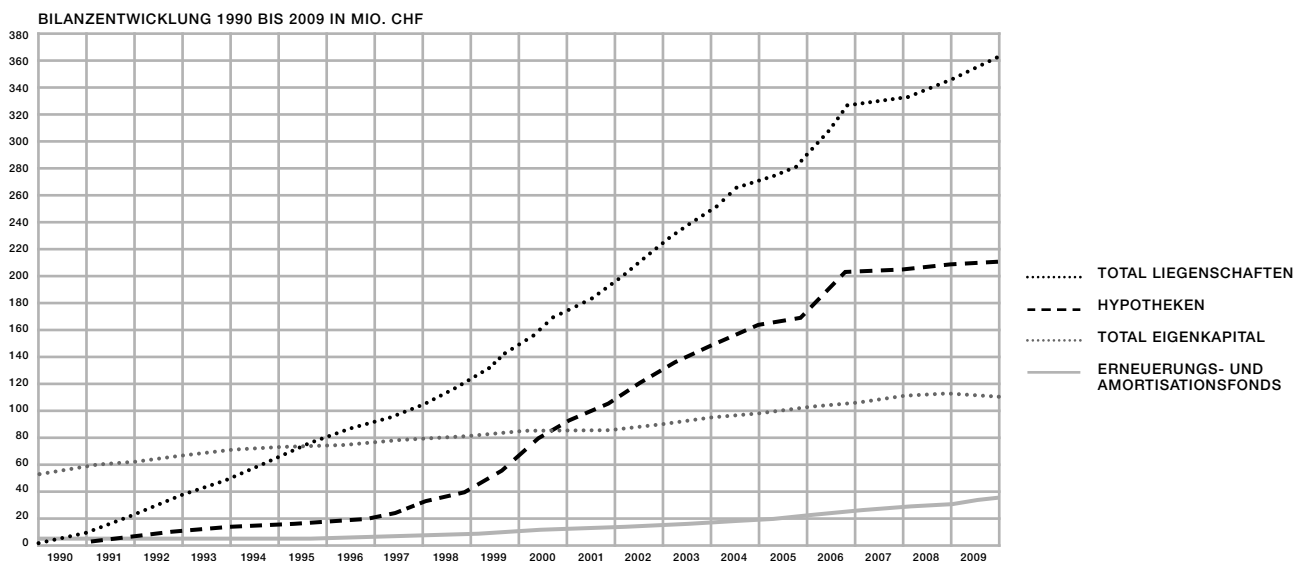
Der Unternehmensgewinn per 31. Dezember 2009 ist mit CHF 5.6 Mio. (Vorjahr 4.8 Mio.) sehr erfreulich ausgefallen. Dazu beigetragen haben vor allem die höheren Mietzinseinnahmen und die tieferen Hypothekarzinsen. Die Rendite auf Eigenkapital und Fonds ist auf 4.2 % angestiegen (Vorjahr 3.8 %).

ZUR BILANZ

Per Ende Geschäftsjahr betragen die Liegenschaftswerte neu CHF 339.6 Mio. (Vorjahr 332.7 Mio.) und die Hypotheken CHF 215.5 Mio. (Vorjahr 201.1 Mio.). Der Verschuldungsgrad ist mit 59.7% gleich wie im Vorjahr. Die durchschnittliche Zinsbindung per Ende 2009 beträgt 27.3 Monate (Vorjahr 22.7).

Mit dem Fortschritt der Bauarbeiten IM VIADUKT erhöhen sich die Bau- und/oder Entwicklungsareale auf neu CHF 21.5 Mio. (Vorjahr 4.1 Mio.).

Der Erneuerungsfonds konnte um CHF 2.3 Mio. auf neu CHF 16.9 Mio. und der Amortisationsfonds um CHF 1.8 Mio. auf neu CHF 12.6 Mio. geäufnet werden. Mit dem Unternehmensgewinn des Geschäftsjahres 2009 von CHF 5.6 Mio. sind die Eigenmittel auf CHF 115.0 Mio. gewachsen.



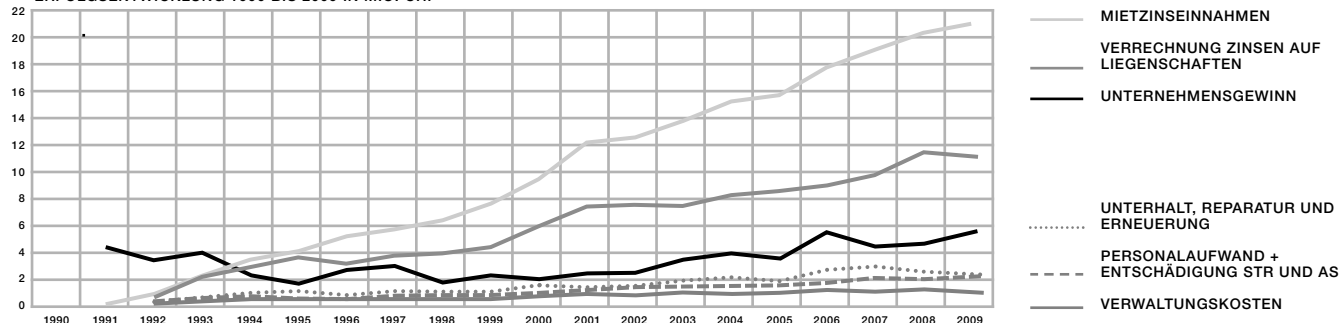
ZUR ERFOLGSRECHNUNG

Wie üblich sind in der Erfolgsrechnung die «Mietzinseinnahmen» und die «Hypothekar- und Baurechtszinsen» die wichtigsten Treiber für den Unternehmensgewinn. Die Steigerung der Mietzinseinnahmen um CHF 0.7 Mio. ergibt sich insbesondere aus den im 2009 gekauften zwei Liegenschaften (Unterwerkstrasse 20/24 und Freihofstrasse 33) sowie aus zwei weiteren, Ende 2008 gekauften Liegenschaften (Albisstrasse 38 und Aemtlerstrasse 46). Als Folge der Zinsentwicklung sanken die Hypothekar- und Baurechtszinsen gegenüber dem Vorjahr um CHF 0.6 Mio. auf CHF 5.6 Mio.

Die «Verzinsung Eigenkapital» erfolgte mit dem durchschnittlichen Richtzinssatz von 3.27 % (Vorjahr 3.44 %) und beträgt im abgeschlossenen Geschäftsjahr CHF 5.5 Mio. (Vorjahr 5.1 Mio.). Im Geschäftsjahr zugekaufte Liegenschaften werden jeweils anteilmässig pro rata 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» (CHF 11.1 Mio.) gutgeschrieben.

BERICHT FINANZEN

ERFOLGSENTWICKLUNG 1990 BIS 2009 IN MIO. CHF

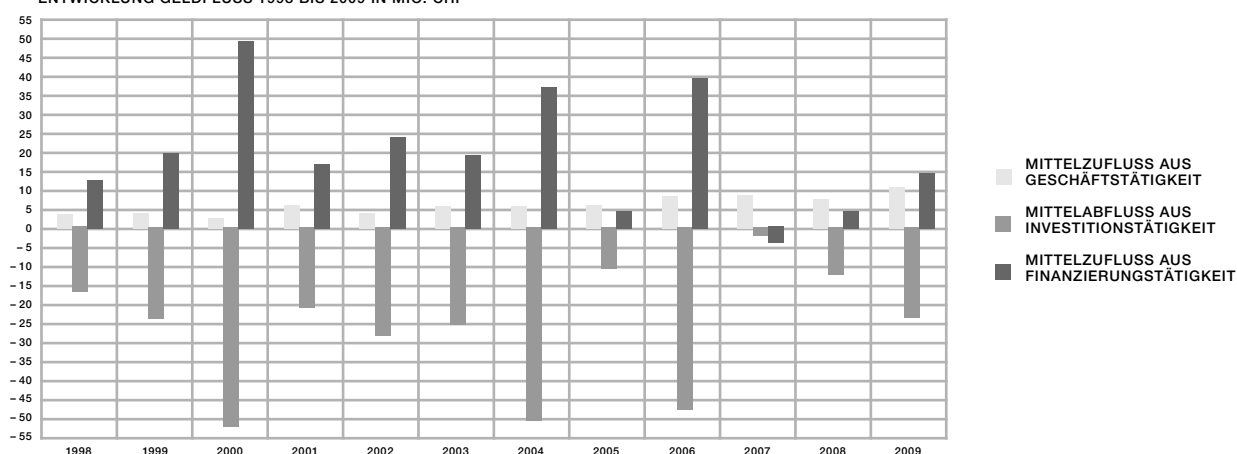


ZUM ANHANG / 1. GELDFLUSSRECHNUNG

Der «Geldzufluss aus Geschäftstätigkeit» hat mit CHF 11.1 Mio. gegenüber dem Vorjahr (7.3 Mio.) eine starke Zunahme verbucht. Hauptgründe sind, wie in der Erfolgsrechnung beschrieben, die erhöhten Mietzinseinnahmen und die tieferen Hypothekarzinse.

Der «Geldabfluss aus Investitionstätigkeit» von CHF 24.3 Mio. (Vorjahr 12.9 Mio.) ist auf den Kauf der erwähnten beiden Liegenschaften sowie aus den Bautätigkeiten IM VIADUKT zurückzuführen. Diese Investitionen wurden einerseits aus der Geschäftstätigkeit und andererseits aus der Finanzierungstätigkeit (Erhöhung der Hypotheken) finanziert. So sind im «Geldzufluss aus Finanzierungstätigkeit» die Hypotheken um netto CHF 14.5 Mio. erhöht worden (Vorjahr 4.2 Mio.).

ENTWICKLUNG GELDFLUSS 1998 BIS 2009 IN MIO. CHF



BERICHT ZU KENNZAHLEN 2009

LIEGENSCHAFTEN UND MIETOBJEKTE

Die Anzahl der Liegenschaften ist im abgeschlossenen Geschäftsjahr um zwei auf neu 139 gestiegen. Die Zahl der Objekte nahm um 22 Wohnungen auf insgesamt 1258 Objekte zu. Der durchschnittliche Nettomietzins pro Quadratmeter und Jahr bei den Wohnräumen hat sich mit CHF 208 gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Bei den Gewerberäumen erhöhte sich dieser auf CHF 219 (Vorjahr 210).

Insgesamt wurden 30 Liegenschaftsprojekte (Unterhalt, Erneuerung, Bau) ausgeführt (Vorjahr 28). Davon waren 17 Kleinprojekte bis CHF 100 000; vier Projekte kosteten zwischen CHF 101 000 und 300 000, weitere vier zwischen CHF 301 000 und 1 Mio. Fünf Projekte beliefen sich auf über CHF 1 Mio.

VERWALTUNG UND BETRIEB

Ende 2009 waren 24 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (davon zwei Lehrlinge) angestellt (Vorjahr 22, davon drei Lehrlinge). Der Bestand 2009 lag im Jahresdurchschnitt bei 15.8 Vollzeitstellen (Vorjahr 14.7). 2009 wurden zwei Verwaltungsprojekte gestartet – respektive weiterentwickelt, nämlich die «MWSt-Optimierung einzelner Liegenschaften» sowie die «Ausgestaltung Risikomanagement (RM) und Internes Kontrollsystem (IKS)».

ORGANE

STIFTUNGSRAT UND AUSSCHUSS

Andi Hoppler	Präsident Stiftungsrat und Ausschuss, Kollektivunterschrift zu zweien
Jürg Casparis	
Pierino Cerliani	Mitglied Ausschuss, Kollektivunterschrift zu zweien
Georg Christen	
Hansjürg Diener	Mitglied Ausschuss, Kollektivunterschrift zu zweien
Reinhard Juchli	
Ueli Keller	
Martin Lanz	
Placid Maissen	
Hans-Ulrich Meier	
Dominik Ott	
Ernst Reimann	
Franz Schumacher	
Markus Schwyn	
Emil Seliner	Mitglied Ausschuss, Kollektivunterschrift zu zweien
Lisbeth Sippel	
Monika Spring-Gross	
Christopher Vohdin	
Hansueli Züllig	Mitglied Ausschuss, Kollektivunterschrift zu zweien

KONTROLLSTELLE

BDO Visura
Fabrikstrasse 50
8031 Zürich

GESCHÄFTS STELLE

GESCHÄFTSLEITUNG

Adrian Rehmann , Geschäftsleiter, Bereichsleiter Kauf und Organisation Kollektivunterschrift zu zweien	Bis September 2010 043 322 14 14
Jürg Steiner , Geschäftsleiter, Bereichsleiter Kauf und Organisation Kollektivunterschrift zu zweien	Ab August 2010 043 322 14 14
Claudio Fetz , Mitglied der Geschäftsleitung, Bereichsleiter Vermietung, Unterhalt und Erneuerung, Kollektivprokura zu zweien, 459 Abs. 2 OR	043 322 14 05
Maurizio Galilei , Mitglied der Geschäftsleitung, Bereichsleiter Finanzen und Mittelbeschaffung, Kollektivprokura zu zweien, 459 Abs. 2 OR	043 322 14 24
Kurt Wenger , Mitglied der Geschäftsleitung, Bereichsleiter Finanzen und Mittelbeschaffung, Kollektivprokura zu zweien, 459 Abs. 2 OR	Bis Mai 2009

MITARBEITER/INNEN

Amela Basic , Administration Vermietung	043 322 14 12
Daniel Bollhalder , Verwalter Wohnen und Gewerbe, Vermietung IM VIADUKT	043 322 14 02
Theres Breitenmoser , Teamleaderin Verwaltung Wohnen, Debitorenbuchhaltung und Nebenkostenabrechnung, Kollektivprokura zu zweien	043 322 14 09
Heidi Buchbinder , Stiftungssekretariat, Personal, Ausbildung	043 322 14 11
Daniel Corbellini , Informatik	043 322 14 16
Salvatore Corina , Verwalter Wohnen	043 322 14 25
Rosmarie Fritschi , Administration Organe und Personalwesen	Bis Mai 2009
Jürg Grob , Projektleiter Unterhalt und Erneuerung Liegenschaften, Kollektivprokura zu zweien	043 322 14 06
Milan Jovanovic , Verwalter Wohnen und Gewerbe	043 322 14 13
Isabelle Kehl , Kreditorenbuchhaltung	043 322 14 03
Philipp Locher , Informatik	043 322 14 26
Fabrizio Meo , Teamleader Verwaltung Gewerbe, Kollektivprokura zu zweien	043 322 14 23
Elsie Müller , Verwalterin Wohnen, Kollektivprokura zu zweien	043 322 14 04
Marc Reutimann , Debitorenbuchhaltung	043 322 14 08
Kornel Ringli , Projektleiter und Konzepte, Hauskauf, Kollektivprokura zu zweien	043 322 14 10
Regula Sereno , Interne Dienste	043 322 14 18
Maria von Stieglitz , Controlling und Organisationshandbuch	Bis Mai 2009

LERNENDE

Adrian José Hug , Auszubildender 1. Lehrjahr	043 322 14 20
Pajtesa Thaqi , Auszubildende 3. Lehrjahr	043 322 14 21

FREIE MITARBEITER

Jürg Siegler , Projektdokumentation und Vermassung Liegenschaften	043 322 14 14
Eva-Maria Züllig , Projektmitarbeiterin IM VIADUKT	043 322 14 14

KENNZAHLEN

		2009	2008
REINE WOHNLIEGENSCHAFTEN	ANZAHL	76	74
GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN	ANZAHL	62	62
LIEGENSCHAFTEN IN ENTWICKLUNG	ANZAHL	1	1
TOTAL LIEGENSCHAFTEN	ANZAHL	139	137
BAUKONTEN DER LIEGENSCHAFTEN	CHF	21 513 675	4 117 058
LIEGENSCHAFTEN	CHF	339 560 442	332 687 341
TOTAL LIEGENSCHAFTEN	CHF	361 074 117	336 804 399
HYPOTHEKEN	CHF	215 537 511	201 082 011
ERNEUERUNGSFONDS	CHF	16 914 156	14 598 971
AMORTISATIONSFONDS	CHF	12 549 595	10 799 375
ERNEUERUNGS- UND AMORTISATIONSFONDS	CHF	29 463 751	25 398 346
STIFTUNGSKAPITAL	CHF	50 000 000	50 000 000
ZUWACHSKAPITAL	CHF	64 977 284	59 354 617
TOTAL EIGENKAPITAL	CHF	114 977 284	109 354 617
UNTERNEHMENSGEWINN	CHF	5 622 667	4 794 733
GEWINN IN % DES EIGENKAPITALS	%	5.1	4.6
GEWINN IN % EIGENKAPITAL + FONDS	%	4.2	3.8
VERSCHULDUNGSGRAD (HYPOTHEKEN)	%	59.7	59.7
MIETZINSEINNAHMEN	CHF	20 911 851	20 151 678
VERRECHNUNG ZINSEN AUF LIEGENSCHAFTEN	CHF	11 062 020	11 258 620
PERSONALAUFWAND + ENTSCHÄDIGUNG			
STIFTUNGSRAT UND AUSSCHUSS	CHF	2 167 487	2 055 436
UNTERHALT, REPARATUR UND ERNEUERUNG	CHF	2 210 498	2 575 083
VERWALTUNGSKOSTEN	CHF	1 013 598	1 059 775
MITTELZUFLUSS AUS GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	CHF	11 139 546	7 274 099
MITTELABFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	CHF	-24 305 485	-12 858 529
MITTELZUFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	CHF	14 455 500	4 188 500
NETTOZUFLUSS (+) / ABFLUSS (-)	CHF	1 289 560	-1 395 930
MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER ENDE PERIODE	ANZAHL	24	22
... DAVON LEHRLINGE	ANZAHL	2	3
DURCHSCHNITTliche VOLLZEITSTELLEN	ANZAHL	15.8	14.7

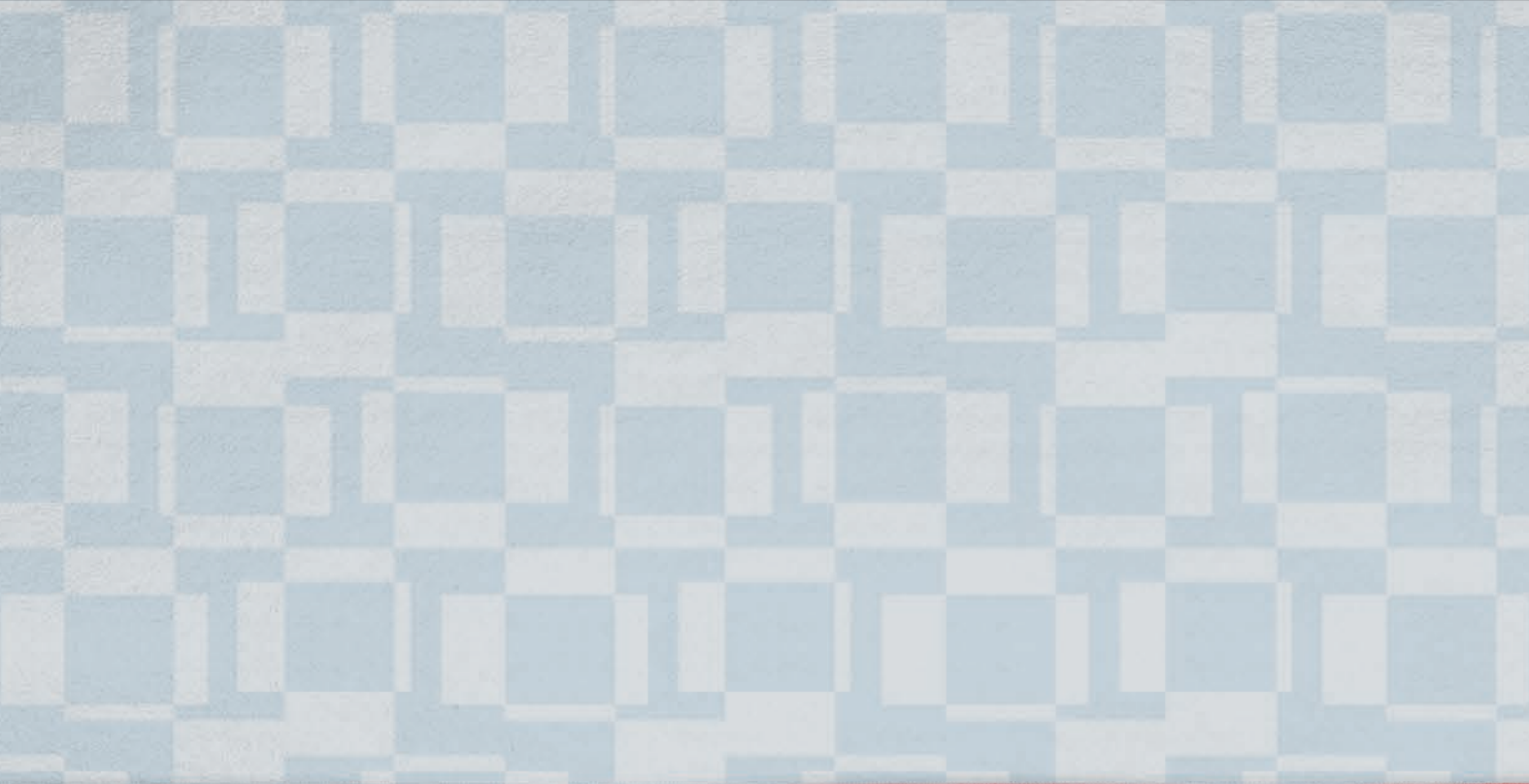


NUN AUCH IM INNEREN LEBENDIG – DIE VIADUKTBÖGEN IM KREIS 5



STIFTUNG PWG
STIFTUNG ZUR ERHALTUNG
VON PREISGÜNSTIGEN
WOHN- UND GEWERBERÄUMEN
DER STADT ZÜRICH
WERDSTRASSE 36
POSTFACH
8026 ZÜRICH

TEL 043 322 14 14
FAX 043 322 14 15
MAIL INFO@PWG.CH
HOME WWW.PWG.CH



WIR FEIERN 20 JAHRE PWG

WIR FEIERN 20 JAHRE

