Stiftung PWG

Bericht & Rechnung 2024

Impressum

Herausgeberin: Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich
Redaktion: René Müller
Titelbild: Mirjam Graf, Martina Meier
Grafisches Konzept und Layout: Schenker visuelle Kommunikation, Zürich
Lithografie: Küenzi + Partner Mediacheck, Langnau am Albis
Korrektorat: Torat GmbH, Zürich | Druck: Staffel Medien AG, Zürich
Papier: Z-Offset Rough (FSC-zertifiziert) | Auflage: 1200 Ex. | ISSN 2296-4010

Erwerben
Vermieten
Unterhalten
Erneuern
Entwickeln
Bauen

Inhalt

Foto EBP Schweiz AG

—14
Nachhaltigkeitsbericht 2024
Der Umweltschutz und soziale Verantwortung sind zentrale Themen der Stiftung PWG

—16
Bewirtschaftung
Uraltes erneuert, Veraltetes ersetzt und Altes verbessert

—8
Wir stellen uns vor
Unsere vier Sara(h)s

—11
Interview
3 Fragen an … Christoph Aerne

—18
Bauprojekte
Zwei Grossprojekte und zahlreiche Erneuerungen in Bearbeitung

—12
Finanzen und Controlling
Fortlaufendes Wachstum

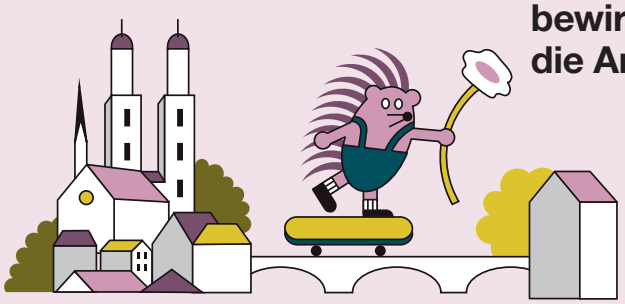
—20
Erwerb Liegenschaften
Erwerbserfolge dank Mundpropaganda und persönlicher Betreuung

Jahresthema

—24
Auf in die Stadtnatur!

—26
Igel, Biene und Co.: So geht es unseren wilden Nachbarn

—30
Im Kleinen viel bewirken für die Artenvielfalt



—36
Vom Glühwürmchen, der Lichtverschmutzung und dem Steinkauz

—42
Wer isst welches heimische Gemüse am liebsten?

—46
Ein Bijou mit Hauskater wechselt die Besitzerin

Inhaltsverzeichnis

6 Résumé
8 Wir stellen uns vor
9 Durch das Jahr
11 Interview

12 Finanzen und Controlling
14 Nachhaltigkeitsbericht 2024
16 Bewirtschaftung
18 Bauprojekte
20 Erwerb Liegenschaften

24 Auf in die Stadtnatur!
26 Igel, Biene und Co.: So geht es unseren wilden Nachbarn
30 Im Kleinen viel bewirken für die Artenvielfalt
36 Vom Glühwürmchen, der Lichtverschmutzung und dem Steinkauz
40 Tipps gegen das nächtliche Leuchten
42 Wer isst welches heimische Gemüse am liebsten?
46 Ein Bijou mit Hauskater wechselt die Besitzerin

50 Unsere Liegenschaften
56 Jahresrechnung
68 Personen und Organe
70 Kennzahlen

2024: Ein Jahr mit wichtigen Entwicklungen in baulichen, finanziellen und personellen Bereichen

2024 konnte die Stiftung PWG 8 Liegenschaften mit 129 Wohnungen und 17 Gewerberäumen erwerben. Der Ersatzneubau an der Ackersteinstrasse 172 mit 7 Wohnungen wurde im Verlauf des Jahres von den Mietenden bezogen. Das Neubauprojekt Flurstrasse 115 und weitere zahlreiche Erneuerungsprojekte kamen planmässig voran. Der Ersatzneubau an der Flüelastrasse 16 mit ausschliesslich Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen wurde Ende 2024 fertiggestellt. Die Geschäftsstelle der Stiftung PWG wird im ersten Quartal 2025 in die oberen zwei Geschosse einziehen.

Mit dem Rücktritt von Ueli Keller per Ende 2024 endet sein 12-jähriges Engagement als Stiftungsratspräsident und seine 30-jährige Tätigkeit im Stiftungsrat. Unter seiner Leitung konnte die Stiftung PWG kontinuierlich wachsen und dazu beitragen, mehr preisgünstige Wohn- und Gewerberäume in der Stadt Zürich zu schaffen und zu erhalten. Die Stiftung PWG ist in diesem Zeitraum von 120 auf 186 Liegenschaften angewachsen.

Andreas Billeter wurde vom Gemeinderat zum neuen Präsidenten der Stiftung PWG gewählt. Er bringt langjährige Erfahrung als Stiftungsrat mit und hat als Architekt grosse Expertise mit der Umsetzung von Projekten für gemeinnützige Wohnbauträger.

Die Ausgabe einer Anleihe über 120 Millionen Franken in Form eines Sustainability Bonds stiess auf grosses Interesse der Investoren und konnte zu guten Bedingungen abgeschlossen werden. Zusammen mit der Zustimmung der Stadtzürcher Stimmbevölkerung zur Erhöhung des Stiftungskapitals um 100 Millionen Franken konnte damit die Finanzierung der Stiftung PWG sowohl mit Fremd- als auch mit Eigenkapital deutlich gestärkt werden.

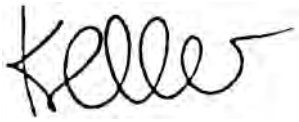
Der Referenzzinssatz blieb im Berichtsjahr unverändert bei 1,75 %. Die Zinssenkungen der Nationalbank und die Prognosen verschiedener Institute lassen erwarten, dass im neuen Jahr der Referenzzinssatz auf 1,5 % sinken wird. Die Stiftung PWG konnte den Aufwand für das Fremdkapital bereits 2024 reduzieren.

Der Stiftungsrat traf sich zu 8 Sitzungen. Neben den wiederkehrenden Beschlüssen zu Geschäftsbericht, Jahresrechnung, Risikobericht und Budget beschäftigten ihn der Liegenschaftenerwerb und die Erneuerung von 15 Liegenschaften. Turnusgemäss wurden das Leitbild und die Stiftungsstrategie überprüft und angepasst.

Einmal mehr ergaben sich drei glückliche Gelegenheiten, Liegenschaften zu erwerben, die direkt an PWG-Liegenschaften angrenzen, wodurch Entwicklungspotenziale für die Zukunft geschaffen werden. Ausserordentlich erfreulich ist auch, dass die Stiftung PWG Liegenschaften durch Nachlassregelungen, Schenkungen und zu Vorzugsbedingungen erwerben konnte – dafür bedanken wir uns ganz herzlich bei den Verkäuferinnen und Verkäufern. Ihr Grossmut und ihr Gemeinsinn erlauben die Weiterführung der bisherigen Mietverhältnisse zu unveränderten Bedingungen. Das dies nicht selbstverständlich und für die Stadtentwicklung sehr wertvoll ist, zeigen die Medienberichte über die aktuelle Wohnungssituation in der Stadt Zürich fast täglich.

Die Stiftung PWG hat 2024 Liegenschaften für 103,35 Millionen Franken erworben und dafür 5 Millionen Franken an Abschreibungsbeiträgen beantragt. Die Stiftung PWG besitzt per Ende 2024 194 Liegenschaften mit 2'699 Mietobjekten, nunmehr in allen Stadtkreisen und Quartieren. 2'362 davon sind Wohnungen, 337 Gewerberäume.

Das Eigenkapital ist um 19,1 Millionen auf 309,5 Millionen Franken angewachsen. Die Rendite des Eigenkapitals inklusive Fonds betrug im Berichtsjahr 3,8 %. Den Unwägbarkeiten bei der künftigen Entwicklung des Referenzzinssatzes und der effektiven Fremdkapitalkosten begegnet die Stiftung PWG durch die Wahl von Darlehen unterschiedlicher Laufzeiten von verschiedenen Partnern sowie durch einen soliden Eigenkapitalanteil von 24,2 % auf den Anlagewert.
Die Stiftung PWG ist damit optimal für zukünftige Entwicklungen aufgestellt.



Ueli Keller
Präsident des Stiftungsrates
–

Andreas Gysi
Geschäftsführer
–

Für das Bild trafen sich Andreas Gysi (links) und Ueli Keller (rechts) vor unserer neuen Liegenschaft Eisengasse 2, Seefeldstrasse 55. Da der Eigentümerin die langjährigen Mietenden sowie die Förderung gemeinnütziger Zwecke besonders am Herzen lagen, setzte sie die Stiftung PWG als Alleinerbin ein. Foto Mirjam Graf, Martina Meier

Unsere vier Sara(h)s

Gut 15 Prozent der weiblichen PWG-Belegschaft heissen mit Vornamen Sara(h). Grund genug, die vier Mitarbeiterinnen vorzustellen und mehr über sie und ihren Vornamen herauszufinden.

Von links nach rechts

Sarah Stuker, Immobiliensachbearbeiterin

Sarah klingt einfach schön und ist vor allem zeitlos. Das Einzige, was mich ein wenig stört, ist, dass der Name verschieden geschrieben werden kann. Das ist im Alltag manchmal etwas mühsam. Bei der Stiftung PWG arbeiten alle vier Sara(h)s in verschiedenen Teams, daher hat es bisher noch keine grösseren Verwechslungen gegeben. Ich habe 2024 neu als Immobiliensachbearbeiterin bei der Stiftung PWG begonnen. Besonders gefällt mir, dass ich zu einem sinnstiftenden Zweck beitrage und dabei mit verschiedenen Anspruchsgruppen in Austausch trete.

Sarah Richard, Prozess- und Qualitätsmanagerin

Neben den PWG-Sara(h)s gibt es auch in meinem Freundeskreis mehrere Sara(h)s. Kein Wunder, denn Sara(h) belegte in den Schweizer Langzeithitparaden der weiblichen Vornamen in den 1980er- und 1990er-Jahren jeweils Topplatzierungen. Ich arbeite seit 2023 bei der Stiftung PWG. An meiner Funktion als Prozess- und Qualitätsmanagerin gefällt mir besonders die Vielfalt der Themen von Organisationsentwicklung über Prozessoptimierungen bis hin zu Datenschutz und dass ich praktisch mit allen Bereichen in Kontakt bin.

Das Bild entstand im Restaurant «Schönau» an der Hohlstrasse 78. schoenaubar.ch

Sara Esposito, Personalassistenz und Büroorganisation

Meine Mutter hat meinen Namen ausgesucht – inspiriert von einer Platte von Antonello Venditti. Das fünfte Lied darauf heisst «Sara». Ab der 3. Klasse habe ich einen Spitznamen bekommen, den ich bis heute nicht losgeworden bin. Ehrlich gesagt identifiziere ich mich manchmal sogar mehr mit diesem Spitznamen als mit meinem Taufnamen. Mit drei anderen Sara(h)s zu arbeiten, finde ich ziemlich spannend. Manchmal ist nicht ganz klar, wer gemeint ist – so kann man auch mal wunderbar in der Masse untergehen. 2024 habe ich eine Weiterbildung als HR-Assistentin begonnen und unterstütze neu das Personalwesen bei der Stiftung PWG.

Sara Tuena, Bewirtschafterin

Der Name hat vor allem meinem Vater einfach gut gefallen – auch wegen seiner Bedeutung und biblischen Herkunft. Als Kind empfand ich den Namen als nicht so schön, da man ihn nicht «cooler» machen konnte, etwa mit einem Spitznamen. Heute mache ich mir nicht mehr so viele Gedanken darüber und bin einfach froh, dass der Name kurz ist. Ich arbeite seit 2022 bei der Stiftung PWG als Bewirtschafterin. Dieses Jahr konnte ich eine Weiterbildung als Bauprojekt- und Immobilienmanagerin erfolgreich abschliessen und unterstütze nun auch die Abteilung Bauprojekte.

Text René Müller | Foto Martina Meier, Mirjam Graf

Durch das Jahr

Andreas Billeter tritt im Januar 2025 die Nachfolge von Ueli Keller als Präsident des Stiftungsrates an. Foto Jasmin Frei

–1

Der Gemeinderat Zürich hat Andreas Billeter am 23. Oktober 2024 zum neuen Stiftungsratspräsidenten der Stiftung PWG gewählt. Der Architekt Andreas Billeter kennt die Stiftung PWG durch sein langjähriges Engagement im Stiftungsrat bestens und bringt viel Expertise im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit. Zudem hat der Gemeinderat den Architekten Lucas Michael neu in den Stiftungsrat der Stiftung PWG gewählt. Die beiden treten am 1. Januar 2025 ihre neue Aufgabe an.

–2

2024 ist unser Team erneut gewachsen. Mitte Mai startete Carmela Cavegn im Bereich Portfoliomanagement und Erwerb als Sachbearbeiterin – dies ist eine neu geschaffene Stelle. Im August gab es mit den beiden Sachbearbeitenden Sarah Stuker und Brian Udeh gleich einen doppelten Zuwachs in der Bewirtschaftung. Ebenfalls im August begann unsere neue Lernende Delia Vaccaro. Per 1. November 2024 konnten wir Christoph Aerne für die neue Stelle Fachperson Energie und Umwelt anstellen. Im Zuge des Wachstums der Stiftung PWG wurde Ende 2024 die Stelle Personalassistenz und Büroorganisation eingeführt. Sara Esposito, die seit 2021 bei der Stiftung PWG am Empfang gearbeitet hatte, übernahm diese Position. Ihre Nachfolge am Empfang trat Danja Imhof am 1. Dezember 2024 an. Im April mussten wir uns von Oliver Schweizer verabschieden, der bei uns als Projektleiter Bau und Unterhalt tätig war. Ende September verliess uns der Bewirtschafter Lucas Widmer. Er nahm eine neue berufliche Herausforderung an. Drei Kolleginnen und Kollegen konnten dieses Jahr Arbeitsjubiläen feiern: Amela Koso-Basic ist seit zwanzig Jahren bei der Stiftung PWG und somit derzeit unsere dienstälteste Kollegin. Maurizio Galilei konnte sein fünfzehnjähriges Jubiläum feiern und Thomas Güntensperger engagiert sich bereits seit zehn Jahren für die Stiftung PWG.

Brainstorming zu der Form unseres jährlichen Mitarbeitergesprächs.
Foto Adriana Burgstaller

–3

Im Rahmen eines Teamnachmittags widmeten wir uns im August einem Thema, welches alle Mitarbeitenden betrifft und gemischte Gefühle weckt: dem Mitarbeitendengespräch. Jährlich besprechen Mitarbeitende und Vorgesetzte Erreichtes und Geplantes, Ziele, Leistung und Zufriedenheit am Arbeitsplatz. Diese Gespräche werden bei der Stiftung PWG seit mehreren Jahren in ähnlicher Form geführt. Mit Blick in die Zukunft und nicht zuletzt auch wegen der sich verändernden Organisationsstrukturen wollten wir ihre Form zusammen überdenken. Unter externer Anleitung haben wir diskutiert und Ideen gesammelt, um unsere Mitarbeitergespräche in Zukunft noch besser führen zu können.

–4

Grosse Änderungen standen im Bereich der IT an. Die IT-Infrastruktur der Stiftung PWG war in den letzten Jahren aufgrund von Wachstum, Anforderungen an die Sicherheit sowie Weiterentwicklungen der Technologien an ihre Grenzen gekommen. Deshalb wurde im Jahr 2022 beschlossen, die IT-Infrastruktur von Grund auf neu aufzubauen. 2024 konnte dieses wichtige Projekt erfolgreich umgesetzt werden. Gleichzeitig fand auch die Umstellung auf ein neues Arbeitszeiterfassungssystem statt. Zudem nutzen wir Microsoft Teams neu nicht nur für die Kollaboration, sondern auch als Telefonsystem. Somit ist die IT-Infrastruktur wieder auf einem aktuellen Stand, die Arbeitsplätze sind zeitgemäss eingerichtet und die gestiegenen Anforderungen an die Sicherheit und die Stabilität werden erfüllt.

PWG-Schneetag mit Wetterglück. Foto Stiftung PWG

–5

Die Arbeitsgruppe Bildung und Events hat 2024 zahlreiche Veranstaltungen organisiert. Sportlich zu und her ging es an unserem Schneetag in Flumserberg – erfreulicherweise bei bestem Wetter und guten Schneeverhältnissen. Das Thema Gesundheit stand bei einer Weiterbildung in der SanArena-Rettungsschule im Vordergrund. Wir durften einen vielfältigen Nothilfe-Parcours absolvieren und sind nun mit aktuellem Wissen und praktischem Know-how für die erste Hilfe bei gesundheitlichen Notfällen ausgestattet. Der jährliche Betriebsausflug führte uns ins Appenzell, wo wir in einer traditionellen Holzofenbäckerei selber einen feinen Biber backen durften. Die danach geplante Wanderung fiel wegen strömenden Regens leider aus, deshalb ging es in der Schokoladenfabrik Chocolarium in Flawil mit einem kurzfristig organisierten süssen Alternativprogramm weiter.

–6

Ende Jahr verabschiedeten wir unseren Stiftungsratspräsidenten Ueli Keller, der seit 1994 für die Stiftung PWG aktiv ist und seit 2013 das Präsidium innehat, mit einem festlichen Anlass im fast fertiggestellten neuen Geschäftssitz an der Flüelastrasse 16. Das langjährige, grosse Engagement von Ueli Keller wurde mit Ansprachen des Zürcher Stadtrats Daniel Leupi, des Präsidenten des Gemeinderats Guy Krayenbühl und der Nationalrätin Jacqueline Badran gewürdigt. Seitens der Stiftung PWG sprachen der designierte Stiftungsratspräsident Andreas Billeter sowie der Geschäftsführer Andreas Gysi. Für geistreiche musikalische Unterhaltung sorgte der Songwriter, Gitarrist und Sänger Markus Schönholzer. Die Stiftung PWG dankt Ueli Keller sehr herzlich für seinen unermüdlichen Einsatz und seine umsichtige Führung und wünscht ihm für die Zukunft nur das Beste.

Ueli Keller wird vom Geschäftsführer Andreas Gysi gewürdigt.
Foto Mirjam Graf

–7

Writers in Residence

Zusammen mit dem Literaturhaus Zürich laden wir seit 2010 jedes Jahr zwei Schriftstellerinnen und Schriftsteller aus der ganzen Welt für Schreibaufenthalte nach Zürich ein. Das Projekt wird von Stadt und Kanton Zürich finanziell unterstützt. Im ersten Halbjahr 2024 war Sayaka Murata aus Japan zu Gast. Die Autorin hat eine grosse Fangemeinde, was sich auch darin zeigte, dass aufgrund des grossen Interesses an ihrer Lesung im Literaturhaus eine Zusatzveranstaltung organisiert wurde. Im zweiten Halbjahr lebte und arbeitete die indonesische Schriftstellerin Laksmi Pamuntjak in Zürich. writers-in-residence.ch

Text René Müller

3 Fragen an … Christoph Aerne

Christoph Aerne ist Umweltingenieur und Energieberater. Seit November 2024 ist er bei der Stiftung PWG als Fachperson Energie und Umwelt tätig. Vorher hat er während rund 10 Jahren als Projektleiter bei der Zürcher Aroma AG gearbeitet. Wir freuen uns, zusammen mit Christoph Aerne die ökologische Nachhaltigkeit bei der Stiftung PWG zu stärken.

Wie ist der Bereich Nachhaltigkeit bei der Stiftung PWG organisiert?

Christoph Aerne: Mit der Schaffung meiner Position gibt es neu eine zentrale Anlaufstation für die Themen der ökologischen Nachhaltigkeit. Die Thematik durchdringt aber alle Geschäftsbereiche – von der strategischen Betrachtung im Portfoliomanagement über die ökologischen Vorgaben bei Bauprojekten bis zur Bewirtschaftung der Liegenschaften.

Du hast im November 2024 bei uns angefangen. Was sind deine ersten Ziele und Projekte?

Christoph Aerne: Eine meiner Hauptaufgaben ist die Umsetzung der Strategie Netto Null 2040. Das bedeutet, dass die Liegenschaften der Stiftung PWG bis 2040 kein CO_2 aus fossilen Quellen mehr aus den Kaminen ausstossen dürfen. Konkret heisst das vor allem, dass die Stiftung PWG alle Ölheizungen ersetzt. Ich überprüfe und priorisiere die aktuell 60 Liegenschaften mit Ölheizungen, erstelle einen Zeitplan und kümmere mich zusammen mit den anderen Abteilungen um den sinnvollen Ersatz der Heizsysteme.

Wo siehst du das grösste Potenzial bei der Stiftung PWG im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit?

Christoph Aerne: Ein grosses und gut messbares Potenzial liegt bei den direkten CO_2-Einsparungen. Der Gebäudepark der Schweiz ist für rund einen Drittel des schweizweiten jährlichen CO_2-Ausstosses verantwortlich. Allein die 60 PWG-Liegenschaften mit Ölheizungen stossen pro Jahr rund 2’200 Tonnen CO_2 aus. Ein weiteres erhebliches Potenzial liegt in der Reduktion der Grauen Energie bei Bauprojekten. Graue Energie bezeichnet die gesamte Energiemenge, die für Herstellung, Transport und die Entsorgung eines Baustoffes sowie für den Bauprozess selbst aufgewendet wird. Durch bewusste Materialauswahl, Wiederverwendung und effiziente Planung können signifikante Einsparungen erzielt werden.

Text René Müller
Foto Mirjam Graf, Martina Meier

Fortlaufendes Wachstum

Die Sachanlagen sind per 31. Dezember 2024 auf über 1,2 Milliarden Franken angewachsen. Die hohe Anzahl der neu erworbenen Liegenschaften war erneut prägend für das Geschäftsjahr.

Der grosse Erfolg unserer ersten Anleihe über

120 Mio. Fr.

ist insbesondere auf die zwei Ratings von «AA– stabil» (ZKB und fedafin) zurückzuführen.

Die nachfolgenden Ziffern in den eckigen Klammern beziehen sich auf die Kontonummern in der Jahresrechnung auf den Seiten 56 bis 67.

Bilanz

Per Ende Jahr liegen die dem Verwaltungsvermögen (VV) zugeordneten Sachanlagen [140] bei 1’244,4 Mio. Fr. (1’120,0 Mio.). Darin enthalten sind Hochbauten (Liegenschaften), Mobilien und Liegenschaften im Bau (siehe auch Anlagenspiegel auf Seite 65). Die kurzfristigen [201] und langfristigen Finanzverbindlichkeiten [206] sind auf 953,8 Mio. Fr. (823,9 Mio.) gestiegen. Diese Steigerungen der Finanzverbindlichkeiten gehen insbesondere auf die Liegenschaftenerwerbe sowie auf die laufenden oder fertiggestellten Bauprojekte zurück.

Der Liegenschaftenfonds [291] vergrösserte sich um 7,8 Mio. Fr. auf 89,0 Mio. Fr. Mit dem Ertragsüberschuss von 11,3 Mio. Fr. und der Veränderung des Liegenschaftenfonds ist das Eigenkapital von 290,4 Mio. Fr. Ende 2024 auf 309,4 Mio. Fr. angewachsen.

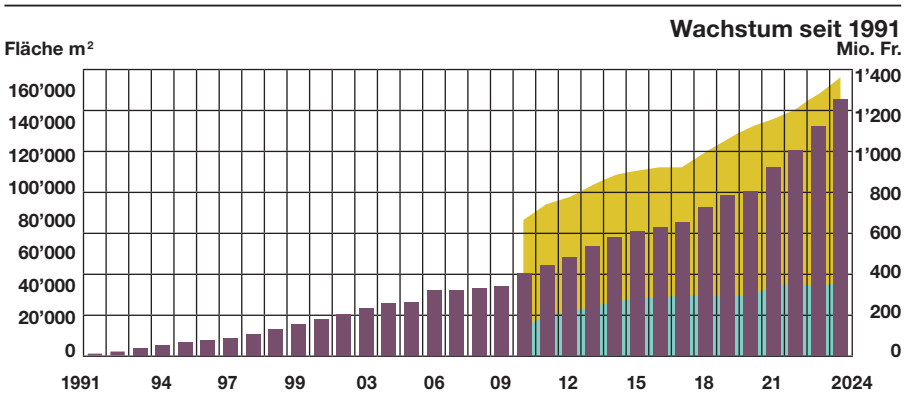
Erfolgsrechnung

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

Bei den Mieterträgen (in der Gruppe «Finanzertrag» [44] enthalten) resultiert gegenüber der gleichen Periode im Vorjahr netto eine Steigerung von rund 4,3 Mio. Fr. Die 2023 und 2024 erworbenen Liegenschaften, die fertiggestellten Bauprojekte sowie die Mietzinserhöhungen infolge des gestiegenen Referenzzinssatzes trugen dazu bei. Die Leerstände und Mietzinsreduktionen sind auf 1,6 Mio. Fr. angestiegen (Vorjahr 1,3 Mio.). Die Erhöhung ist auf die zahlreichen Bauprojekte zurückzuführen.

Im «Sach- und übriger Betriebsaufwand» [31] enthalten ist insbesondere der «Bauliche und betriebliche Unterhalt» [314], der mit rund 9,2 Mio. Fr. gegenüber der gleichen Vorjahresperiode um 2,3 Mio. Fr. höher liegt.

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



Wohnungen m²
Gewerbe m²
Sachanlagen Verwaltungsvermögen Mio. Fr.

Das Verwaltungsvermögen ist durch den Erwerb von Liegenschaften und durch bauliche Investitionen kontinuierlich angestiegen. In den letzten Jahren hat sich die Zunahme beschleunigt. Seit 2009 erfassen wir auch die vermietete Wohn- und Gewerbefläche.

Die «Einlagen in Fonds (Liegenschaftenfonds)» [35] und «Entnahmen aus Fonds (Liegenschaftenfonds)» [45] belasten die Rechnung mit netto 7,8 Mio. Fr. (Vorjahr 8,0 Mio. Fr.). Bei den «Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen» (Liegenschaftenfonds) [45] verschiebt sich je nach Baufortschritt der Zeitpunkt der Entnahme.

Die Kreditzinsen (im «Finanzaufwand» [34] enthalten) sind infolge des höheren Kreditvolumens für das Wachstum und des höheren Zinsumfelds um rund 3,0 Mio. Fr. auf 13,2 Mio. Fr. gestiegen.

Geldflussrechnung

Der «Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)» ist mit 21,6 Mio. Fr. gegenüber dem Vorjahr (32,4 Mio.) tiefer. Der hohe «Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen» von 151,1 Mio. Fr. (113,6 Mio.) ist auf die höheren Ausgaben für Erwerbs- und Bautätigkeiten zurückzuführen. Diese Investitionen wurden einerseits aus der Geschäftstätigkeit und andererseits aus der Finanzierungstätigkeit (Erhöhung der Kredite) finanziert. Gemäss «Geldzufluss aus Finanzierungstätigkeit» nahmen die Kredite um netto 129,9 Mio. Fr. zu (82,2 Mio.).

Liegenschaften und Mietobjekte

Mit den 8 erworbenen Liegenschaften umfasst das Portfolio neu 194 Liegenschaften (186). Ende Jahr bewirtschaftete die Stiftung PWG 2'362 Wohnungen (2'225) und 337 Gewerberäume (318). Die Zahl der Nebenobjekte (Parkplätze und übrige) beträgt 1'407 (Vorjahr 1'316). Bei den Wohnräumen beläuft sich der durchschnittliche Nettomietzins am Stichtag 31. Dezember 2024 auf 227 Fr./m² (211), bei den Gewerberäumen auf 243 Fr./m² (245).

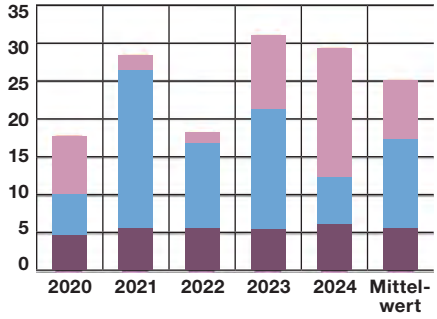
Betrieb und Personalentwicklung der Geschäftsstelle

Das Wachstum des Immobilienportfolios führt auch zu einem Wachstum der Geschäftsstelle. So sind die Anzahl der Mitarbeitenden und entsprechend auch die benötigten Arbeitsflächen gewachsen.

Die durchschnittliche Anzahl Vollzeitstellen (ohne Lernende) ist um 2,1 auf 29,3 angestiegen.

Text Maurizio Galilei | Grafiken Stiftung PWG

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



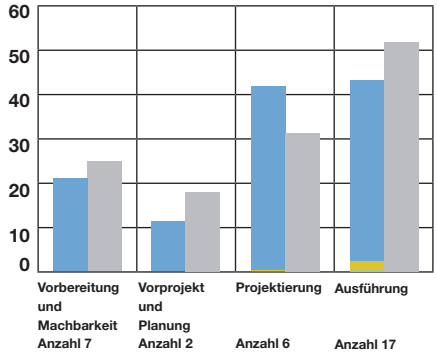
An-/Ersatz- und/oder Neubau*

Erneuerung*

Laufender Unterhalt und Kleinprojekte*

Die geplanten Erneuerungsarbeiten konnten für das abgeschlossene Jahr termin- und sachgerecht umgesetzt werden. Entsprechend hoch ist der Anteil der blauen Säule.

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



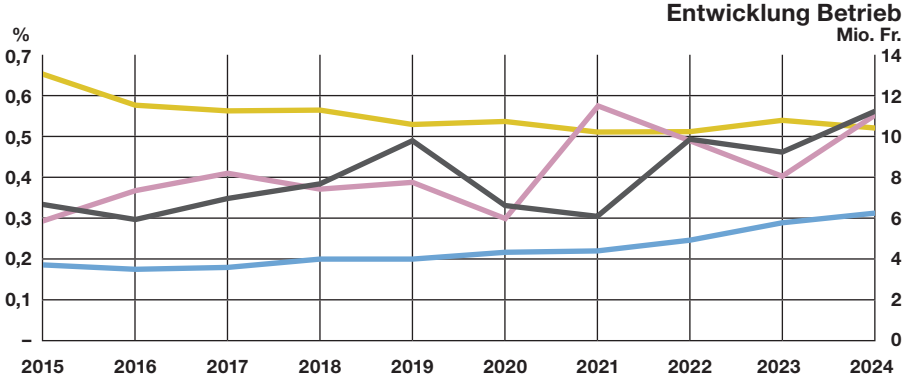
>0,1 bis ≤0,5

>0,5

Ende Vorjahr gesamt

Ende 2024 waren 32 (25) Bauprojekte in der Planungs- bis Ausführungsphase.

Entwicklung Betrieb



Liegenschaftenunterhalt und -betrieb TFr.

Personal- und Verwaltungsaufwand TFr.

Unternehmenserfolg TFr.

Verhältnis Personal-/Verwaltungsaufwand zum Verwaltungsvermögen %

Erhöhte Mieterträge, Schwankungen des Liegenschaftenaufwandes, aber auch Hypothekarzinsen haben den Unternehmensgewinn beeinflusst. Ebenso zeigt die Grafik, dass sich der Personal- und Betriebsaufwand konstant zum Anlagevermögen entwickelt.

Nachhaltigkeitsbericht 2024

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

Jährliche Reduktion der CO_2-Emissionen bis 2040 um rund

160 Tonnen CO_2

Soziale Dimension

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

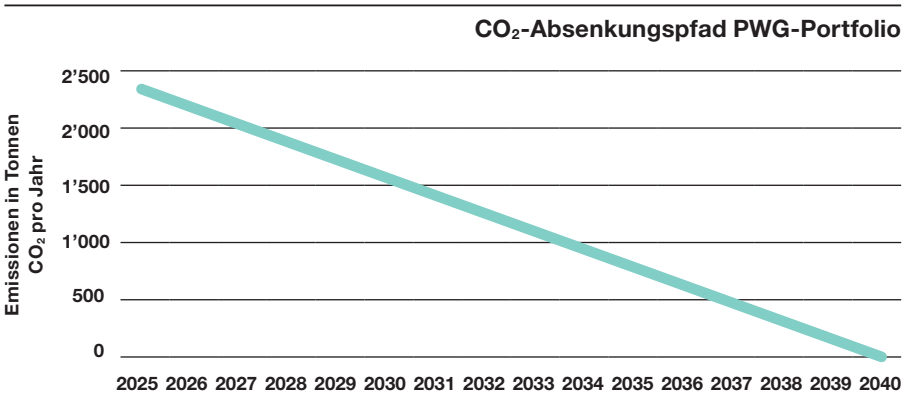
Wo immer möglich und sinnvoll werden sowohl bei Neubauten als auch bei Gesamterneuerungen Gemeinschaftsräume geschaffen. Auf die Anliegen der Mietenden wird soweit möglich und im Sinne der Stiftung PWG eingegangen. So werden sie insbesondere bei Erneuerungen früh über die Pläne informiert und angehört.

Ökologische Dimension

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

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

Die Neubauten erfüllen die Kriterien anerkannter Schweizer Gebäudestandards (Minergie P/A/ECO, SNBS Gold, GEAK A/B oder SIA 2040). Die Einhaltung der Standards wird mittels GEAK-Plus-Zertifizierung bei Bauvollendung durch unabhängige Drittanbieter nachgewiesen. Der GEAK bewertet die Qualität der Gebäudehülle, die Gesamtenergiebilanz und die direkten CO_2-Emissionen. Der GEAK Plus beinhaltet zudem einen Beratungsbericht mit Varianten von energetischen Sanierungen und deren Auswirkungen auf die Energiebilanz.



Ökonomische Dimension

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

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

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

Umsetzung Strategie Netto Null 2040

Von den rund 200 Liegenschaften der Stiftung PWG werden aktuell etwa die Hälfte mit Gas und ein Drittel mit Öl beheizt. 2024 erfolgte die vollständige Umstellung aller Gasheizungen auf 100 Prozent Biogas, womit der fossile Erdgasverbrauch auf null gesenkt wurde. Die 60 Ölheizungen verursachen jährlich Emissionen von rund 2'200 Tonnen CO_2. Um das Netto-Null-Ziel bis 2040 zu erreichen, muss der Ausstoss jedes Jahr um mindestens 160 Tonnen CO_2 reduziert werden. Durch den Ersatz von 3 bis 4 Ölheizungen pro Jahr wird das Ziel bis 2040 erreicht. Um den Ausstoss an CO_2 möglichst rasch signifikant zu senken, liegt der Fokus auf dem Ersatz der Heizungen mit den höchsten Verbräuchen, ergo den höchsten Emissionen.

Sustainability Bond Framework 2024

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

Kategorien förderfähiger Ausgaben		Ausgewählte Ausgaben	Allokation In Mio. Fr.	Allokation In %	Relevante UN SDGs
Sozial	Schaffung und Erhalt von günstigen Wohn- und Gewerberäumen für tiefere und mittlere Einkommen sowie ertragsschwaches Kleingewerbe (Quartierversorgung)	Erwerb von fünf Wohn- und Gewerbeliegenschaften in den Jahren 2023 und 2024 (in Zürich), bei denen der durchschnittliche Mietzins mindestens 30 % unter dem Median liegt.	36,79	31 %	1, 8, 10, 11
Grün	Neubauten, welche einen der folgenden Standards erfüllen: Minergie Energieverbrauchswerte (P/A/ECO) SNBS (Gold) / 2000 Watt GEAK (A/B) / SIA 2040	Ersatzneubau Wohnhaus Ackersteinstrasse 172 (Erdsonden-Wärmepumpe, Ausführung nach SIA Effizienzpfad Energie (SIA 2040); GEAK-Zertifizierung 2025)	4,77	4,0 %	7, 11, 13
		Ersatzneubau Gewerbehaus Flüelastrasse 16 (Wärmepumpe / Minergie P; GEAK-Zertifizierung 2025)	17,10	14,3 %	
		Ergänzungsneubau Wohnhaus Flurstrasse 115 (GEAK-Zertifizierung 2025)	7,71	6,4 %	
	Gebäudesanierungen, welche den Energieverbrauch um mindestens 30 % reduzieren	Gesamtsanierungen von sechs Liegenschaften (inkl. energetischer Massnahmen) > Energieeinsparungen total: 214'000 kWh/a oder 39 %	13,57	11,3 %	7, 11, 13
	Energieeffizienzmassnahmen, inkl. verbesserte Gerätewahl, Unterhalt und Einstellungen (z.B. 100% grüner Strom & Biogas, Heizsysteme, Smart Meter, LED) und Speicherung erneuerbarer Energien	Energie Seit 2024 werden alle Liegenschaften mit			7, 11, 13
		▪ Biogas 100 %	2,15	1,8 %	
		oder ▪ ewz.natur 100 % versorgt	0,77	0,6 %	
		Anschlüsse Fernwärme 2024 wurden sieben Liegenschaften an die Fernwärme angeschlossen (durchschnittliche Anschlusskosten 60'000 Fr.)	0,42	0,4 %	
Total	Alloziert		83,28	69,4%	
	Noch nicht alloziert		36,72	30,6%	

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

Eine detailliertere Tabelle ist einsehbar auf unserer Webseite unter:
www.pwg.ch/nachhaltigkeit

Uraltes erneuert, Veraltetes ersetzt und Altes verbessert

Das Thema Fortschritt beschäftigt die Bewirtschaftung kontinuierlich. Was früher gut war, kann heute oft durch Besseres ersetzt werden. Bei der Stiftung PWG aber nur, wenn die Massnahmen wirklich sinnvoll sind. Denn mit Bestehendem gehen wir sorgfältig um, und wir erneuern mit Bedacht.

Die längste Shoppingmeile IM VIADUKT trifft die längste Baustelle trifft die längste Kunstinstallation

Normalerweise sind wir verantwortlich für Bauarbeiten in unseren Liegenschaften, doch nicht bei unserer einzigartigsten in den vergangenen eineinhalb Jahren. IM VIADUKT, unserer «längsten Shoppingmeile» mit über 50 Fachgeschäften, sind wir als Baurechtsnehmerin bei der SBB quasi «Untermieterin» der unter den Gleisbögen eingebauten Verkaufsläden.

IM VIADUKT befindet sich unter dem sanierten Lettenviadukt, das heute Geh- und Veloweg ist, und unter dem Wipkingerviadukt, auf dem Züge von Oerlikon via Wipkingen den Hauptbahnhof oberirdisch erreichen. Im Rahmen der Erhaltung der Bahninfrastruktur begannen im Herbst 2023 die Vorarbeiten für die Sanierung des aus dem vorletzten Jahrhundert stammenden Wipkingerviadukts. Das ganze IM VIADUKT wurde auf einer Länge von über 600 Metern eingerüstet, von der Limmattalstrasse bis auf Höhe Bahnhof Hardbrücke, und es wurden mehrere Baukräne aufgestellt. Während mehr als eineinhalb Jahren bereitete diese Baustelle unseren Gewerbemietenden und uns zahlreiche schlaflose Nächte. Nicht nur Lärm, Schmutz und durch die Bögen eindringendes Wasser verursachten Ärger und Umtriebe. Auf der Viaduktstrasse sind die Platzverhältnisse knapp, was die Baustellenzufahrt erschwerte, und ein Durchkommen war wegen der Lastwagen häufig nur mit Geduld möglich. Durch das Gerüst wurde die Sicht auf die Geschäfte eingeschränkt, und selbst langjährige Stammgäste fühlten sich abgeschreckt. Mit zahlreichen Massnahmen konnten wir die Situation verbessern und die Kundschaft wieder zurückholen. Zusammen mit der Zürcher Hochschule der Künste (ZHdK) starteten wir ein Projekt, um das Gerüst mit Netzen zu verkleiden. Die Studierenden erarbeiteten für jeden Abschnitt unterschiedliche und überraschende Konzepte. Die kunstvoll gestalteten Netze waren wahre Hingucker, und so drehten viele ihre Köpfe nach oben und staunten über die farbige und kreative Pracht. Heute erinnert nichts mehr vor Ort an die herausfordernde Bauzeit – doch wir wissen, dass diese Spuren hinterlassen hat. Entsprechend werden unsere Mietenden und wir weiterhin dafür sorgen, dass IM VIADUKT als inspirierender Ort voller Leben, Vielfalt und Kreativität wahrgenommen wird.

Ein kleiner Lichtblick auf der Baustelle: die kunstvoll gestalteten Netze von Studierenden der Zürcher Hochschule der Künste.
Foto «Andy was right»

Es werde Licht, LED-Licht

Seit Jahren setzen wir beim Ersatz von Beleuchtungen auf energiesparende Produkte. Waren es anfänglich Sparlampen anstelle von Glühbirnen, so sind es heute LED-Lampen. Die Umrüstung ist kostspielig, zumal meist die ganzen Lampen ersetzt werden müssen. Geprüft wird jeweils, ob beim Wechsel gleich Lampen mit Bewegungssensoren zum Einsatz kommen sollen. Damit gelingt es, auf effiziente Weise den Komfort zu steigern, Sicherheit zu schaffen und erst noch Strom zu sparen.

Die Stiftung PWG legt Wert auf architektonische Qualität, sowohl bei Neubauten als auch bei Erneuerungen. Licht und Beleuchtung sind wichtige Gestaltungselemente und verleihen Räumen eine zusätzliche Qualität. Wir gehen sorgsam mit dem architektonischen Erbe um, und so gibt es auch Liegenschaften, wo eine besonders sorgfältige und genaue Planung der Umrüstung auf LED erforderlich ist. Dabei wird die Beleuchtung im ganzen Haus überprüft, auch auf die sicherheitsrelevanten Aspekte hin. Die Umsetzung braucht Zeit, doch das Ergebnis lässt sich sehen. In einer bespielhaften Liegenschaft konnte mit dem gezielten Ersatz von Lampen deren bisherige Anzahl im Treppenhaus und im Aussenbereich um die Hälfte reduziert werden. Für Wohlbefinden sorgt die intelligente Steuerung, welche das bisherige Dauerlicht ersetzt. Strom wird somit nicht unnötig vergeudet, und die Stromrechnung reduziert sich merklich. So erstrahlen die Treppenhäuser wortwörtlich in neuem Licht.

Rundum geglückte Umrüstung auf LED-Lampen durch die Lumvin AG an der Kinkelstrasse 10. Foto Dang Mayer

Nicht alles verbessert sich von gestern auf morgen

Bei der Übernahme von neu erworbenen Liegenschaften analysieren wir den Zustand des Gebäudes, erfassen alle Bauteile, erstellen neue Pläne und besichtigen alle Mietobjekte und Räume. Der Kontakt mit den Mietenden ist sehr hilfreich, erfahren wir doch immer auch, was die Bewohnenden beschäftigt und welche Anliegen sie haben. Weil die Gelegenheit für persönliche Kontakte während der Erstbesichtigung günstig ist, wird die Wunschliste manchmal sehr lang, insbesondere wenn die bisherige Verwaltung dem Thema wenig Beachtung schenkte. Häufig fehlt es am Platz, zum Beispiel im Wasch- oder Veloraum. Die Bedürfnisse haben sich verändert, heute ist der Besitz mehrerer Velos, zum Beispiel eines Elektrovelos und eines Mountainbikes, für viele selbstverständlich. Der Aussenraum der Häuser ist meist knapp oder in innerstädtischen Quartieren gar nicht vorhanden. Im Untergeschoss machen sich technische Installationen, Kellerabteile und Waschraum den knappen Platz streitig. Und weil wir heute die Kleider viel häufiger wechseln und somit häufiger waschen, genügt eine Waschmaschine für 12 Wohnungen nicht mehr.

Wo möglich versuchen wir mit gezielten Massnahmen den Bedürfnissen der Mietenden gerecht zu werden, zum Beispiel mit zusätzlichen Waschmaschinen oder auch mal, indem wir einen Lagerraum in einen Veloraum umwandeln. Doch was während Jahren Bestand hatte, lässt sich oft nicht von heute auf morgen verändern. Haben Sie etwas Geduld, schliesslich verbleiben die Liegenschaften nach dem Erwerb für immer in den Händen der Stiftung PWG – und das ist für die Mietenden eine gute Nachricht.

Text Andreas Schmuki

Zwei Grossprojekte und zahlreiche Erneuerungen in Bearbeitung

2024 arbeiteten wir weiter an der Umsetzung von drei Neubauprojekten und sechs Gesamterneuerungen. Bis zum Jahresende erreichte unser Umnutzungsprojekt «Büro zu Wohnen» einen guten Bauprojektstand. Der Ersatzneubau an der Flüelastrasse 16 ist bereit für den Umzug der Geschäftsstelle Anfang 2025.

Flüelastrasse 16, Ersatzneubau

In einem ursprünglich industriell und gewerblich geprägten Quartier baut die Stiftung PWG ein Gewerbehaus, welches sich gut in den zunehmend gemischt genutzten städtischen Kontext einfügt. Mit unterschiedlichem Gewerbe sowie Büros stärkt es die Nutzungsvielfalt des grossen Entwicklungsgebiets der Stadt Zürich. Das Gewerbehaus wird von BS+EMI Architektenpartner AG geplant und realisiert, es umfasst vier Geschosse für gewerbliche Nutzungen sowie die beiden obersten Geschosse für eine Büronutzung. Das offene Erdgeschoss bietet Räume für Mietende mit publikumswirksamen Nutzungen, wie Verkaufslokale oder Gastronomie, die einen Mehrwert für das Quartier schaffen. Das vierte, überhohe Geschoss eignet sich ausserdem für eine innere Verdichtung durch den Einbau von Galerien. Es entstehen Mieteinheiten von rund 60 bis 460 Quadratmeter. Sein charakteristisches Gesicht erhält das Haus durch die Stirnfassade mit den beiden Sheds, der Wendeltreppe zur Dachterrasse und den Lifttüren auf die umlaufenden, in leichter Stahlbauweise abgehängten Balkone. Die Balkone bieten den Mietenden Aufenthaltsqualität, unterstützen den sommerlichen Wärmeschutz über Verschattung und schaffen zudem einen Witterungsschutz für diese Geschosse. Grosse Lochfenster belichten die hohen Innenräume und prägen den architektonischen Ausdruck der schlichten und klar strukturierten Strassenfassade. Die architektonische Besonderheit im obersten Geschoss sind zwei Dachsheds, die die Innenräume und die Sitzungszimmer zusätzlich von oben belichten. Beheizt und gekühlt wird das Gebäude von einer Erdsonden-Wärmepumpe, die neben umweltfreundlichem Netzstrom auch Energie von der Photovoltaikanlage auf dem Dach bezieht.

Das charakteristische Gesicht unseres Ersatzneubaus an der Flüelastrasse 16.
Foto Stiftung PWG

Die ersten Übergaben an die Mietenden der Gewerbegeschosse haben im Dezember 2024 stattgefunden. Mitte März 2025 zieht die Geschäftsstelle der Stiftung PWG in die oberen zwei Geschosse ein. Die Neuauslegung der Büroräume, Sitzungszimmer und Aufenthaltsbereiche über zwei Geschosse sowie die Dachterrasse als gemeinsamer Treffpunkt fördern die Begegnung und die Zusammenarbeit und tragen zum Austausch innerhalb der Stiftung bei. In den letzten Wochen der Umsetzung wird das Farb- und Materialkonzept des Innenarchitekturbüros days with us AG am neuen Ort sichtbar. Die jetzige Büromöblierung wird gezügelt, weiterverwendet und durch zusätzliches Mobiliar, textile Materialien und eine neue Beleuchtung ergänzt. Eine prominent platzierte Küchenzeile wird das Zentrum der gemeinschaftlich genutzten Flächen bilden.

Umnutzung Büro zu Wohnen

Die derzeitige temporäre Mieterschaft, die Asylorganisation Zürich (AOZ), konnte in kurzer Zeit Wohnraum für bis zu 400 geflüchtete Personen an der Schärenmoosstrasse 115, 117 schaffen. Die städtische Kollektivunterkunft im ehemaligen SRF-Gebäude ist seit Mai 2024 in Betrieb und wird voraussichtlich Anfang 2026 mit den Umbauarbeiten enden.

Gleichzeitig wurde das Pionierprojekt der Stiftung PWG zum ressourcenschonenden Bauen in der Bauprojektphase durch die Architekten und Fachplaner präzisiert und erreichte einen guten Bauprojektstand. Die Baueingabe wird Anfang 2025 eingereicht. Das Projekt beabsichtigt eine möglichst umfassende Wiederverwendung bestehender Bauteile und eine kleine Eingriffstiefe in die Rohbaustruktur, um das Potenzial einer guten CO_2-Bilanz auszuschöpfen. Voraussichtlich können die CO_2-Emissionen gegenüber einem Ersatzneubau um mehr als die Hälfte reduziert werden. Die Stahlelemente für die Laube stammen aus Rückbauprojekten und erhalten so im Sinne der Kreislaufwirtschaft ein zweites Leben. Der gemeinsam genutzte Dachgarten ist ein Beitrag an das Stadtklima und die Biodiversität.

Spektakulärer Abbau der Passerelle an der Schärenmoosstrasse 115, 117. Die Stahlträger werden wiederverwendet werden.
Foto Schweizer Radio und Fernsehen SRF

Neubauten

Die Arbeit an den beiden Neubauprojekten Flüelastrasse 16 und Flurstrasse 115 liefen während des ganzen Jahres, während das Projekt an der Ackersteinstrasse 172 im Mai fertiggestellt und vermietet wurde. Der Neubau zeichnet sich durch insgesamt 7 gut ausgerichtete, kompakte Wohnungen aus, welche den Raum optimal ausnutzen und tolle Ausblicke auf die Stadt und die Berge bieten. Zudem macht das Projekt mit einer ansprechenden, biodiversen Umgebungsgestaltung inklusive Pflanzgärten auf sich aufmerksam. Die Wärmeerzeugung wird durch eine CO_2-neutrale Erdsonden-Wärmepumpe sichergestellt.

Schöner Ausblick von den neuen Balkonen an der Uetlibergstrasse 145. Foto Stiftung PWG

Gesamterneuerungen

Neben den genannten Bauprojekten begleiteten die Bauherrenvertretungen des Bauprojektmanagements sechs Gesamterneuerungen. Die fertiggestellte Gesamterneuerung mit Erweiterung an der Uetlibergstrasse 145 zeichnet sich durch insgesamt 8 hochwertige Wohnungen aus, welche nun ein zusätzliches Gartenzimmer oder eine Terrasse mit schönen Ausblicken ins Grüne bieten. Die neue Mieterschaft konnte termingerecht im Sommer 2024 einziehen und kann auf Wunsch auch ein eigenes Pflanzbeet in einer biodiversen Umgebung gestalten. Im Rahmen der Sanierung wurde ausserdem die Gasheizung durch eine klimaneutrale Erdsonden-Wärmepumpe ersetzt.

Erneuerungen der Küchen und Bäder

An der Wehntalerstrasse 98, 100 sowie am Kosakenweg 8 wurden hauptsächlich die Küchen und Bäder mit den dazugehörigen Leitungen ersetzt. Die Liegenschaften Wehntalerstrasse 194, 196, Sihlweidstrasse 20, 22, 24, Baslerstrasse 103, 105, Hohenklingenstrasse 24, In der Schüpf 17, 19 und Limmattalstrasse 247 befinden sich derzeit in der Projektierung, die zweite Etappe am Kosakenweg 4 und 6 ist in der Ausführung.

Unser Neubau an der Ackersteinstrasse 172 mit gut ausgerichteten, kompakten Wohnungen.
Foto Mirjam Graf, Martina Meier

Weitere Bauprojekte

Um die Netto-Null-Ziele der Stiftung PWG bei den direkten CO_2-Emissionen zu erreichen, werden fossil betriebene Heizungen schrittweise ersetzt. Liegenschaften werden an die Fernwärme angeschlossen. Wo ein Anschluss nicht möglich ist, kommen alternative fossilfreie Lösungen zum Einsatz. Die Anpassungen erfolgen entweder im Rahmen von grösseren Sanierungen oder als Kleinprojekte. Die Umstellung auf Fernwärme erfolgt in mehreren Etappen. Von der Unterzeichnung eines Wärmeliefervertrages bis zum ersten Fernwärmebezug können mehrere Jahre vergehen. Derzeit sind über 20 Projekte in verschiedenen Phasen in Bearbeitung, und es kommen laufend neue hinzu.

Im Rahmen des laufenden Unterhalts wurden Instandhaltungsarbeiten ausgeführt, undichte Flachdächer ersetzt und andere Wasserschäden behoben.

Text Claudia Hassels

Erwerbserfolge dank Mundpropaganda und persönlicher Betreuung

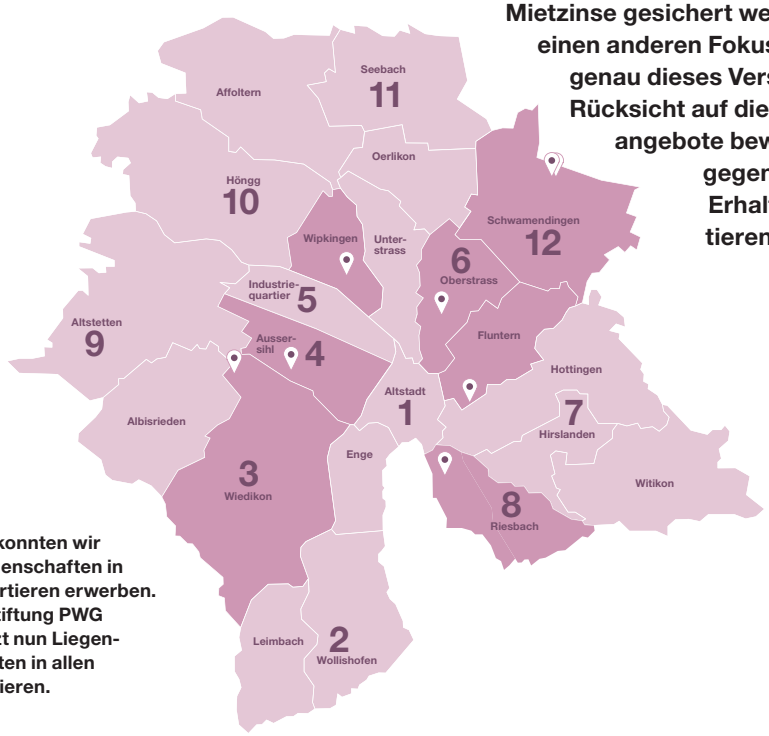
Anfang 2024 hatten wir viele Fragen: Was passiert auf dem Immobilienmarkt? Wie, was und wie viel können wir erwerben? Die Antworten gaben uns die Verkaufenden im Laufe des Jahres in Form von viel Vertrauen und insgesamt 129 Wohnungen.

2024 wuchs das Portfolio der Stiftung PWG von 186 auf

194 Liegenschaften.

Unser Portfolio wuchs von 186 auf 194 Liegenschaften. Bei jedem einzelnen Neuzugang freuten wir uns über die optimale Ergänzung und die Erfüllung unseres Stiftungsziels. Der Stiftungszweck, die langjährige Erfahrung und der gute Ruf sind unsere Trümpfe beim Erwerb. Bereichernd war das Jahr wie immer auch auf der persönlichen Ebene: Wir lernten zahlreiche wohlwollende Eigentümerschaften kennen. Unser offenes Ohr für ihre Bedürfnisse und der persönliche Kontakt werden sehr geschätzt. Zudem konnten wir auf verlässliche und professionelle Vermittlungen und die gute Zusammenarbeit mit Partnern wie der Liegenschaftenverwaltung Stadt Zürich und den anderen städtischen Wohnbaustiftungen (Stiftung Alterswohnungen, Stiftung Einfach Wohnen, Stiftung Familienwohnungen) zählen. 2024 haben wir zwar weniger Liegenschaften erworben als im Vorjahr, dafür ist das Volumen gewachsen: Waren es 2023 5 bis 6 Wohnungen pro neu erworbener Liegenschaft, kamen wir 2024 auf durchschnittlich 13 Wohnungen. Besonders erfreulich ist, dass wir in drei Fällen neue Liegenschaften erwerben konnten, die an bestehende PWG-Liegenschaften angrenzen. Damit kann die langfristige Entwicklung dieser Standorte sichergestellt werden.

«Potenzial» ist ein Begriff, der uns oft in Verkaufsbroschüren begegnet. Für unsere Erwerbsaktivitäten stellt der Begriff eine Herausforderung dar. Ein vermeintliches Ausnutzungspotenzial ist für die Stiftung PWG nur langfristig umsetzbar, während der Markt heute bereits einen Preis dafür verlangt. Unser Versprechen, dass die Mieten bei bestehenden Mietverhältnissen unverändert fortgeführt und damit preisgünstige Mietzinse gesichert werden, setzt den stetig steigenden Mietzinsen einen anderen Fokus entgegen. Erfreulicherweise überzeugt aber genau dieses Versprechen die Verkäuferschaft, welche aus Rücksicht auf die bestehenden Mietverhältnisse auf Maximalangebote bewusst verzichtet. Und so entsteht das reale und gegenwärtige Potenzial, das im allgemeinen Erhalt der sozialen Strukturen in allen Stadtquartieren liegt.



2024 konnten wir 8 Liegenschaften in 7 Quartieren erwerben. Die Stiftung PWG besitzt nun Liegenschaften in allen Quartieren.

Folgende Liegenschaften konnte die Stiftung PWG 2024 erwerben:

Brahmsstrasse 139, 141, 143, 8003 Zürich

Die drei aneinandergebauten Mehrfamilienhäuser liegen im Quartier Sihlfeld und wurden im Jahr 1957 erbaut. Insgesamt umfasst die Liegenschaft 36 Wohnungen. Im Jahr 2000 wurde die Gebäudehülle instandgesetzt, und zwischen 2007 und 2009 erfolgte die Erneuerung sämtlicher Küchen und Bäder. Die Häuser weisen einen sehr guten Zustand auf.

Eisengasse 2, Seefeldstrasse 55, 8008 Zürich

Dieses einseitig angebaute Wohn- und Gewerbehaus an attraktiver Lage im Seefeld wurde der Stiftung PWG vererbt – das grosse Vertrauen motiviert uns sehr! Die Liegenschaft umfasst insgesamt 16 Wohnungen, 5 Gewerbeeinheiten und 3 Aussenparkplätze. Das im Jahr 1958 erbaute Haus weist eine solide Bausubstanz auf. Da der Eigentümerin die langjährigen Mietenden, neben der Förderung gemeinnütziger Zwecke, besonders am Herzen lagen, setzte sie die Stiftung PWG als Alleinerbin ein. Sie verfügte, dass die Stiftung PWG Legate an mehrere Privatpersonen und Organisationen ausrichtet.

Eleonorenstrasse 18, 8032 Zürich

Klein, aber fein: Das Mehrfamilienhaus findet man in Fluntern. Die Liegenschaft wurde der Stiftung PWG von der Eigentümerschaft exklusiv zu einem moderaten Preis angeboten, mit dem Ziel, die preisgünstigen Mieten langfristig zu erhalten. Das Haus wurde im Jahr 1924 als Teil der «Wohnsiedlung Eleonorenstrasse» erbaut und umfasst 2 Wohnungen, einen grossen Garten und einen Aussenparkplatz. Im Jahr 2000 wurde es gesamterneuert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Frohburgstrasse 22, 8006 Zürich

Dies ist die erste Liegenschaft der Stiftung PWG im Quartier Oberstrass. Nun sind wir in allen Quartieren mit Liegenschaften vertreten. Das Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1932 ist schön gelegen nahe der Talstation der Seilbahn Rigiblick. Das Haus umfasst 3 Wohnungen und ist in einem sehr guten und gepflegten Zustand.

Nordstrasse 237, 8037 Zürich

Wir freuen uns, mit diesem Erwerb 11 preisgünstige Wohnungen, 1 Gewerbeobjekt sowie 5 Parkplätze im beliebten Quartier Wipkingen zu sichern. Die Eigentümerin verkaufte die Liegenschaft unter dem Höchstgebot an die Stiftung PWG. Das einseitig angebaute Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1911 befindet sich in idealer Gehdistanz zum Bahnhof Wipkingen und grenzt an die PWG-Liegenschaft Röschibachstrasse 67, 69. Das Gebäude hat eine solide Bausubstanz. Die Küchen und Bäder wurden ca. 1980 saniert. Im Jahr 2013 wurden die Balkone auf der Südseite vergrössert.

Ueberlandstrasse 285, 287, 8051 Zürich

Die aus zwei aneinandergebauten Mehrfamilienhäusern bestehende Liegenschaft befindet sich in Schwamendingen. Die beiden Häuser mit Baujahr 1951 umfassen insgesamt 26 Wohnungen und 16 Parkplätze. Sie weisen eine solide Bausubstanz auf und wurden in den Jahren 2011 und 2017 gesamterneuert und aufgestockt.

Ueberlandstrasse 281, 8051 Zürich

Das einseitig angebaute Mehrfamilienhaus mit Baujahr 1951 umfasst 6 Wohnungen und 2 Aussenparkplätze. Die Stiftung PWG erwarb im Jahr 2011 die Liegenschaft Ueberlandstrasse 283. Mit den 2024 erworbenen benachbarten Häusern Nr. 285 und 287 sind nun die beiden Häuserreihen gesamthaft im Stiftungseigentum.

Zypressenstrasse 69, 71, 73, 85, Agnesstrasse 24a, 8004 Zürich

Die drei Wohn- und Geschäftshäuser liegen ruhig und zentral beim Bullingerhof in Aussersihl. Die Liegenschaften verfügen über 29 Wohnungen, 9 Gewerberäume und 43 Parkplätze. Ein Teil der Liegenschaft (Nr. 71, 85) war früher eine Elektromotorenfabrik, später wurde sie zu Wohnraum umgenutzt. Zum Betrieb der Liegenschaft wurde 1994 eine Aktiengesellschaft gegründet, welche die Stiftung PWG als Share Deal erworben hat.

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

Zentral beim Bullingerhof:
unsere neue Liegenschaft Zypressenstrasse 69, 71, 73, 85, Agnesstrasse 24a.

Auf in die Stadtnatur!

Wenn es die Zeit erlaubt, gehen wir in der Stadt lieber dort entlang, wo die Zwischenräume etwas wilder gestaltet sind, wo es grün und bunt ist und Bäume Schatten spenden. Die Biodiversität zwischen Bauten und Beton vermag uns zu überraschen, ist sie doch oft reicher als in vielen Gegenden auf dem Land. Mit etwas Glück entdecken wir den Buntspecht, ein Eichhörnchen oder inmitten der farbenfrohen Blumen die Schwarze Holzbiene. Des Nachts stehen die Chancen gut für ein Tête-à-Tête mit Fuchs, Dachs oder Igel. Die Stadt ist ein riesiges Ökosystem.

Wir nehmen uns die Zeit, in diese wundersame Stadtnatur einzutauchen. Die Journalistin Sabina Galbiati will von einer Umweltnaturwissenschaftlerin und einer Wildtierbiologin wissen, wie es den Wildtieren in Zürich geht. Dass man im Kleinen viel für die Artenvielfalt bewirken kann, zeigt sich an drei Biodiversitäts-Projekten der Stiftung PWG. Ein Besuch bei der «Naturschutz und Artenförderung GmbH» rückt die Auswirkungen der Lichtverschmutzung ins Rampenlicht, und zu Besuch bei Mietenden der Stiftung PWG zeigt sich: Auch in der Küche können wir der Natur Gutes tun. Wer mag wohl welches heimische Gemüse am liebsten?

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

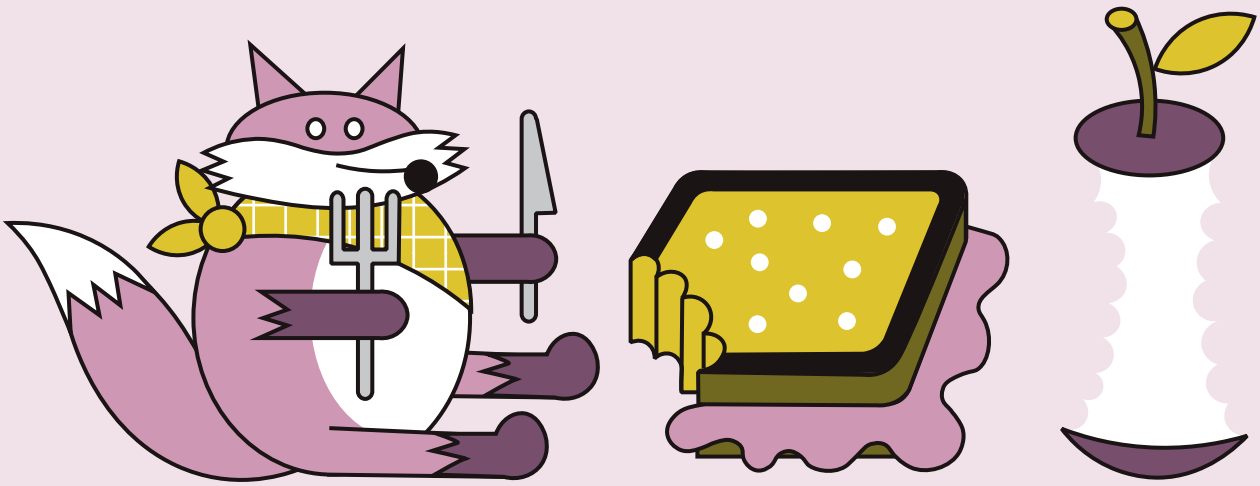
Aussenbereich der Liegenschaft an der Forchstrasse 229.
Foto Mirjam Graf, Martina Meier

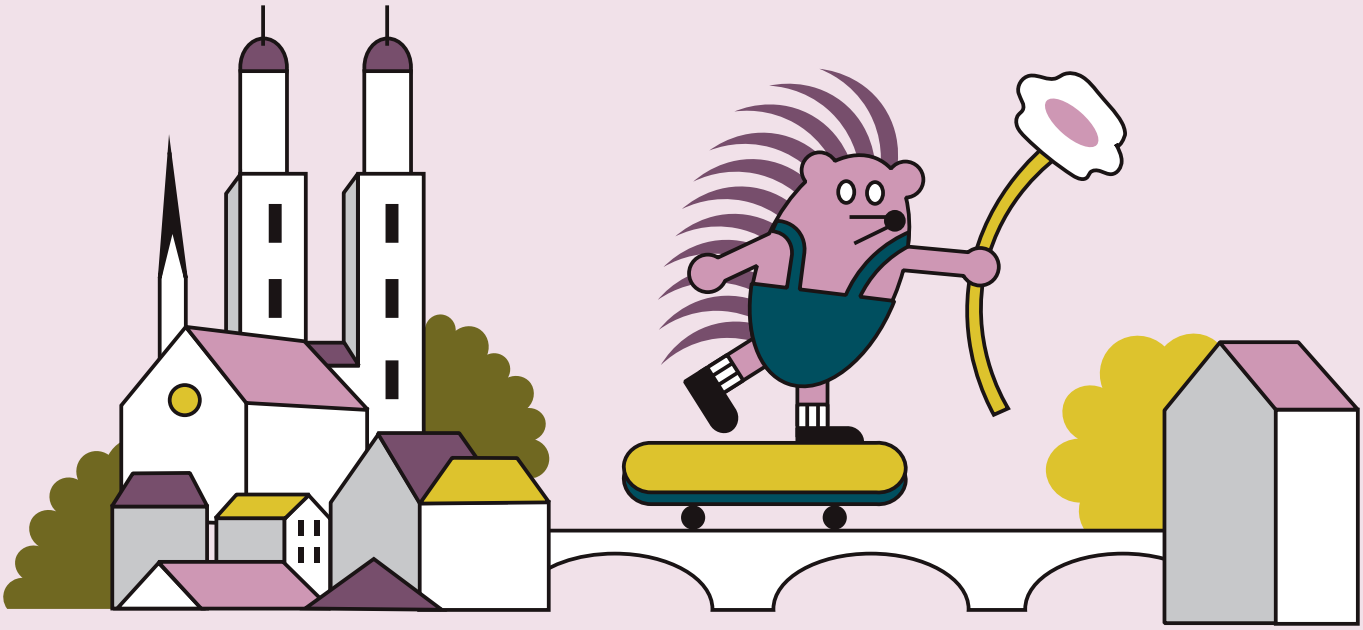
Igel, Biene und Co.: So geht es unseren wilden Nachbarn

Städte wie Zürich sind für viele Wildtiere zu Refugien geworden. Hier finden sie Nahrung und Nistplätze. Die Umweltnaturwissenschaftlerin Jessica Käser und die Wildtierbiologin Sandra Gloor kennen die Zürcher Fauna bestens. Sie erzählen, welches Potenzial die Limmatstadt für die Biodiversität birgt, und berichten von Stadt-Igeln, fliegenden Mini-Kühen und Reihenhäuschen für Mauersegler.

Der achtlos weggeworfene Sandwichrest oder der Kompost in Nachbars Garten? Für den Fuchs ein Festmahl. Als Allesfresser hat er sein Leben dem städtischen Nahrungsangebot angepasst. Ganz ähnlich hält es der opportunistische Dachs. Alpen- und Mauersegler nehmen die Stadt als grosses Felsgebirge wahr, wo sie ihre Nester bauen können. Auch der Igel fühlt sich in der Stadt mit ihren mosaikartigen Strukturen wohl. Hier findet er meist mehr Insekten zum Fressen als zwischen den Monokulturen auf dem Land. Zürich ist ein riesiges Ökosystem. Gegen 40 Prozent aller Tierarten, die hierzulande vorkommen, leben auch in der Limmatstadt – gut 16’000 Arten vom Moostierchen bis zum Biber in der Limmat und dem Reh am Siedlungsrand. Für viele von ihnen ist die Stadt ein Zufluchtsort geworden. So finden Wildbienen und Schmetterlinge auf städtischen Blumenwiesen nicht selten ein vielfältigeres Nahrungsangebot als in Landwirtschaftsgebieten.

«Mangelt es an Platz für Habitate oder an Nahrung, wird es für Wildtiere schwierig.»





Wenn Nahrung und Wohnraum fehlen

Dennoch geraten viele Tierarten auch in Zürich unter Druck. Die Hauptgründe: Verdichtung und Versiegelung. «Dadurch reduzieren wir die Nistmöglichkeiten und das Nahrungsangebot», erklärt Jessica Käser. Sie ist Umweltnaturwissenschaftlerin und berät als selbstständige Unternehmerin unter anderem Bauherrschaften in Zürich, wie sie Grünflächen und sogar Immobilien ökologischer und biodiverser gestalten können. «Mangelt es an Platz für Habitate oder an Nahrung, wird es für Wildtiere schwierig.» Ein Beispiel sind Gebäudebrüter wie der Mauersegler. Er ist auch ein Bewohner der Stiftung PWG, denn an PWG-Liegenschaften etwa an der Heinrichstrasse oder der Neugasse sind Mauersegler-Nester aufgehängt. Doch der Flugakrobat findet immer weniger Möglichkeiten, Nistplätze in Hohlräumen von Mauern oder unter Dächern zu beziehen. Und so wie dem Mauersegler ergeht es auch gebäudebrütenden Fledermausarten oder den Mehlschwalben. «Die Gebäude und Häuser werden heute viel dichter und geschlossener gebaut, was energetisch Sinn macht», sagt Käser. Aber Gebäudebrüter verlieren dadurch Nistmöglichkeiten. Nisthilfen an geeigneten Stellen am Gebäude schaffen Abhilfe. «Es gibt Fertigbausätze, die man wie Reihenhäuschen für Mauersegler aufhängen kann.» Sogar für gebäudebrütende Fledermausarten gibt es entsprechende Kästen. Ein Versuch hat die Stiftung PWG an der Edisonstrasse gestartet, wo der Hinterhof in ein Mini-Vogelparadies umgestaltet wurde (Bericht S. 31).

Bewusstsein schaffen für unsere wilden Nachbarn

In den vergangenen Jahrzehnten gingen Grünflächen verloren, alte Baumbestände mussten weichen, Bäche wurden unter die Erde verlegt. Biodiversitätsförderung war kaum ein Thema. Dadurch ging die Vernetzung sogenannter Trittsteingärten oder -biotope verloren. «Mobile Tiere wie Fluginsekten oder Vögel stört das weniger. Aber dem Igel macht die fehlende Vernetzung zu schaffen», sagt Käser. Entsprechend nahm die Igel-Population in den letzten Jahren ab. Ähnlich geht es den Eichhörnchen in den Baumkronen. Sie erreichen den nächsten Baum nicht mehr, es sei denn, sie begeben sich auf den Boden und damit in Gefahr. «Verdichtung nach innen ist natürlich sinnvoll, doch das müsste nicht zwingend auf Kosten von Grünflächen und naturnahen Räumen geschehen.»

«Häufig bringen Leute Igel in die Igelstation, weil sie denken, dass die hier nicht überleben können.»

Ähnlich sieht das die Wildtierbiologin Sandra Gloor. Sie ist unter anderem im Vorstand des Vereins StadtNatur und Co-Präsidentin des Zürcher Tierschutzes. Sie verbindet Forschung mit Öffentlichkeitsarbeit und sammelt mit Freiwilligen Daten zu Wildtierbeständen in der Stadt. «Das enorme Potenzial in Zürich wird noch lange nicht ausgeschöpft», sagt Gloor. Sie denkt dabei an Dach- und Fassadenbegrünungen, Entsiegelung, Bach-Renaturierungen und die vielen privaten Gärten in der Stadt. Ein Thema, das ebenfalls Aufmerksamkeit verdiene, sei die nächtliche Lichtverschmutzung (Beitrag und Tipps S. 36). «Sie beeinträchtigt nachtaktive Tiere teils stark. Dabei könnten geeignete Beleuchtungskonzepte die negativen Auswirkungen auf Wildtiere und Pflanzen stark reduzieren.» Ein weiterer wichtiger Punkt: «In der breiten Öffentlichkeit fehlt noch das Wissen und damit das Bewusstsein dafür, dass Wildtiere in der Stadt gut leben könnten.» Jessica Käser nennt ein Beispiel: «Häufig bringen Leute Igel in die Igelstation, weil sie denken, dass die hier nicht überleben können.» Dabei fühlen sich Igel gerade in der Stadt wohl. Ein anderes Beispiel sind Honigbienen. Sandra Gloor sagt: «Das sind eigentlich fliegende Mini-Kühe – Nutztiere eben.» In Zürich und anderen Städten gibt es inzwischen zu viele Bienenstöcke. Das sei gut gemeint, aber die Tiere verdrängten bedrohte Bestäuberinsekten wie Schmetterlinge und Wildbienen, die man eigentlich fördern wolle. Dennoch geniessen Honigbienen in der breiten Bevölkerung viel Sympathie, weil man sie mit Biodiversität verbindet.

Es werde grün und bunt

Die Expertinnen sind sich aber einig, dass Zürich auf einem guten Weg ist. «Im öffentlichen Raum macht die Stadt einen vorbildlichen Job und hat ein tolles, biodiversitätsförderndes Grünraumkonzept», attestiert Gloor. Käser stellt fest, dass das neue Biodiversitäts-Förderprogramm «Stadtgrün», das 2024 angelaufen ist, bereits Wirkung zeigt. «Private Liegenschaftenbesitzende nutzen die kostenlose Beratung und dimensionieren naturnahe Grünraumprojekte grösser, weil sie finanziell unterstützt werden.» Schon mit einfachen Massnahmen wie einer Bepflanzung mit heimischen Wildsträuchern und -blumen könne man Insekten gut fördern. «Und mit den Insekten fördert man Insektenfresser wie Igel, Fledermaus oder eben Mauersegler.»

Auch bei der Stiftung PWG sind Biodiversität und Umwelt zu wichtigen Themen geworden. Nicht nur arbeitet im Bereich Energie und Umwelt eine neue Fachperson (Interview S. 11), es wurden auch bereits Biodiversitätsprojekte umgesetzt (Bericht S. 30). Sandra Gloor ist zuversichtlich: «Die Leute sind sehr interessiert an unserer Stadtnatur, und wenn sie das nötige Wissen erhalten, freuen sie sich, wenn sie auf Balkonen und in Gärten Lebensraum und ein Nahrungsangebot schaffen können.» Das sei überhaupt etwas vom Schönsten an der Biodiversität: «Oft zeigen schon einfache Massnahmen wie ein Vogelhäuschen oder Wildblumen auf dem Balkon eine positive Wirkung.»

Text Sabina Galbiati
Illustrationen Clara San Millán

«Auch bei der Stiftung PWG sind Biodiversität und Umwelt zu wichtigen Themen geworden.»

Im Kleinen viel bewirken für die Artenvielfalt

Ob ein Biotop für Vögel, eine Sandkastenlandschaft für Pionierpflanzen oder ein Beet mit Waldcharakter für Bestäuberinsekten: In der Stadt sind solche Miniprojekte von unschätzbarem Wert für Natur und Mensch. Ein Blick hinter oder besser in die Kulissen dreier Projekte der Stiftung PWG.

Wer aufmerksam durch Zürich spaziert, entdeckt zunehmend «Wildwuchs» in Blumenrabatten, Hinterhöfen oder an Böschungen. In den Vorgärten und Grünanlagen von immer mehr Wohnsiedlungen hält die Biodiversität Einzug. Das kommt nicht von ungefähr. Studien haben längst gezeigt, dass wir Stadtmenschen in naturnah gestalteten Grünflächen zur Ruhe kommen und Stress abbauen können. Doch nicht nur der Mensch fühlt sich in der biodiversen Umgebung wohler als auf dem Millimeterrasen. Für zahlreiche Tierarten bilden solche Minibiotope überlebenswichtige Refugien. Ihre Vernetzung spielt dabei eine wichtige Rolle. Je mehr kleine Oasen an verschiedenen Orten, desto eher können die Tiere wandern – wenn nötig durch die Stadt hindurch.

Wie solche städtischen Ersatzlebensräume aussehen, zeigt sich bei drei Projekten der Stiftung PWG. Für die Gestaltung arbeitet die Stiftung mit dem Stadtzürcher Unternehmen «Fuchs & Igel» zusammen. Das Team um Geschäftsführer Boris Ercegović legt bei der Umsetzung ihrer Projekte besonderes Augenmerk auf Nachhaltigkeit. Verwendet werden wo immer möglich natürliche Materialien aus der Region, und von der Erde bis zum Vogelhäuschen wird alles mit E-Lastenrädern transportiert. Es sei denn, es handelt sich um so grosse Mengen, dass ein Lastwagentransport nötig wird.

Edisonstrasse 12: Ein kleines Paradies für Piepmätze

An der Edisonstrasse 12 ranken Ramblerrosen die Stahlseile an der gelben Fassade hoch. Dazwischen hängen Nistkästen für Grünfink, Stieglitz, Meisen und andere kleine Vogelarten. Auch für Fledermäuse hängt ein kleines Zuhause an der Wand. Doch es scheint noch unbewohnt zu sein. Vom ehemaligen Teerboden im Hinterhof ist nichts mehr zu sehen. Die Fläche wurde auf knapp 50 Quadratmetern entsiegelt, ringsum wachsen heimische Naschpflanzen für Vögel – und die Bewohnenden der Liegenschaft. Unter dem Motto «Die andere Ernte» ist die einst kahle Teerfläche einem Vogelparadies gewichen. Beim Gartensitzplatz können sich die Mietenden jetzt auf einen Schwatz treffen oder bei Vogelgezwitscher ein Buch lesen. Auf dem entsiegelten Kiesboden kann das Wasser nach dem Prinzip der Schwammstadt wieder ins Grundwasser fliessen statt in die Kanalisation. Auch der Blauen Heckenkirsche, der Waldrebe, der Mispel und weiteren Pflanzen steht mehr Wasser zur Verfügung.

Neben den Naschpflanzen hat das Team von «Fuchs & Igel» je ein Staudenkonzept für Grünfink und Stieglitz entwickelt. Es sind die Zielarten des Gartens. «Bisher haben wir aber noch keine Brautpaare entdeckt», sagt Geschäftsführer Boris Ercegović. «Wir wollten in diesem Hinterhof einen Ersatzlebensraum schaffen, ein Trittsteinbiotop, das grössere Lebensräume miteinander vernetzt. Vögel finden in den Städten immer weniger Nistmöglichkeiten an den glatten, versiegelten Gebäudehüllen.» Dabei wäre eine Stadt wie Zürich prädestiniert dafür, ein reichhaltiges Nist- und Nahrungsangebot zu bieten. «Die Biodiversität ist im urbanen Raum nicht selten umfangreicher als da, wo viel Landwirtschaft betrieben wird.» Das Team von «Fuchs & Igel» ist nach wie vor für den Unterhalt zuständig. «Viel Arbeit macht der Vogelgarten aber nicht», sagt Boris Ercegović. Und genau das sei das Ziel gewesen.

Die Nistkästen an der Edisonstrasse 12 sind bezugsbereit für neue «Mietende».

Nicht nur für Vögel ein kleines Paradies – auch die Mietenden haben ein Mini-Refugium erhalten.

Eine eindrückliche Veränderung: So sah der Hinterhof an der Edisonstrasse vor der Umgestaltung aus. Foto: Fuchs und Igel

Der umgestaltete Sandkasten bietet naturnahen Spielspass und Abwechslung.

Schürliweg 2: Sändele wie am Flussufer

Die beiden Buben der Mietenden Katharina Steiner und William Bausman spielen gerne im neuen Sandkasten. «Er ist wirklich schön geworden», sagt Katharina Steiner. Oftmals fehle bei solchen Spielplätzen der Schatten. «Aber hier können die Bäume und Pflanzen jetzt wachsen und Schatten spenden.» Doch der neu gestaltete Sandkasten am Schürliweg 2 und seine Umgebung sollen viel mehr bieten als eine Sändeli-Gelegenheit für die Kleinen. «Er bildet mit der Umgebung im Hintergrund eine Ruderalfläche», sagt Boris Ercegović: eine brach liegende Rohbodenfläche aus Kies, Sand oder Erde, wie man sie als Pionierflächen oft an natürlichen Flussufern findet. Hier können spezialisierte Pflanzen wachsen, die nur auf solchen Brachflächen vorkommen. «Indem Einwohnende und insbesondere Kinder den Raum am Rand des Sandkastens nutzen, wird er erst gestaltet», erklärt Ercegović. «Solche Lebensräume entwickeln eine Eigendynamik, die unser Siedlungsraum ansonsten nicht zulässt.» Genau solche offenen, gestaltbaren Flächen würden von Kindern eines breiteren Altersspektrums genutzt und seien aus entwicklungspsychologischer Sicht wichtig. Quer liegende Eichenstämme aus dem Züriwald, Findlinge sowie heimische Gewürz- und Heilpflanzen am oberen Rand sollen die Fantasie und die Entdeckungslust der Kinder wecken.

Der ausgediente Sandkasten (links) ist einer naturnahen Landschaft gewichen. Foto Fuchs & Igel

Die heimischen Gewürz- und Heilpflanzen rund um den neuen Sändeli-Platz brauchen noch Zeit, um zu wachsen (Mitte). Foto Fuchs & Igel

Der natürlich gestaltete Sandkasten (rechts) ist bereits einsatzbereit.

Am schattigen und eher feuchten Standort an der Forchstrasse 290 wachsen nun heimische Blühpflanzen. Sie bieten Bestäuberinsekten wie Wildbienen und Schmetterlingen ein reichhaltiges Buffet.

Forchstrasse 290: Ein Naschgarten für Bestäuberinsekten

Invasive Neophyten, also gebietsfremde Pflanzen, die die heimische Flora verdrängen, sind in der Stadt immer häufiger anzutreffen. Auch dem Beet, das die Süd- und Westseite der Liegenschaft an der Forchstrasse 290 flankiert, wurden Neophyten wie die Kanadische Goldrute oder der Schmetterlingsflieder zum Verhängnis. Das Beet hatte insgesamt wenig Pflanzenvielfalt zu bieten. Inzwischen haben Blühpflanzen für Bestäuberinsekten Einzug gehalten.
Am schattigen, feuchten Standort wachsen nun von Straucheibisch, Gefleckter Taubnessel, Grosser Sterndolde bis hin zu Blutweiderich und Klebrigem Salbei wertvolle Wildstauden mit typischem Waldcharakter. «Das Beet ist sehr pflegeleicht und bietet Nahrung und Nistmöglichkeiten für Wildbienen, Schmetterlinge und andere Bestäuberinsekten», erklärt Boris Ercegović. Solche kleinen Refugien sind gerade für Insekten, die lediglich kurze Strecken zurücklegen können, als Trittsteinbiotope von grossem Wert.

Auch die Mietenden geniessen den neuen Strauchwald vor der Tür. «Mich freut es sehr, dass wir ein neues und wichtiges Habitat für Pflanzen, Insekten und Kleintiere geworden sind», sagt Mieterin Nicole Steger. Fast täglich lässt sie ihren Blick über das lange Beet schweifen. «Ich beobachte ein erhöhtes Aufkommen an Bienen, Hummeln und Schmetterlingen, die sich am Nektar der Blumen laben. Zudem scheint sich auch unsere Haus-Maus Mathilda gänzlich wohlzufühlen.»

Text Sabina Galbiati
Fotos Mirjam Graf, Martina Meier

Vom Glühwürmchen, der Lichtverschmutzung und dem Steinkauz

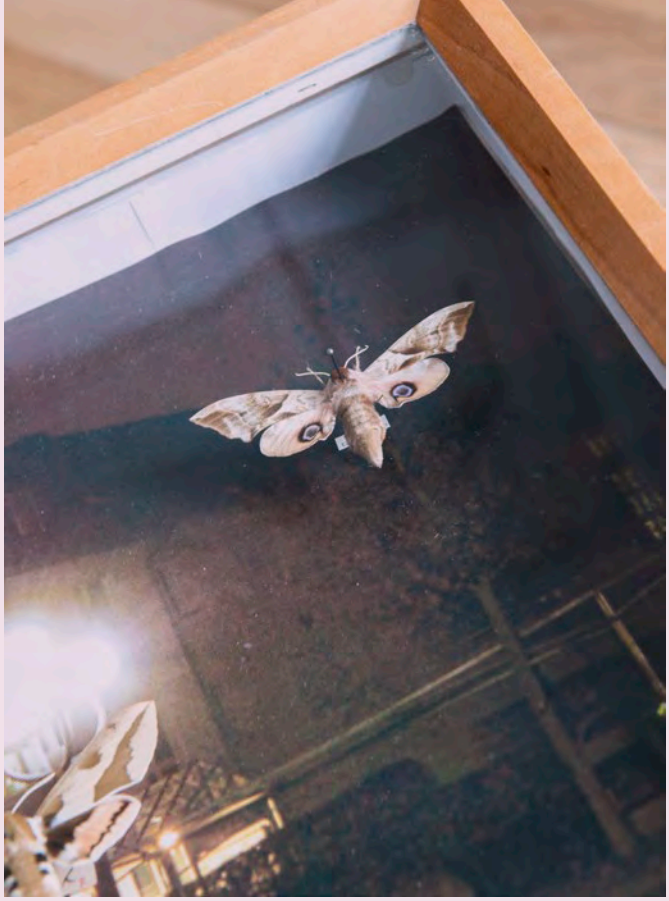
Hansruedi Schudel war mit seiner «Naturschutz und Artenförderung GmbH» eines der ersten Naturschutzbüros seiner Art in der Schweiz. Gegründet wurde es 1989. Inzwischen ist er seit über 20 Jahren Büromieter bei der Stiftung PWG. Wie sich das Unternehmen in Zürich um Glühwürmchen kümmert, was Lichtverschmutzung damit zu tun hat und wie der Steinkauz in die Nordwestschweiz zurückgekehrt ist.

Ein Fenster wirft spätabends einen Lichtquader in die Dunkelheit, eine Kugelleuchte erhellt Nachbars Garten – und schon finden Glühwürmchen hier keinen Lebensraum mehr. Die kleinen Käfer stehen exemplarisch für die Auswirkungen der Lichtverschmutzung – Lichtemissionen, die dafür sorgen, dass es nie völlig dunkel werden kann. «In der Stadt Zürich gibt es mehrere Glühwürmchen-Hotspots», erzählt Katrin Luder von der «Naturschutz und Artenförderung GmbH». Zur Paarungszeit der Leuchtkäfer geht sie auf Exkursion, um die Tiere zu zählen, und macht Führungen am Friesenberg, am Käferberg oder bei der Kreuzkirche in Hottingen. Mit etwas Glück sieht man ab Mitte Juni bis Mitte Juli das Leuchten der Tierchen. Doch die Insekten werden durch die Lichtverschmutzung an der Paarung gehindert, und die Larven gehen nicht mehr jagen, wenn es ihnen zu hell ist. Solche Dinge erzählt die 33-jährige Biologin auch den Teilnehmenden der Führungen oder an Standaktionen zum Thema. Diese Art der Öffentlichkeitsarbeit macht die «Naturschutz und Artenförderung GmbH» im Auftrag des Vereins «Natur liegt nahe». «Wie der Igel oder die Wildbienen ist das Glühwürmchen ein Sympathieträger», erklärt Luder. Es rufe bei den Leuten Erinnerungen an ihre Kindheit wach, als sie Glühwürmchen noch in Grosis Garten sahen. Und durch ihr Leuchten hätten die Tierchen etwas Magisches.

«In der Stadt Zürich gibt es mehrere Glühwürmchen-Hotspots.»

Doch Lichtverschmutzung betrifft längst nicht nur Lampyris noctiluca, den Grossen Leuchtkäfer, oder Lamprohiza splendidula, den Kleinen Leuchtkäfer. Igel bewegen sich langsamer, wenn es ringsum hell ist, was ihnen auf Strassen oft zum Verhängnis wird. Fledermäuse reagieren unterschiedlich auf die nächtliche Dauerbeleuchtung. Die Tiere nisten gerne in Kirchtürmen. Sind diese beleuchtet, fliegen sie nicht aus, weil es für sie Tag ist. Andere Fledermausarten nutzen das Licht, weil es ihre Beute anzieht. Gerade Nachtfalter und Käfer werden dadurch stark dezimiert. Auch Zugvögel werden durch das städtische Leuchten irritiert, da sie sich nachts an den Sternen orientieren. Darum geraten sie gerne in die Lichtglocken von Städten, den sogenannten Skyglow. Dort können sie sich regelrecht verirren und an Erschöpfung sterben. «Es gäbe noch viele weitere Beispiele, bis hin zu Fischen und Aalen, die durch das nächtliche Licht in ihrem natürlichen Verhalten beeinträchtigt werden», sagt Luder. Und letztlich störe die Lichtverschmutzung auch den Schlaf vieler Menschen. «Jedes Licht, das wir vermeiden, hilft.» Deshalb gibt sie an Standaktionen immer wieder nützliche Tipps (siehe Tipps auf der übernächsten Seite).

Hansruedi Schudel gründete die «Naturschutz und Artenförderung GmbH» 1989 als Einmannbetrieb. Heute zählt das Unternehmen 13 Mitarbeitende, darunter Biologin Katrin Luder.



Für Anschauungszwecke: Der Insekten-Schaukasten zeigt unter anderem ein Abendpfauenaugen-Männchen.

deutung. «Damals in den Neunzigern kamen die ersten Schutzverordnungen auf», erinnert sich Schudel. Wir müssen die Natur jetzt schützen, habe es damals geheissen. «Doch bald wurde klar, dass der Schutz alleine nicht reicht. Man ging vom Schutz zur Förderung über und übernahm eine aktivere Rolle.» Zwar realisiert Schudels Unternehmen Aufwertungsprojekte in der Stadt, wie etwa im Grubenmoos in Oerlikon, wo eine ehemalige Fischzucht zu einem Refugium für die dort lebenden Glühwürmchen umgestaltet wurde. Doch die meisten Projekte liegen ausserhalb Zürichs und praktisch in der ganzen Schweiz. Das 13-köpfige Team gestaltet in oft aufwendiger Arbeit Lebensräume wie Ruderalflächen für seltene Schmetterlinge und Wildbienen, Weiher für den Glögglifrosch und den Kammmolch, Sandhügel für Uferschwalben und Eisvögel. Oftmals werden solche Gebiete über Jahre betreut und überwacht, um den Fortschritt zu dokumentieren.

«Damals in den Neunzigern kamen die ersten Schutzverordnungen auf.»

Bei Standaktionen sollen Kinder und Erwachsene für Themen wie die Lichtverschmutzung im Siedlungsraum sensibilisiert werden.
Foto «Naturschutz und Artenförderung GmbH»

Den besten Moment erwischt

Auch wenn solche Öffentlichkeitsarbeit wichtig ist für die Artenvielfalt und den Naturschutz, für das Team um Geschäftsinhaber Hansruedi Schudel macht sie nur einen kleineren Teil der Tätigkeiten aus. Im Büro an der Freyastrasse stapeln sich die Kisten mit wertvollem Saatgut aus dem Zürcher Unterland. Sie sind alphabetisch geordnet, und sehr empfindliche Samen werden im Kühlschrank aufbewahrt. Es ist etwas eng in den Räumen der «Naturschutz und Artenförderung GmbH». «Das Büro ist ein Übergangsquartier, weil die Liegenschaft an der Hallwylstrasse gerade saniert wird», erklärt Schudel. Er hat die GmbH 1989 als Einmannbetrieb unter dem Namen «Naturschutzbüro» gegründet. «Als die Stiftung PWG die Liegenschaft in den Nullerjahren gekauft hat, war ich bereits seit gut einem Jahrzehnt dort. Das Büro ist schnell gewachsen, denn es gab viel Bedarf, aber wenige Unternehmen, die diese Art von Arbeit machten.» Der engagierte Biologe hat quasi den besten Moment erwischt. Ende der Achtziger-, Anfang der Neunzigerjahre gewann der Naturschutz in der Schweiz an Be-

Der Steinkauz kehrt zurück

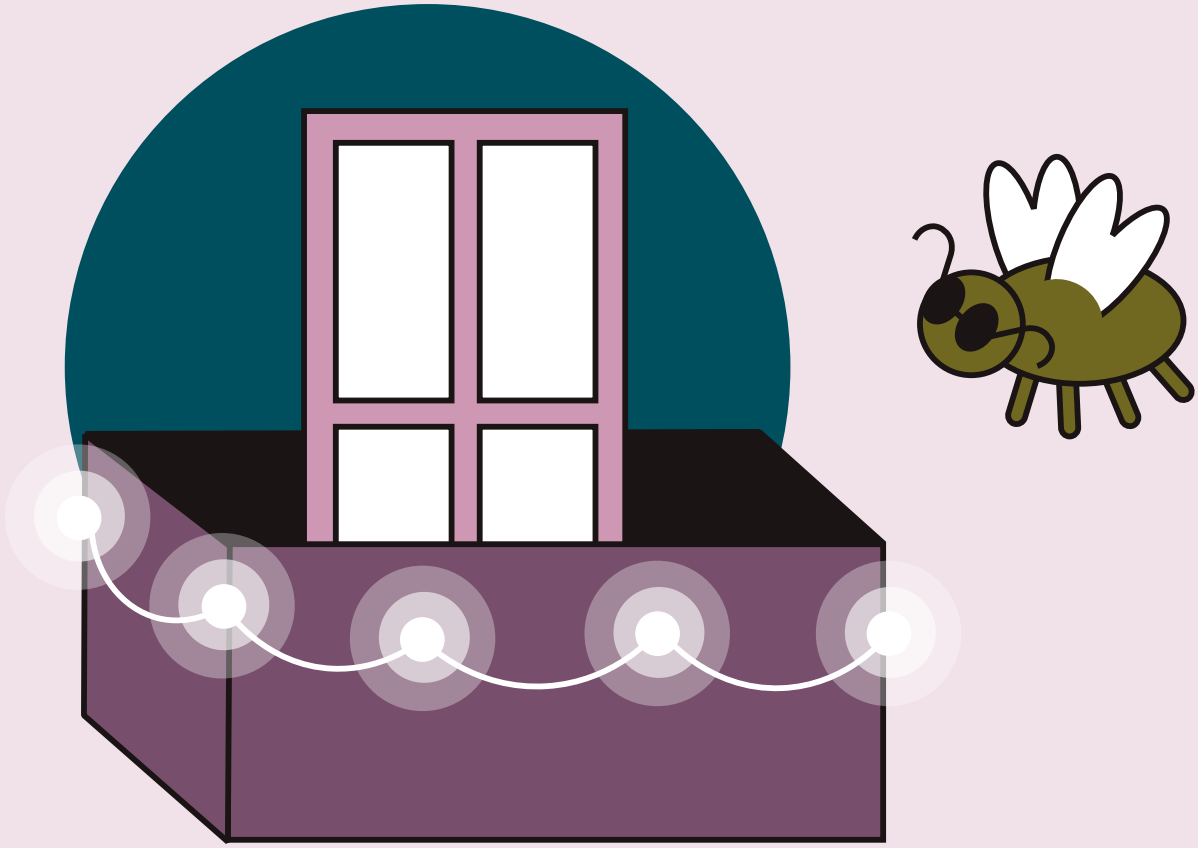
Wie viel Aufwand und Zeit Artenförderung brauchen kann, zeigt sich bei Hansruedi Schudels grösstem Erfolg und seinem Herzensprojekt: der Rückkehr des Steinkauzes in die Nordwestschweiz. In Südbaden und im Elsass gab es noch etwa 12 Brutpaare. Von hier aus sollten sich die Tiere, die ein Leben lang zusammenbleiben und kaum wandern, wieder ausbreiten. «Erst wenn eine Überpopulation erreicht ist, suchen sich die jungen Steinkäuze ein neues Revier», erklärt Schudel. Weil die Hochstammobstbäume genauso verschwanden wie die Insekten, fanden die Tiere weder Nistmöglichkeiten noch Nahrung. Also hängten Schudel und sein Team Nisthilfen auf, pflanzten neue Jungbäume, legten Magerwiesen an, die den Insekten als Nahrung dienten, und sorgten für Kleinstrukturen aus Totholz, Steinen, Kies und Sand. Das war 1999. «2023 kam das erste Brutpaar in die Nordwestschweiz. 2024 waren es bereits drei. Es brauchte also knapp 25 Jahre, bis die Tiere zurückkamen.» Und mit dem Steinkauz kehrten auch viele andere Arten zurück.

Neben der Arbeit in der freien Natur hat Schudel viele Jahre die Öffentlichkeit an Standaktionen für den Naturschutz sensibilisiert. «Chunsch Vögel über» war eine seiner liebsten Aktionen. «Da haben wir Wildsträucher im Topf für heimische Vogelarten verschenkt. Die Leute konnten sie in ihren Garten pflanzen oder auf den Balkon stellen.» Heute trifft man Schudel an den Standaktionen nicht mehr an. «Ich bin ja eigentlich schon im Pensionsalter und mache vor allem Büroarbeit und Beratungen», sagt der 66-Jährige. Eines von Schudels aktuellen Projekten ist denn auch die Suche nach einer Übergabelösung für sein Naturschutzbüro. Doch auch wenn diese dereinst unter Dach und Fach ist, wird der umtriebige Naturschützer der Artenförderung noch lange treu bleiben.

Text Sabina Galbiati
Fotos Mirjam Graf, Martina Meier

Dank Hansruedi Schudel und seinem Team ist der Steinkauz in die Nordwestschweiz zurückgekehrt. Foto Landiva Weber

Das Saatgut nutzt das Team für Bepflanzungen. Die Samen werden eigens dafür gesammelt.

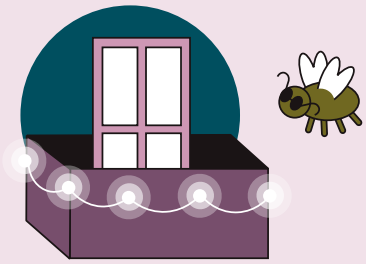


Tipps gegen das nächtliche Leuchten

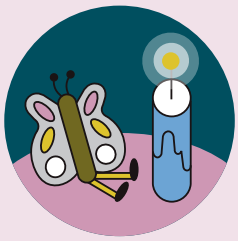
Lichtverschmutzung lässt sich zwar nicht ganz vermeiden, doch mit ein paar einfachen Tricks können wir sie mindern und sparen nicht nur Energie, sondern helfen auch seltenen und bedrohten Arten durch die Nacht. Die Stadt Zürich hat dafür bereits vor 20 Jahren den «Plan Lumière» ins Leben gerufen. Er regelt die Beleuchtung im öffentlichen Raum. Ziel ist es, die Stadt in ein schönes Licht zu tauchen und gleichzeitig den Einfluss auf die Tierwelt wo immer möglich zu minimieren. Auch im Privaten können die Lichtemissionen deutlich reduziert werden.

Text Sabina Galbiati
Illustrationen Clara San Millán

4 Tipps für zu Hause

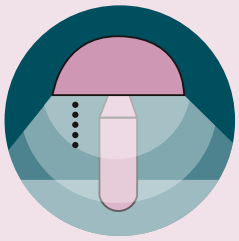


Lichterketten am Balkon und Zierleuchten im Garten sehen für uns Menschen zwar hübsch aus, doch die Tier- und Pflanzenwelt erfreuen sie weniger. Am besten lässt man auf dem Balkon oder im Garten kein unnötiges Licht brennen, wenn niemand draussen sitzt.



Warmes Licht im Farbton von Kerzen sieht nicht nur heimeliger aus. Es stört auch die Insekten weniger als grelles kaltes Licht. Letzteres zieht Brummer und Krabbler stärker an.

Fensterlicht, das nach aussen dringt, stört die Tiere und kann sogar Pflanzen negativ beeinflussen. Ihnen ist viel geholfen, wenn die Fensterläden und -storen geschlossen oder die Nachtvorhänge zugezogen sind.



Wer abends im Garten oder auf der Terrasse Licht benötigt, kann darauf achten, dass es möglichst wenig zur Seite und vor allem nicht nach oben streut.

4 Tipps für Geschäftsliegenschaften

Bewegungsmelder, die Licht auslösen, sollten auf die richtige Sensibilität eingestellt sein. So wird verhindert, dass sich das Licht wegen Kleintieren einschaltet.
Eine Leuchtdauer von maximal 2 bis 3 Minuten reduziert die Lichtverschmutzung ebenfalls.

Leuchtreklamen oder Schaufensterbeleuchtungen sollten wenn immer möglich nach 22 Uhr oder spätestens um Mitternacht ausgeschaltet sein. Das spart auch jede Menge Energie.

Die Aussenbeleuchtung sollte zielgerichtet sein und nicht nach oben oder zu stark seitwärts leuchten. Rundumstrahler sollten vermieden werden. Am besten sind Leuchten mit Lampenschirm, die das Licht nach unten auf den Boden richten.

Die Lichtintensität und die Lichtfarbe spielen eine wichtige Rolle. Je heller das Licht, desto stärker blendet es und desto weiter leuchtet es. Eine dimmbare Beleuchtung kann Abhilfe schaffen. Kühle Lichtfarben werden von fast allen Tierarten gut gesehen. Warmes Licht hingegen wirkt sich weniger störend aus. Warmes Licht ist auch mit LED-Beleuchtung problemlos machbar.

Wer isst welches heimische Gemüse am liebsten?

Die einen PWG-Mietenden nutzen ihre Kreativität, um Food Waste zu vermeiden, andere kochen, was das Gemüse-Abo hergibt, wieder andere planen genau, was auf den Teller kommt. Und letztlich wächst das Gute oftmals fast vor der Haustür. Doch wer kocht am liebsten welches heimische Gemüse?

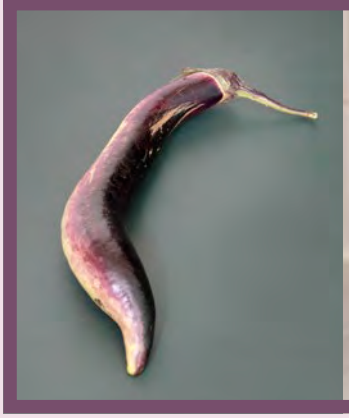
Michael und Zagara Imfeld

«Michael experimentiert gerne beim Kochen. Manchmal steht er stundenlang in der Küche.» «Das stimmt, ich probiere gerne Neues aus. Sushi oder Momos habe ich schon ein paarmal gemacht. Zagara kocht eher Bewährtes. Lasagne oder Omeletts mit verschiedenen Füllungen. Das mögen die Kinder gerne.» «Uns ist wichtig, dass wir abwechslungsreich und gesund kochen. Darauf achten Michi und ich, wenn wir den Wochenplan machen, und wir versuchen auch, die Kids einzubinden. Snackgemüse hat bei uns Tradition. Wir schneiden verschiedene Gemüsesorten wie Rüebli oder Salatgurken klein und snacken sie zum Zvieri oder als Beilage zum Znacht. Unser Lieblingsgemüse, aus dessen Früchten man Tee macht, ist natürlich immer mit dabei.» «Beim Einkaufen achten wir auf Regionalität und schauen, was gerade Saison hat. Aber im Winter ist es schwierig: Die Kinder mögen keinen Kohl, und Michi und ich finden die Winterfrüchte eher langweilig.»

Maike Hamacher

«Ich nutze gerne Lebensmittel mit direktem Bezug zu den Produzierenden. Mein Partner und ich engagieren uns für den Aufbau von Foodkooperativen. Gemeinsam mit unseren Nachbarinnen und Nachbarn bestellen wir Haltbares wie Nüsse, Pasta oder Hülsenfrüchte direkt bei den Produzierenden. Wir haben auch ein Gemüse-Abo der Anbaugemeinschaft Dunkelhölzli. Da ist auch mal eine unförmige Eierfrucht oder Tomate dabei. Der nachhaltige Umgang mit Lebensmitteln ist uns wichtig. Oft kochen wir Bowls mit Linsen oder Kichererbsen und Gemüse. Bowls eignen sich super, um Reste zu verwerten. Dazu gibt es häufig Ofengemüse – im Winter viel Knollengemüse und im Sommer Gemüse wie Peperoni oder Zucchetti. Unsere Kids sind beim Kochen oft dabei und snacken dann schon mal Nüssli, Rosinen und Früchte. In der Küche bin ich eher chaotisch. Ich wasche erst hinterher alles ab und geniesse dabei die Aussicht aus dem Fenster.»

Welches Gemüse kommt auf welchen Teller?



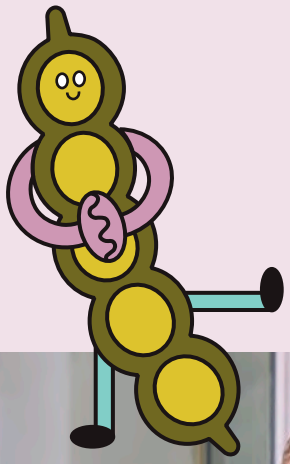
Christian Zürcher

«Am liebsten koche ich Saucen. Ich mag den Prozess des Reduzierens. Das braucht Zeit, aber am Schluss steht ein Essen auf dem Tisch, das Freude macht. Kochen holt mich aus dem Alltag, und das Essen mit Familie und Freunden schätze ich sehr. Ich probiere gerne Neues aus und mag die Kochbücher von Marcella Hazan und Tanja Grandits. Meine Partnerin und ich kaufen häufig Bioprodukte und achten auf die Saison. Wir haben auch ein Bio-Abo von Betrieben aus der Region. Nur Bittergemüse wie Rosenkohl oder Chicorée mag ich nicht so. Unsere Tochter hat auch derzeit noch eine Abneigung gegen Grünes. Da ist es ohne Gemüse manchmal einfacher. Früher haben meine Partnerin und ich gerne zusammen gekocht, aber seit unsere Tochter auf der Welt ist, teilen wir uns beim Kochen meist auf. Unsere Küche ist sehr praktisch eingerichtet, nur über den famos grossen Kühlschrankgriff muss ich immer wieder schmunzeln.»

Thi Thuy Nga Ramos Ramirez

«Ich reise berufsbedingt sehr viel. Deshalb mache ich oft eine ‹Tour de Frigo› und koche aus dem, was wegmuss, ein Gericht. So vermeide ich Food Waste und kann beim Kochen kreativ sein. Das macht mir Spass. Beim Gemüse verwende ich möglichst alles, zum Beispiel das Grüne vom Lauch oder den Frühlingszwiebeln. Auch die Schale von Kartoffeln wird mitgegessen. Das haben mir meine Eltern als Kind beigebracht, weil Lebensmittel in Vietnam knapp waren und deshalb wertvoll. Am liebsten koche ich mit Allroundergemüse, also solchen, die ich für asiatische und europäische Gerichte, für Suppen und Aufläufe verwenden oder einfach garen kann. Wenn ich Freunde einlade, ist meine Küche der Begegnungsort. Sie können sich setzen und wir quatschen oder sie helfen mir beim Kochen. Die Küche ist zwar klein, aber das grosse Fenster macht sie sehr einladend.»

Erst raten, dann umblättern für die Lösung.

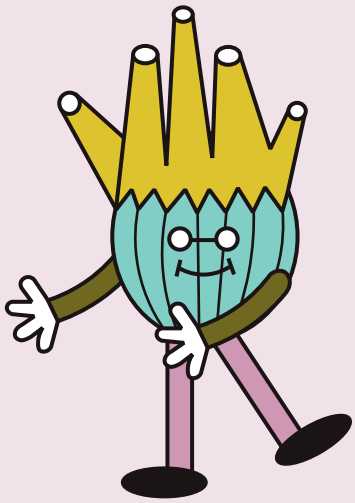


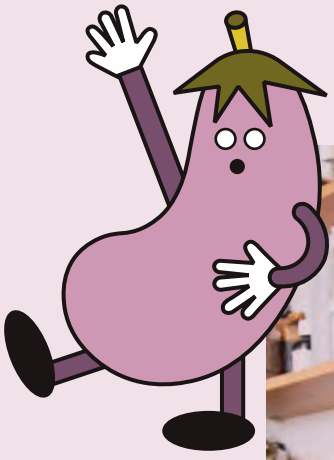
Grüne Bohnen

Christian Zürcher lebt seit gut dreieinhalb Jahren mit seiner Partnerin Rahel und der gemeinsamen dreijährigen Tochter in der Rautihalde. Er arbeitet als Journalist in Zürich. Ein heimisches Lieblingsgemüse zu wählen, fällt ihm schwer. Aber aktuell mag er sehr gerne grüne Bohnen, weil sie praktisch zu verarbeiten sind und gut ins Curry passen.

Fenchel

Michael und Zagara Imfeld wohnen mit dem neunjährigen Sohn und der elfjährigen Tochter seit neun Jahren an der Förrlibuckstrasse. Er ist als Gastronom tätig, sie arbeitet als Sozialpädagogin. Ihre gelbe Küche finden sie super, weil man die Flecken nicht so schnell sieht. Fenchel mag die ganze Familie sehr gerne und am liebsten roh samt Stiel als Snackgemüse.





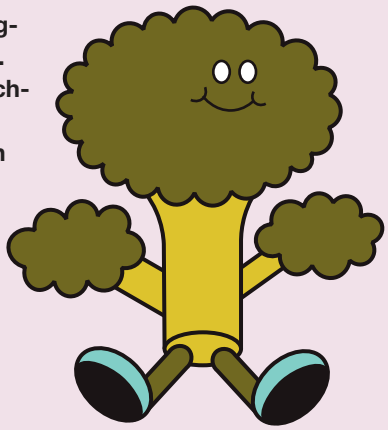
Aubergine

Maike Hamacher lebt mit ihrem Partner Florian, dem gemeinsamen vierjährigen Sohn und der einjährigen Tochter seit acht Jahren an der Albisriederstrasse. Sie arbeitet als Lehrgangsleiterin und Dozentin für visuelle Kommunikation. Am Wochenende nimmt sie sich gerne Zeit zum Kochen. Aber wenn es schnell gehen muss, macht sie ein Zitronenrisotto. Dazu mag die ganze Familie besonders gerne Auberginen aus dem Ofen.

Text Sabina Galbiati | Fotos Mirjam Graf, Martina Meier
Illustration Clara San Millán

Broccoli

Thi Thuy Nga Ramos Ramirez wohnt seit viereinhalb Jahren an der Lägernstrasse. Als Flugbegleiterin muss sie ihre Einkäufe gut planen. Wenn es aber mal nicht aufgeht, wird der Nachbar mit feinem Essen beschenkt. Broccoli ist ihr liebstes Allroundergemüse, weil er je nach Kochart nussig bis herb schmeckt. Deshalb kommt er ab und zu auch in den Salat.



Ein Bijou mit Hauskater wechselt die Besitzerin

Seit über einem halben Jahrhundert wohnt Vreni Diserens in ihrem Haus an der Ackersteinstrasse in Höngg. 1985 zog ihr Mann Hubert zu ihr. Das Haus bedeutet Heimat. Es zu verkaufen, fiel dem Ehepaar nicht leicht, bis die Lösung in der Zeitung stand.

«Mit diesem Inserat hat alles angefangen», sagt Vreni Diserens. Sie tippt auf eine Anzeige der Stiftung PWG auf der Frontseite einer Höngger Zeitung. Ihr Mann, Hubert Diserens, hat sie gerade ins Zimmer gebracht und auf den grossen Esstisch gelegt. «Wir danken allen, von denen wir ein Haus kaufen durften» steht in fetten Lettern auf der Anzeige. «So eines haben wir beinahe wochenlang angestarrt», sagt Hubert. Das war im Sommer 2022, als die Diserens sich entschieden hatten, ihre Liegenschaft mit sieben Wohnungen und Garten an der Ackersteinstrasse zu verkaufen. Beiden war klar, dass die zwei Söhne von Vreni Diserens das Haus nicht übernehmen wollten. «Also haben wir mit Bekannten gesprochen, die das Haus hätten übernehmen können», erinnert sie sich. Das Ehepaar bekam auch Briefe von privaten Immobilienfirmen, mit dem Angebot, das Haus zu kaufen, obwohl diese gar nicht wussten, dass das Ehepaar die Liegenschaft verkaufen möchte. «Das erleben viele hier im Quartier», sagt Hubert.

Doch bei all den Angeboten befürchteten die beiden immer, dass ihr Haus abgerissen wird, sobald es verkauft ist, und den Mietenden die Kündigung in den Briefkasten flattert. Für das Ehepaar ein No-Go. «Aber das passiert mit vielen Liegenschaften – auch hier in der Nachbarschaft», sagt Vreni. Die Jungen würden die Häuser ihrer Eltern oder Grosseltern oftmals gar nicht mehr haben wollen und das Geld lieber in etwas anderes investieren. «Also an wen verkaufen wir? Diese Frage lag uns wirklich auf dem Magen», erzählt Hubert.

«Also an wen verkaufen wir? Diese Frage lag uns wirklich auf dem Magen.»

Ein Haus der offenen Tür

Die beiden hängen sehr am Haus und am Quartier. «Uns ist es einfach wohl hier», fasst Vreni zusammen. Seit 58 Jahren lebt die 82-Jährige hier, Hubert (77) ist bei ihrer Heirat 1985 eingezogen. Damals wohnten sie mit den beiden Buben aus Vrenis erster Ehe in der 5.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung, nachdem sie den Dachstock hatten ausbauen lassen. Erst vor gut zehn Jahren, als es zu einer Rochade unter den Mietenden kam, zog das Ehepaar in die jetzige 3.5-Zimmer-Wohnung im ersten Stock. «Wir brauchten zu zweit ja nicht mehr eine so grosse Wohnung», sagt Hubert. Zu jenem Zeitpunkt wurde im Haus gerade eine andere Wohnung frei, und so tauschten gleich mehrere Parteien ihre Wohnungen. «Bei dieser Gelegenheit liessen wir die Böden und Küchen machen», erzählt Vreni. Damit Hubert für die Buchhaltung der Liegenschaft ein Büro bekam, brachen sie die Wand zur angrenzenden 2.5-Zimmer-Wohnung auf und bauten eine Tür ein. Fortan hatte Hubert dort nicht nur sein Büro, in der «Einlegerwohnung» wohnten auch immer ETH-Studenten und seit sechs Jahren eine junge ETH-Doktorandin. «Marcela ist uns längst ans Herz gewachsen», sagt Vreni. Überhaupt pflegt das Ehepaar ein Haus der offenen Tür. Als die Diserens 2022 für drei Wochen in den Ferien weilten, liessen sie kurzerhand zwei Flüchtlinge aus der Ukraine in ihrer Wohnung wohnen. Noch heute halten sie über Huberts Schwester Kontakt zu den beiden.

Plötzlich geht die Wohnungstür auf und Enkelin Sarah kommt herein. Sie begrüsst ihre Grosseltern und macht sich einen Kaffee. Dann geht sie auf den Balkon, um mit einer Freundin zu telefonieren. Sie wohnt eigentlich in der 1.5-Zimmer-Wohnung zwei Etagen höher. Doch Besuch ist bei den Diserens immer willkommen, und zur Familie halten sie engen Kontakt. «Unsere drei Enkelinnen haben alle mal eine Weile bei uns gewohnt», erzählt Vreni. Inzwischen hüten sie regelmässig Urenkelin Emma.

Hauskater Silvestro gehört allen

«Auch unser Hauskater Silvestro ist hier immer willkommen», sagt Vreni. Die blinde Katze ist vor 22 Jahren zugelaufen und wohnt seither im Haus. «Silvestro gehört allen, und am wohlsten fühlt er sich immer in der ruhigsten Wohnung.» Aktuell sei das die Parterre-Wohnung. «Aber wir sind fürs Füttern zuständig», sagt Hubert, und Vreni fügt an: «Dafür weckt er mich immer morgens um sieben.» Abends, wenn er gegen 22 Uhr ins Haus möchte und draussen miaue, gingen im Haus die Wohnungstüren auf und alle würden horchen, wer dem Kater diesmal aufmache.

Ein sympathisches Konzept

Von Anfang an war für die Diserens klar, dass sie im Haus wohnen bleiben möchten. Als sie das besagte Inserat sahen, haben sie sich die Website der Stiftung PWG genauer angeschaut. «Das Konzept fanden wir sehr sympathisch», sagt Hubert. «Dass die Liegenschaft nicht abgerissen werden würde und die Mietenden zu einem fairen Mietzins garantiert wohnen bleiben könnten, das hat mich schon beeindruckt», ergänzt Vreni. Also hat Hubert der Stiftung PWG eine Mail geschrieben und kurz und knapp das Haus zum Kauf angeboten. Das war im September 2022. Kurz zuvor hatte die Bank den Liegenschaftenwert geschätzt.

Bald darauf sahen sich drei Delegierte der Stiftung PWG das Mehrfamilienhaus an. «Das ging alles sehr gut», erzählt Vreni. Das Ehepaar hatte über die Jahre immer wieder in die Liegenschaft investiert, das Dach und die Fassade erneuert und dabei gleich noch die Balkone vergrössert. Auch der Garten und die Stützmauer wurden saniert. Die Fenster wollten sie noch erneuern. «Aber die Stiftung PWG meinte, sie würde das übernehmen.» Das war durch die Schätzung der Bank alles bereits eingepreist.

«Auch unser Hauskater Silvestro ist hier immer willkommen.»

Und dann kam das 13er-Tram doch nicht

Gebaut wurde das Haus 1939, als die damaligen Besitzer noch damit rechneten, dass die Ackersteinstrasse die Hauptstrasse nach Höngg werden und das Tram hier durchfahren würde. Doch aus diesen Plänen wurde nichts. Jetzt fährt das 13er-Tram eine Strasse weiter oben lang. «Heute ist das ein Vorteil, weil die Leute gerne ruhig wohnen möchten, und das ist hier möglich», sagt Hubert.

Einige Monate nach dem Besuch der PWG-Delegierten war es so weit: Im Frühling 2023 ging der Verkauf über die Bühne. «Für uns war es eine grosse Erleichterung», sagt Vreni. Hubert gesteht: «Ich war aber schon etwas unsicher, ob alle Mietenden wohnen bleiben können und wie es weitergehen würde.» «Ah ja? Das war mir gar nicht so bewusst, dass du gezweifelt hast. Für mich war ganz klar, dass das gut kommt», antwortet ihm Vreni. Und nach einer kurzen Pause fügt sie an, jetzt habe die Stiftung PWG auch noch eine Katze, den Silvestro. Beide lachen, dann fährt Hubert fort: «Dass die Stiftung PWG unser Haus auf der Website als kleines Bijou bezeichnet, das macht uns schon sehr stolz.»

Mehr Zeit für die schönen Dinge

Seit dem Verkauf ist für das Ehepaar praktisch alles gleich geblieben und doch vieles anders. «Wir geniessen es, dass wir die Verantwortung abgeben durften und uns jetzt anderen Dingen widmen können», sagt Vreni. Sie muss sich nicht mehr um den Garten kümmern. Einzig ihre Hortensien hegt und pflegt sie nach wie vor selbst. Hubert ist froh, dass er die Buchhaltung ad acta legen konnte. Jetzt bleibt mehr Zeit für Besuche, für lange Spaziergänge und Ausflüge mit den Enkelinnen und der Familie. Mit dem Erlös aus dem Hausverkauf haben sie für die beiden Söhne einen Erbvorbezug veranlasst. «Das ist etwas vom Schönsten an dem ganzen Verkauf, dass wir jetzt sehen, was unsere Söhne mit dem Geld machen und dass es ihnen etwas nützt», betont Vreni. Klar ist: Vreni und Hubert fühlen sich immer noch wohl und werden so lange es geht hier wohnen bleiben.

Text Sabina Galbiati
Fotos Mirjam Graf, Martina Meier

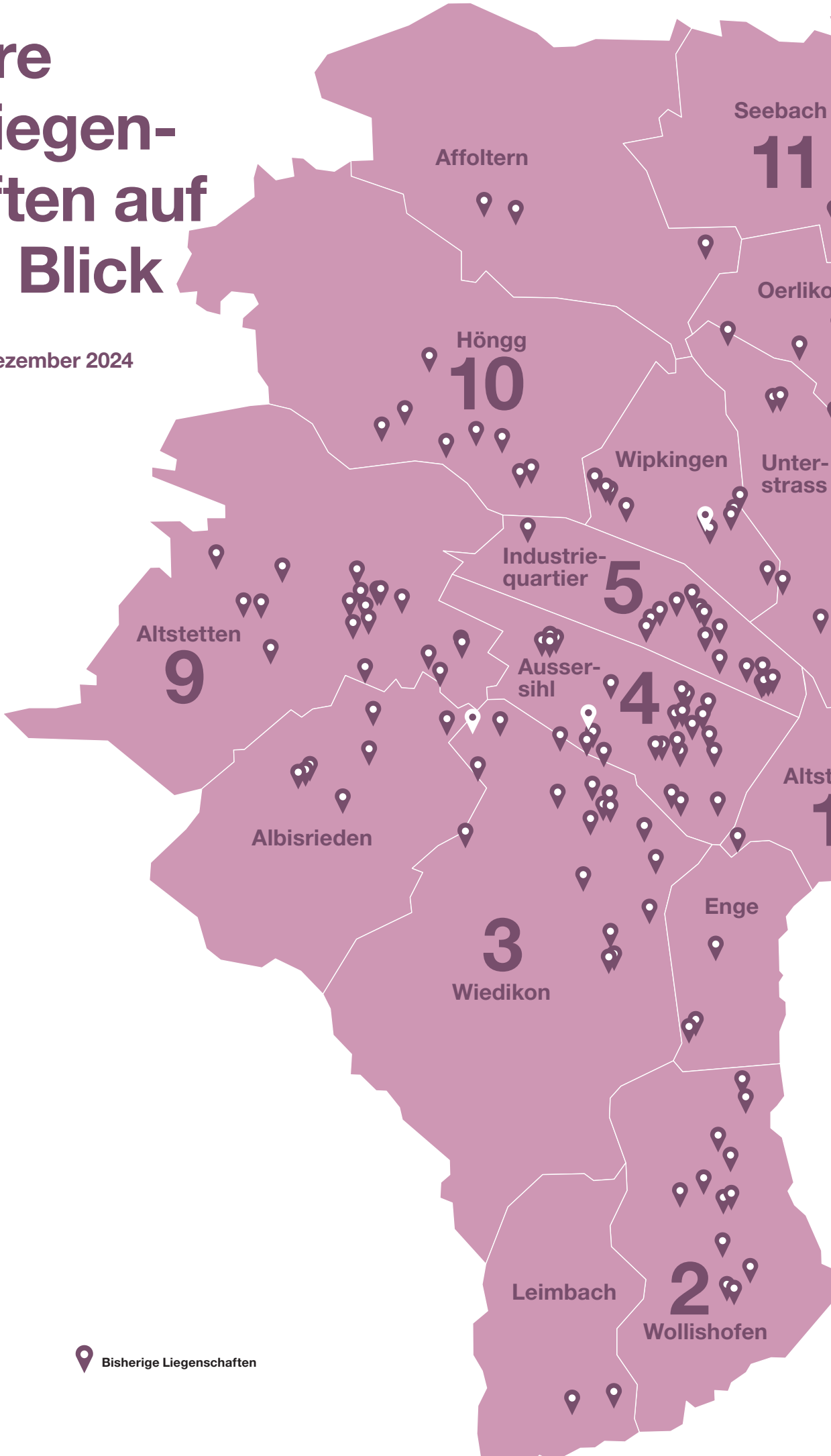
Das Bijou in Höngg gehört seit 2023 der Stiftung PWG.

Der blinde Hauskater Silvestro geniesst die Ruhe.

Die Hortensien hegt und pflegt Vreni Diserens selbst.

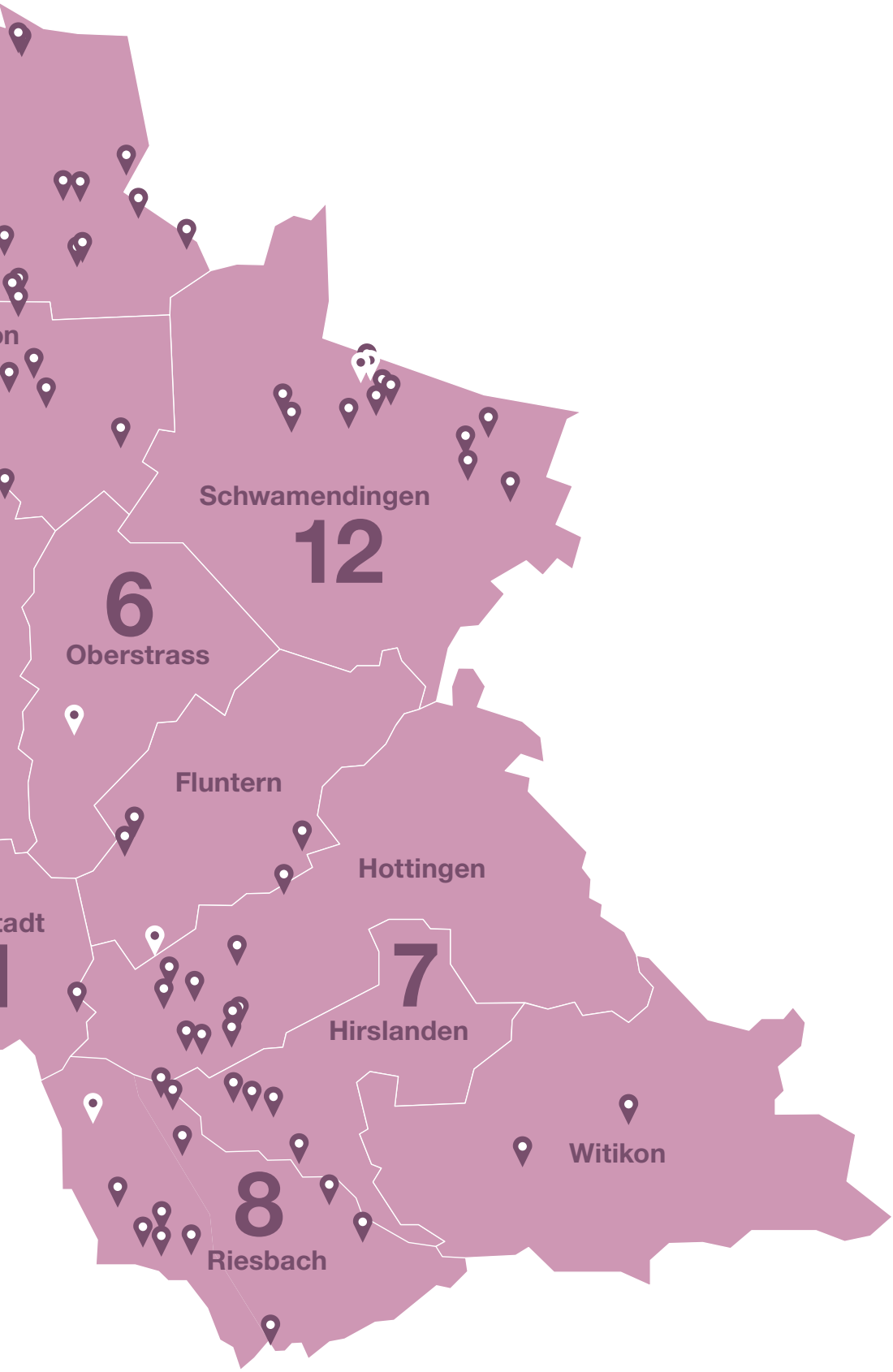
Unsere 194 Liegenschaften auf einen Blick

Stand per 31. Dezember 2024



Neue Liegenschaften

Bisherige Liegenschaften



Die Bewirtschaftung der Stiftung PWG betreut 2’362 Wohnungen und 337 Gewerberäume persönlich und individuell.

www.pwg.ch/liegenschaften

Die PWG-Liegenschaften von A bis Z

Stand per 31. Dezember 2024

Liegenschaft	Besitz-verhältnis	Kaufdatum	Gebäudever-sicherungs-wert in Fr.	1 und 1.5 Zimmer	2 und 2.5 Zimmer	3 und 3.5 Zimmer	4 und 4.5 Zimmer	5 und mehr Zimmer	Mansar-den/Einzel-zimmer	Gewerbe-räume
Ackersteinstrasse 110	A	01.03.2023	2’008’464	1	3	2		1		
Ackersteinstrasse 172	A	30.09.2010	3’530’000	2	1	4				
Aemtlerstrasse 16	A	27.01.1994	6’652’391	1	3	4	5			2
Aemtlerstrasse 46	A	01.12.2008	4’272’390		1	10				
Albisriederstrasse 82, 84	A	03.11.2010	4’841’210		4	10	1			1
Albisriederstrasse 182, 184	A	28.09.1999	12’155’415	2	1	1	5	3		11
Albisriederstrasse 321 / Fellenbergstrasse 300	A	04.07.2023	4’556’829	2	1	11	1			
Albisriederstrasse 400 / Lyrenweg 1	A	27.07.2004	5’920’514	1	2	1	1	2		1
Albisriederstrasse 404	A	19.12.1996	2’960’488		2		3	1		
Albisriederstrasse 414, 416, 418	A	19.12.1996	5’456’633	1		1	2			5
Albisstrasse 38	A	31.10.2008	2’484’488				3			2
Albisstrasse 73	A	05.10.2023	3’186’878			1	7			
Albisstrasse 116	A	08.01.2014	3’273’951	5	4	3				
Albisstrasse 153, 155	A	25.06.2013	5’108’292		2	8	2			
Altstetterstrasse 151a	A	29.09.2022	6’164’781	2	17	4				1
Am Wasser 138, 140, 142	A	25.06.2013	4’527’874			18				
Anemonenstrasse 16,18,20,22,24,26,28,30,32,34	A	23.10.2003	15’394’535	4	17	38	1			
Arosastrasse 10	A	29.08.2013	3’560’655		2	3	3			
Asylstrasse 19	A	29.11.2013	2’391’552			1	1			5
Asylstrasse 90	A	01.06.2016	2’853’894		3	2	1	2		
Auhofstrasse 6, 8	A	05.07.2017 25.11.2020	2’821’171	7		5		1		
Bachtobelstrasse 10	A	04.04.2017	2’018’118	1	3	2				1
Badenerstrasse 281 / Zentralstrasse 166	A	02.02.2015	9’543’196							19
Badenerstrasse 747	A	18.12.2019	2’902’439		1	4	2	1		
Balgriststrasse 21	A	16.12.1994	1’962’048			3	3			
Baslerstrasse 103, 105	A	01.11.2013	4’130’000	7	15	1				1
Baslerstrasse 144	A	29.06.1993	3’546’780	3		5	2			1
Baumackerstrasse 41	A	10.02.2023	5’282’440		3	8				2
Bergstrasse 118	A	29.11.1999	4’446’537			3	6			2
Bertastrasse 4	A	09.07.2002	3’900’878		8		1			2
Bertastrasse 73	A	01.07.2003	2’101’366				5			
Birmensdorferstrasse 58	A	06.11.2003	6’167’000			3	5			1
Birmensdorferstrasse 225	A	31.01.2011	2’728’269	4		4	1			1
Birmensdorferstrasse 436, 438	A	04.05.1992	6’025’463	1	8	14				3
Brahmsstrasse 139, 141, 143	A	06.11.2024	8’280’080	5	7	23	1			
Brunaustrasse 61	A	03.12.2002	5’518’230				8			3
Brunaustrasse 71	A	10.01.2018	3’657’027		3	6				1
Bühlstrasse 39, 41	A	06.02.1998	5’061’854		1	14	1			
Calandastrasse 2, 4, 6	A	29.03.2006 25.01.2018	13’768’327	3	12	16	3			
Carmenstrasse 46	A	29.07.2022	3’008’058		1		3	1		
David-Hess-Weg 14	A	01.02.2023	1’607’911		2	4				
Dienerstrasse 32	A	17.07.2003	2’689’611			3	1			1
Dolderstrasse 23, 25	A	29.11.1999	7’074’985			8	5	1		
Doldertal 10	A	19.01.2022	3’138’230		2	6				
Dubsstrasse 33	A	01.10.1996	3’726’674		2	4				4
Dufourstrasse 138	A	30.11.1998	3’215’926				1	3		1

Liegenschaft	Besitz-verhältnis	Kaufdatum	Gebäudever-sicherungs-wert in Fr.	1 und 1.5 Zimmer	2 und 2.5 Zimmer	3 und 3.5 Zimmer	4 und 4.5 Zimmer	5 und mehr Zimmer	Mansar-den/Einzel-zimmer	Gewerbe-räume
Edisonstrasse 12	A	01.09.2014	2’157’105	2	3					4
Eibenstrasse 9	A	12.04.2013	11’551’709							11
Eisengasse 2/Seefeldstrasse 55	A	02.08.2024	6’954’243	4	4	8				6
Eleonorenstrasse 18	A	17.10.2024	1’207’380		1			1		
Ernastrasse 20, 22/Hohlstrasse 201	A	26.06.1995	27’188’912	1	12	11	2	4		26
Eugen-Huber-Strasse 75, 77	A	27.01.1994	3’947’317		1	15				
Fabrikstrasse 26	A	30.11.1998	4’214’341		2	4	4			1
Flüelastrasse 16	A	14.10.2011	Ersatz-neubau							
Forchstrasse 41	A	24.03.2004	4’043’356		4					6
Forchstrasse 67	A	29.06.1993	6’242’565			1	4	4		3
Forchstrasse 229	A	01.07.2021	1’845’951		1	6				
Forchstrasse 290	A	24.08.2021	1’660’000			4				1
Förrlibuckstrasse 224, 226	A	17.12.1999	6’553’708		4	3	7	3		
Freihofstrasse 32, 34	A	30.11.1992	16’822’536	1	5	9	12	6		1
Freihofstrasse 33	A	29.04.2009	2’513’512		1	8				
Freyastrasse 19, 21	A	25.10.2000	7’511’454		1	5		2	8	5
Friedackerstrasse 14, 16	A	27.04.2018	3’540’976	1	1	2	1			2
Frohalpstrasse 55	A	30.11.2017	2’722’488		9					
Frohburgstrasse 22	A	30.05.2024	2’645’863					3		
Fröhlichstrasse 20	A	01.07.2019	2’643’274	3	3		3			
Furkastrasse 14	A	01.09.2022	1’970’000		10					
Gerechtigkeitsgasse 17	A	15.12.2023	2’658’736		2	6				
Gladbachstrasse 83	A	03.08.2017	4’353’658		1	3		3		1
Glatttalstrasse 139, 141	A	22.04.2010	4’016’976		6	12				
Grimselstrasse 14	A	01.11.2023	2’194’244		10		1			
Grossackerstrasse 32, 34, 36	A	04.06.2018	10’965’384		8	10	9			
Grosswiesenstrasse 100, 102	A	30.03.2006	18’040’493		29	29	14			
Gubelstrasse 2	A	24.03.2004	5’419’387		3	4	2			10
Gutstrasse 173, 175, 177	A	13.06.2014	12’434’446		26	15	2			5
Hädrichstrasse 12/Flurstrasse 115	A	30.08.2013	7’290’926					1		6
Hafnerstrasse 17/ Konradstrasse 49, 51, 55	A	14.12.2001	16’906’000		2	5	23	3		8
Hafnerstrasse 23	A	14.12.2001	3’906’682				9			1
Hallwylstrasse 29	A	18.12.2002	6’315’708			6				4
Hammerstrasse 21	A	17.11.2022	3’630’000		4	3	1			1
Heerenschürlistrasse 29, 31	A	30.11.2012	3’041’802			7	5			
Hegibachstrasse 54, 56, 58/ Streulistrasse 74	A	11.07.2006	13’952’851	1	2	31	4			
Heinrichstrasse 137 (Hausverein)	A	05.02.1993	4’616’038			4	4			2
Heinrichstrasse 87	A	04.03.1996	1’904’001			4				1
Hellmutstrasse 4, 6, 8	A	01.02.2021	8’788’586	6	20	6				
Heuelsteig 2/Bergstrasse 117	A	29.11.1999	1’416’414	4	1					1
Hildastrasse 18	A	28.07.2022	3’064’976			8				2
Hofwiesenstrasse 217, 219, 221	A	15.12.2023	5’909’366		6	12	3			
Hofwiesenstrasse 276	A	14.05.2001	2’348’407				6			
Hohenklingenstrasse 24/ In der Schüpf 17, 19/ Limmattalstrasse 247	A	27.06.2012 29.08.2014	8’547’102	1	11	12	1			2
Hohlstrasse 7	A	08.12.1998	2’548’376		1	3				2
Hohlstrasse 9	A	13.12.1991	3’511’952		2	8				2
Hohlstrasse 44	A	03.12.2002	6’640’781			3	4			3
Hohlstrasse 78	A	28.11.2000	6’192’212		4		1	4		1
Hohlstrasse 337	A	27.03.1996	2’925’658			10				
Hohlstrasse 345	A	12.04.2000	3’250’726			4	4			1
Hönggerstrasse 118, 120	A	26.11.2015	6’954’220	1	8	6		1		4
Honrainweg 19, 21	A	09.11.2004	5’682’977	2	4	4	5			
Im Sydefädeli 25, 27	A	06.04.2000	3’906’566	2	8	8				
Markthalle IM VIADUKT ...36 bis ...52 [1]	B	24.08.2006	16’890’628							19
IM VIADUKT ...18 bis ...34 [2]	B	24.08.2006	9’900’000							16

Liegenschaft	Besitz-verhältnis	Kaufdatum	Gebäudever-sicherungs-wert in Fr.	1 und 1.5 Zimmer	2 und 2.5 Zimmer	3 und 3.5 Zimmer	4 und 4.5 Zimmer	5 und mehr Zimmer	Mansar-den/Einzel-zimmer	Gewerbe-räume
IM VIADUKT ...8 bis ...17 [3]	B	24.08.2006	8’742’919							9
IM VIADUKT ...1 bis ...7 [4]	B	24.08.2006	5’254’956							7
IM VIADUKT ...A bis ...F [5]	B	24.08.2006	5’244’425							7
Josefstrasse 10, 12 (Hausverein)	A	24.07.1992	6’582’732		1	5		2		2
Josefstrasse 18	A	24.07.1992	3’947’317			4	2			2
Josefstrasse 52	A	21.06.2002	4’585’854			7	1			2
Jungstrasse 15, 15a	A	29.11.2018	2’855’971	1	2	5	1	1		1
Jungstrasse 17, 19	A	01.10.2021 01.07.2022	2’283’685		2	5	1		1	
Kalkbreitestrasse 86	A	08.12.2010	4’567’278			10				1
Kanzleistrasse 70, 72	A	30.11.1998	6’106’790		2	7		4		2
Kanzleistrasse 95	A	10.12.1993	3’660’299		5	3		1		2
Kernstrasse 32	A	17.06.2004	3’442’293			4	1			
Kinkelstrasse 10	A	10.02.2023	8’451’902	8	8	8		1		3
Kirchenfeld 1 / Landhusweg 5	A	25.06.2012	2’800’000			9				1
Klingenstrasse 38	A	01.02.2021	3’372’634		1	9				
Konkordiastrasse 9	A	29.11.2018	1’787’845	4	4					
Kornhausstrasse 30	A	22.05.1991	3’082’390			10				
Kosakenweg 4, 6, 8 / Stoffelstrasse 17, 19	A	01.04.2014	9’446’342	3	6	10	2			4
Krähbühlstrasse 126	A	06.11.2014	2’800’000			6				1
Kreuzwiesen 18, 20	A	11.07.2013	2’774’732			12				
Lägernstrasse 17	A	04.12.2000	2’147’747		7	1				
Lägernstrasse 35, 37 / Rosengartenstrasse 80	A	31.05.2002	8’077’257	4		20				2
Lägernstrasse 7	A	27.07.1994	2’867’610	1	3	4		1		
Landenbergstrasse 15	A	12.12.1996	1’663’678			5				
Langfurren 18	A	29.09.2022	1’497’601		1	4	1			
Limmattalstrasse 84, 86, 88, 90	A	28.04.2023	6’205’356	7	2	7	1	1		2
Luchswiesenstrasse 158	A	02.12.2019	2’774’732		3	3	4	1		
Luegislandstrasse 102	A	15.07.2022	1’630’358		3	3				
Luegislandstrasse 491	A	19.08.2011	1’520’925			4	2			
Luggwegstrasse 28	A	15.12.2023	4’609’073		3	9				1
Militärstrasse 115	A	28.06.2006	7’476’683					1		5
Mutschellenstrasse 160	A	21.10.2010	2’623’747			6	2			
Neeserweg 31	A	01.06.2016	1’760’000		2	4				
Neugasse 57, 59	S	20.07.1995	11’104’732			14	2			
Neunbrunnenstrasse 11	A	25.09.2019	5’019’942	1	6	6	5			1
Neunbrunnenstrasse 259 / Hürststrasse 64	A	16.12.2011	2’223’269	1	1	2	1	1		
Nidelbadstrasse 6, 8	A	24.01.1997	9’734’781	6	1	4	6	6		2
Nietengasse 17, 21	A	27.04.2004	4’992’196	4	4	4				2
Nordstrasse 108	A	30.11.1998	3’456’224			3	3			2
Nordstrasse 237	A	01.10.2024	3’478’224		1	10				1
Nordstrasse 397	A	26.11.2020	1’253’186	2	2	1				
Ottenbergstrasse 77	A	30.04.2018	2’171’047	2	1	5				
Paulstrasse 3	A	29.09.2017	2’140’948			1	3			1
Quellenstrasse 6	A	16.03.1994	4’295’552			8				2
Rautihalde 15, 19	A	31.05.2002	15’533’274	1	8	6	11	7	3	
Rolandstrasse 36	A	22.09.2005	1’891’000			4				
Röschibachstrasse 67, 69	A	30.11.1992	6’176’366		1	7	9			1
Rotwandstrasse 50	B	01.12.2011	2’497’000	1		1	3			1
Rümlangstrasse 71	A	10.08.2018	2’620’682		3	6				2
Saumackerstrasse 42, 44, 48 / Badenerstrasse 658	A	24.05.2011	13’397’660	5		31	4			4
Saumackerstrasse 76, 78, 80	A	01.10.2010	9’194’927		2	17	8			
Schaffhauserstrasse 496	A	01.07.1996	1’863’982		4	4				
Schärenmoosstrasse 115, 117	A	27.01.2021	34’876’549							1
Schärenmoosstrasse 55	A	19.02.2008	1’520’878			6				
Schauenbergstrasse 24, 26	A	15.07.2019	3’214’748		3	7	1			1

Liegenschaft	Besitz-verhältnis	Kaufdatum	Gebäudever-sicherungs-wert in Fr.	1 und 1.5 Zimmer	2 und 2.5 Zimmer	3 und 3.5 Zimmer	4 und 4.5 Zimmer	5 und mehr Zimmer	Mansar-den/Einzel-zimmer	Gewerbe-räume
Schreinerstrasse 42	A	10.12.1993	3’726’779	1	4	5				2
Schulhausstrasse 27	A	27.10.2005	4’684’000		1	1		3		
Schürgistrasse 60, 62	A	17.12.2015 28.09.2018	3’709’294	6	6	6				
Schürgistrasse 68	A	26.05.1992	1’381’602			3	3			
Schürliweg 2	A	01.09.2021	3’668’683	1	2	3	3			
Schützenrain 17	A	19.05.1994	2’078’089		2	5				
Seefeldstrasse 175	A	23.01.2017	4’655’512	10	5	5				2
Seestrasse 310	A	19.06.1991	3’691’902				10			
Segantinistrasse 83	A	30.09.2016	1’481’428	1	1	4				
Sennhauserweg 18	A	29.11.1999	3’657’073		1	3	3	1		
Sihlweidstrasse 20, 22, 24, 26	A	20.07.2000	19’440’537	3	9	17	9			
Silvrettaweg 15, 17, 19	A	29.01.2008	3’796’330		1	12	1			2
Stationsstrasse 58	A	11.12.1996	2’193’603			5				
Stoffelstrasse 21, 23	A	30.09.2022	5’359’943	17	9		1			
Streulistrasse 11	A	23.05.1997	3’808’000		1	5	2			
Streulistrasse 81	A	16.12.1994	2’112’976		1	6	1			
Tobelhofstrasse 10, 12	A	29.11.1999	5’276’018			11	3			
Ueberlandstrasse 281	A	19.12.2024	1’654’391			4	2			
Ueberlandstrasse 283	A	04.05.2011	1’729’808			4	2			
Ueberlandstrasse 285, 287	A	05.07.2024	6’364’467	4	6	13	2			1
Uetlibergstrasse 145	A	04.02.2011	3’297’170			2	6			
Uetlibergstrasse 155	A	04.02.2011	1’915’610			2	2	1		
Unterwerkstrasse 20	A	29.01.2009	5’513’056		1	5	6	1		
Voltastrasse 40	A	30.11.1998	3’726’732		1			3		1
Wehntalerstrasse 194, 196/ Waldmeisterweg 3, 5	A	03.12.1997	13’606’680		6	6	22	2		
Wehntalerstrasse 98, 100	A	16.12.2012	7’070’343		3	3	4	1		5
Wernerstrasse 11	A	16.11.2020	2’247’000			6				
Wettingerwies 2	A	11.07.2006	9’369’044		4	5	7	1		2
Winzerstrasse 41, 41a	A	28.01.2016	3’529’237	6	11	2				
Witikonerstrasse 365	A	30.01.2013	3’802’195	1	1		4			3
Witikonerstrasse 503, 505, 507, 517, 519, 521	A	28.03.2012	25’988’438	9	6	16	28	3		
Ziegelstrasse 4	A	27.03.2013	4’492’000			6	4			
Zimmerlistrasse 10	A	12.04.2000	1’950’439		4	4				
Zimmerlistrasse 12	A	04.10.2000	2’600’585			8				
Zollikerstrasse 259	A	01.07.2020	2’089’780		1	2	1	1		
Zurlindenstrasse 277	A	03.04.2006	3’146’000		12	2				
Zurlindenstrasse 58	A	01.03.2019	3’575’805			8	1			2
Zypressenstrasse 69, 71, 73, 85/ Agnesstrasse 24a	A	10.07.2024	23’016’392	4	9	9	5	2		13
Total Hauptobjekte Anzahl				**195**	**551**	**1’086**	**421**	**97**	**12**	**337**
Wohnobjekte in %				8 %	23 %	46 %	18 %	4 %	1 %	

Gebäudeversicherungswert per 31.12.2024	1’042’396’060

Mietobjekte Wohnen	2’362
Mietobjekte Gewerbe	337
Total Hauptobjekte	2’699

Reine Wohnliegenschaften	109
Gemischt genutzte Liegenschaften	76
Reine Gewerbeliegenschaften	9
Total Liegenschaften	194

Legende zu Besitzverhältnissen:
A Alleineigentum, B Im Baurecht, S Stockwerkeigentum

Ablieferung an Ausschuss, 26. Februar 2025
Abnahmebeschluss Stiftungsrat («Anstaltsvorstand»), 5. März 2025
Abnahmebeschluss Prüfstelle, 5. März 2025

Bericht

a. Revisionsbericht

Die im Geschäftsbericht auf den Seiten 56 bis Seite 67 abgebildeten Elemente der Jahresrechnung sind die wichtigsten Teile der gesamten Jahresrechnung 2024. Die vollständige Jahresrechnung wurde von der finanztechnischen Prüfstelle KPMG AG geprüft und im Revisionsbericht ohne Einschränkungen mit Datum 5. März 2025 bestätigt.

b. Finanzieller Überblick zur Jahresrechnung

Ertragsüberschuss

Die Stiftung PWG schliesst per 31. Dezember 2024 mit einem Ertragsüberschuss von 11,3 Mio. Fr. ab (P-VJ: 9,2 Mio. Fr.).

Bilanz

Die «Sachanlagen VV» [140] erhöhten sich per Ende Berichtsperiode auf 1'244,4 Mio. Fr. (E-VJ: 1'120,0 Mio.). Die Zunahme resultiert aus den Aktivierungen der erworbenen Liegenschaften und den abgerechneten Bauprojekten (zusammen + 125,1 Mio. Fr.), aus den Veränderungen der «Anlagen im Bau» (+ 4,7 Mio. Fr.) sowie den periodenbezogenen Abschreibungen (- 5,4 Mio. Fr.). Siehe dazu auch Seite 65 «Total Sachanlagen».

Die «Kurzfristigen ...» [201] und «Langfristigen Finanzverbindlichkeiten» [206] sind zusammen auf 953,8 Mio. Fr. gestiegen (E-VJ: 823,9 Mio. Fr.). Der «Liegenschaftenfonds» [291] erhöhte sich um 7,8 Mio. Fr. auf 89,0 Mio. Fr. (E-VJ: 81,2 Mio. Fr.).

c. Erläuterungen zur abgeschlossenen Berichtsperiode

Erfolgsrechnung

Die Mieterträge (in der Gruppe «Finanzertrag» [44] enthalten) sind gegenüber der gleichen Vorjahresperiode netto um rund 4,3 Mio. Fr. auf 47,7 Mio. Fr. gestiegen (siehe Seite 63: Zwischensumme «Total Mieterträge» [4470]). Die im 2023 und 2024 erworbenen Liegenschaften, die fertiggestellten Bauprojekte sowie die letztjährige Mietzinserhöhungen infolge gestiegenem Referenzzinssatz trugen dazu bei.

Im «Sach- und übriger Betriebsaufwand» [31] enthalten ist insbesondere der «Bauliche und betriebliche Unterhalt» [314], der mit rund 9,2 Mio. Fr. gegenüber der gleichen Vorjahresperiode um 2,3 Mio. Fr. höher liegt.

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

Die «Einlagen in Fonds («Liegenschaftenfonds»)» [35] und «Entnahmen aus Fonds («Liegenschaftenfonds»)» [45] belasteten die Rechnung mit netto 7,8 Mio. Fr. (P-VJ: 8,0 Mio. Fr.).

Die per 1. Januar 2023 und 2024 erhöhten Gebäudeversicherungswerte, die als Basis für Abschreibungen und Fondszuweisungen dienen, führen zu höheren Kosten und damit zur Minderung des Ertragsüberschusses.

d. Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget

Erfolgsrechnung

Die Schenkung einer Liegenschaft wurde zum Verkehrswert aktiviert und in der Gruppe «Verschiedene Erträge (inkl. Eigenleistungen)»] erfolgswirksam gebucht (siehe Seite 58 Ziffer [43]).

Bei den «Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen (Liegenschaftenfonds)» [45] verschiebt sich der Zeitpunkt der Entnahmen je nach Baufortschritt.

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

Investitionsrechnung

Das Wachstum aus dem Erwerb sowie der Bauprojekte übertrifft mit 133,1 Mio. das Jahresbudget von 123,9 Mio. Fr. Inwieweit die Wachstumsziele im Erwerb jeweils erreicht oder übertroffen werden, bestimmt weitgehend der Markt.

Im abgeschlossenen Jahr konnte die Zypresse AG erworben werden (siehe Ziffer 55 der Investitionsrechnung). Die Liegenschaften in der AG werden 2025 der Stiftung PWG übertragen.

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

Beschluss des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat hat die Jahresrechnung 2024 der Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich am 5. März 2025 genehmigt. Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

	Erläuterungen	1.1. bis 31.12.2024 Fr.
Erfolgsrechnung (siehe Seite 58)	Gesamtaufwand	-46’678’365
	Gesamtertrag	57’935’734
	Ertragsüberschuss (+)/Aufwandüberschuss (-)	11’257’368
Investitionsrechnung (siehe Seite 59)	Ausgaben Verwaltungsvermögen	-154’439’598
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	3’309’960
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	-151’129’638
Bilanz per 31.12.2024 (siehe Seite 60)	Bilanzsumme	1’278’965’812

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung von 11’257’368.42 Fr. wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen.
Dadurch erhöht sich der Bilanzüberschuss auf 170’449’615.08 Fr.

Zürich, 5. März 2025
Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich

Andreas Billeter
Präsident des Stiftungsrates

Alexandra Wymann
Protokollführerin

Erfolgsrechnung

Gestufter Erfolgsausweis

		Rechnung / Fr. 1.1 bis 31.12.24	Budget / Fr. 1.1. bis 31.12.24	Rechnung / Fr. 1.1. bis 31.12.23
30	Personalaufwand	-4’563’740	-4’787’000	-4’294’590
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	-12’975’292	-10’363’000	-9’942’605
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen (siehe «Anlagenspiegel – Verwaltungsvermögen»)	-5’417’721	-5’145’000	-4’893’319
35	Einlagen in Fonds («Liegenschaftenfonds»)	-10’502’570	-9’954’000	-9’447’868
36	Transferaufwand	–	–	–
37	Durchlaufende Beiträge	–	–	–
	Total betrieblicher Aufwand	-33’459’323	-30’249’000	-28’578’381
40	Fiskalertrag	–	–	–
41	Regalien und Konzessionen	–	–	–
42	Entgelte	598’717	266’000	281’174
43	Verschiedene Erträge	6’100’964	1’969’000	2’593’774
45	Entnahmen aus Fonds («Liegenschaftenfonds»)	2’707’856	1’590’000	1’490’419
46	Transferertrag	2’185	3’000	1’876
47	Durchlaufende Beiträge	–	–	–
	Total betrieblicher Ertrag	9’409’722	3’828’000	4’367’243
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-24’049’600	-26’421’000	-24’211’139
34	Finanzaufwand	-13’219’043	-9’587’000	-10’187’705
44	Finanzertrag	48’526’012	46’044’000	43’637’122
	Ergebnis aus Finanzierung	35’306’969	36’457’000	33’449’417
	Operatives Ergebnis	11’257’368	10’036’000	9’238’278
38	Ausserordentlicher Aufwand	–	–	–
48	Ausserordentlicher Ertrag	–	–	–
	Ausserordentliches Ergebnis	–	–	–
3	Total Aufwand	-46’678’365	-39’836’000	-38’766’087
4	Total Ertrag	57’935’734	49’872’000	48’004’365
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	11’257’368	10’036’000	9’238’278

Anmerkungen zu

Kontogruppe 31
Darin enthalten sind insbesondere baulicher und betrieblicher Unterhalt, Dienstleistungen und Honorare, Ver- und Entsorgungsaufwendungen und übrige Aufwendungen.

Kontogruppe 42
Darin enthalten sind insbesondere das Verwaltungshonorar und Übrige Entgelte (Entschädigungen aus Dienstbarkeiten, EWZ-Förderbeiträge, Anteil Umsatzmieten etc.).

Kontogruppe 43
Darin enthalten sind aktivierbare Eigenleistungen auf Liegenschafts-Bauprojekte (Bauherrenvertretungen, Baukommissionen, Akquisitionsaufwand, Bauzeitkosten etc.), Schenkungen, Nachlässe, Aufwertungen VV etc.

Kontogruppe 34
Darin enthalten sind die Kreditzinsen sowie Finanzierungskosten (Errichtung von Grundpfandtiteln, Vermittlerkosten etc.).

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

		Rechnung / Fr. 1.1. bis 31.12.24	Budget / Fr. 1.1. bis 31.12.24	Rechnung / Fr. 1.1. bis 31.12.23
Investitionsrechnung VV (nach Sachgruppen)				
50	Sachanlagen	133’125’886	123’941’000	127’403’392
51	Investitionen auf Rechnung Dritter	–	–	–
52	Immaterielle Anlagen	–	–	–
54	Darlehen	–	–	–
55	Beteiligungen und Grundkapitalien	21’313’712	–	–
56	Eigene Investitionsbeiträge	–	–	–
57	Durchlaufende Investitionsbeiträge	–	–	–
	Total Investitionsausgaben	154’439’598	123’941’000	127’403’392
60	Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	–	–	–
61	Rückerstattungen	–	–	–
62	Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen	–	–	–
63	Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	3’309’960	–	2’401’280
64	Rückzahlung von Darlehen	–	–	20’000
65	Übertragung von Beteiligungen in das Finanzvermögen	–	–	11’409’008
66	Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	–	–	–
67	Durchlaufende Investitionsbeiträge	–	–	–
	Total Investitionseinnahmen	3’309’960	–	13’830’288
	Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)	-151’129’638	-123’941’000	-113’573’104

Anmerkungen zu

Kontogruppe Sachanlagen 50			
Aktivierungen Liegenschaften	106’836’318.30	101’000’000.00	103’224’526.66
Bauausgaben, Bauzeitkosten und Eigenleistungen*	26’289’568.07	22’941’000.00	24’178’865.41
Summe Gruppe 50	133’125’886.37	123’941’000.00	127’403’392.07

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

Kontogruppe [55] Beteiligungen und Grundkapitalien
Siehe dazu auch den Beteiligungsspiegel.

Kontogruppe [63] Investitionsbeiträge für eigene Rechnung
Darin enthalten sind hauptsächlich die gewährten Abschreibungsbeiträge.

Kontogruppe [65] Übertragung von Beteiligungen in das Finanzvermögen
Die Ursina AG wurde im Vorjahr liquidiert und im 2. Quartal 2023 ausgebucht.

Bilanz

		1.1.24 Fr.	Veränderung im Rechnungsjahr	31.12.24 Fr.
Aktiven				
100	Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	4’574’994	373’193	4’948’187
101	Forderungen	331’432	260’543	591’975
102	Kurzfristige Finanzanlagen	–	–	–
104	Aktive Rechnungsabgrenzungen	8’560’707	-856’314	7’704’393
	Umlaufvermögen	13’467’134	-222’578	13’244’556
	Anlagevermögen Finanzvermögen	–	–	–
	Total Finanzvermögen	13’467’134	-222’578	13’244’556
140	Sachanlagen VV	1’120’004’339	124’398’205	1’244’402’545
142	Immaterielle Anlagen	–	–	–
144	Darlehen	–	–	–
145	Beteiligungen, Grundkapitalien	5’000	21’313’712	21’318’712
146	Investitionsbeiträge	–	–	–
	Anlagevermögen Verwaltungsvermögen*	1’120’009’339	145’711’917	1’265’721’256
	Total Verwaltungsvermögen	1’120’009’339	145’711’917	1’265’721’256
	Total Aktiven	1’133’476’473	145’489’339	1’278’965’812
	* Total Anlagevermögen (Detail im Anhang «Anlagenspiegel» und «Beteiligungsspiegel»)	1’120’009’339	145’711’917	1’265’721’256
Passiven				
200	Laufende Verbindlichkeiten	15’381’862	-6’050’793	9’331’069
201	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	40’000’000	-31’000’000	9’000’000
204	Passive Rechnungsabgrenzungen	3’770’598	2’618’859	6’389’458
205	Kurzfristige Rückstellungen	–	–	–
	Kurzfristiges Fremdkapital	59’152’460	-34’431’933	24’720’527
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	783’928’856	160’869’190	944’798’046
208	Langfristige Rückstellungen	–	–	–
	Langfristiges Fremdkapital	783’928’856	160’869’190	944’798’046
	Total Fremdkapital	843’081’316	126’437’257	969’518’573
291	Liegenschaftenfonds (ehemals Erneuerungsfonds)	81’202’910	7’794’714	88’997’624
	Zweckgebundenes Eigenkapital	81’202’910	7’794’714	88’997’624
299	PWG-Gründungskapital	50’000’000	–	50’000’000
299	Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	159’192’247	11’257’368	170’449’615
	Zweckfreies Eigenkapital	209’192’247	11’257’368	220’449’615
	Total Eigenkapital	290’395’157	19’052’082	309’447’239
	Total Passiven	1’133’476’473	145’489’339	1’278’965’812

Geldflussrechnung

				Rechnung/Fr. 1.1. bis 31.12.24	Rechnung/Fr. 1.1. bis 31.12.23
Geldflussrechnung (indirekte Methode)					
	Jahresergebnis Erfolgsrechnung: Ertragsüberschuss (+), Aufwandüberschuss (-)			11’257’368	9’238’278
+/-	Realisierte Verluste (+) / Gewinn (-) auf Abgang Sachanlagen VV			–	–
+	Abschreibungen Verwaltungsvermögen			5’417’721	4’893’319
+/-	Abnahme/Zunahme Forderungen			-260’543	24’546
+/-	Abnahme/Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen			856’314	4’051’095
+/-	Zunahme/Abnahme Laufende Verbindlichkeiten			-6’050’793	5’113’001
+/-	Zunahme/Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen			2’618’859	1’144’875
+/-	Bildung/Auflösung Rückstellungen der Erfolgsrechnung			–	–
+/-	Einlagen/Entnahmen Fonds/Spezialfinanzierungen FK u. EK «Liegenschaftenfonds»			7’794’714	7’957’449
	Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)			21’633’641	32’422’563
-	Investitionsausgaben Verwaltungsvermögen	-154’439’598	-127’403’392		
+	Investitionseinnahmen Verwaltungsvermögen	3’309’960	13’830’288		
=	Saldo der Investitionsrechnung (Nettoinvestitionen)			-151’129’638	-113’573’104
-	Entnahmen aus Fonds			–	–
	Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen			-151’129’638	-113’573’104
	Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit			-151’129’638	-113’573’104
+/-	Zunahme/Abnahme Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten			-31’000’000	25’000’000
+/-	Zunahme/Abnahme Langfristige Finanzverbindlichkeiten			160’869’190	57’226’391
	Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit			129’869’190	82’226’391
	Veränderung Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen			373’193	1’075’850
	Stand Flüssige Mittel per 1.1.			4’574’994	3’499’145
	Stand Flüssige Mittel per 31.12. Stichtag			4’948’187	4’574’994
	Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen			373’193	1’075’850

Anhang

Grundlagen und Grundsätze der Rechnungslegung

Angewandtes Regelwerk

Rechtliche Grundlagen

Die vorliegende Jahresrechnung beruht auf den Statuten vom 15.12.2021 (843.331), auf dem Gemeindegesetz vom 20. April 2015 (GG; LS 131.1), der Gemeindeverordnung vom 29. Juni 2016 (VGG, LS 131.11) und dem Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden.

Regelwerk

Die Rechnungslegung orientiert sich an den Standards des Harmonisierten Rechnungslegungsmodell 2 für die Kantone und Gemeinden (HRM2).

Rechnungslegungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Rechnungslegungsgrundsätze

Die Rechnungslegung soll die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend darstellen («True and Fair View»-Prinzip) und richtet sich nach den Grundsätzen der Verständlichkeit, der Wesentlichkeit, der Zuverlässigkeit, der Vergleichbarkeit, der Fortführung, der Stetigkeit, der Periodenabgrenzung und der Bruttodarstellung. In Abweichung vom Prinzip der Bruttodarstellung sind Aufwandminderungsbuchungen beim Personalaufwand zulässig.

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

Bilanzierungsgrundsätze

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

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

Aktivierungs-/Wesentlichkeitsgrenze

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

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

Bewertungsgrundsätze

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

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

Bereichsspezifische Regelungen

Liegenschaftenfonds und Abschreibungen

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

Anlagen im Bau VV (Liegenschaften im Bau)

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

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

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

Organisationseinheiten

In der Rechnung integriert

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

Nicht in der Rechnung konsolidiert

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

Ausgewählte Positionen der Erfolgsrechnung

Kontogruppen Nr.	Bezeichnung	Rechnung / Fr. 1.1. bis 31.12.23	Veränderung im Rechnungsjahr	Rechnung / Fr. 1.1. bis 31.12.24
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	-9’942’605	-3’032’687	-12’975’292
	Material- und Warenaufwand [310]	-28’077	1’640	-26’437
	Nicht aktivierbare Anlagen [311]	-87’041	57’091	-29’950
	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV [312]	-571’376	-342’473	-913’849
	Dienstleistungen und Honorare [313]	-1’776’355	-448’598	-2’224’952
	Baulicher und betrieblicher Unterhalt [314]	-6’858’291	-2’347’078	-9’205’369
	Unterhalt Mobilien und immaterielle Anlagen [315]	-15’994	494	-15’501
	Miete, Leasing, Pachten, Benützungsgebühren [316]	-521’795	14’210	-507’584
	Spesenentschädigungen [317]	-25’847	-5’322	-31’170
	Wertberichtigungen auf Forderungen [318]	-34’987	20’122	-14’864
	Verschiedener Betriebsaufwand [319]	-22’841	17’226	-5’616
44	Finanzertrag	43’637’122	4’888’889	48’526’012
	Zwischensumme «Total Mieterträge» [4470]	43’493’572	4’253’366	47’746’938
	Mieterträge Wohnen [4470.1]	31’972’009	4’690’991	36’663’000
	Mieterträge Gewerbe [4470.2]	9’967’695	-515’166	9’452’529
	Mieterträge Parking [4470.3]	1’140’178	44’633	1’184’811
	Mieterträge Übrige [4470.4]	413’690	32’908	446’598
	Zwischensumme «Übriger Finanzertrag»	143’551	635’523	779’074
	Übrige Erträge Liegenschaften VV: LS-Anlagen- und/oder Baukreditzinsen [4479]	143’100	118’500	261’600
	Zinserträge [4400] ***	251	517’223	517’474
	Erträge aus Darlehen VV [4450]	200	-200	–

***2024 hauptsächlich Zinserträge aus Festgeldanlagen

Ausgewählte Positionen des Vermögens

Kontogruppen Nr.	Bezeichnung	Buchwert / Fr. 1.1.24	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert / Fr. 31.12.24
101	Forderungen	331’432	260’543	591’975
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	83’494	-75’512	7’982
	WB Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	-79’000	-2’000	-81’000
	Interne Kontokorrente (Abrechnungskonten)	250	-250	–
	Übrige Forderungen (STWEG und sonstige Guthaben)	126’981	191’796	318’777
	Forderungen gg. Eidg. Steuerverwaltung (MWST, VST)	199’707	146’509	346’216
104	Aktive Rechnungsabgrenzungen	8’560’707	-856’314	7’704’393
	Heiz- und Nebenkosten	6’170’707	-1’766’714	4’403’993
	Sach- und übriger Betriebsaufwand	–	400	400
	Investitionsrechnung («Abschreibungsbeiträge»)	2’390’000	910’000	3’300’000
Anmerkung: Aktive Abgrenzungen aus «Heiz- und Nebenkosten» sind Auslagen von jährlich abzurechnenden Heiz- und Nebenkosten.				
140	Total Sachanlagen VV (siehe auch «Anlagenspiegel»)	1’120’004’339	124’398’205	1’244’402’545
	Hochbauten («Liegenschaften Anlagewert»)	1’089’982’505	119’680’005	1’209’662’511
	Hochbauten («Liegenschaften Anlagekosten»)	1’142’477’505	122’980’005	1’265’457’511
	/. Abschreibungsbeiträge	-52’495’000	-3’300’000	-55’795’000
	Mobilien VV	18’910	-10’233	8’677

		Buchwert / Fr. 1.1.24	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert / Fr. 31.12.24
Anlagen im Bau VV («Liegenschaften im Bau»)		**30'002'924**	**4'728'433**	**34'731'357**
Flüelastrasse 16	Ersatzneubau	6'234'339	11'141'618	17'375'957
Hädrichstr. 12 / Flurstr. 115	Neubau Flurstrasse 115	3'864'363	4'411'533	8'275'896
Hallwylstrasse 29	Gesamterneuerung	224'813	2'208'255	2'433'067
Kosakenweg 4, 6, 8	Ers. Sanitärleit., Küchen & Bäder	314'007	1'285'051	1'599'058
Schärenmoosstrasse 115, 117	Umnutzung Büro zu Wohnen	927'339	1'445'449	2'372'788
Übrige Bauprojekte		18'438'064	-15'763'473	2'674'591

Anmerkung:
Der Gebäudeversicherungswert aller Hochbauten beträgt 1'042'396'060 Fr. (Vorjahr 930'203'306 Fr.). Für die fertigerstellten Liegenschaften, bei denen zum Bilanzstichtag keine neuen Gebäudeversicherungsschätzungen vorlagen, werden Annahmen getroffen.

Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals

Kontogruppen Nr.	Bezeichnung	Buchwert / Fr. 1.1.24	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert / Fr. 31.12.24
200	**Laufende Verbindlichkeiten**	**15'381'862**	**-6'050'793**	**9'331'069**
	Laufende Verbindlichkeiten aus L&L von Dritten	7'360'392	-3'173'913	4'186'479
	Kontokorrente mit Dritten	–	3'894	3'894
	Steuern (MWST)	63'838	-1'144	62'694
	Erhaltene Anzahlungen von Dritten	7'269'628	-2'511'793	4'757'835
	Interne Kontokorrente (Abrechnungskonten)	499'679	-476'028	23'651
	Übrige laufende Verbindlichkeiten	188'324	108'191	296'515

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

204	**Passive Rechnungsabgrenzungen**	**3'770'598**	**2'618'859**	**6'389'458**
	Personalaufwand	–	–	–
	Heiz- und Nebenkosten	1'550'000	-370'000	1'180'000
	Sach- und übriger Betriebsaufwand	79'162	95'234	174'396
	Liegenschaftenaufwand	1'841'033	1'710'507	3'551'539
	Finanzaufwand / Finanzertrag	300'404	1'183'119	1'483'523
	Investitionsrechnung	–	–	–

206	**Langfristige Finanzverbindlichkeiten**	**783'928'856**	**160'869'190**	**944'798'046**
	Darlehen Stadt Zürich (aus Jugendwohnkredit)	1'100'000	–	1'100'000
	Kredite mit Restlaufzeit bis 1 Jahr*	35'796'460	35'997'540	71'794'000
	Kredite mit Restlaufzeit von über 1 bis 2 Jahren	71'854'000	-39'259'000	32'595'000
	Kredite mit Restlaufzeit von über 2 bis 5 Jahren	195'351'000	40'165'000	235'516'000
	Kredite mit Restlaufzeit von über 5 bis 10 Jahren	284'227'000	118'090'000	416'947'000
	Kredite mit Restlaufzeit von über 10 Jahren	102'366'000	-4'760'000	82'976'000
	Kredite im 2. Rang der Pensionskasse Stadt Zürich (PK ZH)**	93'234'396	10'635'650	103'870'046
	Gewichteter Durchschnittszinssatz der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in %	1,46 %	-0,16 %	1,30 %

Anmerkung:
Bei den Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um ungesicherte oder grundpfandgesicherte Kredite (Hypotheken, Darlehen etc.). Der Gesamtwert der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten hinterlegten Grundpfänder (Schuldbriefe) beträgt 776'942'900 Fr. (Vorjahr 739'892'500 Fr.).
*Auslaufende Kredite werden in der Regel mittel- bis langfristig verlängert.
**Kredite (Hypothek im 2. Rang) der PK ZH, vertreten durch die Finanzverwaltung Zürich, sind beidseitig auf 6 Monate kündbar. Es besteht auf beiden Seiten keine Absicht, diese zu kündigen.

Anlagenspiegel – Verwaltungsvermögen

Gesamthaushalt		Anschaffungswerte				Kumulierte Abschreibungen						Buchwert
		Stand 1.1.2024	Zugänge (+) Abgänge (-)	Umgliederung (+/-)	Stand 31.12.2024	Stand 1.1.2024	Planm. Abschreib.	Ausserplanm. Abschr./WB	Abgänge (+)	Umgliederung (+/-)	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2024
Sachanlagen VV												
1400.0	Grundstücke	–	2’240’000	–	2’240’000	–	–	–	–	–	–	2’240’000
1404.0	Hochbauten	1’148’459’733	101’296’318	21’486’250	1’271’242’301	-58’477’228	-5’407’488	–	64’925	–	-63’819’791	1’207’422’511
1406.0	Mobilien VV	397’234	–	–	397’234	-378’324	-10’233	–	–	–	-388’557	8’677
1407.0	Anlagen im Bau VV*	30’002’924	26’214’683	-21’486’250	34’731’357	–	–	–	–	–	–	34’731’357
	Total Sachanlagen	1’178’859’891	129’751’001	–	1’308’610’892	-58’855’552	-5’417’721	–	64’925	–	-64’208’348	1’244’402’545
Immaterielle Anlagen												
1420.0	Software	112’108	–	–	112’108	-112’108	–	–	–	–	-112’108	–
	Total Immaterielle Anlagen	112’108	–	–	112’108	-112’108	–	–	–	–	-112’108	–
Darlehen												
1445.0	Private Unternehmungen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	Total Darlehen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Beteiligungen, Grundkapitalien												
1455.0	Private Unternehmungen	5’000	21’313’712	–	21’318’712	–	–	–	–	–	–	21’318’712
	Total Beteiligungen	5’000	21’313’712	–	21’318’712	–	–	–	–	–	–	21’318’712
Total Verwaltungsvermögen		1’178’976’999	151’064’713	–	1’330’041’713	-58’967’660	-5’417’721	–	64’925	–	-64’320’456	1’265’721’257

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

Beteiligungsspiegel

Name Sitz	Rechtsform	Rechnungslegungsnormen	Tätigkeitsgebiet	Nominalkapital (100 %)	Eigentumsanteil	Stimmanteil Exekutive	Stimmanteil Legislative	Spezifische Risiken	Anschaffungswert	Buchwert / Fr. 31.12.24
Bilanzierte Beteiligungen im Verwaltungsvermögen										
Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW										
Olten	Genossenschaft	OR	Finanzierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus							
				*3’310’000	1 Anteilschein-zertifikat	Keine	«1 Stimme»	Keine	5’000	5’000
Zypresse AG										
Zürich	Aktiengesellschaft	OR	Liegenschaften							
				700’000	100 %	100 %	100 %	Keine	21’313’712.00	21’313’711.60
Die Liegenschaften wurden per 10. Juli 2024 an die Stiftung PWG übertragen. Die Zypresse AG soll im Laufe des Jahres 2025 liquidiert werden.										
Total Beteiligungen im Verwaltungsvermögen (Bilanz Ziff. 145)										**21’318’711.60**
Nicht bilanzierte Beteiligungen und Verträge Keine										–

Erläuterungen / Infos
*Nominalkapital EGW = Anteilscheinkapital Stand 31.12.2023. (Quelle: EGW Geschäftsbericht 2023).

Eigenkapitalnachweis

Veränderungen	Stand 1.1.24	Umbuchung Neubewertung	Spezialfinanzierungen im Eigenkapital Einlage	Spezialfinanzierungen im Eigenkapital Entnahme	Fonds Einlage	Fonds Entnahme	Jahresergebnis Ertragsüberschuss	Jahresergebnis Aufwandüberschuss	Stand 31.12.24
Spezialfinanzierungen im Eigenkapital									**50’000’000**
2900 Gründungskapital	50’000’000	–	–	–	–	–	–	–	50’000’000
Fonds im Eigenkapital									**88’997’624**
2910 Liegenschaftenfonds	81’202’910	–	–	–	10’502’570	-2’707’856	–	–	88’997’624
Jahresergebnis									**11’257’368**
2990 Jahresergebnis	–	–	–	–	–	–	11’257’368	–	11’257’368
Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre									**159’192’247**
2999 Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	159’192’247	–	–	–	–	–	–	–	159’192’247
Total	290’395’157	–	–	–	10’502’570	-2’707’856	11’257’368	–	309’447’239

Rückstellungsspiegel

	Stand 1.1.24	Bildung inkl. Erhöhung (+)	Verwendung (-)	Auflösung (-)	Umbuchung (+/-)	Stand 31.12.24
Kurzfristige Rückstellungen [205]						
Total kurzfristige Rückstellungen	–	–	–	–	–	–
Langfristige Rückstellungen [208]						
2085 Übrige betriebliche Tätigkeit	–	–		–	–	–
Total langfristige Rückstellungen	–	–		–	–	–

Erläuterungen: Die langfristigen Rückstellungen betrafen die Behebung von Schadenfällen.

Eventualforderungen

keine

Gewährleistungsspiegel / Eventualverbindlichkeiten

keine

Leasingverträge

keine

Der Stiftungsrat und Ausschuss

Stand per 31. Dezember 2024

Stiftungsrat

Ueli Keller, Präsident
(bis 31. Dezember 2024)

Sina-Katharine Arzt

Andreas Billeter
(Präsident ab 1. Januar 2025)

Reto Brüesch

Jürg Casparis

Beat Conrad

Medea Hoch

Gioia Hofmann

Elena Jakob

Maya Karácsony

Jérôme Lutz

Daniel Meier

Markus Merki

Dominik Ott

Monjek Rosenheim

Catherine Rutherfoord

Daniel Schwab

Monika Sprecher

Raphaël Tschanz

Ausschuss des Stiftungsrates

Ueli Keller, Vorsitz

Jürg Casparis

Maya Karácsony

Dominik Ott

Daniel Schwab

Schlichtungsstelle

Gioia Hofmann

Daniel Schwab

Monika Sprecher

Revisionsstelle

KPMG AG
Badenerstrasse 172
Postfach
8036 Zürich

Mitarbeitende Geschäftsstelle

Stand per 31. Dezember 2024

Geschäftsführung und Stäbe

Andreas Gysi, Geschäftsführer

Sara Esposito, Empfang und Assistenz (bis 30. November 2024), Personalassistenz und Büro-organisation (ab 1. Dezember 2024)

Danja Imhof, Empfang und Assistenz (ab 1. Dezember 2024)

René Müller, Kommunikations-verantwortlicher

Sarah Richard, Prozess- und Qualitätsmanagerin

Melissa Schärer, Empfang und Assistenz

Alexandra Wymann, Stabsleiterin Dienste, Personal und Kommunikation

Portfoliomanagement und Erwerb

Alexandra Banz, Bereichsleiterin und Mitglied Geschäftsleitung

Christoph Aerne, Fachperson Energie und Umwelt (ab 1. November 2024)

Neslihan Aydogan-Zierer, Teamleiterin Portfoliomanagement und Erwerb

Carmela Cavegn, Sachbearbeiterin (ab 15. Mai 2024)

Jordana Neira, Portfoliomanagement und Projektentwicklung

Steve Perschak, Portfoliomanage-ment und Erwerb

Bauprojekte

Alexandra Banz, Bereichsleiterin und Mitglied Geschäftsleitung

Christoph Aerne, Fachperson Energie und Umwelt (ab 1. November 2024)

Thomas Güntensperger, Bauprojektleiter

Claudia Hassels, Teamleiterin Bauprojekte

Elisabeth Pola, Sachbearbeiterin Bauprojekte

Oliver Schweizer, Projektleiter Bau und Unterhalt (bis 30. April 2024)

Rafael Serra, Bauprojektleiter

Jürg Siegler, Vermassungen

Bewirtschaftung

Andreas Schmuki, Bereichsleiter und Mitglied Geschäftsleitung

Daniel Bollhalder, Bewirtschafter

Cécile Caflisch, Bewirtschafterin

Nicole Häggi, Bewirtschafterin

Rahel Huber, Sachbearbeiterin

Amela Koso-Basic, Administration Bewirtschaftung

Vida-Lana Nikolic, Sachbearbeiterin

Michèle Pedrolini, Bewirtschafterin

Sheila Raj, Sachbearbeiterin

Bettina Schmid, Bewirtschafterin

Sarah Stuker, Sachbearbeiterin (ab 15. August 2024)

Sara Tuena, Bewirtschafterin

Brian Udeh, Sachbearbeiter (ab 1. August 2024)

Lucas Widmer, Bewirtschafter (bis 30. September 2024)

Caroline Zinsli, Bewirtschafterin

14 angestellte Hauswartinnen und Hauswarte

Finanzen, Controlling und Informatik

Maurizio Galilei, Bereichsleiter und Mitglied Geschäftsleitung

Sandra Adinolfi, Sachbearbeiterin

Markus Brütsch, Informatikver-antwortlicher

Patrizia Gutknecht, Teamleiterin Finanz- und Rechnungswesen

Thomas Laager, Debitoren-buchhaltung

Selina Notarfrancesco, Sachbe-arbeiterin

Lernende

Zeno Van der Mond, 3. Lehrjahr

Delia Vaccaro, 1. Lehrjahr (ab 19. August 2024)

Die letzten Jahre im Überblick

Stand per 31. Dezember 2024

		2024	2023	2022	2021
Liegenschaften	Anzahl	194	186	175	166
Wohnobjekte	Anzahl	2’362	2’225	2’082	1’985
Gewerbeobjekte	Anzahl	337	318	320	320
Total Hauptobjekte	Anzahl	2’699	2’543	2’402	2’305
Anlagen im Bau VV («Liegenschaften im Bau»)	TFr.	34’731	30’003	16’450	23’445
Hochbauten («Liegenschaften Anlagewert»)	TFr.	1’209’662	1’089’983	983’414	894’718
Total Liegenschaften	TFr.	1’244’393	1’119’986	999’864	918’163
Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken, Darlehen etc.)	TFr.	953’798	823’929	741’702	675’179
Liegenschaftenfonds (ehemals Erneuerungsfonds)	TFr.	88’998	81’203	73’245	67’330
PWG-Gründungskapital	TFr.	50’000	50’000	50’000	50’000
Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	TFr.	170’449	159’192	149’954	140’126
Total Eigenkapital	TFr.	309’447	290’395	273’199	257’456
Bilanzsumme	TFr.	1’278’966	1’133’476	1’027’796	943’991
Eigenkapitalquote	%	24,2 %	25,6 %	26,6 %	27,3 %
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	TFr.	11’257	9’238	9’828	6’117
... in % des Gesamtkapitals («Bilanzsumme») am 31.12. Vorjahr	%	1,0 %	0,9 %	1,0 %	0,7 %
Erfolgsentwicklung					
Personal- [30], Sach- und Betriebsaufwand [31]	TFr.	-17’539	-14’237	-15’102	-16’413
Abschreibungen Verwaltungsvermögen [33]	TFr.	-5’418	-4’893	-4’280	-4’232
Einlagen in Fonds («Liegenschaftenfonds») [35]	TFr.	-10’503	-9’448	-8’199	-8’347
Entnahmen aus Fonds («Liegenschaftenfonds») [45]	TFr.	2’708	1’490	2’283	1’272
Entgelte [42], verschiedene Erträge [43] und Transferertrag [46]	TFr.	6’702	2’877	1’486	2’299
Finanzaufwand [34]	TFr.	-13’219	-10’188	-7’205	-7’461
Finanzertrag [44] (Detail siehe nachstehend)	TFr.	48’526	43’637	40’845	38’999
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	TFr.	11’257	9’238	9’828	6’117
Detail zum Finanzertrag [44]					
Mieterträge Wohnen		36’663	31’972	29’221	27’910
Mieterträge Gewerbe		9’453	9’968	10’062	9’570
Mieterträge Parking		1’185	1’140	1’044	1’006
Mieterträge Übrige		447	414	410	391
LS-Anlagen- und/oder Baukreditzinsen		262	143	108	122
Übrige Finanzerträge		516	–	–	–
Total Finanzertrag	TFr.	48’526	43’637	40’845	38’999
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	TFr.	24’934	32’423	12’095	19’613
Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen	TFr.	-154’430	-113’573	-85’938	-117’948
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	TFr.	129’869	82’226	66’523	103’809
Veränderung Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	TFr.	373	1’076	-7’320	5’474
Durchschnittlicher Bestand Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	Anzahl	39	36	33	28
... davon Lernende	Anzahl	2	2	2	1
Durchschnittliche Vollzeitstellen (ohne Lernende)	Anzahl	29,3	27,2	24,6	22,5

Stiftung PWG
Flüelastrasse 16
Postfach
8048 Zürich

043 322 14 14
info@pwg.ch

pwg.ch