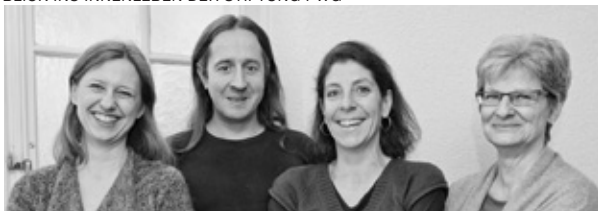




PWG
STIFTUNG

FOKUS FINANZABTEILUNG BLICK INS INNENLEBEN DER STIFTUNG PWG

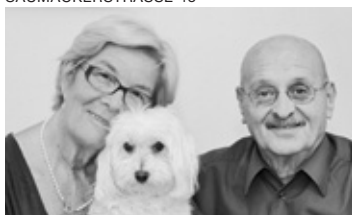
BERICHT UND RECHNUNG 2011



MIETERREPORTAGEN DUBSSTRASSE 33



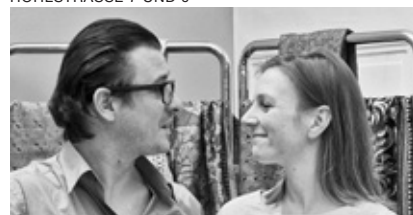
SAUMACKERSTRASSE 48



ALBISRIEDERSTRASSE 416



HOHLSTRASSE 7 UND 9



ERNEUERUNG HOHLSTRASSE 9



STIFTUNG PWG
STIFTUNG ZUR ERHALTUNG
VON PREISGÜNSTIGEN
WOHN- UND GEWERBERÄUMEN
DER STADT ZÜRICH

WERDSTRASSE 36
POSTFACH
8026 ZÜRICH

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



IMPRESSUM

Redaktion
Kornel Ringli

Fotografie
Ralph Hut, Zürich

Grafisches Konzept
Agnès Laube, Zürich

Layout
Focus Grafik, Zürich

Korrektorat
Andrea Leuthold, Zürich

Druck
gdz AG, Zürich

Auflage
3000



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

INHALT

4	ABSCHLUSS
5	BERICHT DER GESCHÄFTSSTELLE
6	ERWORBENE LIEGENSCHAFTEN
10	ERNEUERTE LIEGENSCHAFTEN
12	BAUPROJEKTE IN ENTWICKLUNG
14	FOKUS FINANZABTEILUNG
18	MIETER-REPORTAGEN
26	STRATEGISCHE PROJEKTE
28	INTERVIEW MIT STADTPRÄSIDENTIN CORINE MAUCH
31	WRITERS IN RESIDENCE
32	LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS
36	BILANZ
37	ERFOLGSRECHNUNG
38	ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG
40	BERICHT DER REVISIONSSTELLE
41	BERICHT FINANZEN
44	ORGANE
45	GESCHÄFTSSTELLE
46	KENNZAHLEN

ZITAT

«Die PWG gestaltet die Kernprozesse des Stadtlebens mit und hat mit ihrem Modell eine innovative, neue Stimme ins ›Stadtkonzert‹ eingebracht.»

CORINE MAUCH



ABSCHLUSS 2011

TEXT ANDI HOPPLER

Die Lage am Liegenschaftsmarkt hat sich 2011 nochmals erheblich verschärft. Durch die tiefen Hypothekarzinsen wurden für kleinere Liegenschaften erneut höhere Preise bezahlt. Die Flaute an den Aktienmärkten und die hohe Bereitschaft der Banken, Hypothekarkredite zu gewähren, liess Preise und Mieten abermals steigen. All das erschwert den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum. Kommt dazu, dass die Zahl von Mietwohnungen, die zu Eigentumswohnungen umgewandelt wurden, sich ebenfalls stark erhöhte. Ihre Käuferschaft profitiert von den tiefen Zinsen und von der Möglichkeit, ihre Pensionskassengelder als Risikokapital einzusetzen. Platzt die Liegenschaftsblase, wird der Staat mit Zusatzleistungen in die Lücke springen müssen.

Trotz allem konnte die Stiftung PWG in diesem anspruchsvollen Umfeld zwölf Liegenschaften für CHF 35.5 Mio. erwerben. Die neu erworbenen 104 Wohnungen konnten so der Spekulation entzogen werden und weisen auch künftig preisgünstige Mieten auf.

Der Bestand der Stiftung PWG hat sich mit diesen Zukäufen 2012 auf 1482 Mietobjekte, davon 1268 Wohnungen, erhöht. Das Stiftungskapital ist um CHF 5 186 822 auf CHF 123 441 251 angewachsen. Die Rendite von 3.4% auf dem Eigenkapital, inklusive der Erneuerungs- und Amortisationsfonds, entspricht unserem Ziel, das Eigenkapital zum Hypothekarzins der ZKB zu verzinsen. Obwohl wir Hypothekarzinssenkungen den Mietenden jeweils sofort weitergeben, sind die Zinsen des Fremdkapitals momentan so niedrig, dass auch wir davon profitieren. Mit langfristigen Festhypotheken versuchen wir, weiterhin von der Zinsbaisse zu profitieren und die hohen Preise der Liegenschaften abzusichern.

Trotz des beachtlichen Wachstums der Stiftung PWG sind wir mit einem Anteil von einem halben Prozent am Wohnungsbestand in der Stadt Zürich von 207 000 Wohnungen ein kleiner Player. Mit unseren finanziellen Vorgaben können wir im Jahr ca. CHF 20 bis 40 Mio. in neue Liegenschaften investieren, was ca. 50 bis 150 Wohnungen entspricht. Dabei handelt es sich jedoch nicht um zusätzliche Wohnungen, die die Wohnungsnot lindern würden. Vielmehr erhalten wir bisher vor allem bestehende preisgünstige Wohnungen und bewahren die angestammte Mieterschaft vor Kündigungen. Um neuen Wohnraum zu schaffen, richten wir unser Augenmerk deswegen künftig verstärkt auf die bauliche Verdichtung unserer Grundstücke. Mit Ergänzungsbauten und Aufstockungen versuchen wir, unseren Anteil zur Linderung der Wohnungsnot zu leisten.

2011 war das erste volle Geschäftsjahr unseres Geschäftsführers Jürg Steiner, der sich bestens eingearbeitet hat. Er und sein Team, der Ausschuss und der Stiftungsrat sind motiviert, auch in Zukunft massgeblich zur Erhaltung von preisgünstigen Wohnungen in unserer Stadt beizutragen, um möglichst vielen Menschen weiterhin ein Leben in der Stadt zu ermöglichen. Denn durch die Finanzkrise und die Zuwanderung ist der Druck auf den städtischen Wohnraum derart gross, dass unsere Wohnungen zu begehrten Objekten geworden sind. Dies veranlasst jedoch immer mehr Mietende dazu, ihre Wohnung unterzuvermieten und damit unsere Vermietungsbedingungen zu umgehen, die an Belegungsvorschriften und Einkommens- und Vermögensgrenzen gebunden sind. Gegen diese Missbräuche, die das Mietrecht verletzen, werden wir uns zukünftig vermehrt wehren müssen.

ANDI HOPPLER, PRÄSIDENT AUSSCHUSS UND STIFTUNGSRAT



BERICHT DER GESCHÄFTSSTELLE

TEXT JÜRGEN STEINER

BERICHT DER GESCHÄFTSSTELLE

Nach der Fokussierung auf das aussergewöhnliche Projekt IM VIADUKT in den Vorjahren enthielt das Jahr 2011 für die Geschäftsstelle andere Schwerpunkte: die Implementierung einer erfreulich hohen Anzahl Wohn- und Gewerbeliegenschaften sowie die Wiederaufnahme von Vorhaben, die aufgrund der intensiven Projektarbeiten rund um die Viadukteinbauten vorübergehend auf Eis lagen. Lesen Sie von diesen Projekten ab Seite 6.

Das Gros der neuen Liegenschaften musste zu sehr hohen Preisen erworben werden. Daraus resultiert bei diesen Objekten eine Eigenkapitalverzinsung, die selbst bei unseren tieferen Renditezielen ungenügend ist. Die meisten im Berichtsjahr erworbenen Liegenschaften mussten ausserdem zu einem Preis gekauft werden, welcher den baulichen Zustand der Liegenschaft nur ungenügend bis gar nicht berücksichtigte. Für die Mieter und Mieterinnen bedeutet der Erwerb durch die Stiftung PWG jedoch, dass sie zu den bisherigen Mieten in ihren Wohnungen, im angestammten Quartier bleiben können.

Dass wir an der Flüelastrasse ein Gewerbehaus kaufen konnten, freut uns ausserordentlich. Zustande kam dies dank früheren Kontakten zur Verkäuferschaft.

Besonders erwähnenswert ist auch die Liegenschaft an der Neunbrunnenstrasse. Der frühere Eigentümer wandte sich im Rahmen seiner Nachfolgeregelung direkt an die PWG, weil ihn deren Stiftungszweck und nichtmonetäre Ziele überzeugten. Auf solche Verkäufer, die zwar einen anständigen Preis erwarten, aber auch gemeinnützige Motive verfolgen, zielen auch die für unsere neuen Zeitungsinserate entwickelten Slogans «Verkaufen Sie Ihr Haus an die beste Adresse» oder «Damit Ihr Haus in feste Hände kommt».

Hartnäckig wird immer wieder behauptet, die Stiftung PWG wirke auf dem Liegenschaftsmarkt der Stadt Zürich preistreibend. Zugegeben: Abgesehen von wenigen Ausnahmen, wie wir sie auch letztes Jahr erleben durften, erhält der Meistbietende den Zuschlag. Daraus abzuleiten, die Stiftung PWG wirke marktverzerrend, ist recht gewagt, wie Zahlen von 2008 belegen: Der Anteil aller von der Stiftung PWG erworbenen Liegenschaften von etwa CHF 10 Mio. machte gemessen am gesamten Transaktionsvolumen in der Stadt Zürich von 2,5 Mia. gerade mal 0,4% aus. Aktuellere Volumenangaben fehlen, das Verhältnis dürfte aber unverändert sein. Ist die Stiftung PWG also auf Kurs? Die 2011 erneut durchgeführte Portfoliobewertung bestätigt dies und führt vor Augen, dass die Stiftung ihre statutarischen Ziele erreicht. Dass unsere Mieten im Jahre 2011 durchschnittlich 33% unter dem Marktniveau lagen, beeindruckt.

Was macht den Erfolg der Stiftung PWG aus?

- _ Die konstante und zielorientierte Führung durch den Ausschuss.
- _ Unternehmerisches Denken und Handeln.
- _ Dass Eigenkapitalrenditen und Gewinne in neue Liegenschaften investiert werden.
- _ Die effiziente Bewirtschaftung der Liegenschaften und die fachgerechten, rechtzeitigen Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten.

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle danke ich für ihren Einsatz und ihr «Herzblut» für die Stiftung PWG. Schön, dass Euch die Arbeit mehr bedeutet als reiner Broterwerb!

JÜRGEN STEINER, GESCHÄFTSFÜHRER



ERWORBENE LIEGENSCHAFTEN

TEXT KORNEIL RINGLI
FOTOS RALPH HUT

BIRMENSCHORFERSTRASSE 225

Das derzeit verbreitete Mit-Immobilien-kannst-du-nicht-falsch-liegen-es-geht-immer-aufwärts-Kaufverhalten treibt sonderliche Blüten – und die Preisforderungen in schwindelerregende Höhen. Anders im vorliegenden Fall: Die geforderte Summe versprach kein Schnäppchen, war aber angemessen. Der ehemaligen Eigentümerin – eine gemeinnützige Gesellschaft – war eine vertrauenswürdige Nachfolgerin wichtiger als die Erlösmaximierung.

Wie immer, wenn sich Kaufchancen auftun, reagierte die Stiftung PWG rasch. Neun Wohnungen und ein Gewerberaum, tadellos unterhalten, gut vermietbar und zudem optimal durch den ÖV erschlossen – nach der Besichtigung war klar: Diese Liegenschaft passt zu uns. Auch optisch gibt das Mehrfamilienhaus am Goldbrunnenplatz etwas her. Das 1927 in zeitlos schlichtem Baustil errichtete Gebäude tritt markant in Erscheinung und weiss zu gefallen.

BIRMENSCHORFERSTRASSE 225



UETLIBERGSTRASSE 145



UETLIBERGSTRASSE 145 UND 155

Auf der Suche nach Kaufwilligen ist es nicht mehr wegzudenken: das Internet. Im Immobilienmarkt ist dies nicht anders. Meistens jedenfalls. Denn in diesem Fall bot uns ein ehemaliger Stiftungsrat die schmucken Mehrfamilienhäuser im Uetlihof-Quartier mit insgesamt zwölf Wohnungen zum Kauf an. Auf herkömmliche Art, über das gute alte Telefon. Das Marketing-Zauberwort lautete in diesem Fall: «Networking».

Der Eigentümer wollte eine der zwei Liegenschaften einem gemeinnützigen Wohnbauträger verkaufen, hiess es zunächst. Welche, war unklar. So besichtigten wir beide Häuser und waren schliesslich doppelt froh, dass uns die Qual der Wahl erspart blieb. Denn der frühere Besitzer entschied sich, uns die Liegenschaften gleich im Doppelpack zu veräussern.

UEBERLANDSTRASSE 283

Ende Januar 2011 erreichte die Geschäftsstelle das Schreiben einer Erbgemeinschaft, die sich von einem seit Langem im Familienbesitz stehenden Mehrfamilienhaus trennen wollte. Man habe von der PWG aus den Medien vernommen und wolle nicht, dass die Liegenschaft in die Hände eines profitorientierten Eigentümers gelange. Das klang interessant. Solche Anfragen sind nicht an der Tagesordnung.

Um uns das Objekt anzuschauen, fuhren wir hoch in Zürichs Norden, genauer dorthin, wo Autobahn und Glatt um die Wette rauschen. An der Ueberlandstrasse fanden wir ein kleines, aber feines Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen in tadellosem Zustand. Auch die Mieten waren fair, sodass einem Angebot nichts im Wege stand. Dieses überzeugte die Eigentümer, zumal es sogar noch ein wenig höher ausfiel, als sie sich erhofft hatten.

ERWORBENE LIEGENSCHAFTEN

UEBERLANDSTRASSE 283



SAUMACKERSTRASSE 42, 44, 48 UND BADENERSTRASSE 658



SAUMACKERSTRASSE 42, 44, 48 UND BADENERSTRASSE 658

Gefallen hätten sie uns schon damals, als die Liegenschaften im Herbst 2010 auf einem Internetportal zum Verkauf standen – nur waren sie viel zu teuer. Eine Besichtigung erübrigte sich. Dann landeten die Häuser mit grundsolider Bausubstanz von 1955 einige Monate später wieder auf unseren Schreibtischen – diesmal zu einem tieferen Preis. Ein Schnäppchen war jedoch auch dieser nicht; dies sind nicht die Zeiten dafür.

Dennoch wurde eine Besichtigung vereinbart. Die Liegenschaften mit vierzig Wohnungen, mehreren Läden und Gewerberäumen wollten auf Herz und Nieren geprüft sein. Bald wurde deutlich: Die langjährige Mieterschaft, die gute Bausubstanz und die Grösse der Liegenschaften, die eine rationelle Bewirtschaftung zulässt, machten sie interessant für uns. Im folgenden, zweistufigen Bieterverfahren ging unsere Strategie auf – die Stiftung PWG überbot ihre Mitbewerbenden knapp.

ERWORBENE LIEGENSCHAFTEN

LUEGISLANDSTRASSE 491

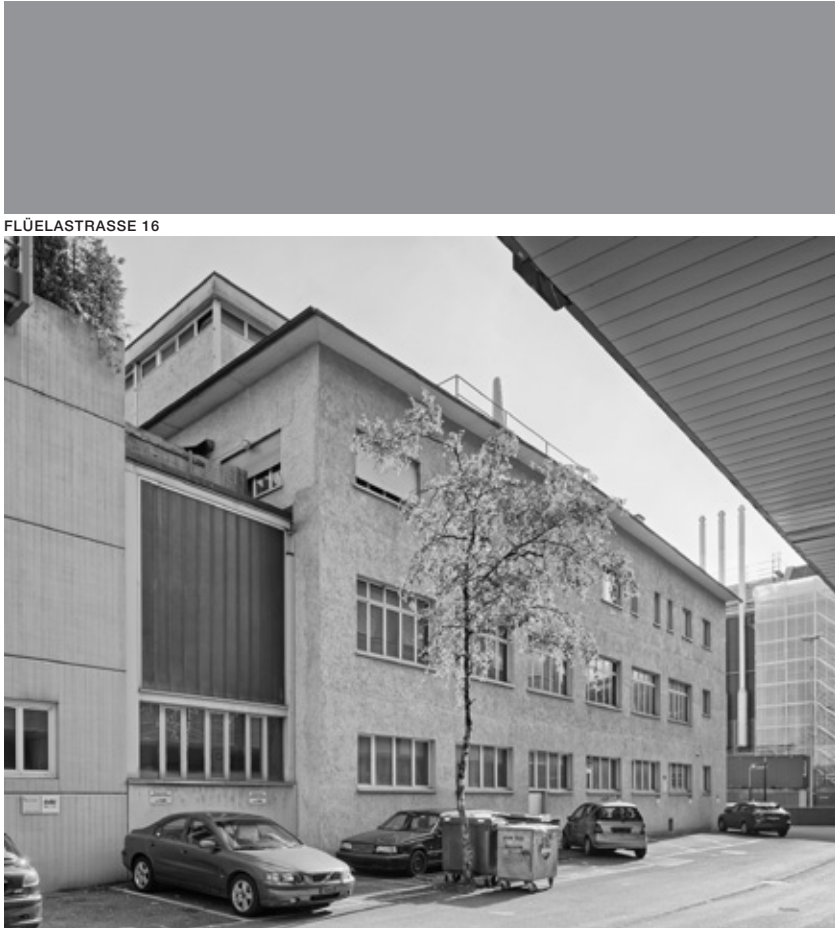


LUEGISLANDSTRASSE 491

Altbewährte, nicht zu knapp bemessene Grundrisse, sechs zweiseitig orientierte Wohnungen, jede mit Balkon – die Eckwerte der Liegenschaft stimmten. Das mittlere Haus einer Dreierzeile ist fast baugleich mit der benachbarten Schürgistrasse 68, die sich schon seit Längerem im Eigentum der Stiftung PWG befindet.

Auch was die Lage angeht, wussten wir, worauf wir uns einliessen. Wohnen in Schwamendingen ist viel besser als sein Ruf. Vorbei sind die Zeiten, als man beim Gedanken an den nördlichen Stadtteil unweigerlich an Viktor Giacobbos angeberische Kunstfigur Harry Hasler dachte. Zum Imagewandel passt, dass heute Schwamendingens Qualitäten als «Gartenstadt» besser bekannt sind. Luegislandstrasse 491, willkommen bei der Stiftung PWG!

FLÜELASTRASSE 16



Das Gewerbehaus in Altstetten stand stets im Familienbesitz. 1944 war es erbaut worden, als Werkstätte für die Carosserie Brunner AG. Viele Jahre änderte sich daran nichts. So manche Geschichte konnte der frühere Eigentümer erzählen, so manches Erlebnis blieb in seiner Erinnerung lebendig, als wäre es gestern geschehen. Doch schliesslich wollte er sich, der langen Tradition zum Trotz, von der Liegenschaft trennen. Eine Liegenschaft zu bewirtschaften, erfordert viel Zeit, zu viel Zeit für jemanden, der noch dies und das erleben will.

Da kam ein Hinweis seiner Schwester gerade gelegen. Sie erinnerte sich, dass man schon vor Jahren an die Stiftung PWG verkaufen wollte. Damals kam das Geschäft aber nicht zustande. Anders heute: Zwar lag neben dem Angebot der Stiftung PWG noch ein weiteres vor, doch es war an viele Wenn und Aber geknüpft. So wurden wir uns bald einig, zumal neben dem Preis auch die Haltung der Stiftung PWG stimmte. Da kein Makler involviert war, übernahmen wir auf Wunsch der Verkäuferschaft auch die Korrespondenz mit dem Notariat.

ERWORBENE LIEGENSCHAFTEN

ROTWANDSTRASSE 50

Noch eine Geschichte mit Happy End: Nachdem wir bereits Anfang 2010 angefragt worden waren, ob die Stiftung PWG an der Liegenschaft interessiert sei, kam es Ende 2011 schliesslich zum Vertragsabschluss. Der Eigentümerin, einem traditionsreichen Schweizer Hilfswerk, war es wichtig, dass die Mietenden weiterhin von preisgünstigen und fairen Konditionen profitieren können. Trotz übereinstimmender Ziele wollte die Sache gut überlegt sein. Denn: Es galt, einen besonderen Vertrag auszuhandeln.

Mit wenigen Ausnahmen (z. B. IM VIADUKT) hat die Stiftung PWG bisher keine Baurechtsverträge abgeschlossen und die Liegenschaften nicht auf Zeit erworben. Hier lag der Fall anders: Die einstige Eigentümerin wollte sich nicht definitiv von der Liegenschaft trennen, aber die Bewirtschaftung einem Profi überlassen, der ihre soziale Vermietungspraxis weiterpflegt. Nach einer gründlichen Prüfung der Baute und einer sorgfältigen Austarierung des Baurechtsvertrages auf die Bedürfnisse beider Parteien wechselte das Gebäude schliesslich seine Eigentümerin.

NEUNBRUNNENSTRASSE 259 UND HÜRSTSTRASSE 64

Um die Ecke gross geworden, baute er hier 1962 sein eigenes Haus, um den Lebensmittelladen seines Vaters weiterzubetreiben und voranzutreiben. Später richtete der Kleinunternehmer mit dem «Hü Discount» wohl einen von Zürichs ersten Tiefpreisläden ein. Mit Schnäppchen-Angeboten lockte er seine Kundschaft ins Quartier. Heute erinnert in der beschaulichen Wohngegend in Affoltern nichts mehr an den umtriebigen Laden von einst. 1981 war Schluss damit. Nach der Ausbildung zum Masseur betrieb der Eigentümer bis in den Ruhestand im Haus eine Praxis.

Dass es heute an der Ecke Neunbrunnen-/Hürststrasse weniger geschäftig zu- und hergeht, ist dem Ladeninhaber noch so recht. Er will es etwas gemächlicher nehmen und beschloss, sich von seiner hübschen Liegenschaft zu trennen. In den Gemäuern der sechs Wohnungen unterschiedlicher Grösse steckt ein Leben voller Tatendrang. Dies galt es zu berücksichtigen, wusste die Stiftung PWG. Darum wohnt der frühere Eigentümer auch nach dem Verkauf immer noch in seinen «eigenen vier Wänden» – solange er will.

ROTWANDSTRASSE 50



NEUNBRUNNENSTRASSE 259 UND HÜRSTSTRASSE 64



ERNEUERTE LIEGENSCHAFTEN

TEXT KORNEI RINGLI
FOTOS RALPH HUT

HOHLSTRASSE 9

Die Mieterschaft – vorwiegend Wohngemeinschaften – fühlte sich in den preisgünstigen Wohnungen mit viel Charme sehr wohl. Daran änderte nichts, dass sich die Mietenden teilweise ein Badezimmer im Dachgeschoss oder Keller teilten. Vorderhand bestand also kein Grund, an den einfachen Altbauwohnungen etwas zu ändern. Im Laufe der Jahre hatten sich jedoch Mängel und Schäden angehäuft, die eine grundlegende Erneuerung schliesslich unumgänglich machten. Wen wundert: Das Gebäude am sogenannten Bermudadreieck wurde 1893 erstellt und seit rund vierzig Jahren nicht mehr erneuert.

Grundlegend für die Renovation waren verschiedene Expertisen und ein Architekturwettbewerb. Die Stiftung PWG lud vier Architekturbüros zur Einreichung von Projektvorschlägen ein. Ihre Aufgabe: die Küchen und Bäder sowie die technischen Installationen und das Treppenhaus erneuern. Die Mansardenzimmer sollten den Dachwohnungen zugeschlagen werden. Ausserdem bestand die Möglichkeit, die Südbalkone zu vergrössern. Den anonymen, einstufigen Projektwettbewerb entschieden Joos & Mathys Architekten ETH/SIA aus Zürich für sich.

DER NEUE BALKONTURM FÜGT SICH IN DIE SCHRILLE UMGEBUNG EIN

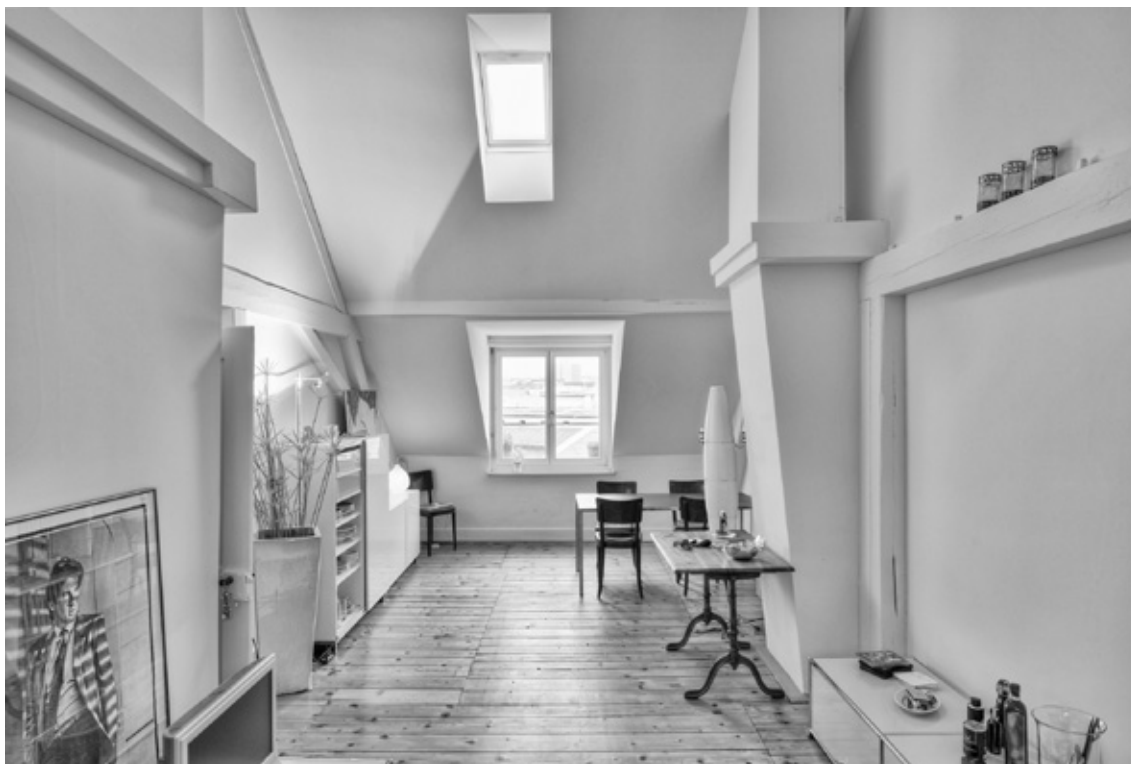


Die Jury unter der Leitung von Architektin Pascale Guignard überzeugte der ausgenommen respektvolle Umgang mit der bestehenden Bausubstanz. Die Architekten beschränkten ihren Eingriff auf ein Minimum: Nur was am Ende der Lebensdauer war, wurde ausgetauscht (z.B. die Steigleitungen). Alte, aber noch brauchbare Bauteile – etwa die reizvollen Steintröge – blieben erhalten oder wurden wie die Bodenbeläge aufgefrischt. Kurzum: Das siegreiche Projekt sicherte die vorhandenen Qualitäten der Liegenschaft und verstand es, ihr dennoch neues Leben einzuhauchen.

Ausserdem beantworteten Joos & Mathys das Manko ungenügender Aufenthaltsqualität im Freien auf verblüffende Weise: Anstatt die Balkone zu vergrössern und den Mietenden mehr von dem zu geben, was sie ohnehin besaßen – privaten Aussenraum –, schenkten sie ihnen, was sie wirklich brauchten: gemeinsamen Aussenraum. Wo? Nein, nicht auf einer Terrasse auf dem Dach – dazu war dieses ungeeignet –, sondern in einem turmartigen Anbau im Hof. Nun stehen den Bewohnenden Loggien auf drei Niveaus offen; betreten werden sie über das Treppenhaus. Klappläden sorgen dafür, dass die gewünschte Privatheit hergestellt werden kann.

ERNEUERTE LIEGENSCHAFTEN

Die Erneuerung erfolgte im nichtbewohnten Zustand. Die Mietenden konnten aber nach Abschluss der Bauarbeiten, die von Juli 2010 bis April 2011 dauerten, wieder einziehen, wenn sie dies wollten (Vormietrecht). Übrigens: Der Guerilla-Store, der Squatter während des Umbaus fernhielt, ist noch immer hier. Der Laden, wo Michèle Kägi «Röcke und nichts als Röcke macht», wurde zum Providurium.



NUR WAS AM ENDE DER LEBENSDAUER WAR, WURDE AUSGETAUSCHT



ARCHITEKTUR
JOOS & MATHYS ARCHITEKTEN ETH/BSA/SIA, ZÜRICH
BAUHERRENVERTRETUNG
URS CHRISTEN
BAUKOMMISSION
URS CHRISTEN, PIERINO CERLIANI, CLAUDIO FETZ,
JÜRIG GROB, MILAN JOVANOVIĆ

BAUPROJEKTE IN ENTWICKLUNG

TEXT KORNEIL RINGLI
FOTOS RALPH HUT

WEHNTALERSTRASSE 194 UND 196 UND WALDMEISTERWEG 3 UND 5

Davon nimmt jeder Liegenschaftsbesitzer gerne Kenntnis: Ausnutzungsreserven. Solche bestehen seit der Inkraftsetzung der neuen BZO im Jahr 2000 in den Liegenschaften an der Wehntalerstrasse und am Waldmeisterweg, welche die Stiftung PWG wenige Jahre zuvor erworben hatte. Klar, dass wir die Bewirtschaftung und Langzeitstrategie auf dieses vergrösserte Ausbaupotenzial abstimmen. Heute ist die Parzelle nur zu etwa 60% ausgenutzt. Andererseits sollten die günstigen Mietzinse und die Bausubstanz der Häuser aus den frühen 1950er-Jahren so lange wie möglich erhalten werden.

Basierend auf einer Bebauungsstudie sollen die Ausnutzungsreserven nun konsumiert werden. Eine der grössten Herausforderungen: der Strassenlärm entlang der Wehntalerstrasse. Daher beabsichtigt die Stiftung PWG, möglichst viele neue Wohnungen am ruhigen Waldmeisterweg zu erstellen. Dies ist der erste Schritt im geplanten zweistufigen Vorgehen. Später soll der «Lärmriegel» an der Wehntalerstrasse erneuert werden. Als Grundlage für den anstehenden Architekturwettbewerb haben wir die baurechtliche Situation detailliert bei der Stadt abgeklärt (Vorentscheid), sodass nun Planungssicherheit für einen Architekturwettbewerb besteht.

WEHNTALERSTRASSE 194



SIHLWEIDSTRASSE 26



SIHLWEIDSTRASSE 26

Der Stadtteil am Eingang zum Sihltal ist im Kommen. In Leimbach wird seit ein paar Jahren Bauprojekt um Bauprojekt losgetreten. Das grösste: Auf dem Areal Sihl-Manegg soll in den nächsten Jahren die «Greencity» aus dem Boden gestampft werden. Zu den kleineren gehört das Vorhaben der Stiftung PWG: Unsere Häuser an der Sihlweidstrasse 20, 22 und 24 erhalten einen neuen Nachbarn. Die Stiftung PWG hat das 5128 m² grosse Grundstück im Jahr 2000 erworben. Die drei Mehrfamilienhäuser mit Baujahr 1975 umfassen 24 Wohnungen. Auch hier sind Ausnutzungsreserven von mehr als 1200 m² vorhanden, aus denen in den kommenden Jahren preisgünstiger Wohnraum entstehen soll.

Nachdem das Architekturbüro Elsohn Frei GmbH verschiedene Erweiterungsvarianten untersucht hatte – darunter eine Aufstockung und einen Neubau –, entschieden wir uns für einen Erweiterungsbau. Er schnitt kosten- und nutzungsmässig am besten ab. So bleiben die günstigen Mieten des Bestandes weitere zehn Jahre erhalten, im Neubau kommt etwa ein Dutzend neuer Wohnungen hinzu. Das passende Projekt führt ein Architekturwettbewerb herbei, für den sich 61 Büros bewarben. Fünf wurden ausgewählt, um konkrete Lösungsvorschläge auszuarbeiten. Für welchen wir uns entschieden, erfahren Sie im nächsten Jahresbericht.

BAUPROJEKTE IN ENTWICKLUNG

HONRAINWEG 19 UND 21

Aller guten Dinge sind drei: Nicht nur die beiden vorgenannten Liegenschaften weisen Ausnutzungsréserven auf, sondern auch die Häuser am Honrainweg. Doch hier entpuppte sich deren Konsumierung als schwierig. Einerseits erschwert der winkelförmige Zuschnitt der Parzelle die vollständige Ausnutzung, andererseits wollte uns eine Nachbarin das erforderliche Näherbaurecht nicht erteilen. Schade. So bleibt dieses Potenzial zur Verdichtung eines attraktiven und zentrumsnahen Wohngebietes ungenutzt. Es bleibt die Möglichkeit, das Wohnungsangebot der Liegenschaften zu optimieren.

Mit einer umfassenden Gebäudediagnose sind nun die Grundlagen dazu vorhanden. Sie zeigt Handlungsbedarf bei der Fassade, den Dächern und Fenstern, die wärmetechnisch saniert werden müssen. Die Eingangsbereiche sollen instand gestellt werden. Auch steht eine Vergrösserung der Balkone an, sodass diese besser genutzt werden können. Im Gebäudeinneren sind eine umfassende Küchen-Bad-Erneuerung, ein Heizungersatz und einige weitere, kleinere Modernisierungen der Wohnungen vorgesehen. Neben der Wohnqualität verbessert dies auch die Energiebilanz der Häuser von 1931.

MILITÄRSTRASSE 115: VISUALISIERUNG DES PROJEKTES



ARCHITEKTUR
DARLINGTON MEIER ARCHITEKTEN AG, ZÜRICH

BAUHERRENVERTRETUNG
HÄMMERLE + PARTNER GMBH

BAUKOMMISSION
PATRIK HÄMMERLE, HANSJÜRG DIENER, JÜRG STEINER, DANIEL BOLLHALDER,
CLAUDIO FETZ, JÜRG GROB

HONRAINWEG 21



MILITÄRSTRASSE 115

Nachdem wir 2009 einen Projektwettbewerb unter sieben Architekturbüros durchgeführt hatten, erhielten wir im Oktober 2011 schliesslich die Baubewilligung. So geschickt der siegreiche Entwurf von Darlington Meier Architekten den Anbau mit der bestehenden Bausubstanz verbindet, die vorhandenen Raum- und Platzverhältnisse führten notgedrungen zu grossen Wohnflächen – und einem entsprechend hohen Mietpreis. Um diesen auf möglichst viele Bewohner zu verteilen, mussten das Vermietungsmodell und die Grundrisse überdacht werden.

Gefragt waren Geschosswohnungen mit möglichst vielen kompakten Zimmern, die sich als WGs eignen. So sinkt der Mietpreis pro Kopf auf ein erschwingliches Niveau. Gesagt, getan: Nun kann die Stiftung PWG neben fünfzehn Wohnzimmern auch die zugehörigen Aufenthalts- und Gemeinschaftsräume anbieten. Mit dem Jugendwohnnetz fanden wir eine passende Mieterin. Das Büro für Wohnbauförderung unterstützt das Vorhaben mit einem Zuschuss aus dem Jugendwohnkredit. Im ersten Obergeschoss sind Büroräumlichkeiten, im Erdgeschoss Läden vorgesehen.

FOKUS FINANZABTEILUNG

EINE UMFRAGE IN DER FINANZABTEILUNG DER STIFTUNG PWG: WIE SIE WOHNEN, WAS SIE ARBEITEN UND WIE SIE DARÜBER DENKEN

TEXT MARKUS MÄDER
FOTOS RALPH HUT



LUZIA SESTITO

CONTROLLING UND ASSISTENZ BEREICHSLEITUNG



Fibu ist mein Gebiet. Finanzbuchhaltung. Zahlen haben mich schon in der Schule angezogen. Gewiss, Zahlen sind nicht alles, aber wir verstehen einander gut, die Zahlen und ich. Mein Gebiet bei der Stiftung PWG sind die Quartalsabschlüsse, das Controlling. Ich mache es gern. Fast so gerne wie Sport. Ausdauersportarten sind meine Leidenschaft: Schwimmen, Radfahren und Laufen. Auch die Arbeit mit Zahlen ist schliesslich so etwas wie ein Ausdauersport. Man muss durchhalten bis ins Ziel. Manchmal bis es wehtut. Letztes Jahr wagte ich mich an meinen ersten Ironman. In Klagenfurt wars. Mit meinem fünfzehnten Rang von sechzig in meiner Kategorie durfte ich mehr als zufrieden sein. Über zwölf Stunden lang war ich unterwegs. Gewiss, das geht nicht ohne Training, doch auch mit noch mehr Training kommt jeder an seine Grenzen. Fünfzehn Stunden in der Woche bin ich mindestens in Sportschuhen unterwegs.

Dem Sport zuliebe arbeite ich nur achtzig Prozent. «Hast ja auch einen stillen, fast bewegungslosen Beruf», sagen meine Kollegen. Das stimmt sicher. Wir in der Finanzbuchhaltung sitzen den ganzen Tag hier zusammen im Büro und kommen wenig nach draussen, aber schliesslich machen nicht nur die Zahlen Spass. Wir sind ein gutes, eingespieltes Team und arbeiten in einer unkomplizierten, sympathischen Umgebung. Und dass ich vor ein paar Jahren den Buchhalter mit Eidgenössischem Fachausweis gemacht habe, kann ich hier prima anwenden.

FOKUS FINANZABTEILUNG

Wie ich zur PWG kam? Als unser Bereichsleiter Maurizio Galilei vor zwei Jahren von der Schweizerischen Exportrisikoversicherung zur PWG wechselte, hat er mich mitgenommen. Ich wollte nicht wirklich. Aber die Arbeitsatmosphäre in diesen Räumen hat mich augenblicklich fasziniert. Die konkrete Aufgabe, günstigen Wohn- und Gewerberaum zu erhalten, macht schliesslich Sinn, oder nicht?

«Wohnen will schliesslich jeder, je günstiger und schöner, umso besser. Nach einem Umzug weg von meinem geliebten Luzern zog ich zuerst zu meinem damaligen Freund ins Zürcher Unterland, dann nach Wetzikon in eine WG. Und dann gleich in noch eine. Seit einiger Zeit bin ich in Niederhasli in einer Zweieinhalbzimmerwohnung, dritter Stock, in einem Zwölferblock. Es war ein Glücksfall. Ich hatte lange vergeblich gesucht, und als ich sie dann sah, war ich sofort begeistert. Überall Parkett – und erst noch ein Balkon für nur Fr. 1350.– inkl. So günstig kann in der Stadt Zürich selbst die PWG kaum etwas Vergleichbares anbieten. Mitsamt Estrich und Kellerabteil für die Velos. Ländlich ruhig ist es obendrein und doch so nah zur Arbeit.

Wie es aussieht bei mir zu Hause? Eher wie in einem Fitnesscenter. Hometrainer, Gummimatten, Hanteln... Immerhin bleibt noch Raum für ein Sofa. Viel Zeit zum Ruhen nehme ich mir allerdings selten. Der nächste Ironman lockt. Schade, war der in Roth schon ausgebucht, als ich mich anmelden wollte. Zwei Tage nach der Ausschreibung. So geht das. Die Startplätze sind heiss begehrt. Dabei frage ich mich manchmal schon, warum ich mir das noch einmal antun will. Nach 3,8 km Schwimmen und 180 km Velofahren geht der abschliessende Marathon recht in die Beine. Grund, mich so weit zu bewegen, habe ich eigentlich nicht. Ich habe bloss manchmal Heimweh nach Luzern, wo meine Tochter Sarah bei ihrem Vater wohnt.

THOMAS LAAGER

DEBITORENBUCHHALTUNG



Warum ich in der Regel als Einziger ein Büro für mich alleine habe? Ich glaube, das hat sich einfach so ergeben, aber es kommt mir entgegen. Ich mag meine Ruhe, kann mich konzentrieren und kann dabei manchmal auch meinen Gedanken nachhängen. Das geht vielleicht auch den anderen in ihrem Viererbüro ähnlich. Kaum per Zufall belegt die Finanzabteilung einen eigenen Stock, zu dem man – schon aus Diskretionsgründen – nur mit einem Code Zutritt hat.

Meine Aufgabe ist es, zu schauen, dass die Mietzinsen eingehen und verbucht werden. Ich bin aber auch zuständig für die Kleinfakturen von Reparaturen, die man den Mietern weiterverrechnet. Das gibt genug zu tun, wenn man die notwendigen Statistiken und auch noch die Mahnungen dazu nimmt. So still ich hier meine Arbeit verrichte, übergehen kann man mich nicht: Wer nicht pünktlich und/oder regelmässig bezahlt, bekommt es mit mir zu tun. Ich bleibe dran. Wenn die Mahnungen nicht helfen, veranlasse ich Betreibungen. Zum Glück muss nicht ich entscheiden, in welchen Fällen betrieben wird und wann eine Kündigung folgt. Es kommt ohnehin nur selten vor. Inkassofälle sind noch seltener. Wie selten, weiss ich nicht. Es fehlt mir noch die Erfahrung. Ich mache das erst seit Mitte Juli, und auch das nur Teilzeit, zu sechzig Prozent. Das lässt mir freie Zeit, um die Buchhaltung für zwei KMU zu führen.

Am liebsten bin ich natürlich im Garten, beim Kochen, beim Krafttraining und beim Fischen. Fischen ist am schönsten in den Ferien; im Ausland gibt es interessantere Gewässer als hier. In den Garten kann ich, wann ich Lust dazu habe. Schliesslich habe ich mein eigenes Haus. Baujahr 1959. In Küsnacht am Zürichsee. Das verdanke ich meinen Grosseltern. Sie haben mir einen Teil davon vererbt. Damals war es noch möglich, seine Miterben auszuzahlen. Ein typisches Haus seiner Zeit. Mir gefällt

FOKUS FINANZABTEILUNG

es so, wie es ist. In der Stadt wohnen möchte ich gar nicht unbedingt. Auch eine Wohnung habe ich niemals gesucht. Nicht einmal, wenn sie so günstig wäre wie bei der Stiftung PWG, würde ich sie nehmen. Dabei stelle ich kaum Ansprüche. Schöner wohnen ist nicht mein Ding. Möbel sind mir nicht wichtig. Das ist prima in Küsnacht. Das meiste war schon da, ich konnte es von den Grosseltern übernehmen. Ich habe schon immer dort gewohnt und konnte einfach bleiben – und jetzt gehört es mir sogar. Ich möchte, dass das immer so bleibt. Dass ich etwas habe, das mir gehört, wie dieses Haus und dieser Garten.

Bei der PWG habe ich mich auf ein Inserat beworben. Dass ich die Stelle gleich bekam, freute mich natürlich. Zuvor war ich immer in Banken. Nach der KV-Bankenlehre kam ich in die Wertschriftenabteilung, später in die Buchhaltung. Die gute alte Zeit, als die Lehrlinge noch monatelang nichts anderes machten als Coupons schneiden, habe ich nicht mehr erlebt. Das muss auch nicht sein. So, wie ich es habe, ist es schliesslich nicht schlecht.»

EGLE KOBLER

DEBITOREN STELLVERTRETUNG

«Die Heizbetriebskostenabrechnung (HBK), ausseramtliche Abrechnungen und Troubleshooting sind meine Aufgabenbereiche. Ach, wenn das alles wäre. Die letzte Nacht habe ich schlecht geschlafen. Bei drei Kindern ist immer etwas los. Ugne, meine älteste Tochter, wollte partout nicht ins Bett mit ihren sechzehn. Und Jovita und Marius sind ja auch noch da.

Aber fast noch mehr im Trab hält mich unsere Baustelle. Als wir vor einem Jahr von Singapur zurückkehrten, kauften mein Mann und ich in Pfäffikon ein Haus im Rohbau. Bis es fertig ist, wohnen wir provisorisch. Wir, das sind die Kinder und ich. Mein Mann steht noch immer bei seiner Bank in Singapur unter Vertrag. Deshalb bleibt die Bauleitung unseres zukünftigen Eigenheims an mir hängen. Das kann einem so viel Schlaf rauben wie alle Kinder zusammen. Umso mehr Spass macht dann der Erfolg. Zum Beispiel, dass die Zusammenarbeit mit dem Architekten so gut klappt oder wenn man 200 bis 300 Prozent sparen kann, wenn man für eine Arbeit verschiedene Offerten einholt und dann die günstigste wählt.



Dazu immer diese Entscheidungsfragen. Rot oder blau, Holz oder Aluminium? Wir haben sehr viel Teak aus Indonesien und als Kontrast einen gegossenen Boden aus Anhydrit. Besonders wichtig ist mir die Küche. Die Auswahl der einzelnen Elemente habe ich erst nach fast zahllosen Besuchen in Baufachgeschäften getroffen. Stolz bin ich aber auch auf ein anderes Prunkstück, ein Treppengeländer über drei Etagen. Es hat Käselöcher und bringt einen Tupfen Orange in den reduzierten Kubus unseres Hauses. Apropos Kubus. Es ist ein Doppel-Einfamilienhaus – und ein Glücksfall für uns. Als ich vor ein paar Wochen wieder mal auf der Baustelle war, wen sah ich da? Alte Freunde. Ohne dass sie oder wir etwas ahnten, hatten sie zufällig die andere Hälfte des Hauses gekauft.

Für meinen Mann ist Singapur Arbeit. Für mich war es ein Abenteuer. Nun, mit diesem Hausbau, habe ich ein Abenteuer und Arbeit zugleich. Und manchmal möchte ich, ich wäre in Singapur. Dort ist viel mehr möglich. Der Kreativität sind weniger Grenzen gesetzt. Nicht dieses «Das geht doch nicht, das darf man nicht!». Hier fehlt vielfach der Mut. Viele Handwerker stecken in ihrer Routine fest. In Singapur hätten wir sicher dieses und jenes anders gebaut.

Vielleicht ist Ihnen mein Akzent im Schweizerdeutschen aufgefallen. Wenn ich müde bin, wie heute, ist er zu hören. Ich bin in Litauen geboren und aufgewachsen. Erst nach der Wende kam ich als 22-Jährige in die Schweiz. Daran erinnern die litauischen Namen der beiden Mädchen. Marius habe ich übrigens hier in der Stiftung PWG ausgetragen. Sechs Jahre ists her.

FOKUS FINANZABTEILUNG

ISABELLE KEHL

KREDIT- UND PROJEKTBUCHHALTUNG



Ich bin die Teuerste in diesem Laden. Ich bezahle alle Rechnungen, die rund ums Jahr ins Haus flattern, ausser die ganz grossen für Liegenschaftenkäufe. Weil ich auch die Projektbuchhaltung mache, gebe ich auch das Geld für Umbauten aus. Keinen Franken zu viel, selbstverständlich. Damit alles zum Stimmen kommt, rechnen der Architekt und ich getrennt. Am Ende gleichen wir die Differenzen ab.

Klar, verbringe ich meine Arbeitszeit hier im Büro. In anderen Berufen kann man hie und da reisen, hat externe Meetings oder arbeitet im Freien. Da weiss ich es als Buchhalterin zu schätzen, dass ich wie Luzia am Fenster zu diesem grossen Hof hinaus sitze. Wenn ich Kontakte habe, sind sie meistens intern, zu den Bewirtschaftern. Seit neun Jahren läuft das nun schon so. Ich will es nicht anders: Seit auch Nicolas, unser Jüngster, es mir erlaubt, tausche ich meine Rolle als Mutter noch so gern mit der einer Berufsfrau.

Ich arbeite nur drei Tage und wohne in Seengen, am Hallwilersee, ziemlich genau im Fadenkreuz zwischen Basel, Zürich und Luzern. Mit meinen vier Kindern habe ich das halbe Dorf kennengelernt. Gut, Dominique und Yannick sind bereits ausgezogen, und Laurent geht gerade in die RS, doch Nicolas mit seinen vierzehn sorgt für genügend Aktivitäten. Unser Bauernhaus ist ideal für viele Kinder. Schon bevor Dominique kam, hatten wir es zusammen mit einer anderen Familie mitsamt sechzehn Aren Umschwung gekauft. Es war schon damals über hundert Jahre alt – und reparatur- und renovationsbedürftig an allen Ecken und Kanten.

Hätte mein Mann nicht eigenhändig alles zurechtgemacht und den Dachstock und die Scheune ausgebaut, könnten wir uns ein so grosses Haus gar nicht leisten. Seit die andere Familie ausgezogen ist und wir ihre Wohnung kauften und weitervermieteten, haben wir «nur» noch sieben Zimmer – aber wer in der Stadt hat denn mehr! Und so viel Garten dazu. Auch hier sorgt mein Mann dafür, dass alles um den grossen Sitzplatz herum blüht und reift. Im Frühling ist es eine Pracht.

Seltsam, dass ich bei all diesem Wohnvergnügen hie und da von etwas ganz Neuem, Sterilem träume. Bei uns in Seengen ist ja alles aus Holz. Decken, Wände, Böden aus altem, ausgetrocknetem Holz. Und in jedem Winkel haben sich im Verlauf von über einem Vierteljahrhundert Familienleben viel zu viele Erinnerungen angehäuft. Ein Streichholz, und alles geht in Flammen auf...

MIETER REPORTAGE #1

«DER FERNSEHER BRINGT EINEN HAUCH ITALIANITÀ IN DIE STUBE.»

TEXT MARKUS MÄDER
FOTOS RALPH HUT

Benito Bressa erzählt: «Tardelli, Rossi, Altobelli!», skandierten Zehntausende an der Langstrasse. Wir schwenkten Fahnen, hupten aus den Autos, in jener Sommernacht 1982, als Italien mit einem Sieg über Deutschland zum dritten Mal Fussballweltmeister wurde.» Zürich erlebte in jener Nacht rund um die Langstrasse die erste Grossdemonstration, die nicht gegen die herrschende Gesellschaft protestierte, sondern einen Fussballsieg feierte. Tardelli, Rossi und Altobelli hiessen die drei Tor-schützen, und Benito Bressa erinnert sich noch genau an den Jubel von damals in der Stadt: «Es war so ein Gedränge, dass ich von der Badenerstrasse her nicht weiter als bis zum Helvetiaplatz vordringen konnte», lacht er heute. Bressa ist Fan von Inter Milano, Mittelstürmer «Spillo» Altobelli bis heute sein Idol – und lebt weiter in Spillo, dem schneeweissen, kläffenden Terrier-Malteser-Mischling in Benito und Maria Bressas Wohnung.

BENITO UND MARIA BRESSA MIT HUND SPILLO AN DER SAUMACKERSTRASSE 48



Jaja, heute geht es in Benito Bressas Leben ruhiger zu. Er winkt mir schon vom Balkon her zu. Seine Stimme ist nicht zu hören im Strassenlärm, aber oben, im zweiten Stock herrscht hinter den Schallschutzfenstern idyllische Stille. Zwanzig Jahre war Benito, einst Mittelstürmer beim FC Dielsdorf, quasi «Captain» über zwanzig Wohnungen und drei Ladengeschäfte in dieser pistaziengrün herausgeputzten Liegenschaft der Stiftung PWG. Ende 2011 gab er die Hauswartung ab.

Am Freitag waren jeweils die beiden Treppenhäuser der Wohntrakte zu putzen, ein paarmal im Jahr die Tiefgarage zu spritzen. Es gab immer etwas zu tun. Im Herbst die Blätter von der Zufahrt wischen, im Winter Schnee schaufeln und salzen, und zwar morgens um vier, damit alle rechtzeitig zur Arbeit wegfahren konnten – und meistens, sobald alle weggefahren waren, war der ganze Schnee auch gleich wieder weg. Ganz von allein.

Die Wohnungen waren nur das eine. Dazu kamen die drei Ladengeschäfte, die an einen Hauswart ebenfalls ihre Ansprüche stellen: Den grössten Raum nimmt ein Restaurant-Café-Take-away ein. «Pizza Blitz, schneller besser», steht auf sonnenblumengelben Mopeds, die vor den Schaufenstern bereitstehen, die Stadt zu bedienen. Drinnen im Lokal ists trendig, hell und neu, und die Kellner in ihren Bistroschürzen bedienen ihre Kunden mit urbaner Grandezza. In den Schaufenstern nebenan präsentiert sich «Wenice, trendige Kinder- und Jugendmode». Und der Weg durch die nächste Tür führt ins «Paradies, Internetcafé und Reisen». Auf einer Schrifttafel steht: «Das Fenster zur Welt. Sie träumen, wir realisieren.»

MIETER REPORTAGE #1

Die Bressas haben einiges erlebt in den 22 Jahren, seit sie hier wohnen und hauswarteten. Fünf Verwalter haben sich abgewechselt in all den Jahren, bis das Haus in die festen Hände der Stiftung PWG kam. Damit ist nun Ruhe und Stabilität eingekehrt, und die Mieter können auf eine gesicherte Zukunft in ihren vier Wänden zählen. Doch den Lauf der Zeit kann auch eine PWG nicht aufhalten. In einigen Wohnungen sind Junge eingezogen. Jeden Morgen liegen Kartons, Flaschen und Getränkedosen im Durchgang und im Hof. Am Freitagabend schloss Bressa deswegen die Waschküche ab, bis Montagmorgen, «weil sich die Jungen an keine Waschordnung halten: Einige sind frech und leben einfach anders als wir. Vielleicht sagen sie «Grüezi» im Treppenhaus, vielleicht auch nicht.»

So kommt es denn, dass die Bressas die Leute im Haus kaum mehr kennen. Früher war das noch anders gewesen. Die perfekt polierten antiken Möbel in der Stube der Bressas erzählen diese Geschichte: Die Nachbarin oben hat das Sofa, die Stühle, den Salontisch, das Kommödien und die Vitrine mitsamt den Swarovski-Kristallfigürchen und den Porzellanengelchen in der Stube an die Bressas vererbt, als sie starb – zum Dank dafür, dass Maria Bressa sie in den letzten Lebensjahren so aufmerksam und liebevoll pflegte.

42 Jahre lang hat Benito an der Maschine einer Druckerei Etiketten gedruckt und Maria fast ebenso lange bei den damaligen Albiswerken in der Produktion gearbeitet. Jetzt sind sie beide pensioniert. Zurück nach Italien, wo das Leben etwas günstiger ist? «Nein, nein, nein», winken sie beide ab. Hier ist es besser. Die Rente ist nicht gross, aber sie reicht. Eine so schöne Wohnung mit drei Zimmern für monatlich Fr. 1249.– inkl., wo gibts das sonst! Da lohnt sich die Pflege. Die Wand im Esszimmer hat der Schwager, die Stube Kollege Calvo Luigi von der Rautistrasse mit der Rolle frisch geweißelt. Lebensqualität bedeutet im Sommer auch der Familiengarten im Juchhof. Benito pflanzt Salat, Gemüse und etwas Tomaten an, Maria sorgt für die Blumenpracht in der Wohnung. Und was Italien betrifft: Ein-, zweimal im Jahr gehts mit dem Fiat Punto ins eigene Haus bei Lecco, keine 300 Kilometer von hier.

Im Winter zaubert der Fernseher einen Hauch von Italianità in die Wohnung. Benito schaut italienischen Fussball, so viel die Sender hergeben. Und Maria? Sie lacht: «Ich flüchte ins Schlafzimmer, wo ich mir auf einem zweiten Apparat die Filme und die «Tagesschau» der beiden Tessiner Sender anschau.» Denn mit Cablecom kommt fast alles herein, was das Herz begehrt – ausser die Klubspiele mit Inter Milano. Aber wozu hat Benito Kollegen! Calvo Luigi an der Rautistrasse hat Sky: «Keine Ahnung, was er dafür bezahlt. Billig ist sicher nicht. Was solls. Hauptsache, auf Sky sehen wir die Klubspiele der Serie A, vor allem natürlich die von Inter. Schade, spielt Altobelli nicht mehr.»

BEGEGNUNG MIT DEM FUSSBALLIDOL



MIETER REPORTAGE #2

«TOO FAT TO FAIL IST ERST DER ANFANG.»

TEXT MARKUS MÄDER
FOTOS RALPH HUT

Wer will schon an einer Autobahn wohnen? Unmittelbar rechts neben der Auffahrtsrampe zur Sihlhochstrasse In Zürich Wiedikon sagt mancher «Ja gern». Da liegt ein freundliches, stilles Quartier, eine Oase, durchsetzt mit Vorgärten und Bäumen, unberührt von Durchgangsverkehr. Der junge Künstler Jeremie Maret ist begeistert: Sein Wohnatelier im Hof eines Wohnblocks bietet ihm Raum und Ruhe für kreative Ideen, und die Stiftung PWG zieht gerne mit, wenn es um die Umsetzung geht. Zum Beispiel bei der Idee, den dicksten Mann der Welt im Atelier unterzubringen.

BEI «EIER MEIER» VON EINST AN DER DUBSSTRASSE 33 BRÜTEN KÜNSTLER NEUE IDEEN AUS



Den Mann hat Jeremie Maret in einer Zeitschrift entdeckt. Manuel Uribe Garza ist Mexikaner, 46 Jahre alt, Diätberater und 592 Kilo schwer: laut Wikipedia «einer der schwersten Männer der medizinischen Geschichte». Gut, jetzt hat er etwas abgenommen. Umso mehr gebührt ihm für seine Exzesse ein Denkmal. Gedacht, getan. Wenn eine Idee zündet, ist Jeremie Maret nicht mehr zu halten. Er lässt eine holländische Firma den Monsieur nachbauen, aufblasbar wie ein Ballon, fünf Meter hoch, genau so gross, dass er das Atelier prall ausfüllt mit seinen Körpermassen, die sich in die Ecken quetschen und aus den Fenstern quellen. «Nein, nein», winkt er ab, das ist keine Gesellschaftskritik an ungesunden Essgewohnheiten und auch nicht an den fetten Banken, die sich mit ihren Schulden ganz ähnlich aufblasen, das ist nur der Prototyp für eine dreissig Meter hohe, lebensechte Hommage an Manuel Uribe. Obs je so weit kommt? Hauptsache, der Prototyp lebt – und lädt zum Mitleben ein. Fast drei Wochen lang im vergangenen November war das Atelier ein Bed & Breakfast, offen für Gäste, die das fette Werk etwas näher kennenlernen wollten. Jeremie Marets Primarschulfreund und Künstlerpartner Lenny Staples hat Touristik studiert, die Réception eines Viersternehotels geführt und spielte nun an der Dubsstrasse 33 den Gastgeber für Leute, die gerne eine Nacht in aussergewöhnlicher Gesellschaft verbringen. Serviert wurde feines, fettes Philadelphia-Steak-Sandwich, und wenn es den Gästen zu eng wurde im Atelier, standen Velos zur Erfahrung der näheren Umgebung bereit.

MIETER REPORTAGE #2

Der fette Mann ist nur die erste von sechs Ideen – «Proposals», wie Jeremie sie nennt: Vorschläge für mögliche Kunstwerke, die für sich sprechen, Impulse geben und Erlebnisse vermitteln. Bereits abgesprochen mit den Nachbarn und der Stiftung PWG ist die Anlage eines Stadtgartens im Hof rund ums Atelier. Auch das vorerst als Prototyp, in kleinem Massstab, saisonunabhängig aus Plastik. Um die nötigen Asphaltflächen im Hof frei zu machen, muss die PWG die Parkplätze im Hof aufheben und auf entsprechende Einnahmen verzichten. Bloss ein fahrtüchtiger Lieferwagen, ein Peugeot J7, bleibt stehen – als Übernachtungsmöglichkeit für B & B-Gäste, die Maret zu «Residents in Art» deklariert. In diesem Plastik-Stadtgarten wird dann ein Quartierfest stattfinden, und eine Zeitung wird darüber berichten.

«Welcher andere Vermieter greift da nicht sofort mit Verboten durch! Die PWG ist für uns eine Riesenchance», sagt Jeremie Maret und führt uns durch sein Reich, das er vor drei Jahren als Wohnatelier gemietet hat. Es besteht aus einem einzigen, zwei Stockwerke hohen Raum mit Galerie und Nasszelle und einem nicht ganz trockenen Keller. «Hier habe ich, was ich mir immer wünschte», sagt Jeremie Maret, «sehr viel eigenen Raum für meine Unabhängigkeit – und zu einem bezahlbaren Preis. Hat da ein Künstler, der sein Geld lieber für seine Proposals als für Luxus ausgibt, noch Wünsche? Das alte Gewerbegebäude, von dem aus die Lieferwagen des einst stadtbekannten «Eier Meier» mit ihrer fragilen Fracht in die Quartiere rollten, kann sich sehen lassen.

Wie man zu solchen Mieterfreuden kommt? «Mit einer überraschenden fotografischen Bewerbung habe ich mich im grossen Feld unserer Mitbewerber bemerkbar gemacht», sagt Jeremie Maret und kommt gleich wieder vom Hundertsten ins Tausendste. Wie wäre es mit einer Muttermal-Sammlung? Proposal No.3. Fotografien von tausend Exemplaren, die sich individuell nach Kundenwunsch auf ein eng am Körper anliegendes, hautfarbenes Seidenkleid drucken liessen. Doch dringender ist eine begehbare, architektonische Skulptur aus Europa-Paletten. Man kann ja den fünfzigsten Geburtstag dieser länderverbindenden Transportbretter nicht ungefeiert vorbeigehen lassen.

JEREMIE MARET UND SEINE LUFTLEERE PUPPE



MIETER REPORTAGE #3

«DER GRIFF IN EINEN STOFF GLEICHT EINER WANDERUNG DURCH EINE LANDSCHAFT.»

TEXT MARKUS MÄDER
FOTOS RALPH HUT

Das Bermudadreieck, auch Teufelsdreieck genannt, bezeichnet laut Wikipedia ein Seegebiet nördlich der Karibik, in dem tatsächlich oder vermeintlich gehäuft Flugzeuge abstürzen und Schiffe sinken. Im Rotlichtmilieu des sogenannten Zürcher Bermudadreiecks im Herzen des Kreis 4 verhält es sich ähnlich. Hier kann man fast noch häufiger abstürzen, fast noch tiefer sinken.

Ein guter Grund für die Stiftung PWG, gerade hier Häuser zu sanieren, um Wohn- und Gewerberäume zur besseren Durchmischung des Quartiers zu erschliessen. Soeben haben die beiden Textildesigner und Unternehmer Marc Pascal Zumstein und Isabel Rosa Müggler im PWG-Haus Hohlstrasse 7 einen Showroom für Mode eröffnet: eine Herausforderung mit Erfolgsaussichten.

MPiR – MARC PASCAL ISABEL ROSA – ALS PIONIERE AN DER HOHLSTRASSE 7 UND 9



Die beiden haben zwar in einem legendär lebendigen Umfeld zu bestehen, sind aber in ihrem Quartier nicht die ersten Modepioniere mit Geschäftslokalen zwischen Highend, Vintage und Avantgarde. Gleich nebenan hat sich Ursula Rodel, die Grande Dame der Schweizer Avantgarde-Mode, niedergelassen, und ein Haus weiter, an der Hohlstrasse 9, führt Michèle Kägi einen Laden mit dem Namen roecke.ch.

«GalleriaMPiR» heisst es am Schaufenster von Marc Pascal Zumstein und Isabel Rosa Müggler. «MPiR?», fragt der Reporter.

«Die Anfangsbuchstaben unserer Doppelvornamen», erklären die beiden im Duett. Wir machen alles zusammen. Wir teilen alles.»

«PRIM wäre leichter zu erinnern», sagt der Reporter.

«Uns gefallen die Assoziationen, die sich aus dem Wortklang ergeben: Empire... Umpire...»

«Vampir», ergänzt der Reporter. Gelächter.

Marc und Isabel sprudeln vor Begeisterung. Ideen, Konzepte und exklusive Stoffe sind bei den beiden mit Händen zu greifen, der Reporter kann kaum mit den Augen folgen, was ihm alles gezeigt wird. Die Wörter des Paares greifen wie Puzzlesteine ineinander: «Leider waren noch nicht ganz alle

MIETER REPORTAGE #3

Handwerker da... Vorsicht, die Stangen zur Aufhängung der LED-Deckenleuchten liegen als Stolperfallen auf dem schwarzen Linoleumboden... hier, in diese Ecke kommen die Umkleidekabinen, und die beiden Wassily-Stühle dort von Marcel Breuer sind verkäuflich... wir suchen etwas noch Passenderes...»

Dennoch, schon bevor alles ganz fertig ist, präsentiert sich der Laden comme il faut. Die zuvor weissen Wände sind grau überstrichen (RAL 9010), damit sich die Kleider davor umso schöner profilieren. Und hier mit diesem ebenso grauen Korpus lässt sich die etwas schwierige Ecke mit dem Heizkörper kaschieren. Wenn die Räume bloss etwas grösser wären. Aber man kann nicht alles auf einmal haben. Das Geschäft ist trotz Keller zu klein, um hier auch zu entwerfen. Deshalb unterhalten Isabel und Marc in der Binz ein Atelier, gross genug, um Sechs-Meter-Stoffbahnen auf dem Fussboden auszulegen.

Alles in allem lässt sich auf dieser Grundlage, mit einer günstigen Miete nach PWG-Art, durchaus ein Geschäft aufbauen.

«Warum ausgerechnet wir beide unter den vielen Bewerbern als Mieter ausgewählt wurden?», fragen sich Isabel und Marc. Dass sie nun neben dem frisch renovierten PWG-Haus Hohlstrasse 9, in dem sie nun schon seit einigen Jahren wohnen, auch arbeiten können, ist gar nicht selbstverständlich. Nicht pendeln müssen – und von den günstigen Bedingungen und der fairen Verwaltung gleich doppelt zu profitieren: «Welch ein Glücksfall!»

Beide sind sie Quereinsteiger in die Modebranche und teilen sich die Leidenschaft für Stoffe, Farben, Muster und Schnitte. Sie sind sich einig: «Ein Griff in einen Stoff fühlt sich an wie die Wanderung in eine Landschaft» – und diese Landschaften präsentieren sich irgendwo zwischen alltäglich und exklusiv, zwischen schlicht und bunt ornamentiert und zwischen elementar und erlesen verspielt. Aus Stimmungen heraus entwickelt sich der Prozess der Gestaltung, und was dann für Männer und Frauen im Geschäft an den gebraucht gekauften Vitra-Garderobeständern hängt, erzählt von der Lust des Erschaffens. Es sind einfache Dinge, die ihre Raffinesse erst auf den zweiten Blick zeigen. Zum Beispiel Seide, schwarz auf schwarz bedruckt in so grossen Rapporten, dass sich das Muster auf einem Kleid nicht wiederholt; oder Siebdrucke auf Bestellung aus norditalienischen Manufakturen. Alles ist vielfältig kombinierbar und verändert seinen Charakter mit einem Accessoire, etwa mit einem Gürtel, vom alltäglich Unscheinbaren zum festlichen Prachtstück.

Bei all diesem Schwelgen in Stoffen und Schnitten scheint das legendäre Restaurant Sonne als Dreh- und Angelpunkt des Bermudadreiecks auf der gegenüberliegenden Strassenseite weit, weit weg und Teil einer anderen, fast schon exotischen Welt.

EIN LADEN AUS LEIDENSCHAFT FÜR STOFFE UND FARBEN



MIETER REPORTAGE #4

«DAS EHRENAMT DES HONORARKONSULS ÖFFNET MIR TÜREN.»

TEXT MARKUS MÄDER
FOTOS RALPH HUT

Das Haus steht am äussersten Rand des einstigen Dorfes Albisrieden, zwischen Strasse, Wald und Kinderreitschule. Es wird leicht übersehen und ist dennoch doppelt bemerkenswert. Als Zeuge der Industrialisierung Albisriedens im 19. Jahrhundert steht die einstige Farbholzmühle unter Denkmalschutz, und als Ort von Welt ist die Adresse in Google Earth unübersehbar als Konsulat ausgewiesen.

Heinz Hürlimann präsentiert sich als Diplomat der alten Schule. Er, der Consul honoraire/Chevalier de l'Ordre national, auf Deutsch «Ritter der Nation», empfängt uns im blauen Blazer mit Messingknöpfen, geblumter Krawatte und goldener Anstecknadel.

AN DER ALBISRIEDERSTRASSE 416 HAT DER AFRIKANISCHE STAAT BURKINA FASO EINEN KONSULARISCHEN VERTRETER



Die Räume präsentieren sich einfach, aber zweckmässig und goldrichtig zur Repräsentation eines der ärmsten Länder dieser Erde. Fr. 2000.– Miete exkl. pro Monat sind ein fairer Preis, die Lage am Stadtrand für Heinz Hürlimann ideal: «Zuvor, an der Sumatrastrasse, fanden Besucher, die ein Visum holen kamen, bei der Rückkehr zum Auto regelmässig einen rosa Zettel unter dem Scheibenwischer.» Warum Hürlimann die Räume bekam? «Vielleicht, weil ich den damaligen Stadtpräsidenten Ledergerber als Referenz angeben konnte? Vielleicht aber auch aus anderen Gründen.»

Zweifellos sind Beziehungen die Grundlage und die Chance in der Arbeit eines Honorarkonsuls. Was einer wie er den ganzen Tag macht, über die Visaerteilung hinaus, und was er braucht für sein Amt? «Mehr, als man gemeinhin glaubt. Viele Geschäftsleute wären gerne Consul, haben aber keine Ahnung, was es bedeutet», sagt der Betriebsökonom HWV, der das Ziel erreicht hat. «Man muss sich in Finanzierungen auskennen, in Import-Export, in Versicherungen und in den Entwicklungsorganisationen. Und ohne Weltgewandtheit geht gar nichts.» Gewiss bringt Heinz Hürlimann dafür die nötigen Erfahrungen mit. Nicht nur in Ouagadougou sei er zu Hause, sagt er, sondern auch, unter anderem, in Bombay, Ankara, Montevideo, Lima, Islamabad und Kairo. In Moskau zu frühstücken und den Abend des gleichen Tages in New York zu verbringen, sei Routine für ihn. Unser Stirnrunzeln zerstreut er mit Zahlen: «Als einstiger Direktor für Spezialprojekte einer Schweizer Exportfirma mit amerikanischen Aktionären habe ich in sechzehn Jahren 79 Länder besucht, allein Indien 56 Mal.»

MIETER REPORTAGE #4

Und was es auch noch braucht: ein Herz für Afrika, für Burkina Faso mit seiner ausgetrockneten Erde, der Weite seines Himmels und dem allgegenwärtigen Staub. 21 Mal war Hürlimann schon dort. «Mit dem Auto und mit dem Bus habe ich es bis an die Grenzen befahren, und jedes Mal gehe ich zuerst auf den Markt und höre den Marktfrauen zu, wie sie lachen, wie sie schwatzen, schummeln und lügen. So lernt man ein Land am besten kennen. Und wenn mich mögliche Geschäftspartner fragen, wie das Bankenwesen in Ouagadougou funktioniert, sage ich: «Genau wie im einstigen Mutterland Frankreich.» Wenn es anders wäre, gäbe die Weltbank kein Geld.»

Doch wer weiss, vielleicht wird es Burkina Faso bald besser gehen. Das Geld liegt vor den Füßen. Man braucht es bloss aufzusammeln. Heinz Hürlimann zeigt auf eine Landkarte an der Wand. Gold. Die Kanadier schaufeln es mit Bulldozern aus der Erde. Ein bis anderthalb Gramm pro Tonne. Das ist ungewöhnlich viel. Die Erträge verdoppeln sich innert kürzester Zeit. «Wo genau in Burkina Faso?», fragen wir nach. Der Honorarkonsul wischt mit der Hand grossflächig über die Karte: «Hier und dort und dort, und auch dort, zwanzig Tonnen sind es allein dieses Jahr. Burkina Faso liegt im Goldgürtel, der sich von Brasilien über Ghana, Mali und weiter über Westafrika zieht.» Ein Glücksfall für unseren Honorarkonsul.

Weil er seine konsularische Tätigkeit ehrenamtlich betreibt, wie der Name sagt, kann er seinen Titel für weitere Tätigkeiten nutzen. Seit nunmehr siebzehn Jahren, fast so lang wie das Honorarkonsulat, führt Hürlimann die Dyco Financing GmbH. Nach einer Website sucht man vergeblich. Weil Exportberatungen im Projektmanagement sehr kundenspezifisch seien, sagt Hürlimann, brauche er das nicht, und weil das Gebiet weitläufig sei, könne er jetzt nicht mehr dazu sagen. Jetzt gerade sei er in einem Netzwerk für ein Spitalprojekt in Bulgarien eingebunden. Dazu nur so viel: Als gelernter Krankenpfleger mit Weiterbildungen in Anästhesie und Röntgen bringe er besondere Kenntnisse für Gesundheitsprojekte mit.

Meistens gehe es, wie jetzt in Bulgarien, um Charity-Projekte, in welchen er mit seiner Dyco Financing GmbH als Angelpunkt zwischen dem Projektstifter und den Behörden am Standort funktioniert. «Ich suche Sponsoren, berate sie in ihren Vorhaben und vermittele sie an die richtigen Stellen. Als Konsul finde ich leicht Kontakte zu grossen Institutionen, wo andere lange antichambrieren müssen. Dank meiner Akkreditierung habe ich offene Türen nicht nur zu den richtigen Stellen in Burkina Faso, sondern auch in Indien, in der Türkei, in Mali und nicht zuletzt in der Weltbank und der Uno. Das ist ein Vorteil, der mich für die Ehrenamtlichkeit entschädigt.»

Nebenan, im einstigen Fabrikantenhaus der Farbholzmühle, geht es handfester zu und her. Hier arbeiten junge Uhrmacher am Finissieren von Uhrenteilen. Die Uhrmacher genauso wie das Honorarkonsulat sind sehr stille Gewerbe für die Bewohner der vier Wohnungen in der fast idyllischen Liegenschaft.

«SCHON EINUNDZWANZIG MAL WAR ICH IN BURKINA FASO»



STRATEGISCHE PROJEKTE

PORTFOLIOBEWERTUNG 2011

TEXT JÜRGEN STEINER

Bereits 2004 und 2007 hatte das renommierte Immobilienberatungsunternehmen Wüest & Partner den Marktwert unserer Liegenschaften bestimmt. Per 31. März 2011 gab die Stiftung PWG eine aktualisierte und ergänzende Bewertung in Auftrag, wiederum bei Wüest & Partner, die uns dank des vorhandenen Datenmaterials ein günstiges Angebot unterbreiten konnten. Ausserdem stellten wir so die Vergleichbarkeit mit den früheren Bewertungen sicher.

Ausser jenen 28 Liegenschaften, die 2007 untersucht wurden, liessen wir das gesamte Portfolio bewerten. Die Organisation sowie die Koordination mit den Hauswarten und Mietern übernahmen Mitarbeiter der Geschäftsstelle. Die Bewertung der insgesamt 157 Liegenschaften kostete CHF 160 000.–.

Mit diesen aufwendigen periodischen Portfoliobewertungen verfolgt die Stiftung PWG zwei Ziele:

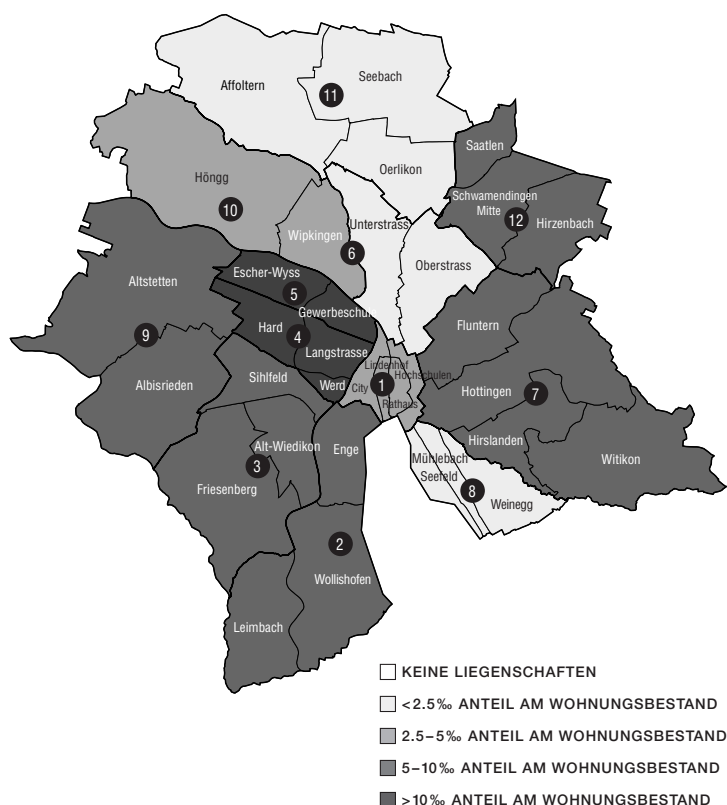
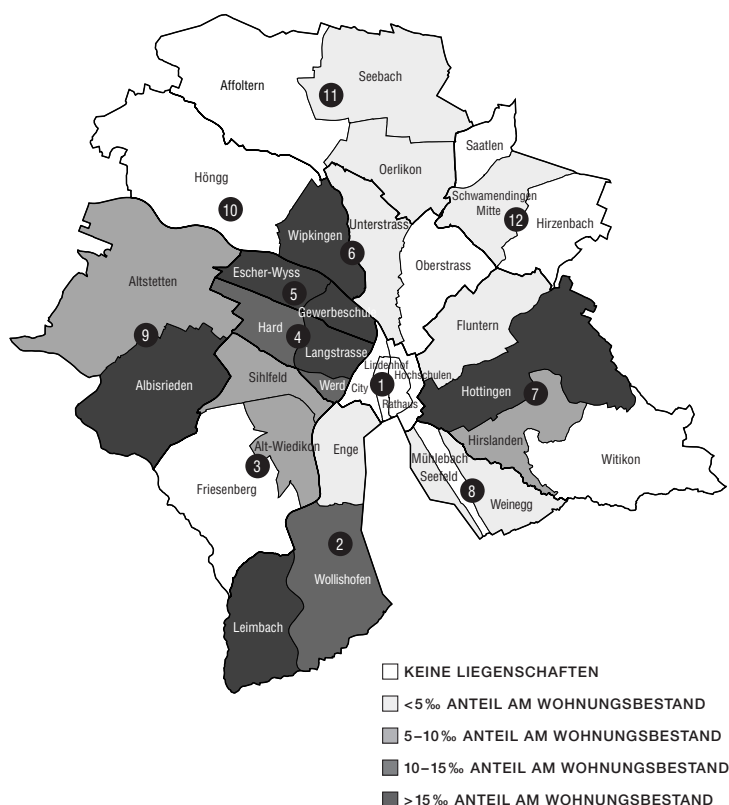
Einerseits soll uns die Marktwertermittlung in den Verhandlungen mit den Kreditinstituten zu günstigen Bedingungen verhelfen. Je höher die Differenz zwischen dem in der Bilanz der Stiftung aufgeführten Anlagewert und dem ermittelten Marktwert ist und je höher das Mietzinspotenzial eingeschätzt wird, desto geringer schätzt ein Kreditgeber das Risiko ein.

Andererseits zeigt ein etwaiges Mietzinspotenzial gegenüber dem Marktniveau, ob die Stiftung PWG ihrem Zweck, preisgünstige Wohn- und Gewerberäume anzubieten, entspricht.

METHODE

Die von Wüest & Partner angewandte Discounted-Cash-Flow-Methode beruht auf der Barwertermittlung aller zukünftigen Ein- und Auszahlungen, also der prognostizierten zukünftigen nominalen Rein-erlöse (Cash-Flows). Beinahe alle kotierten Aktiengesellschaften, Immobilienfonds und Anlagestiftungen und die meisten Pensionskassen vertrauen auf diese Methode.

Zunächst werden die Betriebs- und Unterhaltsaufwendungen (Instandhaltung und Instandsetzung) auf der Aufwandseite und die Mieteinnahmen auf der Einnahmenseite ermittelt, dann die risikogerechte Zusammensetzung und die Höhe des Diskontierungssatzes festgelegt.



STRATEGISCHE PROJEKTE

RESULTATE

Die Grafiken verdeutlichen das Wachstum der Stiftung PWG in den letzten sieben Jahren. Während die Karte aus der Portfolioanalyse 2004 noch etliche Kreise aufweist, in denen die Stiftung PWG noch keine Liegenschaften besass, zeigt die Karte 2011 die Konzentration auf die Kreise 4 und 5 sowie die Ausweitung auf das gesamte Stadtgebiet.

Die neuste Bewertung ermittelte einen Marktwert aller Stiftungsliegenschaften von CHF 500.7 Mio. Gegenüber dem Anlagewert von CHF 414.0 Mio. liegt der Marktwert somit rund 21% höher.

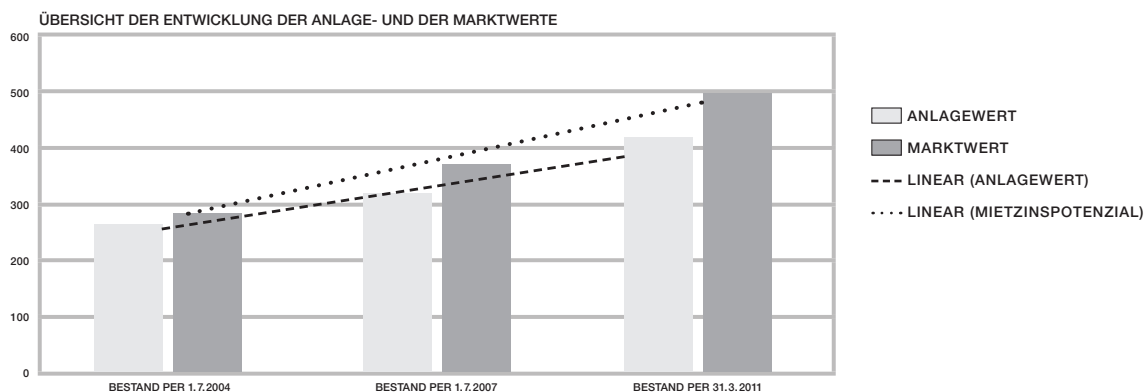
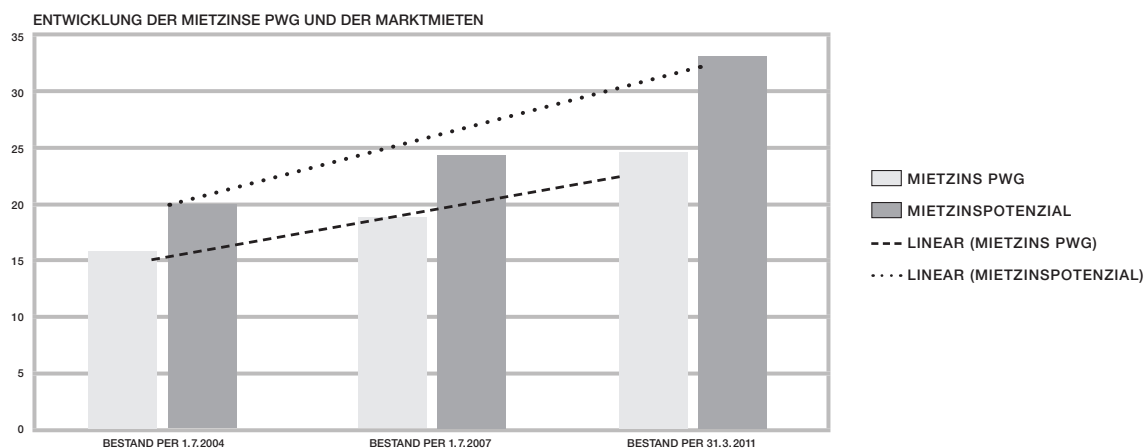
Ebenfalls eindrücklich ist das Ergebnis bezüglich der Marktmieten. Würden die Mietobjekte von einem renditeorientierten Eigentümer vermietet, so liessen sich im Schnitt 33% höhere Mietzinsen realisieren (nach vorgängigen Investitionen). Damit sind unsere Mieten seit der letzten Portfolioun- tersuchung 2007, als sie 29% unter dem Markt lagen, noch günstiger geworden.

Die nachfolgende Grafik zeigt die heutigen PWG-Mieten unserer Liegenschaften in den einzelnen Stadtkreisen in Bezug zu den in der Portfoliobewertung ermittelten Marktmieten.

FAZIT

Die Untersuchung hat eine erfreuliche Differenz zwischen den Anlage- und den Marktwerten aufge- zeigt. Kreditinstitute haben somit Gewähr, dass unsere Liegenschaftswerte in der Bilanz zurückhal- tend abgebildet und beträchtliche «stille Reserven» vorhanden sind.

Zum anderen wird deutlich, dass die PWG-Mieten in allen Stadtquartieren deutlich unter den Markt- preisen liegen.



INTERVIEW

FRAGEN AN FRAU STADTPRÄSIDENTIN CORINE MAUCH ZUR ROLLE DER GEMEINNÜTZIGEN WOHNBAUTRÄGER IN ZÜRICH

INTERVIEW STEFAN HARTMANN
FOTO DOMINIQUE MEIENBERG

STEFAN HARTMANN: Seit etwas über zwanzig Jahren beschafft die Stiftung PWG preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum. Sind Sie zufrieden mit ihrer Arbeit?

CORINE MAUCH: Die PWG macht einen ausgezeichneten Job. Geboren aus der Wohnungsnot der frühen 80er-Jahre, ist sie heute eine wichtige und gewichtige Akteurin auf dem Zürcher Wohnungsmarkt.

STEFAN HARTMANN: Die Stiftung PWG verfügt bereits über rund 1200 Wohnungen und 200 Gewerberäume. Teilen Sie die Meinung von Stadtbauhistoriker Angelus Eisinger, dass die PWG in den vergangenen Jahrzehnten an der «urbanen Partitur» mitgeschrieben hat?

CORINE MAUCH: Wohnen und Arbeiten sind zwei Grundfunktionen einer Stadt. Die PWG gestaltet die Kernprozesse des Stadtlebens mit und hat mit ihrem Modell – um beim Bild der Partitur zu bleiben – eine innovative, neue Stimme ins Stadtkonzert eingebracht.

STEFAN HARTMANN: Welche Rolle spielt heute die Stiftung PWG für Zürich? Und wie könnte das Potenzial der Stiftung noch besser ausgeschöpft werden?

CORINE MAUCH: Der Zürcher Wohnungsmarkt ist umkämpft, und die Ressourcen der PWG sind beschränkt. Von gleich langen Spiessen kann nicht mehr gesprochen werden. Der Stadtrat will deshalb die Abschreibungsbeiträge an die PWG von heute jährlich maximal drei Millionen Franken auf fünf Millionen erhöhen. Dieses Instrument hat sich in der Vergangenheit bewährt und ist sinnvoll.

STEFAN HARTMANN: Im November 2011 haben die Zürcher Stimmbürger mit grossem Mehr entschieden, dass der Anteil an Genossenschaftswohnungen bis 2050 von einem Viertel auf einen Drittel vergrössert werden soll. Hat Sie dieses deutliche Ergebnis überrascht?

CORINE MAUCH: Drei Viertel Ja-Stimmen lassen keinen Interpretationsspielraum offen: Das Thema Wohnen beschäftigt die Zürcherinnen und Zürcher. Ich habe mich über das Ergebnis gefreut, und der Auftrag an die Stadt ist unmissverständlich. Um den geforderten Drittel bei den gemeinnützigen Wohnungen zu erreichen, werden wir auf die Zusammenarbeit mit allen relevanten Kräften angewiesen sein. Wir brauchen die Genossenschaften, die Stiftungen und auch die Privaten mit im Boot.

STEFAN HARTMANN: Am 1. Februar 2012 hat der Zürcher Stadtrat einen Umsetzungsvorschlag zur Initiative «Bezahlbar und ökologisch wohnen» der Grünen vorgelegt. Er besteht in der Schaffung einer neuen Stiftung mit einem Kapital von achtzig Millionen Franken. Ist dies eine erste Antwort auf die Abstimmung vom November 2011?

CORINE MAUCH: Der neue Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung fordert nicht nur eine Erhöhung des Anteils an gemeinnützigen Wohnungen. Er verlangt gleichzeitig auch wörtlich «gezielte Massnahmen für einen genügenden Anteil ökologisch vorbildlicher Wohnungen». Die Stiftung, die der Stadtrat nun vorgeschlagen hat, kann genau dazu beitragen.

Neben dem Erwerb neuer Altliegenschaften ist auch der Landerwerb ein ständiges Thema der Stiftung PWG. Dabei will sie den grossen Genossenschaften aber nicht als «Konkurrentin» ins Gehege kommen. Nun sind bezahlbare Grundstücke in Zürich Mangelware. Es gibt da und dort kleine, unternutzte Parzellen der Innenstadt, die sich unter Umständen für Neubauten eignen. Der Vorteil liegt auf der Hand: Kurze Arbeitswege sind ein ökologischer Beitrag an die 2000-Watt-Gesellschaft. Zudem kann der Verödung der Innenstädte durch Zweitwohnungen entgegengewirkt werden. Wie kann die Stiftung PWG zu Land kommen?

CORINE MAUCH: Das ist tatsächlich eine der entscheidenden Fragen. Eine Standardantwort gibt es nicht. Die PWG bewegt sich hier in einem sehr kompetitiven Umfeld. Der grösste Anteil des Marktes ist in privater Hand. Die PWG ist aufgefordert, sich aktiv und entschieden um Land zu bemühen.

INTERVIEW

«DIE PWG BEWEGT SICH IN EINEM SEHR KOMPETITIVEN UMFELD»



STEFAN HARTMANN: Worauf zielt die ebenfalls am 1. Februar 2012 vorerst als Pilotprojekt angekündigte Schaffung einer Anlaufstelle der Stadt für Mieter, die gemeinsam eine Immobilie kaufen möchten?

CORINE MAUCH: Es kommt immer wieder vor, dass ein Eigentümer oder eine Eigentümerin verkaufen will und die Mieterinnen und Mieter an einem Kauf interessiert wären, um die Liegenschaft dann im Eigengebrauch zu nutzen. Oftmals kommen diese Geschäfte nicht zustande, weil es den Mieterinnen und Mietern ganz einfach an Fachwissen und Erfahrung fehlt. Häufig müssen sie auch sehr rasch entscheiden und handeln. Mit der Anlaufstelle, die wir zusammen mit der PWG einrichten, wollen wir hier Unterstützung bieten.

STEFAN HARTMANN: In verschiedenen Stadtteilen fanden in den vergangenen fünfzehn Jahren bedeutende Umschichtungen statt – Beispiele Zürich West, Seefeld. Die Quartiere gelten als Trendadressen, Häuser und Boden sind im Wert massiv gestiegen, eine Wohnung kaum zu finden. Wie kann die soziale Entmischung verhindert werden? Beunruhigt Sie die Erosion des sozialen Gedankens nicht?

CORINE MAUCH: Die Entwicklung Zürichs in den letzten Jahren ist zuallererst eine positive Geschichte. Wir sind glücklicherweise keine sogenannte A-Stadt mehr, die von Armut, Arbeitslosigkeit, Alterung und Abhängigkeit geprägt ist. Wir haben die Trendwende geschafft. Zürich wächst und ist wieder attraktiv geworden. Dieser Erfolg hat nun aber auch Kehrseiten, die wir ernst nehmen und ernst nehmen müssen. Das Ziel des Stadtrates bei allen wohnpolitischen Aktivitäten ist es, dass Zürich eine attraktive Wohnstadt für alle Bevölkerungsschichten ist und bleibt. Wir setzen uns im Interesse der sozialpolitischen Stabilität und der Lebensqualität für eine gute soziale Durchmischung in allen Quartieren ein.

STEFAN HARTMANN: Sanierungsbedürftige Häuser überfordern viele Besitzer, die es verpasst haben, rechtzeitig zu renovieren. Sie verkaufen dem Meistbietenden, gelockt durch die hohen Preise. Den Bewohnern wird gekündigt, und nach dem Umbau explodieren die Mieten. Ein Trauerspiel. Was kann die Stadt hier tun, wie kann sie in diesem Prozess Gegensteuer geben?

INTERVIEW

CORINE MAUCH: Unsere Möglichkeiten sind leider begrenzt. Denn wie gesagt – der Wohnungsmarkt ist zu drei Vierteln in privaten Händen. Regulatorische Interventionen der kommunalen Ebene auf dem Wohnungsmarkt sind nicht praktikabel. Wir werden aber ab 2012 gelungene Beispiele für sozial, ökologisch und ökonomisch nachhaltige Sanierungen auszeichnen und so darauf hinweisen und es honorieren, dass es auch anders geht.

STEFAN HARTMANN: Bürgerliche Kreise im Gemeinderat forderten am 20. Januar 2012, dass eine neue gemeinnützige Wohnung nur bekommen soll, wer pro Jahr weniger als 60 000 Franken netto verdient und nicht mehr als 200 000 Franken Vermögen hat. Bewohner, deren Finanzlage sich verbessert, müssten nach spätestens fünf Jahren ausziehen und die Differenz zur Marktmiete an die Stadt zurückzahlen. Betroffen wären 3300 Mietparteien. Die Ratslinke lehnte das Anliegen bekanntlich als unnötig und nicht praktikabel ab. Weshalb macht der Vorschlag der Bürgerlichen für Sie keinen Sinn?

CORINE MAUCH: Der Vorschlag ist in dieser Form nicht praxistauglich. Richtig ist aber der Grundsatz, dass von gemeinnützigen Wohnungen vor allem diejenigen profitieren sollen, die es auf dem freien Markt sehr schwer haben, also in erster Linie untere, aber zum Teil auch mittlere Einkommensschichten und Familien. Wir wollen deshalb künftige Baurechte an Belegungsvorschriften knüpfen und auch Vorgaben zur Einkommens- und Vermögenssituation machen können. Sehr viel flexibler und darum sinnvoller als die vorgeschlagene Ausweisung aus der Wohnung ist der «Mehrzins», also die Möglichkeit zur Anpassung des Mietzinses bei wirtschaftlich verbesserten Verhältnissen. Dafür müsste aber das kantonale Wohnbauförderungsgesetz geändert werden.

STEFAN HARTMANN: Ein Problem ist der grosse Flächenbedarf pro Person, der kaum mit der Idee der 2000-Watt-Gesellschaft verträglich ist. Wie kann die Stadt hier steuernd eingreifen?

CORINE MAUCH: Auch hier sind unsere Möglichkeiten begrenzt, ein regulatorischer Eingriff in den privaten Markt ist nicht praktikabel. Wir gehen aber mit gutem Beispiel voran. Die vorgeschlagene Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen soll Wohnungen mit bewusst einfachem Standard und kleineren Flächen bereitstellen.

WRITERS IN RESIDENCE

AUTOREN AUS INDIEN UND DER TÜRKEI ZU GAST

TEXT KORNEIL RINGLI
FOTOS RALPH HUT



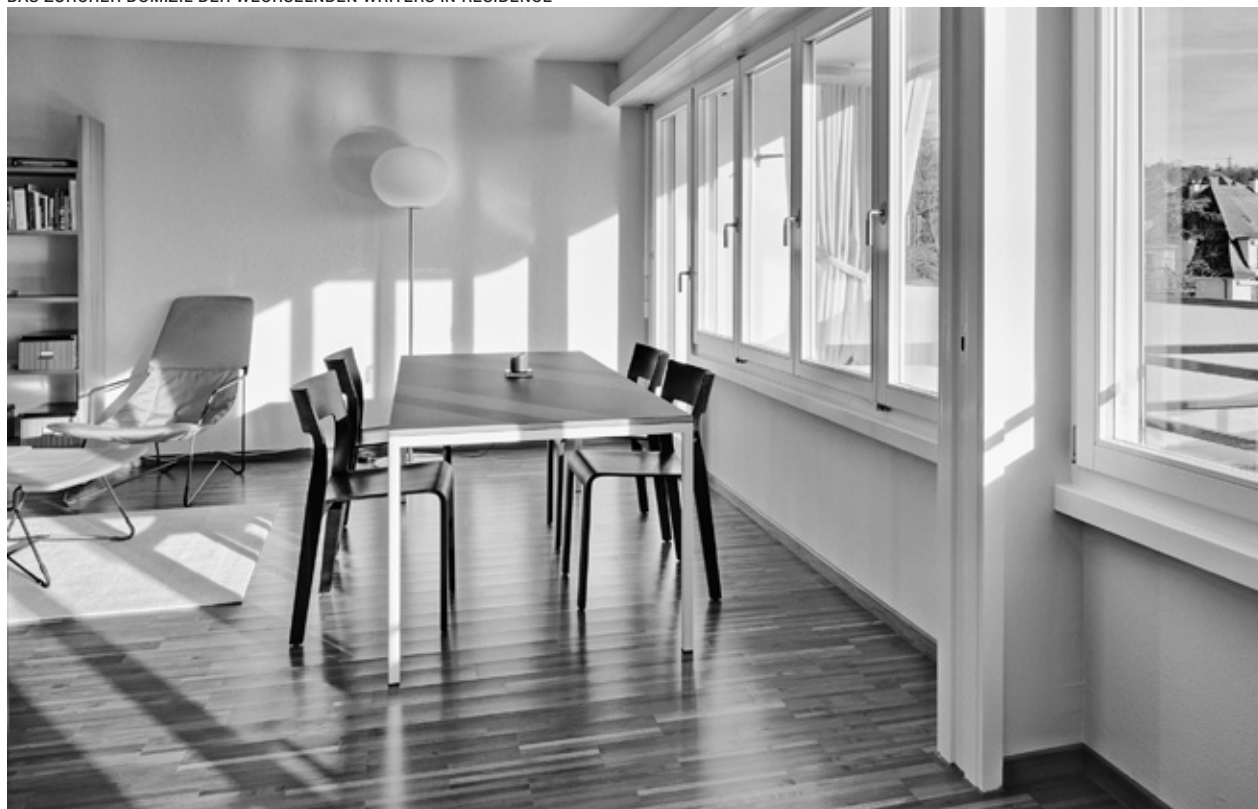
Wenige Tage nachdem Olli Jalonen, der erste Writer in Residence, und seine Frau Riitta in ihre finnische Heimat zurückgekehrt waren, bezog schon der nächste Autor unsere Gästewohnung. Das Lesepublikum kennt ihn spätestens seit seinem Werk «Gottes kleine Krieger»: Kiran Nagarkar.

Mit dem Inder luden das Literaturhaus Zürich und die Stiftung PWG einen der bedeutendsten literarischen Vertreter seines Herkunftlandes ein. «Ich liebe es, Geschichten zu erzählen», meinte er auf die Frage, warum er Schriftsteller geworden sei. Klischeierte Indienbilder lässt er dabei aber aussen vor. Stattdessen plädiert er für eine tolerante und vielfältige Gesellschaft im Spannungsfeld zwischen Tradition und Gegenwart.

Auch sein Schalk kommt in seinen Geschichten nicht zu kurz, wie unser Gast auch den hiesigen Medien bewies. Nicht nur die Lokalpresse, auch das Schweizer Fernsehen interviewte ihn. Ende November, rechtzeitig vor dem Wintereinbruch, kehrte Nagarkar zurück in die Wärme seiner Heimatstadt Mumbai – mindestens vorläufig. Es erstaunte doch, würde der Geschichtenerzähler sein demnächst erscheinendes neues Buch, das er hier fertigstellte, nicht auch in Zürich präsentieren.

Seit Dezember beherbergen wir in unserem Förderungsprogramm, welches die Stiftung aus Anlass ihres 20-jährigen Bestehens zum Dank an die Stadt ins Leben rief, die türkische Schriftstellerin Aslı Erdoğan. Wie ihre zwei Vorgänger nutzt sie ihren sechsmonatigen Aufenthalt dazu, sich fernab des heimatlichen Alltages intensiv auf ihre Schreibtätigkeit zu konzentrieren.

DAS ZÜRCHER DOMIZIL DER WECHSELNDEN WRITERS IN RESIDENCE



PROJEKTLEITUNG STIFTUNG PWG
KORNEIL RINGLI
PROJEKTLEITUNG LITERATURHAUS
BEATRICE STOLL, MIRIAM HEFTI (ASSISTENZ)
STEUERUNGSAUSSCHUSS
UELI KELLER, JÜRGE STEINER, ULRICH PFISTER, BEATRICE STOLL
(BEIDE LITERATURHAUS)
NÄCHSTE GASTAUTORIN
ANGELA PRADELLI (ARGENTINIEN)
REGELMÄSSIG NEUE TEXTBEITRÄGE UND VERANSTALTUNGEN
UNTER WWW.WRITERS-IN-RESIDENCE.CH

LIEGENSCHAFTEN VERZEICHNIS

PER 31. DEZEMBER 2011

LIEGENSCHAFT	BESITZ- VERHÄLTNIS	KAUFDATUM	GEBÄUDE- VERSICHERUNGS- WERT IN CHF	1 UND 1 1/2 ZIMMER	2 UND 2 1/2 ZIMMER	3 UND 3 1/2 ZIMMER	4 UND 4 1/2 ZIMMER	5 UND MEHR ZIMMER	MAN- SARDEN/ EINZEL- ZIMMER	GEWERBE- RÄUME
ACKERSTEINSTRASSE 172	A	30.09.2010	1 085 400	2		3				
ALBISRIEDERSTRASSE 398–400/ LYRENWEG 1	A	27.07.2004	5 096 500	1	2	1	1	2		4
AEMTLERSTRASSE 16	A	27.01.1994	5 250 300	1	3	4	5			1
AEMTLERSTRASSE 46	A	01.12.2008	3 018 100		1	10				
ALBISRIEDERSTRASSE 182	A	28.09.1999	2 614 900		1		1	1		3
ALBISRIEDERSTRASSE 184	A	28.09.1999	6 517 900		2	1	4	2		8
ALBISRIEDERSTRASSE 404	A	01.01.1997	2 550 000		2		3	1		
ALBISRIEDERSTRASSE 414	A	01.01.1997	800 600							1
ALBISRIEDERSTRASSE 416	A	01.01.1997	2 825 000	1		1	1			3
ALBISRIEDERSTRASSE 418	A	01.01.1997	732 800				1			
ALBISRIEDERSTRASSE 82	A	03.11.2010	2 189 000			8				
ALBISRIEDERSTRASSE 84	A	03.11.2010	1 790 300		4	2	1			1
ALBISSTRASSE 38	A	31.10.2008	1 939 500				3			1
ANEMONENSTRASSE 16	A	01.11.2003	1 046 000	3		3				
ANEMONENSTRASSE 18	A	01.11.2003	1 189 000		3	3				
ANEMONENSTRASSE 20	A	01.11.2003	1 331 000			6				
ANEMONENSTRASSE 22	A	01.11.2003	1 188 900		3	3				
ANEMONENSTRASSE 24	A	01.11.2003	1 214 000		3	3				
ANEMONENSTRASSE 26	A	01.11.2003	1 365 000			6				
ANEMONENSTRASSE 28	A	01.11.2003	1 213 500		3	3				
ANEMONENSTRASSE 30	A	01.11.2003	1 150 000		3	3				
ANEMONENSTRASSE 32	A	01.11.2003	1 330 000			4	1			1
ANEMONENSTRASSE 34	A	01.11.2003	1 114 300	1	2	3				
BADENERSTRASSE 658	A	01.06.2011	3 275 900			8				2
BALGRISTSTRASSE 21	A	16.12.1994	1 677 600			3	3			
BASLERSTRASSE 144	A	29.06.1993	2 862 000	3		5	2			1
BERGSTRASSE 117	A	01.12.1999	379 400							1
BERGSTRASSE 118	A	01.12.1999	3 799 300			3	6			1
BERTASTRASSE 4	A	09.07.2002	2 746 000			8	1			2
BERTASTRASSE 73	A	01.07.2003	1 520 000				5			
BIRMENSCHORFERSTRASSE 225	A	01.01.2011	2 350 000	4		4	1			1
BIRMENSCHORFERSTRASSE 436	A	04.05.1992	1 997 200		4	8				1
BIRMENSCHORFERSTRASSE 438	A	04.05.1992	2 995 700	1	4	6				2
BIRMENSCHORFERSTRASSE 58	A	06.11.2003	3 838 100			3	3	1		1
BRUNAUSTRASSE 61	A	03.12.2002	3 570 400				8			3
BÜHLSTRASSE 39	A	06.02.1998	2 230 000		1	6	1			
BÜHLSTRASSE 41	A	06.02.1998	2 130 000			8				
CALANDASTRASSE 6	A	29.03.2006	2 380 300		3	6	2			
DIENERSTRASSE 32	A	17.07.2003	1 734 500			3			5	1
DOLDERSTRASSE 23	A	01.12.1999	2 292 000				5			
DOLDERSTRASSE 25	A	01.12.1999	3 484 000			8		1		
DUBSSTRASSE 33	A	01.10.1996	2 487 500		2	4				4
DUFORSTRASSE 138	A	30.11.1998	2 423 600				1	3		1
ERNASTRASSE 20	A	01.06.1995	2 762 300	1		2	1	1		2
ERNASTRASSE 22/HOHLSTRASSE 201	A	01.06.1995	18 270 200		12	9	1	3		18
EUGEN-HUBER-STRASSE 75	A	27.01.1994	1 366 700			8				
EUGEN-HUBER-STRASSE 77	A	27.01.1994	1 367 800		1	7				
FABRIKSTRASSE 26	A	30.11.1998	3 429 200		2	4	4			1
FLÜELASTRASSE 16	A	14.10.2011	5 240 000			1				6
FORCHSTRASSE 41	A	24.03.2004	3 482 700		4					6
FORCHSTRASSE 67	A	29.06.1993	5 377 000			1	4	4		4

LIEGENSCHAFTEN VERZEICHNIS

PER 31. DEZEMBER 2011

LIEGENSCHAFT	BESITZ- VERHÄLTNIS	KAUFDATUM	GEBÄUDE- VERSICHERUNGS- WERT IN CHF	1 UND 1 1/2 ZIMMER	2 UND 2 1/2 ZIMMER	3 UND 3 1/2 ZIMMER	4 UND 4 1/2 ZIMMER	5 UND MEHR ZIMMER	MAN- SARDEN/ EINZEL- ZIMMER	GEWERBE- RÄUME
FÖRRLIBUCKSTRASSE 224	A	17.12.1999	2 492 800		1	2	5	1		
FÖRRLIBUCKSTRASSE 226	A	17.12.1999	2 040 000		3	1	2	2		
FREIHOFSTRASSE 30	A	30.11.1992	1 236 800			4				
FREIHOFSTRASSE 32	A	30.11.1992	1 214 100			4				
FREIHOFSTRASSE 33	A	29.04.2009	1 834 100		1	8				
FREIHOFSTRASSE 34	A	30.11.1992	1 765 300			1	4			
FREIHOFSTRASSE 36	A	30.11.1992	2 645 600			10				
FREYASTRASSE 19	A	25.10.2000	2 255 600			5			8	3
FREYASTRASSE 21	A	25.10.2000	1 668 500					2	3	2
GLATTTALSTRASSE 139	A	22.04.2010	1 732 700			9				1
GLATTTALSTRASSE 141	A	22.04.2010	1 546 200		6	3				
GROSSWIESENSTRASSE 100	A	01.04.2006	8 191 000		10	19	7			
GROSSWIESENSTRASSE 102	A	01.04.2006	7 348 000		19	10	7			
GUBELSTRASSE 2	A	24.03.2004	4 668 000		3	4	2			11
HAFNERSTRASSE 17	A	01.01.2001	3 311 000			4	4	1		1
HAFNERSTRASSE 23	A	01.01.2001	3 260 000				9			1
HALLWYLSTRASSE 29	A	18.12.2002	3 364 300		1	5				4
HEGIBACHSTRASSE 54	A	01.07.2006	1 420 000		1	4				
HEGIBACHSTRASSE 56	A	01.07.2006	3 050 900	1		11				
HEGIBACHSTRASSE 58	A	01.07.2006	3 643 100			12	1			
HEINRICHSTRASSE 137	A	05.02.1993	2 660 400	1		4	4			1
HEINRICHSTRASSE 87	A	04.03.1996	1 379 200			4				1
HEUELSTEIG 2	A	01.12.1999	846 000	4	1					
HOFWIESENSTRASSE 276	A	14.05.2001	2 014 600				6			
HOHLSTRASSE 337	A	27.03.1996	2 141 100			10				
HOHLSTRASSE 345	A	12.04.2000	2 138 800			4	4			1
HOHLSTRASSE 44	A	03.12.2002	4 834 600			4	4			2
HOHLSTRASSE 7	A	08.12.1998	2 197 500		1	3				2
HOHLSTRASSE 78	A	28.11.2000	5 312 900		4		1	4		1
HOHLSTRASSE 9	A	13.12.1991	2 266 400		2	8				2
HONRAINWEG 19	A	01.11.2004	1 570 500	1		2	3		2	
HONRAINWEG 21	A	01.11.2004	1 678 400	1	3	2	2			
IM SYDEFÄDELI 25	A	06.04.2000	1 709 000	1	4	4				
IM SYDEFÄDELI 27	A	06.04.2000	1 656 000	1	4	4				
JOSEFSTRASSE 10	A	24.07.1992	2 289 200			3		1		1
JOSEFSTRASSE 12	A	24.07.1992	2 330 200		1	2		1		1
JOSEFSTRASSE 18	A	24.07.1992	2 911 200			4	2			2
JOSEFSTRASSE 52	A	21.06.2002	2 511 400			7	1			2
KALKBREITE 86	A	08.12.2010	3 360 300			10				1
KANZLEISTRASSE 70	A	30.11.1998	2 526 000		2	6				1
KANZLEISTRASSE 72	A	01.03.2004	2 629 800			1		4		1
KANZLEISTRASSE 95	A	10.12.1993	2 098 500	1	5	3	1			2
KERNSTRASSE 32	A	17.06.2004	1 662 800			5				
KONRADSTRASSE 49	A	01.01.2001	2 092 000			1	4			1
KONRADSTRASSE 51	A	01.01.2001	3 883 000		2	1	6	1		2
KONRADSTRASSE 55	A	01.01.2001	3 508 000				8	1		4
KORNHAUSSTRASSE 30	A	22.05.1991	2 438 400			10				
LÄGERNSTRASSE 17	A	04.12.2000	1 802 300		7	1				
LÄGERNSTRASSE 35	A	01.06.2002	2 002 200	2		7				
LÄGERNSTRASSE 37	A	01.06.2002	2 291 400	2		6				-
LÄGERNSTRASSE 7	A	27.07.1994	2 296 000	1	3	4		1		

LIEGENSCHAFTEN VERZEICHNIS

PER 31. DEZEMBER 2011

LIEGENSCHAFT	BESITZ- VERHÄLTNIS	KAUFDATUM	GEBÄUDE- VERSICHERUNGS- WERT IN CHF	1 UND 1 1/2 ZIMMER	2 UND 2 1/2 ZIMMER	3 UND 3 1/2 ZIMMER	4 UND 4 1/2 ZIMMER	5 UND MEHR ZIMMER	MAN- SARDEN/ EINZEL- ZIMMER	GEWERBE- RÄUME
LANDENBERGSTRASSE 15	A	12.12.1996	1 433 000			5				
LUEGISLANDSTRASSE 491	A	19.08.2011	1 310 000			4	2			
MILITÄRSTRASSE 115	A	28.06.2006	2 874 900				4			2
MUTSCHELLENSTRASSE 160	A	21.10.2010	2 260 000			6	2			
NEUGASSE 57/59	M	20.07.1995	4 996 600			14	2			
NEUNBRUNNENSTRASSE 259/ HÜRSTSTRASSE 64	A	31.12.2011	1 865 600	1	1	2	1	1		
NIDELBADSTRASSE 6	A	24.01.1997	4 933 000	4		3	3	3		4
NIDELBADSTRASSE 8	A	24.01.1997	2 774 300	2	1	1	3	3		
NIETENGASSE 17	A	01.05.2004	1 962 800	4	4					1
NIETENGASSE 21	A	01.05.2004	1 535 900			4				1
NORDSTRASSE 108	A	30.11.1998	2 930 000			3	3			2
QUELLENSTRASSE 6	A	16.03.1994	2 606 900			8				2
RAUTIHALDE 15	A	01.06.2002	2 407 000	3	3	6				1
RAUTIHALDE 19	A	01.06.2002	2 825 900	3	3	9				1
ROLANDSTRASSE 36	A	22.09.2005	1 278 600			4				
RÖSCHIBACHSTRASSE 67	A	30.11.1992	1 702 600			6				
RÖSCHIBACHSTRASSE 69	A	30.11.1992	3 627 400			2	9			1
ROSENGARTENSTRASSE 80	A	01.06.2002	2 270 900			7				1
ROTWANDSTRASSE 50	B	01.12.2011	1 970 000	1		1	3			1
SAUMACKERSTRASSE 42	A	01.06.2011	1 449 400	5		5				
SAUMACKERSTRASSE 44	A	01.06.2011	1 854 000			10				
SAUMACKERSTRASSE 48	A	01.06.2011	3 146 900			8	4			2
SAUMACKERSTRASSE 76	A	01.10.2010	1 228 000			3	3			
SAUMACKERSTRASSE 78	A	01.10.2010	1 685 000			9				
SAUMACKERSTRASSE 80	A	01.10.2010	1 227 800			3	3			
SCHAFFHAUSERSTRASSE 496	A	01.07.1996	1 605 800		4	4				
SCHÄRENMOOSSTRASSE 55	A	19.02.2008	1 300 600			6				
SCHREINERSTRASSE 42	A	10.12.1993	2 053 600		5	5				2
SCHULHAUSSTRASSE 27	A	27.10.2005	3 680 000		1	1		3		
SCHÜRGISTRASSE 68	A	26.05.1992	1 365 400			3	3			
SCHÜTZENRAIN 17	A	19.05.1994	1 509 000		2	5				
SEESTRASSE 310	A	19.06.1991	2 865 400				10			
SENNHAUSERWEG 18	A	01.12.1999	2 366 600		2	3	3	1		
SIHLWEIDSTRASSE 20	A	20.07.2000	2 768 000	1	4		3			
SIHLWEIDSTRASSE 22	A	20.07.2000	2 114 000	1	4	3				
SIHLWEIDSTRASSE 24	A	20.07.2000	2 353 400	1	1	3	3			
SILVRETTAWEG 15	A	29.01.2008	1 280 000		1	5				
SILVRETTAWEG 17	A	29.01.2008	1 010 000			3	1			
SILVRETTAWEG 19	A	29.01.2008	980 000			4				
STATIONSSTRASSE 58	A	11.12.1996	1 650 000			5				
STREULISTRASSE 11	A	23.05.1997	2 766 400		1	5	2			
STREULISTRASSE 74	A	01.07.2006	2 671 800			5	3			
STREULISTRASSE 81	A	16.12.1994	1 807 800			8				
TOBELHOFSTRASSE 10	A	01.12.1999	1 984 000		1	6				1
TOBELHOFSTRASSE 12	A	01.12.1999	1 558 000	1		3	3			
UEBERLANDSTRASSE 283	A	01.06.2011	1 473 700			4	2			
UETLIBERGSTRASSE 145	A	04.02.2011	1 762 000			6		1		
UETLIBERGSTRASSE 155	A	04.02.2011	1 343 500			2	2	1		
UNTERWERKSTRASSE 20/24	A	29.01.2009	4 516 800		1	5	6	1		
VIADUKT MARKTHALLE [ABSCHNITT 1]	B	24.08.2006	12 890 000							10
VIADUKT [ABSCHNITT 2]	B	24.08.2006	7 466 000							16

LIEGENSCHAFT	BESITZ- VERHÄLTNIS	KAUFDATUM	GEBÄUDE- VERSICHERUNGS- WERT IN CHF	1 UND 1 1/2 ZIMMER	2 UND 2 1/2 ZIMMER	3 UND 3 1/2 ZIMMER	4 UND 4 1/2 ZIMMER	5 UND MEHR ZIMMER	MAN- SARDEN/ EINZEL- ZIMMER	GEWERBE- RÄUME
VIADUKT [ABSCHNITT 3]	B	24.08.2006	4 826 000							9
VIADUKT [ABSCHNITT 4]	B	24.08.2006	3 959 000							7
VIADUKT [ABSCHNITT 5]	B	24.08.2006	3 907 000							7
VOLTASTRASSE 40	A	30.11.1998	3 218 500		1			3		1
WALDMEISTERWEG 3	A	01.11.1997	1 443 000			4	2			
WALDMEISTERWEG 5	A	01.11.1997	534 100				2			
WEHNTALERSTRASSE 194	A	01.11.1997	1 992 000		3		6			
WEHNTALERSTRASSE 196	A	01.11.1997	1 220 800			3	3			
WETTINGERWIES 2	A	01.07.2006	8 070 000		4	5	6	2		2
ZIMMERLISTRASSE 10	A	12.04.2000	1 361 000		4	4				
ZIMMERLISTRASSE 12	A	04.10.2000	1 600 100			8				
ZURLINDENSTRASSE 277	A	03.04.2006	1 958 900		12	2				
GEBÄUDEVERSICHERUNGSWERT TOTAL PER		31.12.11	435 136 200							
TOTAL MIETOBJEKT JE OBJEKTART				61	212	661	258	57	18	206
WOHNOBJEKTE NACH OBJEKTART IN %				5%	17%	52%	20%	4%	1%	
TOTAL MIETOBJEKTE WOHNEN										1 267
TOTAL MIETOBJEKTE GEWERBE										206
TOTAL MIETOBJEKTE										1 473
TOTAL REINE WOHNLIEGENSCHAFTEN										89
TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN										76
TOTAL LIEGENSCHAFTEN IN ENTWICKLUNG										–
TOTAL LIEGENSCHAFTEN										165
LEGENDE ZU BESITZVERHÄLTNIS: A ALLEINEIGENTUM M MITEIGENTUM B IM BAURECHT										

BILANZ

	Per 31.12.2011 CHF	%	Per 31.12.2010 CHF	%
AKTIVEN				
Flüssige Mittel				
Kasse	6 072	0.0	17 020	0.0
Postcheck-Konto	897	0.0	140 901	0.0
Bankkonto	2 159 164	0.5	4 437 529	1.1
Total Flüssige Mittel	2 166 133	0.5	4 595 450	1.1
Forderungen				
Debitoren	829 716	0.2	320 497	0.1
Guthaben Eidg. Steuerverwaltung	235	0.0	1 014	0.0
Transitorische Aktiven	2 335 627	0.5	5 194 571	1.2
Diverse Forderungen	257 901	0.1	305 625	0.1
Total Forderungen	3 423 479	0.8	5 821 707	1.4
Anlagevermögen				
Sachanlagen	59 608	0.0	77 995	0.0
Baukonten der Liegenschaften	1 052 926	0.2	1 464 118	0.4
Liegenschaften	446 493 839	98.5	404 873 715	97.1
Total Anlagevermögen	447 606 373	98.8	406 415 828	97.5
Total Aktiven	453 195 985	100.0	416 832 985	100.0
PASSIVEN				
Kurzfristiges Fremdkapital				
Kreditoren	1 233 735	0.3	839 116	0.2
Depotgelder	3 400	0.0	4 000	0.0
Vorausbezahlte Mietzinse	1 448 325	0.3	1 279 315	0.3
Transitorische Passiven	2 196 046	0.5	5 938 510	1.4
Total Kurzfristiges Fremdkapital	4 881 506	1.1	8 060 941	1.9
Langfristiges Fremdkapital				
Hypotheken	284 742 715	62.8	258 020 965	61.9
Rückstellungen Betrieb	168 207	0.0	220 470	0.1
Rückstellungen Liegenschaften	3 000 000	0.7	0	0.0
Erneuerungsfonds	20 302 027	4.5	17 921 724	4.3
Amortisationsfonds	16 330 275	3.6	14 354 455	3.4
Heimfallfonds	330 004	0.1	0	0.0
Total Langfristiges Fremdkapital	324 873 228	71.7	290 517 614	69.7
Eigenkapital				
Stiftungskapital	50 000 000	11.0	50 000 000	12.0
Zuwachskapital	68 254 429	15.1	64 977 284	15.6
Jahresgewinn	5 186 822	1.1	3 277 146	0.8
Total Eigenkapital	123 441 251	27.2	118 254 430	28.4
Total Passiven	453 195 985	100.0	416 832 985	100.0

ERFOLGS RECHNUNG

	1.1.– 31.12. 2011	%	1.1.– 31.12. 2010	%
	CHF		CHF	
Mietzinseinnahmen	24 931 425	100.0	22 329 609	100.0
Hypothekar- und Baurechtszinsen	-7 010 996	-28.1	-5 909 831	-26.5
Verzinsung Eigenkapital	-5 062 850	-20.3	-4 613 629	-20.7
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz	-4 809 314	-19.3	-7 528 945	-33.7
davon Entnahmen aus Erneuerungsfonds	800 853	3.2	1 545 557	6.9
Strom, Wasser, Gebühren – nicht abrechenbare				
Betriebskosten	-412 670	-1.7	-296 213	-1.3
Unterhaltsarbeiten durch Hauswartung	-10 755	0.0	-13 095	-0.1
Einlagen in Erneuerungsfonds	-2 963 520	-11.9	-2 707 000	-12.1
Einlagen in Amortisationsfonds	-1 975 820	-7.9	-1 804 860	-8.1
Abschreibung Gebäude auf Land im Baurecht	-330 004	-1.3	0	0.0
Verwaltungskosten	-1 369 288	-5.5	-1 316 437	-5.9
Versicherungen	-195 359	-0.8	-160 001	-0.7
Liegenschaftenerfolg	1 591 702	6.4	-474 845	-2.1
Verwaltungseinnahmen	1 806 642	7.2	1 619 837	7.3
Personalaufwand	-1 992 652	-8.0	-2 134 855	-9.6
Sonstiger Betriebsaufwand	-744 734	-3.0	-756 658	-3.4
Verrechnung Aufwand an Stiftung	1 357 836	5.4	1 265 082	5.7
Abschreibungen Sachanlagen	-36 655	-0.1	-47 660	-0.2
Verwaltungserfolg	390 437	1.6	-54 254	-0.2
Betriebsgewinn	1 982 139	8.0	-529 099	-2.4
Verrechnete Zinsen auf Liegenschaften	12 073 846	48.4	10 523 460	47.1
Übrige Erträge				
(periodenfremd und Zinserträge Baukonten)	33 188	0.1	650 264	2.9
Zinserträge	1 094	0.0	3 385	0.0
Kapitalzinsen externe Kosten	-7 010 996	-28.1	-5 909 831	-26.5
Finanzaufwand für Schuldbriefe	-68 244	-0.3	-25 469	-0.1
Entschädigung STR und AS	-176 510	-0.7	-170 482	-0.8
Verrechnung Aufwand von Verwaltung	-1 357 836	-5.4	-1 265 082	-5.7
A.o. Erfolg	-289 859	-1.2	0	0.0
Stiftungserfolg	3 204 683	12.9	3 806 245	17.0
Unternehmensgewinn	5 186 822	20.8	3 277 146	14.7
In % Eigenkapital + Fonds (am 1.1.)	3.45%		2.27%	
Kalkulatorischer Zinssatz	2.73%		2.98%	

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

I. Tätigkeit

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

II. Rechnungslegung

Die Jahresrechnung wurde nach den Grundsätzen der ordnungsmässigen Rechnungslegung des Schweizerischen Obligationenrechts erstellt. Die Bewertungsgrundsätze richten sich nach dem Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskostenprinzip.

III. Informationen zur Bilanz

1. Flüssige Mittel

Gekürzte Geldflussrechnung		1.1.–31.12.2011	1.1.–31.12.2010
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	(in TCHF)	12 076	5 653
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		–41 227	–45 311
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		26 722	42 483
(Zu-) Abnahme der flüssigen Mittel		2 429	2 825

2. Transitorische Aktiven

		31.12.2011	31.12.2010
Anteil der noch nicht abgerechneten Heiz-, Neben- und Betriebskosten	(in TCHF)	2 189	2 146
Amortisationsbeiträge Stadt Zürich		–	3 000
Übrige Transitorische Aktiven		147	49
Total Transitorische Aktiven		2 336	5 195

3. Sachanlagen

		31.12.2011	31.12.2010
Buchwert	(in TCHF)	60	78
Brandversicherungswerte		510	510

4. Baukonten der Liegenschaften

Die Baukonten enthalten auch Projekte mit werterhaltendem Charakter, wobei die Unterhaltsarbeiten zum Teil durch den Erneuerungsfonds gedeckt sind. Das grösste im Berichtsjahr noch nicht abgeschlossene Projekt ist:

		31.12.2011	31.12.2010
Militärstrasse 115; Sanierung und Ergänzungsneubau	(in TCHF)	529	–

Seit 2010 werden für solche Bauprojekte allfällige Anteile der werterhaltenden Ausgaben per Ende Jahr bereits der Liegenschaft und somit der Erfolgsrechnung belastet.

5. Liegenschaften

		31.12.2011	31.12.2010
Brandversicherungswerte	(in TCHF)	435 136	405 253
Nominalwert der Grundpfandverschreibungen		353 063	280 111
... davon beansprucht		339 561	263 879

6. Transitorische Passiven

		31.12.2011	31.12.2010
Anteil Akontoleistungen für noch nicht abgerechnete Heiz-, Neben- und Betriebskosten	(in TCHF)	1 879	1 849
Abgrenzung Lieferantenrechnungen für IM VIADUKT		–	4 000
Übrige Transitorische Passiven		317	90
Total Transitorische Passiven		2 196	5 939

7. Hypotheken

	Restlaufzeit		31.12.2011	31.12.2010
Variable und Festhypotheken Laufzeit	> 12 Monate	(in TCHF)	258 578	213 342
Festhypotheken	< 12 Monate		24 725	40 679
Feste Vorschüsse	kurzfristig		1 440	4 000
Total grundpfandgesicherte Kredite			284 743	258 021

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

8. Rückstellungen	31.12.2011	31.12.2010
Rest aus 20-Jahre-Jubiläum Stiftung PWG für Projekt «Writers in Residence 2010–2014» (in TCHF)	77	129
Rückstellungen für nicht getätigte/verzögerte Liegenschaftsinstandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten	3 000	–
Allgemeine Risiken	91	91
Total Rückstellungen	3 168	220

9. Kapitalzinsen externe Kosten

Es bestehen keine Zinsabsicherungsgeschäfte am Bilanzstichtag.

Die durchschnittliche Kreditbindung beträgt per 31.12.2011: 58.2 Monate; per 31.12.2010: 32.7 Monate.

10. Erneuerungsfonds, Amortisationsfonds

Der Erneuerungsfonds wird mit 0.75% und der Amortisationsfonds mit 0.50% der Gebäudeversicherungswerte geäufnet. Zusätzliche Zuweisungen wurden im Berichtsjahr keine verbucht.

IV. Informationen zur Erfolgsrechnung

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

Stufe Erfolgsrechnung	Liegenschaften		Verwaltung		Stiftung	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Kalkulatorische Verrechnung (in TCHF)	–5 063	–4 614			4 614	4 614
Verzinsung des Eigenkapitals	–1 118	–1 001	1 118	1 001		
Verwaltung der Liegenschaften			1 358	1 265	–1 358	–1 265
Verwaltungstätigkeit für die Stiftung						

11. Mietzinseinnahmen

	1.1.–31.12.2011	1.1.–31.12.2010
Soll-Nettomietzinse (in TCHF)	25 167	22 450
Leerstände	0.9% –233	0.2% –42
Durch Erneuerung bedingte Leerstände (z.L. Bauprojekt)	0.0% –3	0.3% –78
Total Mietzinseinnahmen	100.0% 24 931	100.0% 22 330

12. Verwaltungseinnahmen

	1.1.–31.12.2011	1.1.–31.12.2010
Verwaltung der Liegenschaften (in TCHF)	1 118	1 001
Abrechnungshonorar Heiz-, Neben- und Betriebskosten	113	93
Kalkulatorische Eigenleistungen für selbst wahrgenommene Bauherrenvertretung/Akquisitionen	526	477
Sonstiges	50	49
Total Verwaltungseinnahmen	1 807	1 620

13. Verrechnete Zinsen auf Liegenschaften

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

Total Verzinsung Liegenschaften ./ Fremdkapitalzinsen = Eigenkapitalverzinsung.

V. Risikobeurteilung

Die Geschäftsleitung der Stiftung PWG identifiziert und bewertet die Risiken semesterweise (Risiko-Einschätzungen). Die Ergebnisse werden in der Risk-Map festgehalten. Allfällige Risiken werden so frühzeitig erkannt und durch adäquate Gegenmassnahmen minimiert.

Der Ausschuss des Stiftungsrates prüft die Risk-Map semesterweise. Diese Risikoeinschätzung des Ausschusses wird dokumentiert und dem Stiftungsrat jährlich zur Beurteilung und Genehmigung vorgelegt.

Der Stiftungsrat hat anlässlich der Sitzung vom 21.3.2012 die Risikoeinschätzung verabschiedet und somit die Risikobeurteilung nach Art. 663b, Ziff. 12 OR vorgenommen.

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

BERICHT DER REVISIONSSTELLE



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

BDO AG
Fabrikstrasse 50
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle an den Stiftungsrat der Stiftung PWG, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 36 - 39), der Stiftung PWG für das am 31. Dezember 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Stiftungsrates

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

Verantwortung der Revisionsstelle

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

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

Wir empfehlen, die Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 16. Februar 2012

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Monica González del Campo
Leitende Revisorin

Zugelassene Revisionsexpertin

BERICHT FINANZEN

BERICHT ZUR JAHRESRECHNUNG 2011

ZUM UNTERNEHMENSGEWINN

Die Stiftung PWG hat das Geschäftsjahr 2011 mit einem Unternehmensgewinn von CHF 5.2 Mio. (Vorjahr 3.3 Mio.) abgeschlossen. Hauptgrund für die Gewinnsteigerung sind die höheren Mietzeins-einnahmen und tiefere Unterhalts-, Reparatur- und Ersatzaufwendungen. Die Rendite auf Eigenka-pital und Fonds betrug 3.4% (Vorjahr 2.3%).

ZUR BILANZ

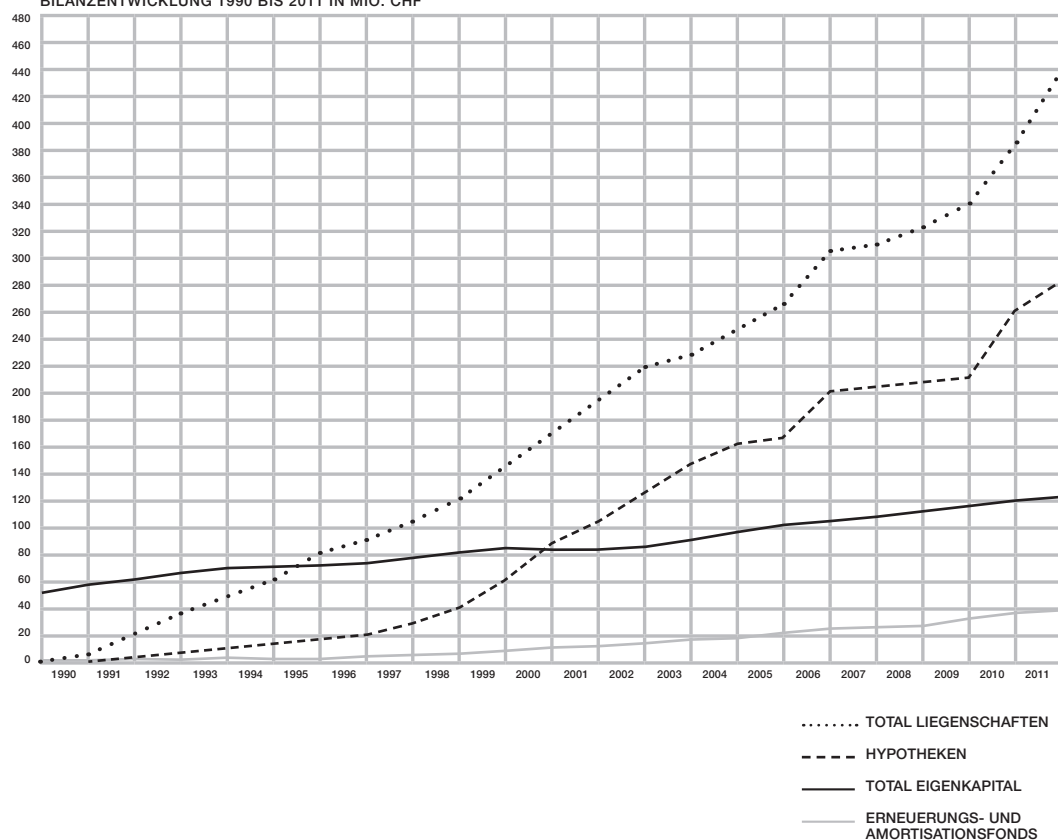
Per Ende Geschäftsjahr beliefen sich die Liegenschaftswerte auf CHF 446.5 Mio. (Vorjahr 404.9 Mio.) und die Hypotheken auf CHF 284.7 Mio. (Vorjahr 258.0 Mio.). Diese Steigerungen sind insbesondere auf den Kauf von zwölf Liegenschaften sowie die Fertigstellung und Aktivierung diverser abge-schlossener Bauprojekte zurückzuführen.

Der Verschuldungsgrad (Hypotheken: [Liegenschaften + Baukonten]) erhöhte sich mit 63.6% gegen-über dem Vorjahr nur leicht um 0.1%. Die durchschnittliche Zinsbindung per Ende 31. Dezember 2011 betrug 58.2 Monate (Vorjahr 32.7).

Der Erneuerungsfonds erhöhte sich um CHF 2.4 Mio. auf neu CHF 20.3 Mio. und der Amortisations-fonds um CHF 1.9 Mio. auf neu CHF 16.3 Mio.

Mit dem Unternehmensgewinn 2011 von CHF 5.2 Mio. wuchs das Eigenkapital auf CHF 123.4 Mio. Rechnet man den Erneuerungs- und den Amortisationsfonds dazu, ergaben sich Eigenmittel von CHF 160.0 Mio.

BILANZENTWICKLUNG 1990 BIS 2011 IN MIO. CHF



BERICHT FINANZEN

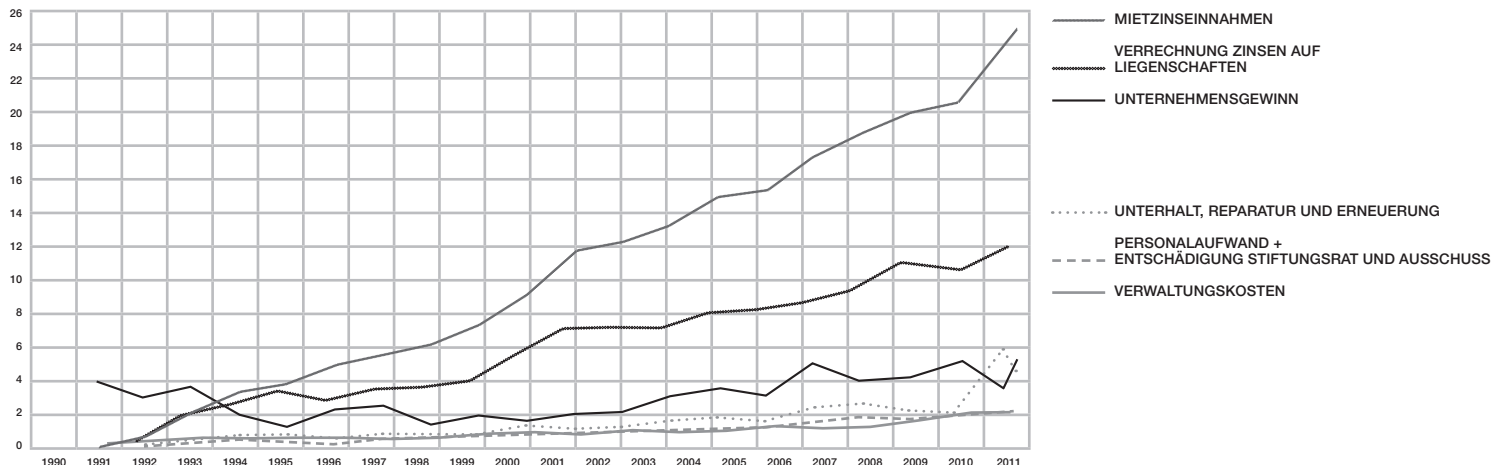
ZUR ERFOLGSRECHNUNG

Zum Unternehmensgewinn trugen hauptsächlich die «Mietzinseinnahmen», die «Hypothekar- und Baurechtzinsen» sowie die «Unterhalt, Reparaturen, Ersatz»-Aufwendungen bei.

Die um CHF 2.6 Mio. gesteigerten Mietzinseinnahmen von CHF 24.9 Mio. ergaben sich insbesondere aus den in den zwei letzten Geschäftsjahren erworbenen Liegenschaften.

Die Hypothekar- und Baurechtzinsen erhöhten sich infolge höherer Fremdfinanzierung um CHF 1.1 Mio. auf CHF 7.0 Mio. gegenüber dem Vorjahr. Das Eigenkapital wurde mit einem durchschnittlichen Richtzinssatz von 2.73 % (Vorjahr 2.98 %) verzinst, was einem Betrag von CHF 5.1 Mio. (Vorjahr 4.6 Mio.) entspricht. Die im Berichtsjahr gekauften Liegenschaften wurden anteilmässig mit dem Eigenkapitalzins belastet. Die «Hypothekar- und Baurechtzinsen» und die «Verzinsung Eigenkapital» wurden in der dritten Stufe der Erfolgsrechnung (Stiftungserfolg) als «Verrechnete Zinsen auf Liegenschaften» mit CHF 12.1 Mio. (Vorjahr 10.5 Mio.) gutgeschrieben.

ERFOLGSENTWICKLUNG 1990 BIS 2011 IN MIO. CHF



Die Unterhalts-, Reparatur- und Ersatz-Aufwendungen betrafen sowohl Unterhalts- als auch Bauprojekte. Die gesamten Aufwendungen betrugen im Geschäftsjahr – inklusive Rückstellungen von CHF 3.0 Mio. für nicht getätigte/verzögerte Liegenschaftsinstandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten – insgesamt CHF 4.8 Mio., wovon rund CHF 0.8 Mio. über den Erneuerungsfonds finanziert wurden. Die grössten abgeschlossenen Bauprojekte waren jene an der Bühlstrasse 39 und 41 und an der Hohlstrasse 9. Bei noch nicht abgeschlossenen Bauprojekten wurde der Anteil der werterhaltenden Ausgaben per Ende Geschäftsjahr bereits der Liegenschaft und somit der Erfolgsrechnung belastet. Diese Methode (Projekt-Zwischenabschluss) wurde bei allen Bauprojekten angewendet, die am Ende des Geschäftsjahres ein Projekt-Saldo von CHF 0.5 Mio. oder grösser aufwiesen.

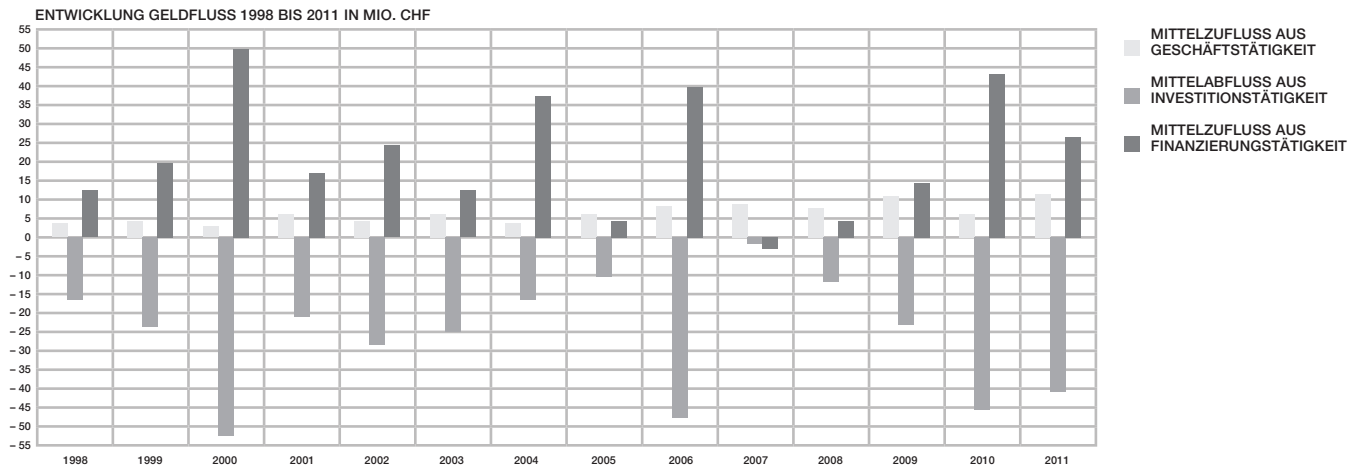
ZUM ANHANG / 1. GELDFLUSSRECHNUNG

Der «Geldzufluss aus Geschäftstätigkeit» verzeichnete mit CHF 12.1 Mio. eine Zunahme gegenüber dem Vorjahr (5.7 Mio.). Hauptgründe sind einerseits, wie oben begründet, die höheren Mietzinseinnahmen und andererseits die im Geschäftsjahr 2010 von der Stadt Zürich gesprochenen und im Berichtsjahr ausgerichteten Abschreibungsbeiträge von CHF 3.0 Mio.

Der «Geldabfluss aus Investitionstätigkeit» von CHF 41.2 Mio. (Vorjahr 45.3 Mio.) ist auf den Kauf der oben erwähnten Liegenschaften sowie die Bautätigkeiten zurückzuführen. Diese Investitionen wurden einerseits aus der Geschäftstätigkeit und andererseits aus der Finanzierungstätigkeit (Erhöhung der Hypotheken) finanziert.

Im «Geldzufluss aus Finanzierungstätigkeit» erhöhten sich die Hypotheken um netto CHF 26.7 Mio. (Vorjahr 42.5 Mio.).

BERICHT FINANZEN



ZUM ANHANG / 2. ABSCHREIBUNGSBEITRÄGE STADT ZÜRICH

Für das abgeschlossene Geschäftsjahr erhielt die Stiftung PWG von der Stadt Zürich keine Abschreibungsbeiträge für den Erwerb von Liegenschaften. Seit ihrer Gründung hat die Stiftung PWG Abschreibungsbeiträge von total CHF 3.5 Mio. bezogen.

BERICHT ZU KENNZAHLEN 2011

LIEGENSCHAFTEN UND MIETOBJEKTE

Die Anzahl Liegenschaften stieg im abgeschlossenen Geschäftsjahr auf 165, die Anzahl Mietobjekte auf total 1473 (Vorjahr 1378).

Bei den Wohnräumen beträgt der durchschnittliche Nettomietzins pro m²/Jahr CHF 210 (Vorjahr 208). Bei den Gewerberäumen sank dieser Wert auf CHF 239 (Vorjahr 245).

30 Unterhalts-, Reparatur- und Ersatzprojekte wurden bearbeitet (Vorjahr 26). Diese gliedern sich in 20 Kleinprojekte bis je CHF 100 000, 7 Projekte zwischen CHF 100 001 und 1 Mio. sowie 3 Projekte über je CHF 1 Mio.

VERWALTUNG UND BETRIEB

Ende 2011 beschäftigte die Stiftung PWG 21 MitarbeiterInnen, darunter 3 Lehrlinge (Vorjahr 22, davon 2 Lehrlinge). Der Personalbestand lag im Jahresdurchschnitt bei 14.7 Vollzeitstellen (Vorjahr 15.4).

PORTFOLIOBEWERTUNG 2011

Nachdem Wüest & Partner AG bereits in den Jahren 2004 und 2007 den Marktwert der PWG-Liegenschaften ermittelt hatte, aktualisierte und ergänzte die Firma ihre Portfoliobewertung im Berichtsjahr.

Neben dem Marktwert des Portfolios (aufgrund diskontierter Investitionen und mit Marktmieten nach allfälligen Investitionen) gab dies Aufschluss über die Relation unserer Mietzinse zum Mietzinspotenzial (Marktmieten nach allfälligen Investitionen).

Zusammengefasst ergab sich folgendes Ergebnis:

- Die Summe aller bis Ende März 2011 erworbenen Liegenschaften zeigt einen geschätzten Marktwert von gut CHF 500 Mio., gegenüber einem Anlagewert von CHF 414 Mio. Die Marktwerte der jüngst erworbenen Liegenschaften liegen dabei markant unter den Kaufpreisen.
- Die aktuellen Mieten unserer Objekte liegen im Durchschnitt ca. 33% unter den jeweiligen Marktmieten. Ein profitorientierter Investor könnte also markant höhere Mietzinse erwirtschaften.

ORGANE

STIFTUNGSRAT UND AUSSCHUSS

Andi Hoppler	Präsident Stiftungsrat und Ausschuss, Kollektivunterschrift zu zweien
Jürg Casparis	
Pierino Cerliani	bis Dezember 2011
Hansjürg Diener	Mitglied Ausschuss, Kollektivunterschrift zu zweien
Thomas Gattlen	
Ueli Keller	
Martin Lanz	
Placid Maissen	bis Juli 2011
Marco Medici	
Daniel Meier	ab September 2011
Hans-Ulrich Meier	
Dominik Ott	
Heinz Schweizer	
Emil Seliner	Mitglied Ausschuss, Kollektivunterschrift zu zweien
Lisbeth Sippel	
Monika Spring-Gross	
Christopher Vohdin	
Alexander Weber	
Robert Witzig-Vogler	
Hansueli Züllig	Mitglied Ausschuss, Kollektivunterschrift zu zweien

KONTROLLSTELLE

BDO Visura
Fabrikstrasse 50
8031 Zürich

GESCHÄFTSSTELLE

PER 31. DEZEMBER 2011

GESCHÄFTSLEITUNG

Jürg Steiner , Geschäftsführer, Bereichsleiter Kauf und Organisation	043 322 14 14
Kollektivunterschrift zu zweien	
Claudio Fetz , Mitglied der Geschäftsleitung, Bereichsleiter Vermietung, Unterhalt und Erneuerung, Kollektivprokura zu zweien, 459 Abs. 2 OR	Bis Dezember 2011
Maurizio Galilei , Mitglied der Geschäftsleitung, Bereichsleiter Finanzen, Kollektivprokura zu zweien, 459 Abs. 2 OR	043 322 14 24

MITARBEITER/INNEN

Amela Basic , Administration Vermietung	043 322 14 12
Daniel Bollhalder , Bewirtschafter, Kollektivprokura zu zweien	043 322 14 02
Theres Breitenmoser , Bewirtschafterin, Nebenkostenabrechnung, Kollektivprokura zu zweien	Bis Dezember 2011
Heidi Buchbinder , Stiftungssekretariat, Personal, Ausbildung	Bis März 2011
Pajtesa Dërmaku , Bewirtschafterin	043 322 14 19
Jürg Grob , Projektleiter Unterhalt und Erneuerung Liegenschaften, Kollektivprokura zu zweien	043 322 14 06
Janine Husi , Bewirtschafterin	Ab Juli 2011 043 322 14 21
Milan Jovanovic , Bewirtschafter, Kollektivprokura zu zweien	043 322 14 13
Isabelle Kehl , Kreditorenbuchhaltung	043 322 14 03
Egle Kobler , Nebenkostenabrechnungen und Buchhaltung	Ab Juli 2011 043 322 14 14
Thomas Laager , Debitorenbuchhaltung	Ab Juli 2011 043 322 14 08
Philipp Locher , Informatik	043 322 14 26
Fabrizio Meo , Bewirtschafter, Kollektivprokura zu zweien	Bis Januar 2011
Elsie Müller , Bewirtschafterin, Kollektivprokura zu zweien	043 322 14 04
Noëlle Nehrenheim , Informatik	043 322 14 16
Marc Reutimann , Debitorenbuchhaltung	Bis August 2011
Kornel Ringli , Projektentwicklung, Kollektivprokura zu zweien	043 322 14 10
Bea Schnüriger , Stiftungsratssekretariat, Personal, Ausbildung	Ab März 2011 043 322 14 11
Regula Sereno , Interne Dienste	043 322 14 18
Luzia Sestito , Controlling und Assistenz Bereichsleitung Finanzen	043 322 14 07

LERNENDE

Adrian José Hug , Auszubildender 3. Lehrjahr	043 322 14 14
Rinor Avdyli , Auszubildende 1. Lehrjahr	Ab August 2011 043 322 14 14
Sarah Rivelli , Auszubildende 2. Lehrjahr	043 322 14 14

FREIE MITARBEITER/INNEN

Jürg Siegler , Projektdokumentation und Vermassung Liegenschaften	043 322 14 14
--	---------------

KENNZAHLEN

		2011	2010	2009	2008
REINE WOHNLIEGENSCHAFTEN	ANZAHL	90	84	76	74
GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN	ANZAHL	75	69	62	62
LIEGENSCHAFTEN IN ENTWICKLUNG	ANZAHL	–	–	1	1
TOTAL LIEGENSCHAFTEN	ANZAHL	165	153	139	137
BAUKONTEN DER LIEGENSCHAFTEN	CHF	1 052 926	1 464 118	21 513 675	4 117 058
LIEGENSCHAFTEN	CHF	446 493 839	404 873 715	339 560 442	332 687 341
TOTAL LIEGENSCHAFTEN	CHF	447 546 765	406 337 833	361 074 117	336 804 399
HYPOTHEKEN	CHF	284 742 715	258 020 965	215 537 511	201 082 011
ERNEUERUNGSFONDS	CHF	20 302 027	17 921 724	16 914 156	14 598 971
AMORTISATIONSFONDS	CHF	16 330 275	14 354 455	12 549 595	10 799 375
HEIMFALLFONDS		330 004	–	–	–
ERNEUERUNGS- UND AMORTISATIONSFONDS	CHF	36 962 306	32 276 179	29 463 751	25 398 346
STIFTUNGSKAPITAL	CHF	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000
ZUWACHSKAPITAL	CHF	73 441 251	68 254 430	64 977 284	59 354 617
TOTAL EIGENKAPITAL	CHF	123 441 251	118 254 430	114 977 284	109 354 617
UNTERNEHMENSGEWINN	CHF	5 186 822	3 277 146	5 622 667	4 794 733
GEWINN IN % DES EIGENKAPITALS	%	4.4	2.9	5.1	4.6
GEWINN IN % EIGENKAPITAL + FONDS	%	3.4	2.3	4.2	3.8
VERSCHULDUNGSGRAD					
(HYPOTHEKEN / BAUKONTI & LIEGENSCHAFTEN)	%	63.6	63.5	59.7	59.7
MIETZINSEINNAHMEN	CHF	24 931 425	22 329 609	20 911 851	20 151 678
VERRECHNUNGZINSEN AUF LIEGENSCHAFTEN	CHF	–12 073 846	–10 523 460	–11 062 020	–11 258 620
UNTERHALT, REPARATUR UND ERNEUERUNG	CHF	–4 809 314	–7 528 945	–2 210 498	–2 575 083
VERWALTUNGSKOSTEN	CHF	–1 369 288	–1 316 437	–1 013 598	–1 059 775
PERSONALAUFWAND + ENTSCHÄDIGUNG STR UND AS	CHF	–2 169 162	–2 305 337	–2 167 487	–2 055 436
MITTELZUFLUSS AUS GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	CHF	12 076 133	5 652 556	11 139 546	7 274 099
MITTELABFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	CHF	–41 227 200	–45 311 309	–24 305 485	–12 858 529
MITTELZUFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	CHF	26 721 750	42 483 454	14 455 500	4 188 500
NETTOZUFLUSS (+) / ABFLUSS (-)	CHF	–2 429 317	2 824 701	1 289 560	–1 395 930
MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER ENDE PERIODE	ANZAHL	21	22	24	22
... DAVON LEHRLINGE	ANZAHL	3	2	2	3
DURCHSCHNITTLLICHE VOLLZEITSTELLEN	ANZAHL	14.9	15.4	15.8	14.7



DER BALKONTURM AN DER HOHLSTRASSE 9 WURDE IN DER WERKSTATT VORGEFERTIGT, EIN KRAN HIEVTE DIE STAHLRAHMEN AN IHREN ORT.



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

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