

# Bericht & Rechnung 2021



## Impressum

Herausgeberin: Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen  
Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich  
Redaktion: Kornel Ringli  
Titelbild: Ralph Hut, Zürich  
Grafisches Konzept und Layout: Schenker visuelle Kommunikation, Zürich  
Lithografie: Küenzi + Partner Mediacheck, Langnau am Albis  
Korrektur: Torat GmbH, Zürich | Druck: Staffel Medien AG, Zürich  
Papier: Z-Offset Rough (FSC-zertifiziert) | Auflage: 3100 Ex. | ISSN 2296-4010



**Erwerben**  
**Vermieten**  
**Unterhalten**  
**Erneuern**  
**Entwickeln**  
**Bauen**

# Inhalt

—8

## Wir stellen uns vor

Etwa 35 Prozent der Menschen haben Angst vor Spinnen – gar nicht so wenige also. Drei von uns können ihnen nachfühlen.



—14

## Bewirtschaftung

Vermietung in Zeiten pandemischer und meteorologischer Stürme: Was folgt danach? Foto Ralph Hut



—10

## Hausgericht

Das «Hermanseck» schmort für Sie Ossobuco und verrät, wie der italienische Klassiker sicher gelingt. Buon appetito!

Foto Mirjam Graf

—12

## Finanzen und Controlling

Nichts weniger als ein Rekordvolumen an Erwerbsgeschäften galt es zu finanzieren.



—16

## Bauprojekte und Portfolio-management

Weil sich im Vorjahr viele Projekte verzögert hatten, war nun ein Kraftakt gefragt. Foto Hannes Henz



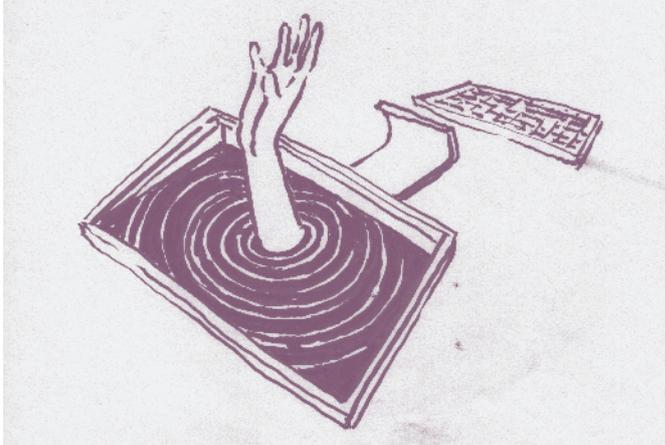
—18

## Erwerb Liegenschaften

Böse Zungen meinen, wir hätten ein Bauprojekt gekauft. Falsch: ein Bürohaus mit Potenzial für 100 Wohnungen. Und die grösste Liegenschaft obendrein. Foto Ralph Hut

## —22 Jahresthema

**Tisch, Sofa, Bett – Homeoffice hat neue Arbeitsorte hervorgebracht. Der Schreibtisch 2.0 ist aus Lust und aus Not entstanden.** Zeichnung Andreas Hofer



## —23 Wer arbeitet denn da?

**Wir legten Fachleuten drei Fotos von Arbeitsorten vor. Sie sollten die Personen beschreiben, die da arbeiten.** Foto Ralph Hut



## Inhaltsverzeichnis

- 6 **Résumé**
- 8 **Wir stellen uns vor**
- 9 **Durch das Jahr**
- 10 **Hausgericht**
- 12 **Finanzen und Controlling**
- 14 **Bewirtschaftung**
- 16 **Bauprojekte und Portfolio-management**
- 18 **Erwerb Liegenschaften**
- 22 **Schreibtisch 2.0**
- 23 **Wer arbeitet denn da?**
- 31 **Die Grenzen des Monitors**
- 32 **Anekdoten aus der Mieterschaft**
- 36 **Während des Shutdowns das eigene Taschen-Business gestartet**
- 38 **Das Beste aus zwei Welten**
- 42 **Unsere Liegenschaften**
- 48 **Jahresrechnung**
- 60 **Personen und Organe**
- 62 **Kennzahlen**

## —36 Mieterporträts

**Reporterin Rahel Bains besuchte eine Mieterin, die zu Hause Taschen häkelt und vertreibt, und eine Familie, deren Wohnung im Shutdown zu eng wurde.**

# Grünes Licht für die neuen Statuten

Auf das zweite Jahr im Zeichen des Virus waren wir schon besser eingestellt. Wir freuen uns aber trotzdem auf angenehmere Zeiten.

Die behördlich verordneten Schliessungen wirkten sich wirtschaftlich vor allem auf unser Gewerbe aus. Eine Kommission prüfte Gesuche um Mietzinsreduktionen, an denen sich neu auch die Stadt Zürich beteiligte. Die Wohnungsmieterinnen und -mieter arbeiteten immer noch häufig von zu Hause aus. Das ist eines der Themen, denen sich dieser Bericht widmet.

Der Stiftungsrat traf sich zu sechs Sitzungen in teilweise neuer Zusammensetzung. Elisabeth Schoch und Maria del Carmen Señorán traten ihr Amt am 1. Januar beziehungsweise am 1. September als Nachfolgerinnen von Martin Lanz respektive Christoph Marty an. Mit der Wahl von Andreas Gysi konnte eine weitere wichtige Personalie frühzeitig geklärt werden: Er wird am 1. April 2022 Nachfolger von Geschäftsführer Jürg Steiner, der in den Ruhestand tritt. Wesentlich war auch der Beschluss, den Sitz der Geschäftsstelle in eine eigene Liegenschaft – nämlich in den geplanten Neubau Flüelastrasse 16 – zu verlegen. Ferner nahmen den Stiftungsrat die wiederkehrenden Beschlüsse zu Geschäftsbericht, Rechnung und Budget, aber auch der Liegenschaftenerwerb und die Bauprojekte in Anspruch.

Die Statutenrevision, die wir Ende 2018 dem Finanzvorstand überwiesen hatten, ist endlich unter Dach und Fach. Der Gemeinderat hat ihr im Dezember 2021 zugestimmt. Vorangegangen waren zahlreiche Sitzungen mit einer gemeinderätlichen Spezialkommission. Noch offen sind der Zeitpunkt der Inkraftsetzung und die Anpassung der verschiedenen Reglemente.

Die Bauvorhaben, die im Vorjahr wegen Corona verschoben werden mussten, haben jetzt begonnen. Zusammen mit den für 2021 vorgesehenen laufen nun gut zwei Dutzend grössere Projekte. Abgeschlossen sind 5 Gesamterneuerungen, 9 sind in der Pipeline. Die Neubauten Ackersteinstrasse und Flurstrasse, vor allem aber die Umnutzung des Bürogebäudes Schärenmoosstrasse, unseres bisher grössten Objektes, schaffen zusätzlichen Wohnraum. Ausserdem haben wir uns

auf die Vorgehensweise geeinigt, um mit der strategischen Erneuerungsplanung die 2000-Watt-Ziele zu erreichen.

Erstmals seit einigen Jahren sank der Referenzzinssatz nicht und blieb bei tiefen 1,25%. Auf der Finanzierungsseite konnten wir den Aufwand weiter reduzieren. Die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern in Zürich ist ungebrochen, und die Preise steigen weiter. Glücklicherweise gab es auch dieses Jahr Verkäuferinnen und Verkäufer, die an uns dachten und ihre Liegenschaft nicht öffentlich zum Verkauf ausschrieben. Vielen Dank dafür!

Die Stiftung PWG hat 7 Liegenschaften mit insgesamt 67 Wohnungen und fest vermieteter Bürofläche für total 108,24 Mio. Fr. erwerben können, mit Beanspruchung von 4,05 Mio. Fr. städtischen Abschreibungsbeiträgen. Hinzu kamen 5 Mio. Fr. aus dem Budget 2020 für ein damals initiiertes und im Berichtsjahr abgeschlossenes Erwerbsgeschäft. Das Portfolio umfasst nun 166 Liegenschaften mit 2305 Mietobjekten in allen Stadtkreisen und fast allen Quartieren. 1985 davon sind Wohnungen, 320 sind Gewerberäume.

Das Eigenkapital ist um 13,2 Mio. auf 257,5 Mio. Fr. angewachsen. Die Rendite des Eigenkapitals inkl. Fonds betrug im Berichtsjahr 2,4%. Den Unwägbarkeiten bei der künftigen Entwicklung des Referenzzinssatzes und der effektiven Fremdkapitalkosten begegnet die Stiftung PWG durch die Wahl von Darlehen unterschiedlicher Laufzeit und unterschiedlicher Partner sowie durch einen soliden Eigenkapitalanteil von 27,3%.



Ueli Keller  
Präsident des Stiftungsrates



Jürg Steiner  
Geschäftsführer

Für das Bild empfing uns Albis Metallbau, Mieter an der Hädrichstrasse 12. Foto Mirjam Graf





# Unsere Spinnenfeinde

## Sie haben Angst und machen keinen Hehl daraus – Angst vor Spinnen.

Von links nach rechts

**Daniel Schwab:** Vielleicht finden Sie es komisch, dass ich meinen grossen Garten liebe. Da krecht und flecht es gehörig. Doch diese Tierchen machen mir nichts aus. Mehr Mühe bereitet mir inzwischen – ich kratze am siebten Jahrzehnt – das Umgraben im Frühjahr. Spinnen dagegen sind ein No-Go. Die Möglichkeit eines Rencontres auf dem Weg in den Keller schmälert sogar meine Vorfreude auf eine gute Flasche. Ich hätte eigentlich gerne wieder einen Hund, will aber keinen Chef mehr. Ob ich deswegen schon viele Jahre im Treuhandbereich selbstständig bin ...? Etwas weniger lang, seit 2018, vertrete ich die FDP im Stiftungsrat der PWG, seit letztem Jahr auch im Ausschuss.

**Alexandra Banz:** Gegen meine Angst tue ich – nichts! Ich kann gut damit leben. Die letzte Spinne ist mir vor einigen Monaten über den Weg gelaufen. Und noch ekliger finde ich Karerlaken. Igitt! Diese Viecher machen mir in Südafrika das Leben schwer. Da bin ich gern im Schweizer Winter, doch Corona machte mir zuletzt einen Strich durch die Rechnung. Die Unsicherheit, mit der wir derzeit leben, ist wie bei einem Umbau. Ständig muss man mit Überraschungen rechnen. Ach ja, ich bin

Architektin FH. Seit meinem Master in Real Estate Management arbeite ich für die Stiftung PWG – und das immer noch gerne. Mir passt der sinnvolle Stiftungszweck.

**Lucas Widmer:** «Grusiger» als Spinnen finde ich nur Broccoli. Diese Abneigung konnte ich nie ablegen. Das liegt vielleicht auch daran, dass ich nichts dagegen unternehme. Man kann dem grünen Zeugs gut aus dem Weg gehen – beispielsweise mit einer Pizza. Einige von uns bestellen öfters am Freitag eine. Dieser lockere Brauch passt zur Stimmung in der Geschäftsstelle und zu den flexiblen Arbeitszeiten, die ich ebenso schätze. Dagegen wünsche ich mir mehr Tempo bei der Digitalisierung. Ich selber bin auch zielstrebig unterwegs: Nach dem KV und einem Arbeitsjahr bin ich vor zwei Jahren zur PWG gestossen; seit Januar bilde ich mich zum Immobilienbewirtschafter weiter.

Text Kornel Ringli | Foto Mirjam Graf  
Das Bild entstand zwischen zwei Regengüssen im August 2021 in der Bäckeranlage.

# Durch das Jahr

—1

Anfang Jahr hiessen wir Bettina Schmid willkommen. Ebenfalls neu in der Bewirtschaftung arbeiten Rachel Huber und Sheila Raj. Anna-Lena Hofstetter begann eine Zweitausbildung und verliess uns ebenso wie Sansath Saravanabavan. In seine Fusstapfen im Portfoliomanagement traten Neslihan Aydogan-Zierer und Jordana Neira. Seit Dezember sind Sara Esposito und Melissa Schärer Vonder Mühl die neuen PWG-Stimmen. Sie übernahmen die Telefonzentrale von Amela Koso-Basic, die sich auf administrative Aufgaben konzentriert.

—2

Mit Lana Bastašić kam die aktuelle Trägerin des Europäischen Literaturpreises in die Schweiz. Wie alle bisherigen ermöglichten auch diesen Schreibaufenthalt das Literaturhaus Zürich und die Stiftung PWG mit grosszügiger Unterstützung durch Stadt und Kanton Zürich. Auf die serbisch-bosnische Schriftstellerin folgte im Sommer Sjórn. Er kam über die Musik und die Dichtung zum Romanschreiben. Als wäre das nicht genug, verfasste er auch erfolgreich Drehbücher, in Zürich deren zwei.

writers-in-residence.ch

—3

Im Juni flogen wir aus, die Geschäftsstelle blieb zu. Pandemiekonform hielten wir uns praktisch nur im Freien auf. In der Stadtgärtnerei erhielten wir eine Führung zu den gut 110'000 Bäumen in der Stadt. Nach einem Spaziergang und einem (für die



Das «Fischer's Fritz» bot den Rahmen für den gemütlichen Teil des Ausflugs. Foto Stiftung PWG

öV-Nutzerinnen und -Nutzer etwas längeren) Apéro assen wir im Restaurant «Fischer's Fritz». Den Nachmittag verbrachten wir am Wasser: badend, im Liegestuhl und Pétanque sowie Ping-Pong spielend.

**ALLIANZ FÜR DAS GEMEINWOHL**

—4

Die Allianz für das Gemeinwohl absolvierte ihr erstes volles Jahr. Der Zusammenschluss von über 30 Non-Profit-Organisationen, darunter die Stiftung PWG, will den Anteil gemeinnütziger Erbschaften vergrössern. Dazu lancierte sie unter anderem weiter-wirken.ch. Die Plattform hilft beim Verfassen des Testaments und zeigt auf, warum es sinnvoll ist, einen Teil des Vermögens dem Gemeinwohl zu überlassen. Der PWG-Kommunikationsverantwortliche Kornel Ringli trat nach drei Jahren bei der Vorgängerorganisation MyHappyEnd und Aufbauarbeit zur Allianz als Vorstandsmitglied zurück.

weiter-wirken.ch | allianzgemeinwohl.ch



Bei Jürg Steiners «Public Viewing» half alle Unterstützung nichts: Der EM-Viertelfinal gegen Spanien ging verloren. Foto Stiftung PWG

—5

Die Leitung der Geschäftsstelle kommt in neue Hände. Jürg Steiner, seit 2010 Geschäftsführer, geht vorzeitig in Pension. Die Findungskommission, bestehend aus den Ausschussmitgliedern Ueli Keller, Jürg Casparis und Dominik Ott, hatte zwischen rund 60 Kandidatinnen und

Kandidaten zu entscheiden. Die Wahl fiel auf Andreas Gysi, einen ausgewiesenen Immobilienexperten und profunden Kenner des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Zuletzt leitete Gysi beim Verband Wohnbaugenossen-schaften Zürich die Immobilienentwicklung und Akquisition und war stellvertretender Geschäftsführer. Er tritt seine neue Stelle am 1. April 2022 an.

—6

Das 15-jährige Dienstjubiläum von Daniel Bollhalder feierten wir mit einem Aperitif im Freien. Auf Thomas Laagers Wohl, der sein 10-Jähriges hatte, tranken wir, als Jürg Steiner die Geschäftsstelle an einem ersten warmen Sommerabend zu sich einlud. Anfang Oktober jährte sich der Eintritt von Jürg Grob zum 20. Mal. Zu diesem besonderen Jubiläum liessen wir uns in der stimmungsvollen «Alprausch-Fabrik» an der Eibenstrasse 9 bewirten.

—7

Das Weihnachtessen fand bereits Mitte November statt. Wir hatten das Datum Anfang Jahr festgelegt – das vorweihnächtliche Infektionsgeschehen noch in ungueter Erinnerung. Um die Personenzahl zu verkleinern, brachen wir mit der Tradition eines gemeinsamen Anlasses von Stiftungsrat und Geschäftsstelle. So tafelten wir an unterschiedlichen Abenden, aber am gleichen Ort. In «Hombis Salon» auf dem Hunziker-Areal wartete jeweils ein Vier-Gang-Menü und eine musikalische Darbietung.

—8

Die über Jahre vorangetriebene Totalrevision der Statuten ist unter Dach und Fach. Am 8. Dezember hiess der Gemeinderat unseren Vorschlag gut. Viel Zeit gefordert hatte die Debatte, wie beim kleinteiligen und vielgestaltigen Portfolio der Stiftung PWG die Kostenmiete berechnet werden soll. Eine grosse Mehrheit im Parlament stimmte am Schluss der bisherigen Praxis zu.

Text Kornel Ringli

# Beim guten Hausgeist tafeln

**Lokale kommen und gehen – nicht so das «Hermanseck». Seit über 15 Jahren ist es bekannt für leckere Menüs und feines Tafeln.**

Schon der Name hat es in sich: Listig spart er sich ein «n» und führt damit so manche auf die falsche Fährte. Denn Hausherr «Herman» ist keineswegs anglofon, sondern durch und durch germanisch. Mindestens lässt die Speisekarte darauf schliessen: «Unsere Gerichte führen die schweizerische Küche mit dem Besten unserer Nachbarländer zusammen», sagt Michael Imfeld, der das «Hermanseck» seit der Gründung führt. Und diese liegt schon einige Jährchen zurück. Seit 2004 gibt es das Restaurant in nächster Nähe des Bahnhofs Wiedikon. Das ist in der Gastro-Landschaft zwischen Uetli- und Zürichberg eine halbe Ewigkeit. «Herman» ist der nicht personalisierte gute Geist des Lokals. Er blieb dem Lokal während all der Jahre treu, so wie das Stammpublikum dieser «Quartierbeiz par excellence» (NZZ). Was daran liege, dass man hier nichts verspreche, was man nicht halten könne.



Die Atmosphäre im «Hermanseck» ist mittags wie abends warm und gemütlich.

Küchenchef Marian Hirtz verfeinert währschaftige Klassiker mit anderen Ideen. Beim hier aufgetischtem Ossobuco bedeutet dies, dass er den Mailänder Klassiker nicht unter Zugabe von Rotwein und Tomaten schmort. Ossobuco in Bianco ist eine wesentlich seltenere Variante auf unseren Tellern, wobei nicht klar ist warum. Denn diese Art der Zubereitung ist leichter, bekömmlicher und harmonisiert ganz ausgezeichnet mit dem Weisswein-Risotto, das «Herman» als Beilage vorschlägt. Natürlich geht auch eine üppigere Safran-Variante des norditalienischen Breigerichtes oder eine sämige Polenta, die auf vielen guten Speisekarten steht. Jedenfalls munden die dick geschnittenen Rübli und Stangensellerie zusammen mit den geschmorten Beinscheiben von der Kalbshaxe, wenn sie nach eineinhalb Stunden aus dem Ofen gehoben werden.

«Herman» haust in einer überaus gemütlichen Gaststube. Man betritt den winkelförmigen Raum an der Gebäudeecke – sozusagen am «Hermanseck». Links stehen eine Bar und Tische mit Sitzbänken, rechts geht es in den schön proportionierten Hauptbereich. Könnten die dunklen, holzgetäfelten Wände sprechen, sie sprächen Bände von so vielen wein- und bierseligen Stunden. Doch es sind nur munteres Gemurmel und klingende Gläser zu hören. Einzig «Herman» weiss um all die Geschichten dieses Traditionslokals. Doch er behält sie für sich. Still und unauffällig, freundlich und zuvorkommend bedient er seine Gäste. Im Sommer gerne auch draussen unter einer hübschen Pergola. Dann verwandelt sich das «Eck» in ein kleines, feines Gartenrestaurant.

Text Kornel Ringli | Foto Mirjam Graf



Das Knochenmark ist eine cremige Saucenzugabe (an der sich die Geister scheiden).

Fein gehackter Stangensellerie gehört zur würzigen Gremolata.



Nach rund eineinhalb Stunden im Ofen ist das Werk vollbracht – und das Fleisch butterzart.



## Ossobuco Gremolata

Für 4 Personen  
 2 Zwiebeln  
 1 Knoblauchzehe  
 2 Rüebli  
 5 Stangen Stangensellerie (mit Grün)  
 4 Kalbshaxenscheiben à ca. 250 g, 3 cm dick  
 Salz und Pfeffer  
 3 El Olivenöl  
 1 El Tomatenmark  
 1 El Mehl  
 150 ml Weisswein  
 1 Bio-Zitrone

—1

Zwiebeln halbieren und in Streifen schneiden. Knoblauch in feine Scheiben schneiden. Rüebli putzen, schälen, längs halbieren und in 2 cm grosse Stücke schneiden. Sellerie putzen. Zwei schlanke Stangen (mit Grün) beiseitelegen. Restlichen Sellerie schräg in 1 cm dicke Stücke schneiden.

—2

Ofen auf 180°C vorheizen (Umluft nicht empfehlenswert). Kalbshaxen mit Salz und Pfeffer würzen. Öl in einem Bräter erhitzen. Die Scheiben darin auf jeder Seite 3 Min. kräftig anbraten und herausnehmen. Zwiebeln, Knoblauch, Rüebli- und Selleriestücke in den Bräter geben und bei mittlerer Hitze 3 Min. braten. Tomatenmark einrühren und kurz mitbraten. Alles mit Mehl bestäuben und kurz mitbraten. Mit Weisswein ablöschen. 300 ml Wasser zugießen und aufkochen. Fleisch dazugeben und zugedeckt im heissen Ofen auf der mittleren Schiene 1 Std. schmoren. Dann offen weitere 30 Min. garen. Das Fleisch ist durchgegart, wenn es sich einfach vom Knochen lösen lässt und leicht zerfällt.

—3

Inzwischen für die Gremolata die schlanken Selleriestangen mit dem Grün fein hacken. Zitronenschale abreiben und den Saft auspressen. Alles mit dem gehackten Sellerie mischen. Ossobuco mit Salz und Pfeffer nachwürzen und mit der Sellerie-Zitronenmischung bestreut servieren.

## Weisswein-Risotto

Für 4 Personen  
 3 El Olivenöl  
 ½ Zwiebel  
 200 g Risottoreis  
 1,5 dl Weisswein  
 6 dl Rindsbouillon  
 25 g Butter in Stücken  
 2,5 El Parmesan gerieben

—1

Olivenöl in einem Topf warm werden lassen. Zwiebel fein hacken und andämpfen. Reis beigegeben, unter Rühren dünsten, bis er glasig ist.

—2

Wein dazugießen, vollständig einkochen. Bouillon unter häufigem Rühren nach und nach dazugießen, sodass der Reis immer knapp mit Flüssigkeit bedeckt ist. Hitze so einstellen, dass der Risotto leise köchelt. Al dente kochen (18 – 20 Min.); der Risotto sollte noch leicht flüssig sein.

—3

Topf von der Platte ziehen, Butter und Parmesan darunter rühren, Risotto sofort servieren.

Marian Hirtz mag Ossobuco in Bianco, das man seltener antrifft als die herkömmliche Zubereitung mit Rotwein.

# So gewachsen sind wir noch nie

Die Stiftung PWG schliesst das Geschäftsjahr mit einem Ertragsüberschuss von 6,1 Mio. Fr. (Vorjahr 6,6 Mio.) ab. Es war geprägt durch das grösste Wachstum der PWG-Geschichte. Wir gewährten infolge der Covid-19-Pandemie Mietzinsreduktionen in der Höhe des Vorjahres.

Die nachfolgenden Ziffern in den eckigen Klammern beziehen sich auf die Kontonummern in der Jahresrechnung auf den Seiten 48 bis 59.

## Bilanz

Per Ende Jahr liegen die Sachanlagen [140] des Verwaltungsvermögens (VV) bei 918,2 Mio. Fr. (804,5 Mio.). Darin enthalten sind Hochbauten (Liegenschaften), Mobilien und Liegenschaften im Bau (siehe auch Anlagenspiegel auf Seite 57). Die Kurzfristigen [201] und Langfristigen Finanzverbindlichkeiten [206] sind auf 675,2 Mio. Fr. (571,4 Mio.) gestiegen. Diese Steigerungen gehen insbesondere auf die Liegenschaftenerwerbe sowie auf die laufenden oder fertiggestellten Bauprojekte zurück.

Der Liegenschaftensfonds [291] vergrösserte sich um 7,1 Mio. Fr. auf 67,3 Mio. Fr. Mit dem Ertragsüberschuss von 6,1 Mio. Fr. und der Veränderung des Liegenschaftensfonds ist das Eigenkapital von 244,3 Mio. Fr. Ende 2020 auf 257,5 Mio. Fr. angewachsen.

## Erfolgsrechnung

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

Bei den Mieterträgen (in der Gruppe «Finanzertrag» [44] enthalten) resultiert gegenüber der gleichen Periode im Vorjahr netto eine Steigerung von rund 3,5 Mio. Fr. Die im Vorjahr und im abgeschlossenen Jahr erworbenen Liegenschaften sowie die fertiggestellten Bauprojekte trugen dazu bei. Die höheren Leerstände und Covid-19-Mietzinsreduktionen belasteten das Ergebnis etwa im gleichen Masse wie im Vorjahr (1,5 Mio. Fr.).

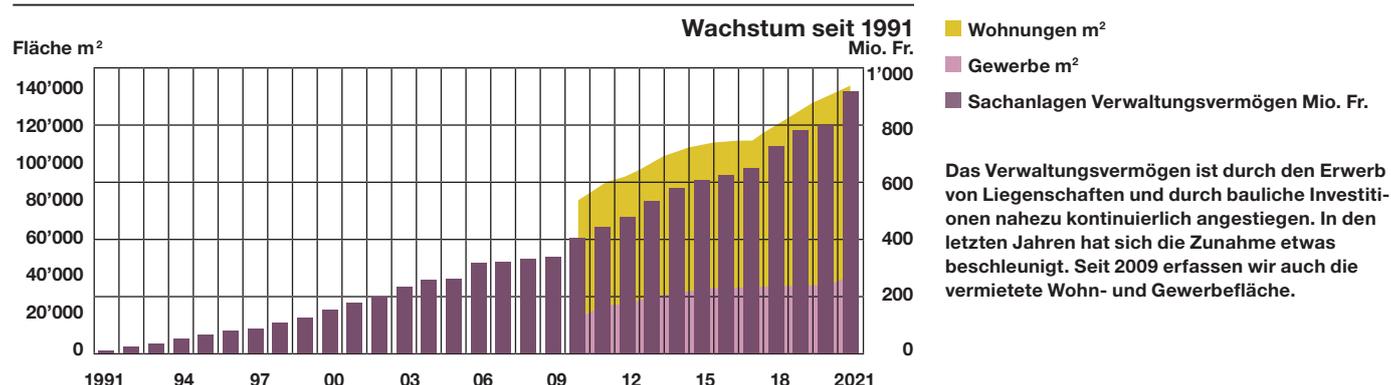
Im «Sach- und übriger Betriebsaufwand» [31] enthalten ist insbesondere der «Bauliche und betriebliche Unterhalt» [314], der mit rund 10,3 Mio. Fr. gegenüber dem Vorjahr um 5,4 Mio. Fr. höher liegt, jedoch im Rahmen des Jahresbudgets von 10,5 Mio. Fr. bleibt.

Die Abschreibungen auf Liegenschaften haben entsprechend der höheren Gebäudeversicherungssumme des gewachsenen Portfolios auf 4,2 Mio. Fr. zugenommen (Vorjahr 3,9 Mio. Fr.).

Der Anlagewert ist stärker gewachsen als die Verwaltungskosten. Der Personal- und Betriebsaufwand beträgt nur

# 0,51%

des Anlagevermögens.



Die «Einlagen in Fonds («Liegenschaftsfonds»)» [35] und «Entnahmen aus Fonds («Liegenschaftsfonds»)» [45] belasten die Rechnung mit netto 7,1 Mio. Fr. (Vorjahr 6,7 Mio. Fr.). Bei den «Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen» (Liegenschaftsfonds) [45] verschiebt sich je nach Baufortschritt der Zeitpunkt der Entnahme.

Die Kreditzinsen (im «Finanzaufwand» [34] enthalten) erhöhten sich infolge des gestiegenen Fremdfinanzierungsbedarfs um rund 0,9 Mio. Fr. auf 7,5 Mio. Fr. Darin enthalten sind auch Netto-Emissionskosten («Agio») von rund 0,4 Mio. Fr. aus einer EGW-Anleihe.

### Geldflussrechnung

Der «Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)» ist mit 19,6 Mio. Fr. höher als im Vorjahr (18,0 Mio.). Der grosse «Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen» von 117,9 Mio. Fr. (23,6 Mio.) ist auf die gesteigerten Ausgaben für Erwerbs- und Bautätigkeiten zurückzuführen. Diese Investitionen wurden einerseits aus der Geschäftstätigkeit und andererseits aus der Finanzierungstätigkeit (Erhöhung der Kredite) finanziert. Gemäss «Geldzufluss aus Finanzierungstätigkeit» nahmen die Kredite um netto 103,8 Mio. Fr. zu (9,5 Mio.).

### Liegenschaften und Mietobjekte

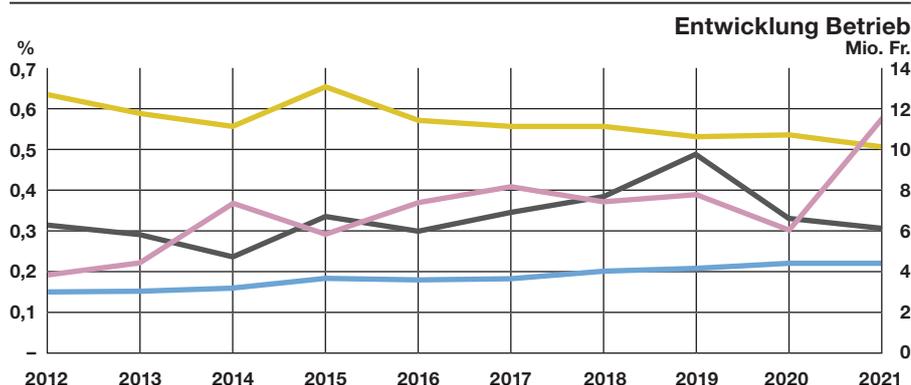
Mit 7 erworbenen Liegenschaften umfasst das Portfolio neu 166 Liegenschaften (159). Ende Jahr bewirtschaftete die Stiftung PWG 1985 Wohnungen (1919) und 320 Gewerberäume (320). Die Zahl der Nebenobjekte (Parkplätze und übrige) beträgt 1211 (Vorjahr 1166). Bei den Wohnräumen beläuft sich der durchschnittliche Nettomietzins am Stichtag 31. Dezember 2021 auf 205 Fr./m<sup>2</sup>a (200), bei den Gewerberäumen auf 237 Fr./m<sup>2</sup>a (234).

### Betrieb und Personalentwicklung der Geschäftsstelle

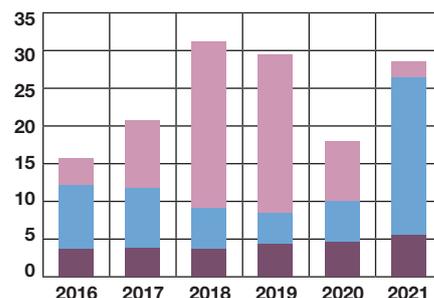
Wir haben die Digitalisierung im Bereich «Finanzen und Controlling» weiter vorangetrieben. Rund 95% der Belege sind elektronisch abrufbar, was eine wichtige Voraussetzung für das Arbeiten von zu Hause darstellt.

Die durchschnittliche Anzahl Vollzeitstellen (ohne Lernende) ist um 1,9 auf 22,5 angestiegen.

Text Maurizio Galilei | Grafiken Stiftung PWG



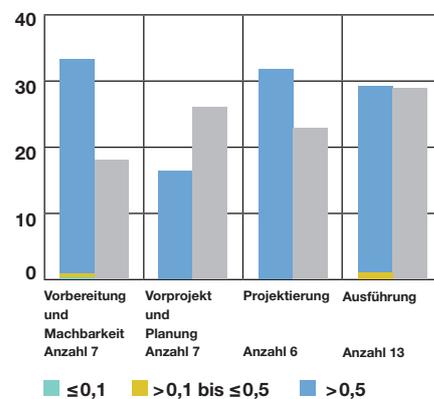
### Unterhalt, Erneuerung\*, Bau\* (\*inkl. Eigenleistungen) in Mio. Fr.



■ An-/Ersatz- und/oder Neubau\*  
 ■ Erneuerung\*  
 ■ Laufender Unterhalt und Kleinprojekte\*

Die 2020 zum Teil aufgeschobenen Erneuerungsarbeiten konnten nun termin- und sachgerecht mit den für 2021 geplanten Massnahmen umgesetzt werden. Entsprechend hoch ist der blaue Anteil der Säule.

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



Ende 2021 waren 33 (22) Bauprojekte in der Ausführungsphase.

■ Liegenschaftenerfolg TFR.  
 ■ Personal- und Verwaltungsaufwand TFR.  
 ■ Unternehmenserfolg TFR.  
 ■ Verhältnis Personal-/Verwaltungsaufwand zum Verwaltungsvermögen %

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

# Was folgt auf die grossen Stürme?

Seit vorletztem Jahr hält uns Corona in Atem, aber 2021 hat auch das Wetter seine unbändige Kraft gezeigt. Beides mit Folgen, die wir noch lange spüren werden.

Mitte Januar versank Zürich im Schnee. Unter dessen Gewicht brachen unzählige Äste, Bäume mussten gefällt werden. Davon waren mehr als 30 PWG-Liegenschaften betroffen. Aber das war erst der Anfang. Ein Unwetter mit Sturmböen von 100 Kilometern pro Stunde fegte im Juli über Zürich hinweg. Die Bäume, welche den Schnee gerade noch überstanden hatten, erhielten jetzt den Rest. Insbesondere in Schwamendingen und Altstetten wurden alte, mächtige Bäume entwurzelt oder knickten um. Anstelle eines stolzen Baumwuchses herrscht heute an vielen Orten gähnende Leere. Die Aufräumarbeiten dauerten lange – viel länger wird es aber dauern, bis die Bäume nur annähernd so gross sind wie früher.

## Geht dem Gewerbe der «Schnuof» aus?

Nicht nur in unserem Stiftungsnamen nimmt das Gewerbe einen wichtigen Platz ein. Die gewerblich vermieteten Flächen machen rund einen Viertel unserer Mietzinseinnahmen aus. Dahinter stehen meist kleine Unternehmen, in denen die Inhaberin noch selbst Hand anlegt und die häufig nur wenige Angestellte haben. Täglich stellen sie sich neuen Herausforderungen, gehen Risiken ein, insbesondere finanzielle. Das ist schon in «normalen» Zeiten anspruchsvoll, im zweiten Corona-Jahr umso mehr. Die Mieterschaft schätzte deswegen unsere Unterstützung in Form von Mietzinsreduktionen, die wir dank der Voraussicht des Stiftungsrates fortsetzen konnten.

Anfang Jahr beschloss die Stadt Zürich, dem Gewerbe, das aufgrund der Corona-Massnahmen vorübergehend schliessen musste oder weniger Umsatz als in den Vorjahren erwirtschaftete, einen Drittel des Mietzinses zu bezahlen, sofern der Vermieter den gleichen Betrag erlässt. Wir partizipierten an diesem sogenannten Drei-Drittels-Modell, weil wir bis dahin Reduktionsanträge der Geschäftsmietenden grosszügig gutgeheissen (und selber getragen) hatten. Dafür haben uns die Mieterinnen und Mieter bereitwillig Belege eingereicht und Bestätigungen unterzeichnet. Das aufwendige Verfahren lohnte sich: Es kam bei den PWG-Mietenden kaum zu Geschäftsaufgaben, und wir durften nach und nach Rückerstattungen der Stadt verbuchen.



Zum Glück (im Unglück) beschädigte der umgeknickte Baum das Gebäude Grosswiesenstrasse 100, 102 nicht.

Leider ist aber die Corona-Krise noch nicht überstanden. Einige Gewerbetreibenden bekunden Mühe, neue Absatzkanäle zu erschliessen oder ihr Geschäftsmodell anzupassen, ohne erhebliche Einbussen beim Ertrag in Kauf zu nehmen. Zweifellos, eine günstige Miete hilft, aber meist sind die Personalkosten der grösste Budgetposten – und die lassen sich nicht einfach reduzieren. Und so mehren sich die Anzeichen, dass 2022 zahlreiche Mietende am Scheideweg stehen werden, ob sie ihren Laden weiterbetreiben können oder ob sie das Geschäft aufgeben müssen. Wohl nicht mehr alle haben genügend «Schnuuf», um weiterzumachen.

### Sanieren und Mieterplanung

Nach den Corona-Einschränkungen normalisierte sich im Frühling unser Alltag allmählich, und der Umgang mit der Mieterschaft wurde wieder einfacher. Das war der Startschuss für nicht weniger als sechs Erneuerungen, die wir aufgrund von Corona verschoben hatten. In fünf Liegenschaften fanden die Arbeiten im bewohnten Zustand statt. Das war schon immer anspruchsvoll, Corona stellte nun auch hier eine besondere Herausforderung dar, galt es doch, den Kontakt zwischen Handwerkerinnen und Mietern zu verhindern. Die Eingriffstiefe erforderte, dass die Wohnungen mehrere Wochen unbewohnt waren und alternative Wohnlösungen inner- oder ausserhalb der PWG-Liegenschaften gesucht werden mussten. Diese Abklärungen sind auch für unsere Mitarbeiterinnen sehr zeitintensiv, und nicht alle Mietenden verhalten sich gleich kooperativ. Die meisten wissen es aber zu schätzen, dass sie nach der Sanierung in ihre Wohnung zurückkehren können.

Diese Umsiedlungen oder externen Unterbringungen, aber auch die Unterstützung beim Umzug sorgen für zusätzliche Kosten und vorübergehende Leerstände. Wenn Mietende überraschend doch wegziehen oder sich für eine freie PWG-Wohnung entscheiden, macht dies selbst eine vorausschauende Planung zunichte. Denn frei gehaltene Wohnungen können nicht kurzfristig temporär vermietet werden, schliesslich sind diese Wohnungen unmöbliert und wir nicht wie ein Hotel darauf spezialisiert.

### Neue alte Häuser oder alte neue Häuser?

Es braucht viel Geduld und Verhandlungsgeschick, damit wir Liegenschaften kaufen können. Mit dem Unterzeichnen des Kaufvertrags steigt aber der Arbeitsaufwand in der Geschäftsstelle nochmals. Sind erst mal alle Akten gesichtet, Daten erfasst und Begehungen abgeschlossen, so zeigt sich, ob erkannte Mängel rasch erledigt werden müssen oder ob noch zugewartet werden kann. Ein repariertes Flachdach oder eine in die Jahre gekommene Heizung bedeuten noch lange kein neues Bauprojekt. Häufig lässt sich damit noch eine ganze Weile leben. Doch manchmal muss alles schnell gehen, wenn es plötzlich in eine Wohnung tropft oder das Haus kalt bleibt. Da sind die Bewirtschaftung und die Bauabteilung gefordert, und wir sind froh, wenn wir auf Handwerker zurückgreifen können, die rasch vor Ort gehen und unkompliziert eine Lösung finden.

Manchmal sind Mieterinnen in neu erworbenen Liegenschaften überrascht, dass kurz nach einem E-Mail oder einem Telefonanruf ein Monteur vorbeikommt und bereits ein neuer Kühlschrank eingebaut wird. Sie waren sich das nicht gewohnt. Zu verdanken ist das unseren langjährigen Servicepartnern – und unserem Bemühen, nach Vorliegen einer Offerte rasch zu entscheiden und Aufträge auszulösen.

Text Andreas Schmuki | Foto Stiftung PWG



Die Hohlstrasse 44  
im #Flockdown von  
Mitte Januar.  
Foto Ralph Hut

Diesen abgenutzten Fussboden beliessen wir, nicht aber zahlreiche Unterhaltspendenzen an der neu erworbenen Hellmutstrasse 4, 6, 8.



Das Unwetter vom  
13. Juli 2021  
betraf mehr als

**30**  
Liegenschaften.

# Wenn sich Bauprojekte stauen

Das erste Corona-Jahr führte zu vielen Verzögerungen, das zweite zu umso mehr Arbeit. Denn es warteten nun auch noch jene Bauprojekte, die wir schon früher für 2021 vorgesehen hatten.

Wie hält man ein wachsendes Portfolio von aktuell 166 Liegenschaften in Schuss? Das Zauberwort heisst: Planung. Wir haben für all unsere Häuser aufgrund ihres Zustandes ein Erneuerungsjahr angesetzt; meist liegt es Jahrzehnte in der Zukunft. Fallen in ein bestimmtes Jahr besonders viele Projekte, so verschieben wir einige nach vorne oder hinten. Kaufen wir ein Haus hinzu, planen wir auch dessen Sanierung ein, was wiederum das Erneuerungsjahr der anderen Häuser beeinflussen kann. Den tatsächlichen Zeitpunkt bestimmen wir erst einige Jahre vor der Erneuerung. Ziel ist eine möglichst gleichmässige Arbeitsverteilung. Doch genau das vereitelte das Coronavirus. Die 2020 geplanten Instandsetzungen mussten praktisch alle verschoben und nun nachgeholt werden.

Wir haben

## 5'683'486

Franken in den laufenden Gebäudeunterhalt und in Kleinprojekte gesteckt.

### Wichtige Unterhaltsprojekte

Unterhaltsprojekte fliegen meist unterhalb des öffentlichen Radars. Doch spätestens wenn eine Heizung aussteigt, zeigt sich ihre Bedeutung. Einzelne Bauteile bei Bedarf zu ersetzen, ist aber auch wichtig für die Langlebigkeit von Gebäuden. Ebenso spielt die Sicherheit eine Rolle, etwa bei der Instandsetzung von Balkonen. So haben wir dieses Jahr 4 Heizungen ausgetauscht (u.a. Gladbachstrasse 83), 4 Fernwärmeanlüsse in Betrieb gesetzt (u.a. Rümplangstrasse 71) und an 6 Standorten neue Fenster eingebaut (u.a. Gubelstrasse 2). Die Heinrichstrasse 87 erhielt zudem eine Dämmung der Kellerdecke und des Estrichbodens sowie neue Wohnungstüren.

Immer wieder müssen auch Liftanlagen modernisiert werden, so an der Gutstrasse 173, 175, 177 und an der Förrlibuckstrasse 224, 226. Das Flachdach erneuert haben wir an der Lägerstrasse 35, 37. Diverse Werkleitungen waren gleichermaßen Gegenstand kleiner Bauprojekte. Mit solchen Massnahmen lassen sich Gesamterneuerungen (siehe unten) hinauszögern.

Wichtige Arbeiten konnten Ende Jahr ausserdem IM VIADUKT abgeschlossen werden. Nach über 10 Jahren Abklärungen, Verhandlungen und Vorarbeiten sind die Pultdächer saniert. Nun steht die nicht minder schwierige Aufgabe an, einen Kostenteiler zu finden.

Die Wohnungen an der Tobelhofstrasse 10, 12 wurden instandgesetzt und waren gleichzeitig bewohnt. Foto Stiftung PWG



EMI Architekten entwerfen an der Flüelastrasse 16 ein Gewerbehäus, den künftigen Sitz der Stiftung PWG. Visualisierung ZUEND



## Gesamterneuerungen

Als einzige Erneuerung im ersten Corona-Jahr startete die Bertastrasse 4. Abgeschlossen wurde sie im März 2021, und die Mieterschaft kehrte wieder in ihre Wohnungen zurück.

Anfang Jahr lief, nach umfangreichen Vorbereitungen, die Sanierung der Hegibachstrasse 54, 56, 58 an. Sie begann mit der Foundation der Erdbebenertüchtigung. Dann wurden im Haus 54 durchgehend über alle Stockwerke eine Badezimmerwand ausgesteift und die Küchen und Bäder modernisiert. Lärm und Schmutz forderten die Mieterschaft bis an die Grenzen des Zumutbaren. 2022 folgen die Häuser 56 und 58.

Ebenfalls noch im Winter begannen an der Neugasse 57, 59 die Bauleute mit der Instandsetzung. Dank der sorgfältigen und umsichtigen Bauleitung verlief sie auch im bewohnten Zustand plangemäss. Die Küchen und Bäder der übereinanderliegenden Wohnungen wurden strangweise à jour gebracht.

An der Kanzleistrasse 95 war im März Baustart. Die Arbeiten im leeren Haus kamen zügig voran. Kurz bevor die Mieterinnen und Mieter einzogen, nahmen zahlreiche Interessierte und Mitglieder des Stiftungsrates einen Augenschein vor Ort.

Die Arbeiten an der Calandastrasse 2, 4 konnte strangweise im unbewohnten Zustand ausgeführt werden. Dass jeweils die übereinanderliegenden Wohnungen frei waren, ist der aufwendigen und geschickten Arbeit der Bewirtschaftung zu verdanken, welche der Mieterschaft Dauer- oder Übergangslösungen verschaffte, auch innerhalb des Hauses.

Wie in den anderen Fällen hatten wir auch die Mieterschaft der Tobelhofstrasse 10, 12 ausführlich über die Herausforderung einer bewohnten Sanierung informiert. Die tatsächlichen Ausmasse überraschten sie dann aber trotzdem. An ein normales Wohnen war nicht mehr zu denken, während im Stockwerk darunter gebaut wurde. So hatten der Projektleiter und die Bewirtschaftung alle Hände voll zu tun. Nach der Fertigstellung Anfang 2022 können wir 2 zusätzliche Wohnungen anbieten.

Wie die beiden vorigen Häuser hätte auch die Josefstrasse 52 schon 2020 erneuert werden sollen, doch Corona machte dem einen Strich durch die Rechnung. Die Verzögerung brachte aber einen Vorteil für uns: Die Mieterinnen und Mieter fanden alle eine Möglichkeit, vorübergehend an einem anderen Ort zu wohnen. So konnte die Instandsetzung, die von März bis November dauerte, unbewohnt durchgeführt werden.

## Neubauten

Für den Ersatzneubau Ackersteinstrasse 172 mit 7 hindernisfreien 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen lagen im Sommer der Kostenvoranschlag und das Bauprojekt vor. Im September sprach der Stiftungsrat den Baukredit, und im Herbst haben die Architekten das Baugesuch eingereicht. Der Baubeginn ist im Frühjahr 2022 geplant.

Das Projekt des neuen Gewerbehäuses Flüelastrasse 16 kam plangemäss voran. Zum Zweck einer höheren Planungssicherheit zogen wir im Sommer das Baugesuch vor. Der Kostenvoranschlag und der Baukredit zuhanden des Stiftungsrates folgen 2022. Dieser hat entschieden, die PWG-Geschäftsstelle in die obersten zwei Geschosse zu verlegen.

Wie bereits die Auswahl der Teilnehmer im Jahr zuvor fand 2021 auch die Jurierung des Generalplanerwettbewerbs für den Neubau Flurstrasse 115 online statt. Nach akribischer interner Vorbereitung funktionierte diese besondere Videokonferenz erstaunlich gut. Gewonnen hat das Team rund um Esch Sintzel Architekten. Im Mai beschloss der Stiftungsrat den Projektierungskredit für das Neubauprojekt mit insgesamt 21 2.0- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen.



Die Hegibachstrasse 54, 56, 58 muss gegen Erdbeben ausgesteift werden. Foto Stiftung PWG



Mit neuen Bädern, Küchen und Installationen ist die Bertastrasse 4 bereit für die nächsten Jahrzehnte.



Das hatten wir doch schon mal: froschgrüner Noppenbelag wie in der Neuen Staatsgalerie Stuttgart vor bald 40 Jahren.

# Die 160. und 6½ weitere Liegenschaften

Eigentlich hat kaum etwas auf ein Rekordjahr hingedeutet: wenige Liegenschaften auf dem Markt, hohe Preise, und dann war da noch eine Pandemie. Dennoch erwarben wir Liegenschaften für 108 Millionen Franken – so viel wie nie zuvor.

Wer erwartet hat, dass Corona zu einer Entspannung am Zürcher Immobilienmarkt führen würde, lag ziemlich daneben. Vielmehr ist bisher genau das Gegenteil eingetreten: Die Preise stiegen abermals, neue Höchststände wurden erreicht. Dass infolgedessen auch die Anfangsrenditen zurückgingen, stillte den Hunger gewinnorientierter Investoren nicht, weil risikoarme Alternativen fehlen. So werfen zum Beispiel Bundesobligationen negative Renditen ab. Also wird viel Geld in Boden und Beton investiert – billiges Geld. Die tiefen Hypothekarzinsen befeuern die Bieterverfahren um Renditeliegenschaften.

So geschehen an der Weststrasse 145. Die Eigentümerin wollte alles richtig machen und vererbte das Haus zwei gemeinnützigen Organisationen. Leider nicht der Stiftung PWG. Stattdessen kamen zwei Hilfswerke zum Zug, die nicht auf die Bewirtschaftung von Liegenschaften ausgerichtet sind. Sie waren zum Verkauf des Geerbten gezwungen. Wir standen dank des Tipps eines Mieters seit 2017 mit dem Nachlassverwalter in Kontakt. Doch am Schluss ging das Haus an den Meistbietenden – wir konnten preislich nicht mithalten. Leider hatte die Erblasserin keine Vorgaben zur Zukunft des Hauses gemacht. So kam es, wie es kommen musste: Die neue Besitzerin, eine Immobilieninvestorin, kündigte allen Mieterinnen und Mietern.

Zielsicher gingen dagegen die Eigentümerin und der Eigentümer eines Wohnhauses in Hottingen vor. Sie nahmen frühzeitig mit uns Kontakt auf, und um ihren Absichten gerecht zu werden, betrachteten wir gemeinsam mehrere Szenarien. Schliesslich entschieden sie sich für einen Verkauf zu Lebzeiten. Im Oktober beurkundeten wir den Kaufvertrag, 2022 folgt – mit dem Ende der Festhypothek – die Eigentumsübertragung. So wird der Plan des Ehepaars aufgehen: Die Mieterschaft kann bleiben, und das Haus fällt nicht der Spekulation anheim. Neben dieser sozusagen halb erworbenen Liegenschaft gelangten 7 weitere bereits ganz ins Eigentum der Stiftung PWG – darunter die bisher grösste.

## Schärenmoosstrasse 115, 117 in Seebach

Den Kaufvertrag hatten wir bereits im November 2020 unterschrieben, doch erst im Januar folgte die Eigentumsübertragung. Das 1960/1962 erstellte Bürohaus wird derzeit von der SRG SSR genutzt und wird nach deren Auszug umgenutzt. Ohne knappes Bauland zu verbrauchen, können wir so weitere 80 bis 100 Wohnungen anbieten. Die 160. Liegenschaft ist zugleich die grösste der Stiftung PWG. Ein städtischer Abschreibungsbeitrag stützte den Erwerb, dem ein von der UBS durchgeführtes Bieterverfahren voranging.

In weiteren

# 67

Wohnungen bleiben die Mieten bezahlbar.



Die Schärenmoosstrasse 115, 117 wird in ein paar Jahren zu Wohnraum



Ein Kauf wie an der Klingenstrasse 38 gelang uns schon lange nicht mehr.

### Klingenstrasse 38 im Industriequartier

Auch der Erwerb des Gründerzeithauses mit 10 Wohnungen bahnte sich im Vorjahr an. Die Erbgemeinschaft wandte sich direkt an uns, und gemeinsam sowie unterstützt von der bisherigen Verwaltung (HEV) arbeiteten wir das Geschäft aus. Wir können kaum je Häuser von Erbgemeinschaften kaufen. Noch seltener sind allerdings Neuzugänge im Kreis 5 geworden – es war der erste seit fast 19 Jahren. Die Preise im Trendquartier sind nach dem Ende der offenen Drogenszene in die Höhe geschossen. Ein Abschreibungsbeitrag half uns, den Mittelwert zweier Gebäudeschätzungen zu zahlen.



Beim Erwerb der Hellmutstrasse 4, 6, 8 war Geduld gefragt.

### Hellmutstrasse 4, 6, 8 in Aussersihl

Manchmal braucht es langen Schnauf: Bereits 2005 hatten wir dem Eigentümer eine erste Offerte unterbreitet, einige weitere folgten über die Jahre. Doch erst als ein Makler (KMP) die Fäden ziehen konnte, kam eine Einigung in Griffnähe. Die direkten Kontakte mit dem Eigentümer zahlten sich dennoch aus: Am Ende des Auktionsverfahrens entschied er sich für unsere Offerte. Das 1988 errichtete Gebäude mit 32 Wohnungen liegt direkt neben einer bestehenden Stiftungsliegenschaft.

### Forchstrasse 229 in Hirslanden

Die frühere Besitzerin meldete sich telefonisch. Für die Liegenschaft mit 7 Wohnungen lägen ihr mehrere Angebote vor, doch der Verkauf an die Stiftung PWG wäre ihr lieber. Die Preisvorstellungen waren moderat, sodass wir – mithilfe eines Abschreibungsbeitrages – die äusserst tiefen Mieten halten konnten. Dass wir bald einen Neubau ins Auge fassen müssen, war auch der Verkäuferin klar: Die Gebäudetechnik von 1926 ist veraltet, und die Bauzone ermöglicht zusätzliche Wohnfläche.



Das Wohnhaus ist von der Forchstrasse zurückversetzt.

### Forchstrasse 290 in Riesbach

Eine Bewohnerin informierte uns, dass ihr Wohnhaus zum Verkauf stehe, und fügte verschmitzt an, vielleicht werde sie nach einigen erfolglosen Bewerbungen ja doch noch PWG-Mieterin. Seit Langem in Familienbesitz, kam das Haus auf den Markt, da sich die Eigentümerstruktur zu verästelnd drohte. Die Maklerin (Verimag) führte ein zweiteiliges Auktionsverfahren durch, in dem wir uns eigentlich wenig Chancen ausrechneten. Doch wir wollten die tiefen Mietzinsen der 4 Wohnungen und des Gewerberaums wenn irgend möglich retten. Dazu setzten wir einen Abschreibungsbeitrag ein und gingen mit der letzten Offerte auch unter unsere Zielrendite.



Das schicke Doppelhaus beim Balgrist gehört uns hälftig.



Am Schürliweg können wir neu ebenfalls günstige Wohnungen anbieten.

### Schürliweg 2 in Affoltern

Die Wohnliegenschaft oberhalb des Zehntenhausplatzes ist erst die dritte im Quartier. Sie wurde 1979 gebaut und umfasst 9 Wohnungen mit teilweise schönem Blick ins Furttal. Kurz nach dem Makler (Schäppi) meldete auch eine Mieterin den bevorstehenden Verkauf. Wir erhielten den Zuschlag nach einem zweistufigen Bieterverfahren. Unser letztes Angebot beinhaltete einen städtischen Abschreibungsbeitrag, welcher die günstigen Mieten sichert.



Die Jungstrasse 17 konnten wir dank einer Stiftungsrätin erwerben.

### Jungstrasse 17 in Seebach

Kontakt zum Besitzerpaar hatten wir seit dem Erwerb des Nachbarhauses im Jahr 2018. Über eine Stiftungsrätin bestand eine weitere Verbindung. Sie hatte ein baureifes Projekt entwickelt, das nun aber nicht zur Ausführung kam. Die Eigentümerin und der Eigentümer favorisierten einen Verkauf – am liebsten an eine Organisation wie die Stiftung PWG. Unser Angebot fusste auf dem Arrondierungspotenzial und der guten Lage beim Bahnhof Oerlikon. Ein Abschreibungsbeitrag ermöglichte den Erwerb der 5 Wohnungen.

Text Kornel Ringli | Foto Ralph Hut





# Schreibtisch 2.0

Der Bürotisch hat ausgedient. Spätestens mit der Verbreitung von Homeoffice arbeiten wir überall: auf dem Sofa, im Bett, am Küchentisch, auf dem Balkon, am Esstisch, im Sessel und vielleicht auch in der Badewanne (so gefährlich das auch ist). Natürlich steht in vielen Wohnungen noch immer ein Schreibtisch. Doch je mehr Personen gleichzeitig zu Hause arbeiten, desto häufiger müssen andere Wirkungsstätten her. Und auch in Einzelhaushalten stehen – mobilen Arbeitsgeräten wie Laptop und Smartphone sei Dank – alternative Orte hoch im Kurs.

Diesem Phänomen gehen die folgenden Seiten auf die Spur: Ralph Hut fotografierte in drei Wohnungen einen Lieblingsarbeitsort. Anhand der Fotos beschrieben Einrichtungsexpertinnen und -experten, wen sie dahinter vermuten. Künstler Andreas Hofer stellte die Grenzen einer Arbeitsweise am Monitor dar. Reporterin Rahel Bains fragte in der Mieterschaft nach Ritualen, Gewohnheiten und Pannen im Homeoffice. Und sie besuchte eine Mieterin, die daheim Taschen häkelt und vertreibt, sowie eine Familie, deren Wohnung plötzlich zu eng wurde.

# Wer arbeitet denn da?

Das heimische Büro: Nahm es früher meist ein ganzes Zimmer ein, gibt es heute in den meisten Wohnungen keinen spezifischen Ort mehr, der nur für die Arbeit zu Hause zur Verfügung steht. Wir machen es uns dort bequem, wo es gerade passt. So kann ein Raum gleichzeitig Wohn- und Esszimmer und manchmal eben auch ein Büro sein. Wir haben drei Homeoffice-Orte von Fachleuten aus der PWG-Mieterschaft beurteilen lassen. Sie sollten anhand eines Fotos herausfinden, wer da arbeitet und was man an den Plätzen optimieren könnte. Und wer weiss, vielleicht schauen Sie sich den einen oder anderen Tipp auch für Ihr Zuhause ab.

## Die Fachleute

### Karsten Schmidt

ist der Kopf von IDA14, ein Boutiquestyle-Designstudio, das vor elf Jahren sein Zuhause im Viaduktbogen 7 gefunden hat. «Hospitality, Health Care, Living, Branding und Beratung gehören zu unseren Kernkompetenzen», so Schmidt. Seit mehr als 25 Jahren bearbeitet sein Unternehmen Projekte klassisch in allen Bereichen der Architektur und Innenarchitektur und des Designs. Schmidt: «Wir haben uns auf das Finden der feinen Balance zwischen moderner, zeitgemässer Ästhetik und warmer Raumatmosphäre spezialisiert.» Er ist national und international auch als Berater, Fachautor und Dozent tätig.

### Alex Kurmis

ist Inhaber und Geschäftsführer von Codes Lite GmbH, einer Handelsagentur für Beleuchtungen. Kurmis wollte einst Innenarchitekt werden und hat deshalb nach dem abgebrochenen Gymnasium den Vorkurs für Gestaltung und anschliessend eine Schreinerlehre absolviert. Danach sammelte er erste Erfahrungen bei einem Innenarchitekten, wodurch auch das Thema Licht und Leuchten in seinen Fokus rückte. Er entschied sich dann, ganz in dieses Thema einzutauchen und diesbezüglich in verschiedenen Positionen zu arbeiten. Er absolvierte das Diplomstudium Lichtdesign und übernahm Vertretungen für internationale Leuchtenkollektionen, bis er 2016 Codes Lite gründete, das IM VIADUKT eingemietet ist. Auch privat interessiert ihn das Licht, aber eher auf einer experimentellen Ebene.

### Barbara Ruess

ist seit 2017 Mitinhaberin der Firma Coté West Living IM VIADUKT. Dort unterstützt sie ihre Kundschaft bei der Planung eines neuen Zuhauses oder auch darin, Bestehendes zu erneuern. Sie mag es, Accessoires aus verschiedenen Ländern zu verwenden. Ihr ist es wichtig, dass die Kundschaft zu ihrem individuellen Stil findet und das Zuhause so einrichtet, dass sich alle darin wohlfühlen. «Ich habe das Privileg, meine Leidenschaft zu meinem Beruf machen zu können. Ich lebe und liebe schöne Dinge, Farben und Materialien. Mich darin jeden Tag bewegen zu können, macht mich glücklich», so Ruess, die Farbdesignerin und Interior Designerin ist. Neben ihrer Berufstätigkeit ist sie Mutter eines Sohnes. Die Abwechslung zwischen dem Muttersein und dem Geschäftsleben sei manchmal eine grosse Herausforderung, doch sie lebe beide Rollen leidenschaftlich gerne: «Beides erfüllt mich mit einer grossen Zufriedenheit.»

### Jeroen van Rooijen

hat Modedesign an der Zürcher Hochschule für Gestaltung (heute ZHdK) studiert und ist Lifestyle-Journalist, Stilkritiker, Kolumnist und Einzelhändler. Er schrieb während fünfzehn Jahren für die NZZ und ist heute Mitinhaber des Concept Stores «Cabinet». Das Geschäft wurde im Dezember 2015 als Pop-up-Store gegründet und ist seit Frühling 2016 permanenter Teil IM VIADUKT in Zürich-West. Van Rooijen kauft und verkauft alles, was Herz, Seele und eine runde Geschichte hat – gebraucht oder neu, aus aller Welt. Dazu gehören Kleidung und Accessoires für Damen, Schmuck, Kosmetik und Pflege, Wohnaccessoires, Kleinmöbel, Keramik, Porzellan, Textilien, Bücher, Papierwaren, Kunstgegenstände und Dinge des täglichen Gebrauchs. Ihm liegen ehrliche Materialien, qualitätsvolle Verarbeitung und aussergewöhnliches Design am Herzen.

### Carlo Lienhard und Tobias Klausner

sind die Inhaber des Designstudios Klausner Lienhard mit Sitz an der Rotwandstrasse im Kreis 4. Die beiden kreativen Köpfe haben sich nach dem Studium und ersten Berufserfahrungen 2015 kennengelernt. Durch ihre unterschiedlichen Werdegänge bringen sie die Blickwinkel aus Architektur, (Produkt-)Design und Kunst zusammen. Im Jahr 2016 haben sie für Swiss Films den Schweizer Pavillon am Filmfestival in Cannes neu entworfen und dafür die goldene Auszeichnung für den schönsten Auftritt erhalten. Sie haben für Institutionen wie das Landesmuseum oder die ETH Zürich erfolgreiche Ausstellungen entworfen und Projekte im Bereich der Innenarchitektur realisiert. Mit grosser Leidenschaft arbeiten sie dabei vom Konzept bis zur Umsetzung der Details. Diese Liebe zum Detail hat ihnen auch die Türe geöffnet, um in letzter Zeit als Designer neue Möbel für Firmen gestalten zu dürfen.



# 1 «Auf dem Tisch liegen zudem Manuskripte mit Korrekturen in Rot: Ist sie allenfalls eine Lehrperson?»

Die Bücher auf den Tischen und dem Regal deuten auf Reisen und Geschichte hin. Arbeitet die Nutzerin vielleicht als Kulturschaffende? Auf dem Tisch liegen zudem Manuskripte mit Korrekturen in Rot: Ist sie allenfalls eine Lehrperson? Obwohl: Das Notizbüchlein mit Stift wäre typisch für eine Journalistin.

Insgesamt ist das ein sympathischer, heller und grosszügiger Arbeitsplatz. Die Platzierung des Arbeitstisches am Fenster ist optimal für eine gute Nutzung des Tageslichts. Für Rechtshänder ist es speziell gut, wenn die Lichtquelle links ist, dadurch entsteht keine Beschattung durch die eigene Hand. Die Tischfläche ist grosszügig, es werden gleich zwei Tische genutzt. Die durchaus gut designte Tischlampe gibt leider zu wenig Licht – etwa für das Lesen von Gedrucktem oder Geschriebenem auf Papier. Hier bräuchte es mehr Kunstlicht für das Arbeiten in der Dämmerung oder in der Nacht. Daher würde ich zusätzlich dimmbare Pendelleuchten über der Tischmitte empfehlen.

Was klar ist: Hier wird viel gegessen, ein neuer ergonomischer Stuhl könnte helfen, Rückenschmerzen vorzubeugen. Es gibt mittlerweile durchaus hübsche Modelle, die nicht gleich an eine Schlosserei erinnern. Grundsätzlich ist auch ein Stehpult sinnvoll, um die Position wechseln zu können. Dieser Raum ist zudem «schallhart». Das heisst, alle Oberflächen sind hart und reflektieren Schall. Wenn die Tische etwas vom Fenster weggerückt werden, könnten an die bereits vorhandenen Schienen Vorhänge montiert werden. Es gibt tolle Textilien in allen Farben und Mustern, auch sehr künstlerische. Sie verbessern deutlich die Akustik im Raum, zum Beispiel beim Telefonieren oder Musikhören, auch wenn sie nicht zugezogen werden. Eine einzelne farbige Wand kann die freundliche Atmosphäre eines Raumes zudem steigern und würde hier die gerahmte Grafik betonen.

Von Karsten Schmidt

So schlimm war das mit dieser Pandemie doch rückblickend gar nicht – das Leben kann im Homeoffice ja auch ganz angenehm sein. Zumindest, wenn man einen solchen Arbeitsplatz sein Eigen nennt, wie er auf diesen Bildern zu sehen ist. Der Raum strahlt eine angenehme Balance zwischen konzentrierter «Denkstube» und gemütlichem Heim aus. Er wirkt wohltuend «analog», also menschlich, nicht zu technik-beladen.

An Tageslicht mangelt es dank der grossen Fenster nicht, das warmtonige Parkett ist ideal, um auch einfach auf Pantoffeln oder Socken herumzustoßeln. Die zwei grossen, schlichten Tische bieten genug Raum, um die anstehenden Aufgaben auszulegen und die Dinge zu ordnen. Die elegante Tischlampe gibt in den Abendstunden sicher ein angenehmes Licht ab. Und die vielen Bücher lassen die Gedanken reisen, auch wenn man in Quarantäne eingesperrt ist. Man könnte sich vorstellen, dass hier ein literarisches Talent an einem neuen Bestseller schreibt.

Von Jeroen van Rooijen

Benno, 48, Web-Developer: Im Nachhinein fühlt sich alles immer logisch und einfach an, dachte er sich. Egal ob Erfolge, Streite oder Entscheidungen – alles ist im Nachhinein betrachtet so vorhersehbar wie der Refrain eines Britney-Songs.

Natürlich galt das auch für sein aktuelles Problem. Darf man eine Website für ein so «böses» Unternehmen wie dieses programmieren? Dass diese Frage sich nicht so einfach klären lässt, hatte er bereits beim ersten Augenrollen von Carla bemerkt. «Schau dir doch einfach mal das verbleichte Tattoo auf deinem Arm an, vielleicht findest du darin die Antwort», zischte sie ihm genervt entgegen, während sie Lulu in den Tripp Trapp setzte. Die Kleine sass dort, ass ihre Bio-Reiswaffeln und hielt eine Flasche aus recyceltem Plastik im Händchen, während sie verständnislos auf die Codes auf seinem aufgeklappten Laptop starrte.

Die Stühle vibrierten, draussen brauste ein LKW vorbei. Einer von denen mit den grossen Schiffscontainern drauf, die immer wirken, als seien sie mit irgendeiner illegalen Fracht beladen. «Irgendwie arbeitet man doch sowieso indirekt für die, oder? Und irgendwie muss ich ja auch Geld verdienen, oder?»

«Wir müssen Geld verdienen, meinst du?», unterbrach ihn Carla. Die gleiche Carla, die während ihres BWL-Studiums noch eine ganz andere Meinung vertreten hatte. Zum Beispiel beim legendären Znacht mit Ronny und Svenja hier am Tisch, wo sie so hitzig mit Kapitalismus-Argumenten gegen Ronny geschossen hatte, dass diesem die Tränen kamen. Das war ihm so peinlich gewesen damals.

Jetzt sass Carla da neben Lulu und blickte ihm mit ihren grossen braunen Augen direkt ins Gewissen. In diesem Moment wünschte er sich so sehr in die Zukunft. Nicht weit. Nur ein paar Nächte später.

Von Carlo Lienhard und Tobias Klausner

Es geht eben nichts über einen guten Tisch – er ist das Herz und das Hirn des modernen Heims. Er ist multifunktional, das heisst, er dient im besten Fall als Küchentisch wie als Arbeitstisch, ohne auf die eine oder andere Seite grosse Kompromisse zu machen. Dieser elegante Tisch erfüllt offensichtlich viele Aufgaben und bleibt dabei gelassen. Die vier Designer-Stühle lassen auf einen verfeinerten Geschmack der Bewohner schliessen, die mutmasslich in den 1990er-Jahren ihre wichtigste kulturelle und ästhetische Prägung bekommen haben. Anders kann man sich die grosse nostalgische Wand voller CDs an einem solch zentralen Ort nicht erklären. Wer braucht denn heute noch CDs?!

Andererseits: Es ist sicher richtig, noch Musik «physisch» zu besitzen, statt sie nur zu streamen. Mit dieser Auswahl lässt sich im Homeoffice jederzeit ein passender «Soundtrack» kreieren – der Kopfhörer dazu liegt bereit, der italienische Espresso sorgt dafür, dass die Sinne hellwach sind und der Arbeitstag produktiv und beschwingt beginnt. Und wenn der Funke dann doch nicht springt: Das grosse Fenster bietet genug Ablenkung. Gut möglich, dass der Bewohner die viele Musik als Ablenkung zu seinem eher technischen Alltag benötigt – ist er vielleicht Steuerbeamter?

Von Jeroen van Rooijen

2  
«Es geht eben nichts über einen guten Tisch – er ist das Herz und das Hirn des modernen Heims.»







## «Die Farben und das Material der Accessoires sind bewusst gewählt, das macht das Ganze sehr stimmig.»

Es gibt wohl kein Falsch und Richtig beim Einrichten seines Büroplatzes, denn zu unterschiedlich sind die Bedürfnisse. Eine Szene zu beurteilen, ist daher immer subjektiv. Viele von uns sind während der Pandemie wohl fliegend in das Thema Homeoffice hineingerutscht. Zuerst nur mit dem Notebook und ein paar Mappen mit pendenten Aufgaben. Aber dann merkt man, dass einem die gewohnten Handgriffe und Ablagen fehlen, und je länger es dauert, desto mehr entsteht der Wunsch nach einer festen Lösung fürs heimische Büro.

Vor zwanzig Jahren wäre dieses bei mir einfach schon da gewesen, denn die meisten hatten zu Hause einen Raum, in dem es neben dem Schrank für allerlei Haushaltssachen und dem Gästebett zumindest diese eine Büroecke gab, mit Computer und Drucker ausgerüstet, um top organisiert seine monatlichen Rechnungen zu begleichen und abzulegen. Das war die Zeit des Übergangs von der analogen in die digitale Welt.

Seither ist viel geschehen, das Bücherregal ist dem Tablet gewichen, das Platten- oder CD-Regal mitsamt Inhalt und der dazugehörigen Stereoanlage ist zugunsten eines Spotify-Accounts, welcher die intelligente Playlist drahtlos auf das portable Akku-Böxli überträgt, auf Nimmerwiedersehen im Keller verschwunden. Ja sogar der letzte Fernseher wurde nicht mehr ersetzt, weil es im Bett mit dem Notebook doch am schönsten ist.

Insofern suggeriert die im Bild gezeigte Situation am Esstisch genau das, was man sich heute unter Homeoffice vorstellt. Man stellt keinen spezifischen Ort nur für die Heimarbeit zur Verfügung, sondern macht es sich an geeigneter Stelle mit seinen Tools und Tasks gemütlich. So ist auch schnell wieder aufgeräumt und der Tisch frei für das Essen. Der Raum ist also gleichzeitig Wohn- und Esszimmer und manchmal eben auch ein Büro. Die Einrichtung auf diesem Bild ist schlicht und dank einigen gekonnt platzierten Objekten doch bequem und gemütlich. Einzig die Klemmleuchte an der Tischkante scheint improvisiert und hält wohl einer längeren Nachtschicht nicht stand, weil das kleine Punktlicht direkt von vorne und viel zu niedrig ausgerichtet ist.

Auch der Esstisch-Stuhl ist nicht für längeres Arbeiten geeignet, da dem Körper darauf im Gegensatz zu einem drehbaren und auf Rädern gelagerten Bürostuhl

wenig Möglichkeit gegeben wird, sich zu bewegen und entspannt zu bleiben. Doch das kann kompensiert werden durch kürzere Arbeitsphasen mit wiederkehrenden Pausen zur körperlichen Entspannung oder Betätigung.

Und nun zur Gretchenfrage: Wer arbeitet wohl hier? Meine Spekulation: weiblich (Einrichtungsstil, Farben, Deko), stilsicher und qualitätsbewusst (Hardware), U30 (noch keine teuren Möbel), gesundheitsbewusst und wahrscheinlich in Aus- oder Weiterbildung im Bereich Physiologie – die Nachbildung des menschlichen Herzens als Vase deutet darauf hin. Die Person ist zielorientiert und belastbar, aber auch der Genuss des Lebens darf nicht zu kurz kommen.

Von Alex Kurmis

Für mich ist sofort ersichtlich, dass hier eine weibliche Person arbeitet. Ich nehme an, dass es sich nur um einen temporären Arbeitsplatz handelt, da er am Esstisch eingerichtet ist. Die Lichtquelle ist funktional und gut platziert, alles ist aufgeräumt und übersichtlich. Hier arbeitet bestimmt eine ordnungsliebende und organisierte Person. Die Umgebung ist etwas karg und könnte durch diverse Einrichtungsideen noch wohnlicher gestaltet werden. Die Stühle sind auch nicht optimal, um darauf zu arbeiten.

Die Farben und das Material der Accessoires sind bewusst gewählt, das macht das Ganze sehr stimmig. Für die Wände könnte ich mir einen schönen Aqua-Ton gut vorstellen. Ein Bild an der Wand würde ebenso mehr Wohnlichkeit und Wärme ausstrahlen. Ich hoffe, dass im anderen Teil des Raumes Textilien wie zum Beispiel ein Teppich oder Vorhänge angebracht sind, um den Hall zu nehmen. Schöne Textilien sind zudem unerlässlich, um Stimmung und Wohnlichkeit zu schaffen. Da am Esstisch gearbeitet wird, muss das Homeoffice jeden Tag weggeräumt werden. Für diese Situation ist der Platz gut eingerichtet.

Von Barbara Ruess

# Die Auflösung

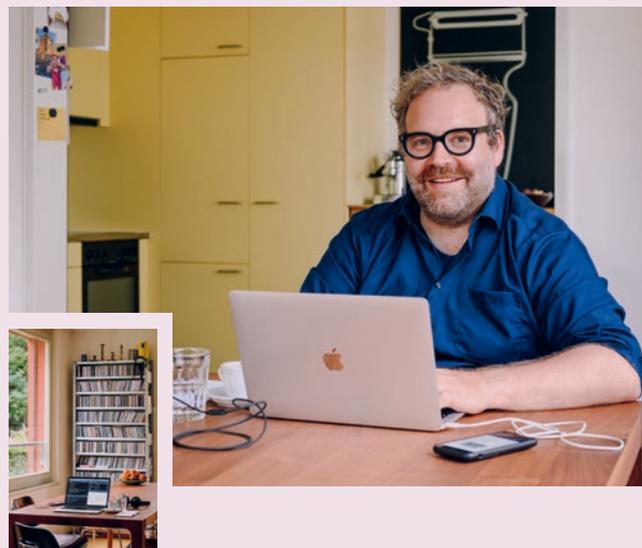


## Sophie Junge

wohnt zusammen mit ihrem Partner und dem gemeinsamen dreijährigen Sohn in ihrer PWG-Wohnung an der Hegibachstrasse im Kreis 8. Die 38-Jährige ist Oberassistentin am Kunsthistorischen Institut der Universität Zürich. In ihrer Forschung und Lehre beschäftigt sie sich mit kolonialen Fotografien aus Südostasien. Sie ist es gewohnt, von zu Hause aus zu arbeiten. Zum Denken und Schreiben hat sie die Ruhe dort immer geschätzt. Seitdem jedoch auch ihr Partner jeden Tag im Homeoffice ist, sitzen sich die zwei am Schreibtisch gegenüber. Es sei ein bisschen enger geworden, findet Sophie. In der Wohnung und im Kopf. Eines verschaffe jedoch Platz: «Der Blick vom Schreibtisch aus dem Fenster.»

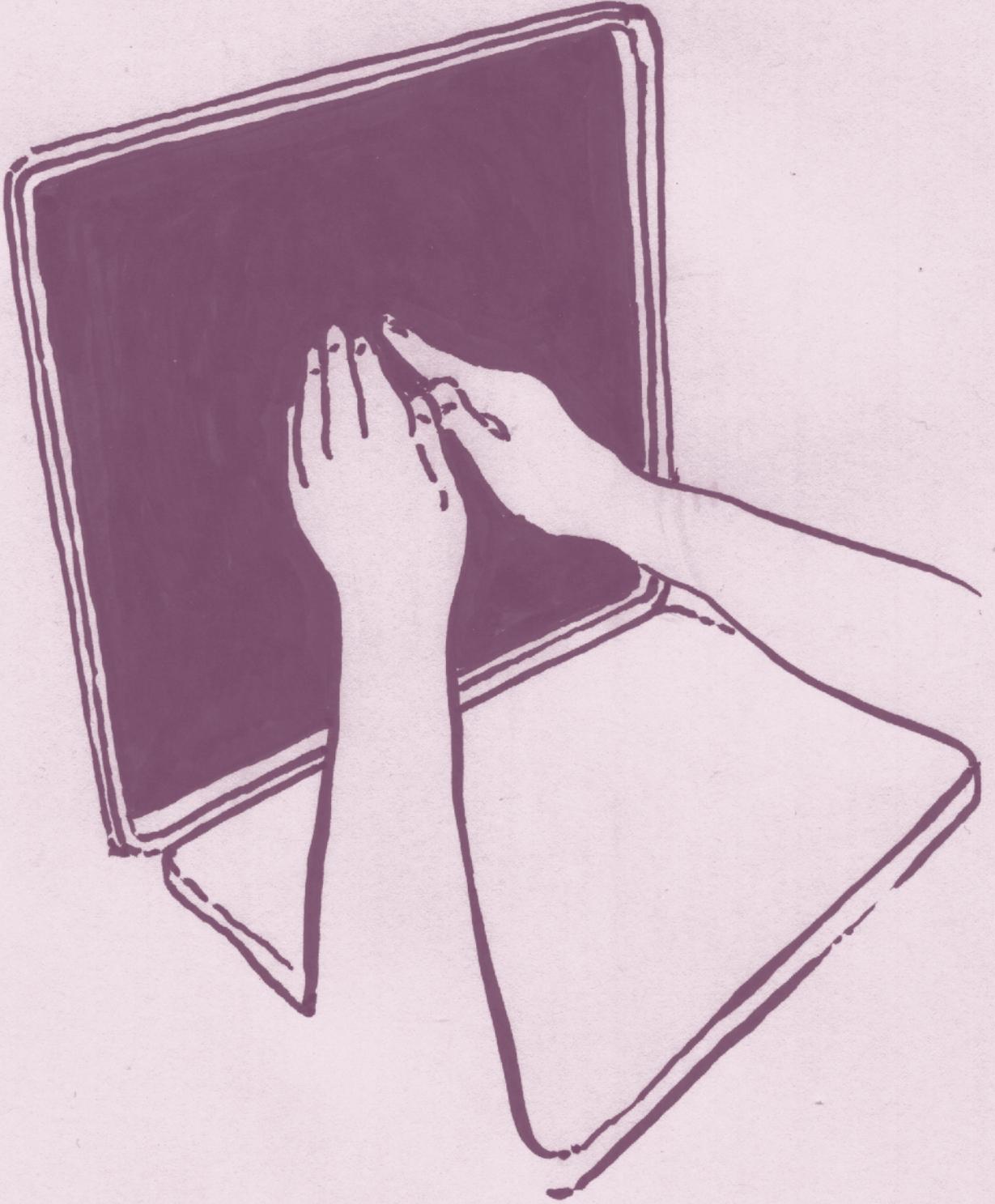
## Christoph Craviolini

mag es, den Arbeitsort innerhalb der Wohnung zu wechseln – das ist für ihn gar das Schönste am Homeoffice. Am Morgen findet man ihn in der Küche beim Kaffee, für Meetings mit Notizen am Tisch, für längere Texte oder Recherchen auf dem Sessel. Deshalb ist der abgebildete Ort nur einer von ganz vielen Arbeitsplätzen. Was der 43-Jährige an ihm jedoch besonders mag, ist das Licht, der grosszügige Raum und die Aussicht auf die Bäume der Stadionbrache. Das eigentliche Bürozimmer hat seine Partnerin in Beschlag genommen, die im Gegensatz zu ihm das klassische Homeoffice mit Bildschirm und Co. schätzt. Mit ihr und der gemeinsamen Tochter lebt der Mitbegründer der emonitor AG – eine Firma, die Vermietungsprozesse für Immobilienverwaltungen, Genossenschaften und Städte digitalisiert – in einer PWG-Wohnung an der Förrlibuckstrasse. Ausschliessliches Homeoffice – wie in Zeiten von Corona so üblich – ist nicht sein Ding: «Da fehlt mir der persönliche Austausch mit meinen Arbeitskolleginnen und -kollegen.»



## Michela Keller

studiert Gesundheitswissenschaft und Technologie an der ETH und wohnt mit ihrer Mitbewohnerin in einer 3.5-Zimmer-Wohnung der Stiftung PWG an der Neunbrunnenstrasse an der Grenze zwischen Oerlikon und Seebach. Da ihr Zimmer meist unordentlich ist, hat sie während des Shutdowns kurzerhand den Esstisch im Wohnzimmer in eine Lernoase umgewandelt. Dort hat sie genügend Platz für Laptop, iPad und Bücher. Ihre Mitbewohnerin störte das In-Beschlag-Nehmen des gemeinsamen Raums indes nicht: «Sie studiert Medizin und hat während des letzten Jahres ihr Praktikum im Spital absolviert. Deshalb war sie fast nie zu Hause», so Michela. Das Wohnzimmer hat die 21-Jährige selber eingerichtet, gefallen tut es ihr noch immer sehr: «Vor allem die Farben.» Das Einzige, was fehle, sei Licht, manchmal sei es schon etwas dunkel. Das Studieren zu Hause statt in der Bibliothek fällt ihr übrigens nicht immer leicht: «Ich habe manchmal Schwierigkeiten, mich zu konzentrieren, und lasse mich leichter ablenken.»



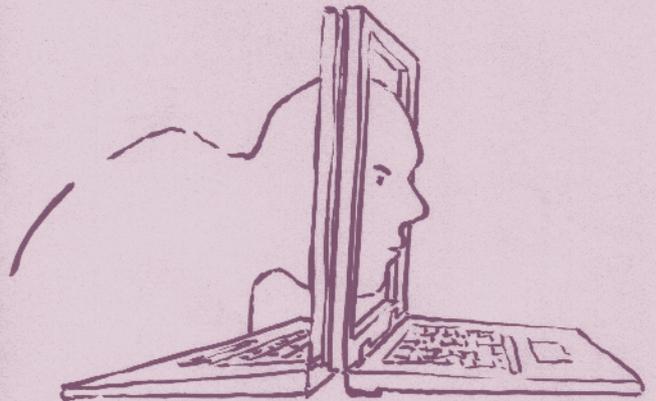
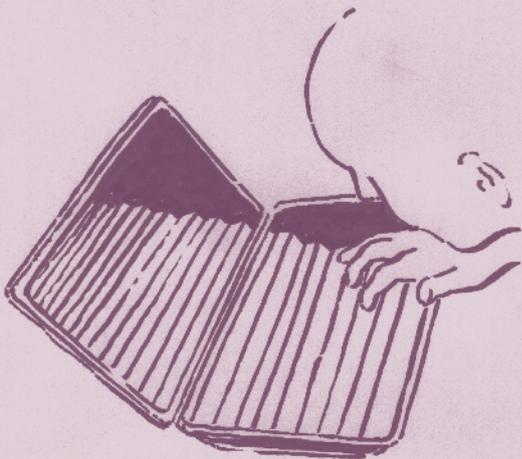
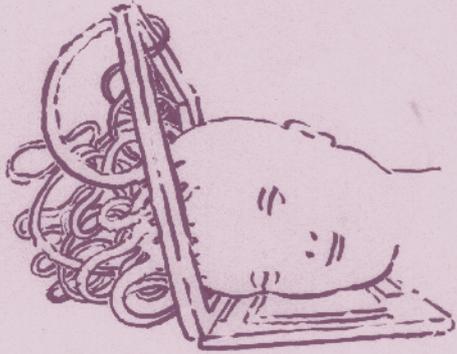
**Seit ich zu Hause arbeite, habe ich viel mehr Zeit, um für meine Familie zu kochen. Sie schätzen das sehr – und ich auch.**

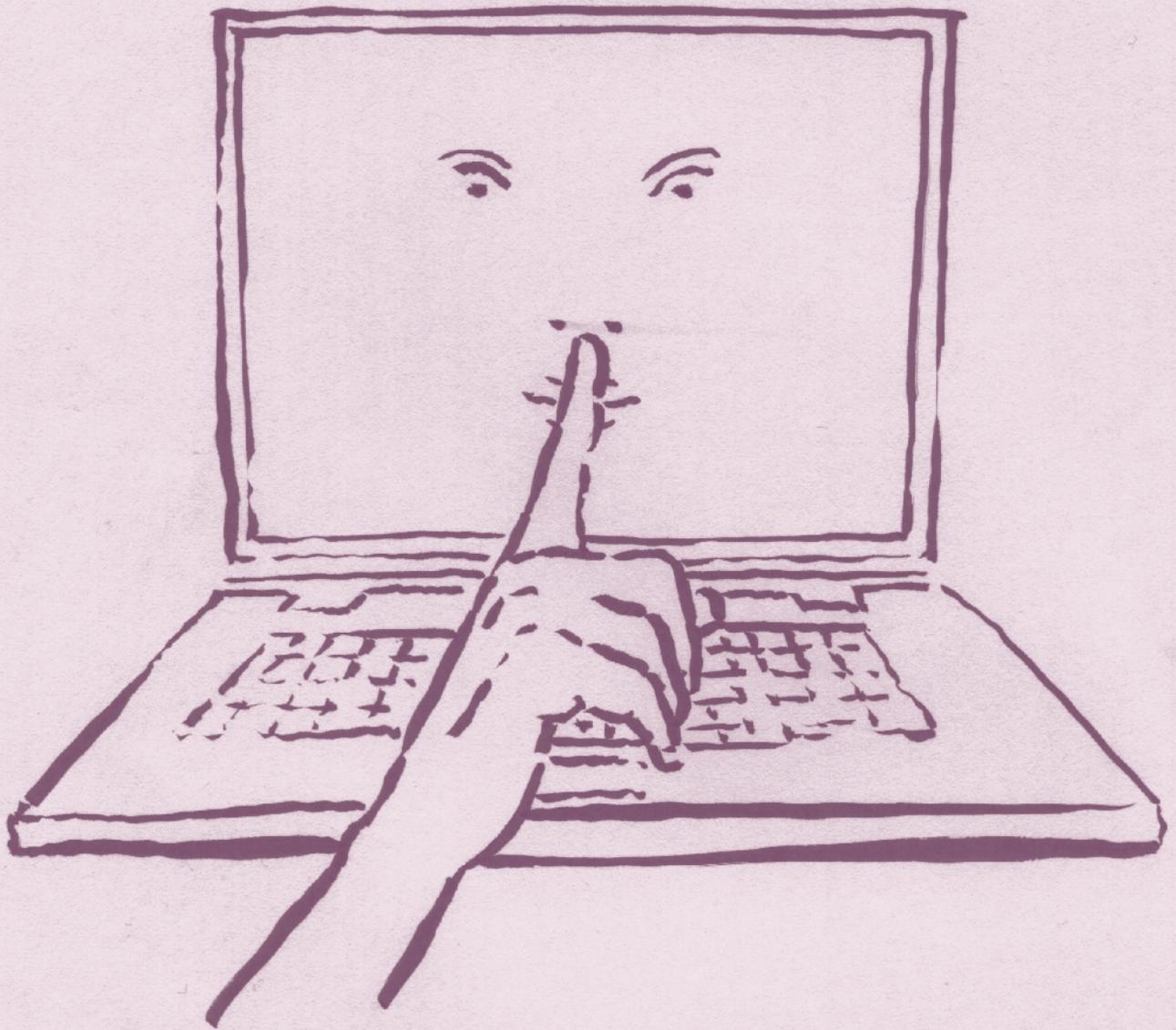
Zu Beginn ging ich nach dem Aufstehen und Duschen jeweils direkt nach draussen und lief eine Runde um den Block. Ich habe gelesen, dass es im Homeoffice guttut, den Alltag, in diesem Falle den Arbeitsweg, zu simulieren. Mir hat es auf jeden Fall geholfen.

Vor dem Start in den Arbeitstag begrüsse ich jeweils meine Pflanzen und genieße ihren Duft ganz bewusst.

**Mein neues Homeoffice-Ritual sind Online-Body-Workouts. Die sind super cool und auch möglich, wenn man wenig Zeit hat. Entweder nach getaner Arbeit am Abend oder über den Mittag. Auch schon zwanzig Minuten reichen dafür aus.**

Statt des Feierabend-Drinks mit Kolleginnen und Kollegen gönne ich mir jeweils einen Martini auf dem Balkon.





**Auch im Homeoffice kann man gut und gesund essen. Mein Lieblings-Mittagsmenü: Chicorée-Cicorino-Rosso-Salat, Rüebli mit Kräuterquark, ein Spiegelei mit Kreuzkümmel und Paprika.**

Seit ich nicht mehr im Büro arbeite, gehe ich es am Morgen viel entspannter an. Ich arbeite bis in den späten Nachmittag in Trainerhosen und Sweatshirt. Erst am Nachmittag dusche ich und ziehe mich um, damit ich meinen Sohn vom Hort abholen kann. Das ist dann mein grosser Spaziergang an diesem Tag.

**An Homeoffice mag ich die wegfallenden öV-Fahrten. Das bedeutet kein Gedränge, kein lautes Schwatzen, kein Angerempelt-Werden, keine ungeniessbaren Düfte und kein Einklemmen durch die Tramtüren. So schön!**

Ich habe während dieser Zeit vor allem den spontanen Austausch mit meinen Kolleginnen und Kollegen vermisst. Das Plaudern bei einer Tasse Kaffee oder dem Mittagessen.

**Meine Homeoffice-Panne?**

Einmal habe ich vor einer Konferenz vergessen, das Telefon ausreichend zu laden. Hoppla.

# Während des Shutdowns das eigene Taschen-Business gestartet

**Sie hat im Shutdown begonnen, Handtaschen zu häkeln. Was zuerst für Freundinnen gedacht war, hat sich zu einem Geschäftsmodell entwickelt. Ein Gespräch mit Sara Esposito über glückliche Kundinnen, ihren geliebten Couchtisch und darüber, weshalb Zürich manchmal ein bisschen wie Disneyland ist.**

Sie heissen «Baguette», «Twisted Babe» oder «Beach», leuchten in kräftigem Tannengrün oder Kombinationen aus Orange und Fuchsia: die selbst gehäkelten Handtaschen von PWG-Mieterin Sara Esposito. Verkauft werden die Stücke auf ihrer eigens dafür erstellten Instagram-Seite «Sasala's», die mittlerweile mehr als 1200 Follower hat, und auf der Webseite [sasalas.ch](http://sasalas.ch).

Begonnen hat alles mit dem Geburtstag ihrer besten Freundin Anna. Sara wollte ihr etwas Selbstgemachtes schenken und versuchte sich dafür an ihrer ersten Tasche: einer off-whitefarbenen «Babe». Und plötzlich wollten alle eine: Annas Mutter, andere Freundinnen. «Wie eine Flutwelle wurde die Nachfrage immer grösser», so die 29-Jährige.

Sara häkelt an verschiedenen Orten in der Wohnung, oft aber am Couchtisch aus einer Europalette.

Zeit zu häkeln hatte sie genug, sass sie doch im Corona-Winter 2020 in ihrer 3-Zimmer-Altbauwohnung an der Hallwylstrasse nahe des Stauffachers gemeinsam mit ihrem Freund im Homeoffice. Vom Balkon aus bietet sich von dort ein guter Blick in Richtung Hallwylplatz und auf weitere Altbauhäuser mit hübschen Fassaden. Die Zimmer haben hohe Decken und sind lichtdurchflutet, auf dem Kühlschrank in der Küche stehen Gläser mit Kombucha-Kulturen. Das sind Teepilze, die eine Lebensgemeinschaft aus verschiedenen Mikroorganismen, Bakterien und Hefen bilden und am Ende zu einem Süssgetränk verarbeitet werden. Sara: «Im letzten Lockdown haben wir wie so viele andere mit dem Fermentieren begonnen. Ich arbeite und erschaffe gerne Dinge mit meinen Händen. Für mich ist das eine schöne Abwechslung zum Büroalltag.»

Einen festen Homeoffice-Platz hat sich die gelernte Polygräfin nicht eingerichtet, arbeiten und vor allem häkeln tut sie mal im Bett, mal am Küchentisch, oft aber an ihrem grossen Couchtisch im Wohnzimmer. Die Europalette begleitet sie schon lange, doch eigentlich ist sie ihr mittlerweile zu sperrig und «verdeckt den schönen Fischgrätparkettboden». Davon trennen will sie sich aber – noch – nicht: «Man kann den Tisch dank seinen Rollen leicht wegschieben, etwa um Yoga zu machen. Essen darauf geht auch gut. Und vor allem ist das Möbelstück ein Überbleibsel aus meiner ersten WG, das meine Freunde und damaligen Nachbarn selbst gebaut haben.»





Ein grosses Lager führt Sara nicht, sie kauft die Wolle erst nach der Bestellung.

## «Zürich ist wie Disneyland»

Im Moment ist für Sara ohnehin noch alles offen: «Ich bin in einem Alter, in dem meine Freunde langsam Kinder kriegen. So weit bin ich aber noch nicht.» Ihre Wohnung bei der PWG ist befristet. Vor nun fast zehn Jahren ging sie auf Weltreise, und auch heute kann sie sich deshalb gut vorstellen, mal irgendwo anders zu wohnen. Denn um Zürich zu geniessen, tue es ab und an schon mal gut, weg zu sein. Ein Bekannter aus New York sagte ihr einst: «Zürich ist wie Disneyland. Immer geputzt und clean. Du kannst wild in den Ausgang, und am Morgen sind die Strassen der Ausgehquartiere wieder schön sauber.»

## Dankbarkeit ist der schönste Lohn

In die Wohnung an der Hallwylstrasse eingezogen ist Sara Anfang 2021. Davor mietete sie ein Zimmer in einer WG am Idaplatz im angesagten Kreis 3. Kaum war in der neuen Wohnung alles eingerichtet, ging es mit dem Homeoffice weiter: «Ich arbeite grundsätzlich gerne von zu Hause aus, habe das Gefühl, dann speditiver zu sein. Trotzdem vermisste ich damals die sonst so regelmässigen Treffen mit Freundinnen und Freunden. Am Schluss habe ich mich schon ein wenig eingesperrt gefühlt.»

Während private Anlässe rar wurden, kamen dafür die Verkäufe ihrer Taschen immer mehr in Fahrt. Einige Modelle wurden in das Sortiment des Collab-Stores an der Pfingstweidstrasse aufgenommen oder fanden Erwähnung im Magazin «Annabelle». «Letzten Sommer mussten einige Kundinnen bis zu fünf Wochen warten, weil so viele Bestellungen eingingen – ich aber nur zwei Hände habe», erinnert sich Sara.

In die Suche nach dem richtigen Material investierte sie viel Zeit. Am Ende entschied sie sich für recycelte Wolle aus Abfallmaterialien, die sich gut für ihre groben Maschen eignet, waschbar ist und auch etwas aushält. Kaufen tut Sara sie erst, wenn die Bestellung eingetroffen ist. «Damit meine Kundschaft die Farbkombinationen selber auswählen kann.» Für eine grosse Tasche häkelt sie im Durchschnitt fünf, für eine kleine zwei Stunden. Leben kann sie davon (noch) nicht, «aber wer weiss», sagt Sara schulterzuckend. Momentan sei es ok, wie die Verkäufe mittels Instagram laufen würden. Der schönste Lohn sei ohnehin die Dankbarkeit, die sie erfahre: «Meine Kundinnen sind alle so nett, auch wenn sie mal ein bisschen länger warten müssen. Sie freuen sich immer riesig über das Ergebnis, schicken mir Taschen-Selfies von schönen Orten – und ich bin meine eigene Chefin, das gefällt mir.»



Zur Zeit bildet noch immer Zürich ihren Lebensmittelpunkt. So arbeitet Sara seit Ende 2021 Teilzeit bei der Stiftung PWG. Sie betreut dort den Empfang und erledigt diverse Arbeiten für das Stiftungssekretariat. Auf die Frage, ob sie das Trendquartier rund um den Idaplatz an ihrem aktuellen Wohnort vermisse, sagt sie: «Zuerst war ich schon ein wenig skeptisch, alle wollen am Idaplatz wohnen. Doch es ist dort sehr laut, und ich bin froh, dass es hier so ruhig und doch zentral ist: Der Hauptbahnhof ist in der Nähe sowie der Stauffacher, man ist aber auch schnell am See und auf dem Uetliberg. Ich kann nachts von der Langstrasse nach Hause laufen, perfekt.»

Die dickmaschigen Taschen von «Sasala's» treffen einen Nerv der Zeit.

Zudem geniesst sie im Sommer jeweils die grosse Dachterrasse, die allen im Haus zur Verfügung steht: «Im Stock über uns wohnt eine WG, neben uns ein Mann, über ihm eine Frau mit ihrem Hund. Wir haben einen Gruppenchat eingerichtet, sind sonst aber nicht sehr communitymässig unterwegs. Unter uns sind Büros, was am Wochenende ein Vorteil ist. Wir können uns also wirklich über überhaupt nichts beklagen, es ist echt schön hier.»

Text Rahel Bains | Foto Ralph Hut

# Das Beste aus zwei Welten

**Fabio mag das durch die Pandemie verordnete Arbeiten von zu Hause aus, weil ihm dadurch mehr Zeit mit den Kindern bleibt. Seinen Büroplatz konnte er mithilfe einer Prise Glück aus der Wohnung auslagern – und das nur ein paar Treppenstufen weiter.**

Es heisst, dass für die meisten Zürcherinnen und Zürcher die Stadt beim Milchbuck endet. Doch Zürich ist viel mehr als die Kreise 3, 4, 5 und 6. Zürich ist auch Schwamendingen, Albisrieden, Wollishofen, Seebach oder: Altstetten. Fährt man zum Beispiel vom Lindenplatz aus durch von verkehrsberuhigten Siedlungen und Einfamilienhäusern gesäumte Quartierstrassen, gelangt man in wenigen Minuten zum neuen PWG-Haus an der Rautihalde. Dort leben Fabio (38) und Talia (35) mit ihrem einjährigen Sohn Sky und der dreieinhalbjährigen Tochter Ava in einer 5.5-Zimmer-Wohnung.

Eingezogen ist die Familie Ende September 2020, kurz vor dem zweiten Corona-Shutdown. Davor wohnten sie zuerst lange Zeit im Kreis 4 und danach kurz an der Flurstrasse gleich neben dem Einkaufszentrum Letzipark. Dieser kurze Zwischenstopp sei ein guter Übergang gewesen, eine Art «Akklimatisieren» zwischen dem «Chris Cheib» und Altstetten, erinnern sich Talia und Fabio. Die beiden sitzen am grossen Esstisch aus Holz, der den Mittelpunkt

Die vierköpfige Familie wohnt in einer 5.5-Zimmer-Wohnung mit 111 Quadratmetern.

ihrer neuen Wohnung bildet und Eingangsbereich, Küche und Wohnzimmer verbindet. Den Balkon ziert eine Lichterkette mit farbigen Glühbirnen, und rote Spaghettistühle laden zum Verweilen ein. Sky sitzt auf Talias Schoss, während Ava bunte Kreise auf ein Blatt Papier malt. Sie erzählt von ihren Kita-Tagen und Freundinnen im Quartier, die regelmässig an der Haustüre klingeln.

«Wir haben hier ein nachbarschaftlich grossartiges Umfeld. Die gesamte Mieterschaft ist gleichzeitig in den Neubau eingezogen. Alle waren neu und offen für Kontakte. Die Kinder sind etwa im gleichen Alter, man hat die gleichen Bedürfnisse und Probleme», findet Fabio, und Talia fügt hinzu: «Neulich veranstalteten wir unten im Hof einen Frauenabend, ausserdem unterrichte ich hier regelmässig Yoga.» Das ganze Set-up sei sehr «convenient» für Familien, nicht zuletzt wegen der Kita, die auch während der Shutdowns stets geöffnet blieb.

## Arbeiten von zu Hause aus – und trotzdem ungestört

Talia und Fabio nahmen die coronabedingten Massnahmen ohnehin eher locker und sahen sie nicht als grosse Belastung. Im ersten Shutdown 2020 war Talia schwanger, ihren Teilzeitjob als Buchhalterin konnte sie gut vom Büro oder von zu Hause aus erledigen. Betriebswirt Fabio hat sich gleich auf längere Zeit ins Homeoffice verabschiedet. In der früheren Wohnung konnte er dafür ein ganzes Zimmer in ein Büro umfunktionieren, an der Rautihalde reicht der Platz dafür nicht. Ungestört arbeiten kann er trotzdem, und zwar dank eines dazugemieteten Separatzimmers einige Stockwerke weiter oben. «Eigentlich sind diese Räume für Familien mit älteren Kindern gedacht, die aufgrund von Platzmangel darauf ausweichen. Doch es war gerade keine Nachfrage da», so Fabio. Eingerichtet ist das kleine Büro ähnlich wie die Wohnung: in einem Mix aus Vintage- und modernen Möbeln mit klaren Linien.





Vom weissen, schlichten Bürotisch hat man einen guten Blick rüber zu den Nachbarshäusern, auf dem kleinen Glastisch in der Ecke stehen Bialetti und Tassen aus Ton für die Kaffeepause bereit.

Fabio sieht im Homeoffice einen grossen Vorteil: mehr Zeit mit den Kindern. «Prä-Corona war ich geschäftlich viel unterwegs und musste oft in andere Länder reisen. Das ist nun seit zwei Jahren nicht mehr möglich. Wenn ich zu Hause arbeite, bin ich effizienter, und der Arbeitsweg fällt weg.» Überhaupt schmerzen Eltern die Massnahmen wohl weniger als Kinderlose, findet das Paar: «Wir sind schliesslich auch ohne Shutdown eingeschränkt, was die Anzahl Restaurantbesuche und dergleichen angeht.»

### Alle finden ihren Platz trotz wenig Raum

Auch an den neuen Stadtteil haben sie sich gewöhnt, ihn gar schätzen gelernt: «Die Vorteile dieses ruhigen Quartiers ohne grosse Strassen überwiegen für uns als Familie ganz klar.» Und in der Tat: Die Siedlung liegt in der Nähe des Waldes inklusive Finnenbahn und nur wenige Gehminuten vom Gemeinschaftsgarten Dunkelhölzli entfernt. Dort, am Übergang von der Stadt zum Land, versuchen sich die Mitglieder des Vereins Grünhölzli an neuen Formen des gemeinschaftlichen Gärtnerns. Die insgesamt zur Verfügung stehenden 3000 Quadratmeter Land gleichen einem einzigen grossen Garten.

Auch ein Bauernhof ist in der Nähe: «Dort kann man frischen Saft, Obst oder Fleisch kaufen», erzählt Talia. Guten Kaffee kriege man in den nahe gelegenen Gemeinschaftszentren Bachwiesen und Loorgarten oder beim Italiener am Lindenplatz. Einzig ein cooles Café, das fehle schon ein bisschen und hätte grosses Potenzial, finden beide. Und wenn sie dann mal die Sehnsucht nach den hippen Stadtkreisen packt,



Wohnung wie auch Separatzimmer (Bild links) sind mit Vintage- und modernen Möbeln eingerichtet.



Lieber noch als mit dem Spielzeug-Handy verbringt Ava Zeit mit Freundinnen im Quartier.

ist die Familie auf ihren E-Bikes in wenigen Minuten im Stadtzentrum. «Am Samstag unternehmen wir manchmal einen sogenannten Hipsterausflug, während dem wir am Bullingerplatz Kaffee trinken gehen», erzählt Talia schmunzelnd.

Auf die Frage nach weiteren Geheimtipps antwortet Fabio: «Restauranttipps kann ich leider keine geben», woraufhin Talia widerspricht: «Doch, es hat schon gute Lokale in Altstetten, wie zum Beispiel die La Taquería oder die Brasserie Spirgarten.» Fabio: «Stimmt, aber es dürfte mehr davon geben. Vor allem angesichts der Grösse dieses Stadtkreises.»

Die beiden wohnten früher in St. Gallen, wo sie sich auch kennengelernt haben. Ein Paar sind sie bereits seit 13 Jahren. Auf die Frage, weshalb sie Zürich als Lebensmittelpunkt ausgesucht haben, antworten sie: «Man sieht es auch in den vielen Rankings: Die Stadt hat eine unglaublich grosse Lebensqualität. Sie ist sehr sicher, sehr grün und zentral gelegen. Es hat hier ein riesiges kulinarisches Angebot und zahlreiche Arbeitsplätze. Vor allem wenn man wie wir ein bisschen ausserhalb des Stadtkerns wohnt, kann man wirklich in zwei Welten leben.»



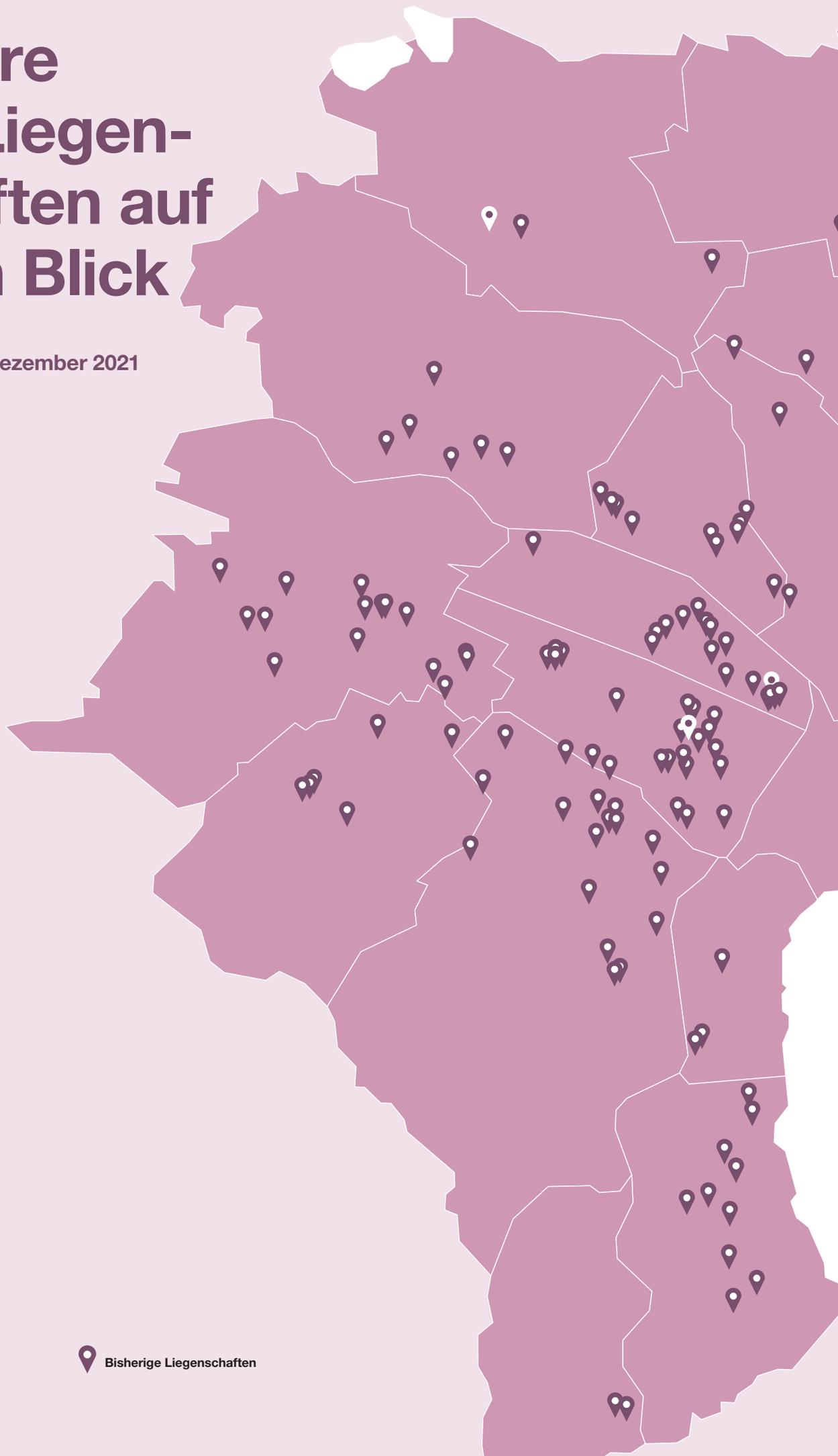
Die ähnlich grossen Zimmer der Wohnung lassen sich verschieden nutzen, zum Beispiel als Kinderzimmer.





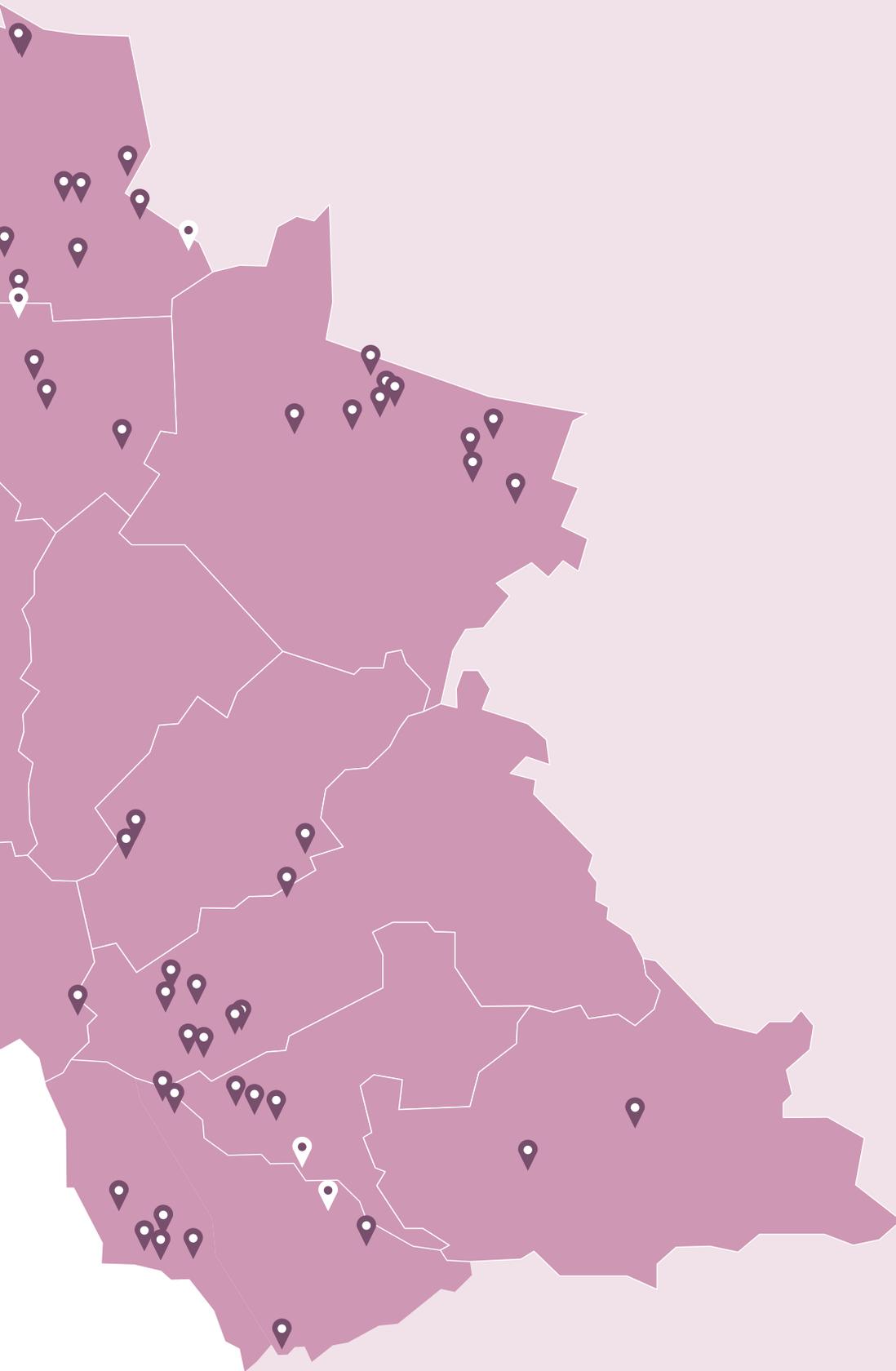
# Unsere 166 Liegen- schaften auf einen Blick

Stand per 31. Dezember 2021



 Neue Liegenschaften

 Bisherige Liegenschaften



**Die Bewirtschaftung der Stiftung PWG betreut  
1985 Wohnungen und 320 Gewerberäume  
persönlich und individuell.**

**[www.pwg.ch/liegenschaften](http://www.pwg.ch/liegenschaften)**

# Die PWG-Liegenschaften von A bis Z

Stand per 31. Dezember 2021

Liegenschaft	Besitzverhältnis	Kaufdatum	Gebäudeversicherungswert in Fr.	1 und 1.5 Zimmer	2 und 2.5 Zimmer	3 und 3.5 Zimmer	4 und 4.5 Zimmer	5 und mehr Zimmer	Mansarden/ Einzelzimmer	Gewerberäume
Ackersteinstrasse 172	A	30.09.2010	1'090'000	2		3				
Aemtlerstrasse 16	A	27.01.1994	5'730'000	1	3	4	5			2
Aemtlerstrasse 46	A	01.12.2008	3'680'000		1	10				
Albisriederstrasse 82, 84	A	03.11.2010	4'170'000		4	10	1			1
Albisriederstrasse 182, 184	A	28.09.1999	10'470'000	2	1	1	5	3		11
Albisriederstrasse 400/Lyrenweg 1	A	27.07.2004	5'096'500	1	2	1	1	2		1
Albisriederstrasse 404	A	19.12.1996	2'550'000		2		3	1		
Albisriederstrasse 414, 416, 418	A	19.12.1996	4'700'040	1		1	2			5
Albisstrasse 38	A	31.10.2008	2'140'000				3			2
Albisstrasse 116	A	08.01.2014	2'820'000	5	4	3				
Albisstrasse 153, 155	A	25.06.2013	4'400'000		2	8	2			
Am Wasser 138, 140, 142	A	25.06.2013	3'900'000			18				
Anemonenstrasse 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34	A	23.10.2003	13'260'000	4	17	38	1			
Arosastrasse 10	A	29.08.2013	3'067'000		2	3	3			
Asylstrasse 19	A	29.11.2013	2'060'000			1	1			5
Asylstrasse 90	A	01.06.2016	2'180'000		3	2	1	2		
Auhofstrasse 6, 8	A	05.07.2017 25.11.2020	2'430'000	7		5		1		
Bachtobelstrasse 10	A	04.04.2017	1'738'300	1	3	2				1
Badenerstrasse 281/Zentralstrasse 166	A	02.02.2015	8'220'000							19
Badenerstrasse 747	A	18.12.2019	2'500'000		1	3	3	1		
Balgriststrasse 21	A	16.12.1994	1'690'000			3	3			
Baslerstrasse 103, 105	A	01.11.2013	3'480'000	7	15	1				1
Baslerstrasse 144	A	29.06.1993	3'055'000	3		5	2			1
Bergstrasse 118	A	29.11.1999	3'830'000			3	6			2
Bertastrasse 4	A	10.07.2002	3'360'000		8		1			2
Bertastrasse 73	A	01.07.2003	3'360'000				5			
Birmensdorferstrasse 58	A	06.11.2003	5'020'000			3	3	1		1
Birmensdorferstrasse 225	A	31.01.2011	2'350'000	4		4	1			1
Birmensdorferstrasse 436, 438	A	04.05.1992	5'190'000	1	8	14				3
Brunastrasse 61	A	03.12.2002	4'415'000				8			3
Brunastrasse 71	A	10.01.2018	3'150'000		3	6				1
Bühlstrasse 39, 41	A	06.02.1998	4'360'000		1	14	1			
Calandastrasse 2, 4, 6	A	29.03.2006 25.01.2018	9'390'000	3	12	16	3			
Dienerstrasse 32	A	17.07.2003	2'095'000			3			5	2
Dolderstrasse 23, 25	A	29.11.1999	6'094'000			8	5	1		
Dubsstrasse 33	A	01.10.1996	3'210'000		2	4				4
Dufourstrasse 138	A	30.11.1998	2'770'000				1	3		1
Edisonstrasse 12	A	01.09.2014	1'858'000	2	3					4
Eibenstrasse 9	A	12.04.2013	9'950'000							11
Ernastrasse 20, 22/Hohlstrasse 201	A	26.06.1995	23'419'020	1	12	11	2	4		26
Eugen-Huber-Strasse 75, 77	A	27.01.1994	3'400'000	1		15				
Fabrikstrasse 26	A	30.11.1998	3'630'000		2	4	4			1
Flüelastrasse 16	A	14.10.2011	5'240'000							10
Forchstrasse 41	A	24.03.2004	3'482'700		4					6
Forchstrasse 67	A	29.06.1993	5'377'000			1	4	4		3
Forchstrasse 229	A	01.07.2021	1'590'000		1	6				
Forchstrasse 290	A	01.09.2021	1'382'165			4				1

Liegenschaft	Besitzverhältnis	Kaufdatum	Gebäudeversicherungswert in Fr.	1 und 1.5 Zimmer	2 und 2.5 Zimmer	3 und 3.5 Zimmer	4 und 4.5 Zimmer	5 und mehr Zimmer	Mansarden/ Einzelzimmer	Gewerberäume
Förrlibuckstrasse 224, 226	A	17.12.1999	5'645'000		4	3	7	3		
Freihofstrasse 32, 34	A	30.11.1992	14'490'000	1	5	9	12	6		1
Freihofstrasse 33	A	29.04.2009	2'165'000		1	8				
Freyastrasse 19, 21	A	25.10.2000	6'470'000			5		2	9	5
Friedackerstrasse 14, 16	A	27.04.2018	3'050'000	1	1	2	1			2
Frohalmstrasse 55	A	30.11.2017	2'345'000		9					
Fröhlichstrasse 20	A	01.07.2019	2'270'000	3	3		3			
Glabachstrasse 83	A	03.08.2017	3'750'000		1	3		3		1
Glattalstrasse 139, 141	A	22.04.2010	3'460'000		6	12				
Grossackerstrasse 32, 34, 36	A	04.06.2018	9'445'000		8	10	9			
Grosswiesenstrasse 100, 102	A	30.03.2006	15'539'000		29	29	14			
Gubelstrasse 2	A	24.03.2004	4'668'000		3	4	2			10
Gutstrasse 173, 175, 177	A	16.06.2014	10'070'600		26	15	2			5
Hädrichstrasse 12/ Flurstrasse 115	A	30.08.2013	6'280'000					1		6
Hafnerstrasse 17/ Konradstrasse 49, 51, 55	A	14.12.2001	12'794'000		2	5	23	3		8
Hafnerstrasse 23	A	14.12.2001	3'365'000				9			1
Hallwylstrasse 29	A	18.12.2002	5'440'000		1	5				4
Heerenschürlistrasse 29, 31	A	30.11.2012	2'620'000			7	5			
Hegibachstrasse 54, 56, 58/ Streulistrasse 74	A	11.07.2006	10'880'000	1	2	31	4			
Heinrichstrasse 87	A	04.03.1996	1'640'000			4				1
Heinrichstrasse 137 (Hausverein)	A	05.02.1993	3'976'000			3	4	1		2
Hellmutstrasse 4, 6, 8	A	01.02.2021	7'570'000	6	20	6				
Heuelsteig 2/ Bergstrasse 117	A	29.12.1999	1'220'000	4	1					1
Hofwiesenstrasse 276	A	14.05.2001	2'014'600				6			
Hohenklingenstrasse 24/ In der Schüpfl 17, 19 / Limmattalstrasse 247	A	27.06.2012 29.08.2014	7'362'000	1	11	12	1			2
Hohlstrasse 7	A	08.12.1998	2'195'000		1	3				2
Hohlstrasse 9	A	13.12.1991	3'025'000		2	8				2
Hohlstrasse 44	A	03.12.2002	5'720'000			3	4			3
Hohlstrasse 78	A	28.11.2000	5'312'900		4		1	4		1
Hohlstrasse 337	A	27.03.1996	2'520'000			10				
Hohlstrasse 345	A	12.04.2000	2'800'000			4	4			1
Hönggerstrasse 118, 120	A	26.11.2015	5'990'000	1	8	6		1		4
Honrainweg 19, 21	A	09.11.2004	4'895'000	2	4	4	5			
Im Sydefädli 25, 27	A	06.04.2000	3'365'000	2	8	8				
IM VIADUKT ... 1 bis ... 7	B	24.08.2006	4'520'000							7
IM VIADUKT ... 8 bis ... 17	B	24.08.2006	7'525'000							9
IM VIADUKT ... 18 bis ... 34	B	24.08.2006	8'475'000							16
IM VIADUKT ... 36 bis ... 52 (Markthalle)	B	24.08.2006	14'395'000							23
IM VIADUKT ... A bis ... F	B	24.08.2006	4'540'000							7
Josefstrasse 10, 12 (Hausverein)	A	24.07.1992	5'670'000		1	4		3		2
Josefstrasse 18	A	24.07.1992	3'400'000			4	2			2
Josefstrasse 52	A	21.06.2002	3'950'000			7	1			2
Jungstrasse 15, 15a	A	29.11.2018	2'460'000	1	2	5	1	1		1
Jungstrasse 17	A	01.10.2021	960'000		1	2	1		1	
Kalkbreitestrasse 86	A	08.12.2010	3'934'000			10				1

## Stand per 31. Dezember 2021

Liegenschaft	Besitzverhältnis	Kaufdatum	Gebäudeversicherungswert in Fr.	1 und 1.5 Zimmer	2 und 2.5 Zimmer	3 und 3.5 Zimmer	4 und 4.5 Zimmer	5 und mehr Zimmer	Mansarden/ Einzelzimmer	Gewerberäume
Kanzleistrasse 70, 72	A	30.11.1998	5'260'000		2	7		4		2
Kanzleistrasse 95	A	10.12.1993	2'821'000		5	3		1		2
Kernstrasse 32	A	17.06.2004	2'965'000			4	1			
Kirchenfeld 1/Landhusweg 5	A	25.06.2012	2'348'000			9				1
Klingenstrasse 38	A	01.02.2021	2'905'000		1	9				
Konkordiastrasse 9	A	29.11.2018	1'540'000	4	4					
Kornhausstrasse 30	A	22.05.1991	2'655'000			10				
Kosakenweg 4, 6, 8/ Stoffelstrasse 17, 19	A	01.04.2014	8'136'600	3	6	10	2			4
Krähbühlstrasse 126	A	06.11.2014	2'372'000			6				1
Kreuzwiesen 18, 20	A	11.07.2013	2'390'000			12				
Lägerstrasse 7	A	27.07.1994	2'470'000	1	3	4		1		
Lägerstrasse 17	A	04.12.2000	1'850'000		7	1				
Lägerstrasse 35, 37/ Rosengartenstrasse 80	A	31.05.2002	6'564'500	4		20				2
Landenbergstrasse 15	A	12.12.1996	1'433'000			5				
Luchswiesenstrasse 158	A	02.12.2019	2'390'000		3	3	4	1		
Luegislandstrasse 491	A	19.08.2011	1'310'000			4	2			
Militärstrasse 115	A	28.06.2006	6'440'000					1		5
Mutschellenstrasse 160	A	21.10.2010	2'260'000			6	2			
Neeserweg 31	A	01.06.2016	1'505'000		2	4				
Neugasse 57, 59	M	20.07.1995	7'646'000			14	2			
Neunbrunnenstrasse 11	A	25.09.2019	4'324'000	1	6	6	5			1
Neunbrunnenstrasse 259/ Hürststrasse 64	A	16.12.2011	1'915'000	1	1	2	1	1		
Nidelbadstrasse 6, 8	A	24.01.1997	8'385'000	6	1	4	6	6		2
Nietengasse 17, 21	A	27.04.2004	4'300'000	4	4	4				2
Nordstrasse 108	A	30.11.1998	2'977'000			3	3			2
Nordstrasse 397	A	26.11.2020	1'063'723	2	2	1				
Ottenbergstrasse 77	A	30.04.2018	1'870'000	2		6				
Paulstrasse 3	A	29.09.2017	1'689'000			1	3			1
Quellenstrasse 6	A	16.03.1994	3'700'000			8				2
Rautihalde 15, 19	A	31.05.2002	13'379'500	1	8	6	11	7	3	
Rolandstrasse 36	A	22.09.2005	1'319'600			4				
Röschibachstrasse 67, 69	A	30.11.1992	5'320'000		1	7	9			1
Rotwandstrasse 50	B	01.12.2011	2'018'000	1		1	3			1
Rümlangstrasse 71	A	10.08.2018	2'257'300		3	6				2
Saumackerstrasse 42, 44, 48/ Badenerstrasse 658	A	24.05.2011	11'540'000	5		31	4			4
Saumackerstrasse 76, 78, 80	A	01.10.2010	7'920'000		2	17	8			
Schaffhauserstrasse 496	A	01.07.1996	1'605'800		4	4				
Schauenbergstrasse 24, 26	A	15.07.2019	2'769'005		3	7	1			1
Schärenmoosstrasse 55	A	19.02.2008	1'310'000			6				
Schärenmoosstrasse 115, 117	A	27.01.2021	28'483'300							1
Schreinerstrasse 42	A	10.12.1993	3'210'000	1	4	5				2
Schulhausstrasse 27	A	27.10.2005	3'929'000		1	1		3		
Schürgistrasse 60, 62	A	17.12.2015 28.09.2018	3'195'000	6	6	6				
Schürgistrasse 68	A	26.05.1992	1'190'000			3	3			
Schürliweg 2	A	01.09.2021	3'160'000	1	2	3	3			

Liegenschaft	Besitzverhältnis	Kaufdatum	Gebäudeversicherungswert in Fr.	1 und 1.5 Zimmer	2 und 2.5 Zimmer	3 und 3.5 Zimmer	4 und 4.5 Zimmer	5 und mehr Zimmer	Mansarden/ Einzelzimmer	Gewerberäume
Schützenrain 17	A	19.05.1994	1'790'000		2	5				
Seefeldstrasse 175	A	22.12.2016	4'010'000	10	5	5				2
Seestrasse 310	A	19.06.1991	3'180'000				10			
Segantinistrasse 83	A	30.09.2016	1'276'000	1	1	4				
Sennhauserweg 18	A	29.11.1999	3'150'000		1	3	3	1		
Sihlweidstrasse 20, 22, 24, 26	A	20.07.2000	16'745'000	3	9	17	9			
Silvrettaweg 15, 17, 19	A	29.01.2008	3'270'000		1	12	1			2
Stationsstrasse 58	A	11.12.1996	1'689'000			5				
Streulistrasse 11	A	23.05.1997	3'280'000		1	5	2			
Streulistrasse 81	A	16.12.1994	1'820'000		1	6	1			
Tobelhofstrasse 10, 12	A	29.11.1999	3'625'000			11	3			
Ueberlandstrasse 283	A	04.05.2011	1'490'000			4	2			
Uetlibergstrasse 145	A	04.02.2011	2'840'000			6		1		
Uetlibergstrasse 155	A	04.02.2011	1'650'000			2	2	1		
Unterwerkstrasse 20	A	29.01.2009	4'748'600		1	5	6	1		
Voltastrasse 40	A	30.11.1998	3'210'000		1			3		1
Wehntalerstrasse 98, 100	A	16.12.2012	6'090'000		3	2	4	1		6
Wehntalerstrasse 194, 196/ Waldmeisterweg 3, 5	A	12.12.1997	11'720'000		6	6	22	2		
Wernerstrasse 11	A	16.11.2020	1'760'000			4	1			
Wettingerwies 2	A	11.07.2006	8'070'000		4	5	6	2		2
Winzerstrasse 41, 41a	A	28.01.2016	2'990'000	6	11	2				
Witikonstrasse 365	A	30.01.2013	3'275'400	1	1		4			3
Witikonstrasse 503, 505, 507, 517, 519, 521	A	28.03.2012	24'135'000 *	10	5	16	28	3		
Ziegelstrasse 4	A	27.03.2013	3'387'000			6	4			
Zimmerlistrasse 10	A	12.04.2000	1'680'000		4	4				
Zimmerlistrasse 12	A	04.10.2000	2'240'000			8				
Zollikerstrasse 259	A	01.07.2020	1'800'020		1	2	1	1		
Zurlindenstrasse 58	A	01.03.2019	3'080'000			8	1			2
Zurlindenstrasse 277	A	03.04.2006	2'340'000		12	2				
<b>Total Hauptobjekte Anzahl</b>				<b>142</b>	<b>432</b>	<b>917</b>	<b>384</b>	<b>92</b>	<b>18</b>	<b>320</b>
<b>Wohnobjekte in %</b>				<b>7%</b>	<b>22%</b>	<b>46%</b>	<b>19%</b>	<b>5%</b>	<b>1%</b>	

Gebäudeversicherungswert per 31.12.2021

775'412'773

Mietobjekte Wohnen	1'985
Mietobjekte Gewerbe	320
<b>Total Hauptobjekte</b>	<b>2'305</b>
Reine Wohnliegenschaften	90
Gemischt genutzte Liegenschaften	67
Reine Gewerbeliegenschaften	9
<b>Total Liegenschaften</b>	<b>166</b>

Legende zu Besitzverhältnissen:

A Alleineigentum, M Miteigentum, B Im Baurecht

\* Annahme, da für den Neubau noch keine Gebäudeversicherungsschätzung vorliegt.

Ablieferung an Ausschuss, 16. Februar 2022

Abnahmebeschluss Stiftungsrat («Anstaltsvorstand»), 23. Februar 2022

Abnahmebeschluss Prüfstelle, 23. Februar 2022

# Bericht

## a. Revisionsbericht

Die im Geschäftsbericht auf den Seiten 48 bis Seite 59 abgebildeten Elemente der Jahresrechnung sind die wichtigsten Teile der gesamten Jahresrechnung 2021. Die vollständige Jahresrechnung wurde von der finanztechnischen Prüfstelle KPMG AG geprüft und im Revisionsbericht ohne Einschränkungen mit Datum 23. Februar 2022 bestätigt.

## b. Finanzieller Überblick zur Jahresrechnung

### Ertragsüberschuss

Die Stiftung PWG schliesst das Jahr per 31.12.2021 mit einem Ertragsüberschuss von 6,1 Mio. Fr. ab (gleiche Periode Vorjahr 6,6 Mio. Fr.).

### Bilanz

Die «Sachanlagen VV» [140] erhöhten sich per Ende Berichtsperiode auf 918,2 Mio. Fr. (804,5 Mio. Fr. per Ende 2020). Die Zunahme resultiert aus den Aktivierungen der erworbenen Liegenschaften und der abgerechneten Bauprojekte (zusammen +104,5 Mio. Fr.), aus der Veränderung der «Anlagen im Bau» (+13,7 Mio. Fr.) sowie den periodenbezogenen Abschreibungen (-4,2 Mio. Fr.). Siehe dazu auch Seite 57 «Total Sachanlagen».

Die «Kurzfristigen ...» [201] und «Langfristigen Finanzverbindlichkeiten» [206] sind zusammen auf 675,2 Mio. Fr. gestiegen (571,4 Mio. Fr.). Der «Liegenschaftsfonds» [291] erhöhte sich um 7,1 Mio. Fr. auf 67,3 Mio. Fr. (60,2 Mio. Fr.).

## c. Erläuterungen zur abgeschlossenen Berichtsperiode

### Erfolgsrechnung

Bei den Mieterträgen (in der Gruppe «Finanzertrag» [44] enthalten) resultiert gegenüber der gleichen Vorjahresperiode netto eine Steigerung von rund 3,5 Mio. Fr. Die 2020 und 2021 erworbenen Liegenschaften sowie die fertiggestellten Bauprojekte trugen dazu bei. Die höheren Leerstände und Covid-19-Mietzinsreduktionen belasteten das Ergebnis etwa im gleichen Masse (1,5 Mio. Fr.) wie im Vorjahr (siehe auch Seite 55 «Zwischensumme «Total Mieterträge» [4470]).

Der «Baulicher und betrieblicher Unterhalt» [314] ist mit 10,3 Mio. Fr. gegenüber dem Vorjahr rund 5,4 Mio. Fr. höher, liegt jedoch im Rahmen des Jahresbudgets von 10,5 Mio. Fr. Die «Abschreibungen» [33] sind mit 4,2 Mio. Fr. rund 0,3 Mio. Fr. höher.

Die «Einlagen in Fonds («Liegenschaftsfonds»)» [35] und «Entnahmen aus Fonds («Liegenschaftsfonds»)» [45] belasteten die Rechnung mit netto 7,1 Mio. Fr. (6,7 Mio. Fr.).

## d. Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget

### Erfolgsrechnung

Die Gewerbe-Mieterträge (in der Gruppe «Finanzertrag» [44]) von 9,6 Mio. Fr. sind höher als das Jahresbudget von 8,1 Mio. Fr. Dazu hat insbesondere die neu erworbene Gewerbeliegenschaft beigetragen.

Zu den höheren «Einlagen in Fonds (Liegenschaftsfonds)» [35] haben die neu erworbenen Liegenschaften sowie die fertiggestellten Bauprojekte geführt.

### Investitionsrechnung

Die Abweichung bei den Investitionsausgaben kommt durch den Erwerb einer grossen Gewerbeliegenschaft zustande. Ebenfalls sind mehr Bauprojekte umgesetzt worden als budgetiert.

Zur Zeit der Budgetierung ist unbekannt, ob die Stadt Zürich im kommenden Jahr Abschreibungsbeiträge zur Verfügung stellt, und wenn ja, wie viel. Daher werden Abschreibungsbeiträge nicht budgetiert.

# Beschluss des Stiftungsrates

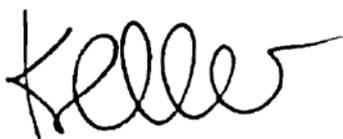
Der Stiftungsrat hat die Jahresrechnung 2021 der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich am 23. Februar 2022 genehmigt. Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

	Erläuterungen	1.1. bis 31.12.2021 Fr.
Erfolgsrechnung (siehe Seite 50)	Gesamtaufwand	- 36'452'851
	Gesamtertrag	42'569'587
	Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	6'116'735
Investitionsrechnung (siehe Seite 51)	Ausgaben Verwaltungsvermögen	- 127'363'113
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	9'162'503
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	- 118'200'610
Bilanz per 31.12.2021 (siehe Seite 52)	Bilanzsumme	943'990'740

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung von 6'116'735 Fr. wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen. Dadurch erhöht sich der Bilanzüberschuss auf 140'125'605 Fr.

Zürich, 23. Februar 2022

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



Ueli Keller  
Präsident des Stiftungsrates



Alexandra Wymann  
Protokollführerin

# Erfolgsrechnung

	Rechnung/Fr. 1.1 bis 31.12.21	Budget/Fr. 1.1. bis 31.12.21	Rechnung/Fr. 1.1. bis 31.12.20
<b>Gestuffer Erfolgsausweis</b>			
30 Personalaufwand	-3'389'381	-3'559'700	-3'228'627
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	-13'024'328	-13'344'100	-7'565'788
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen (siehe «Anlagenspiegel – Verwaltungsvermögen»)	-4'231'523	-4'087'400	-3'906'891
35 Einlagen in Fonds («Liegenschaftsfonds»)	-8'346'610	-7'196'200	-6'830'940
36 Transferaufwand	-	-	-
37 Durchlaufende Beiträge	-	-	-
<b>Total betrieblicher Aufwand</b>	<b>-28'991'842</b>	<b>-28'187'400</b>	<b>-21'532'246</b>
40 Fiskalertrag	-	-	-
41 Regalien und Konzessionen	-	-	-
42 Entgelte	314'594	188'700	263'224
43 Verschiedene Erträge	1'983'446	1'098'300	-685'256
45 Entnahmen aus Fonds («Liegenschaftsfonds»)	1'272'293	2'460'000	140'195
46 Transferertrag	759	3'000	1'386
47 Durchlaufende Beiträge	-	-	-
<b>Total betrieblicher Ertrag</b>	<b>3'571'092</b>	<b>3'750'000</b>	<b>-280'452</b>
<b>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>-25'420'750</b>	<b>-24'437'400</b>	<b>-21'812'698</b>
34 Finanzaufwand	-7'461'009	-7'500'000	-6'593'717
44 Finanzertrag	38'998'494	37'137'300	35'029'226
<b>Ergebnis aus Finanzierung</b>	<b>31'537'485</b>	<b>29'637'300</b>	<b>28'435'510</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>6'116'735</b>	<b>5'199'900</b>	<b>6'622'812</b>
38 Ausserordentlicher Aufwand	-	-	-
48 Ausserordentlicher Ertrag	-	-	-
<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
3 Total Aufwand	-36'452'851	-35'687'400	-28'125'963
4 Total Ertrag	42'569'587	40'887'300	34'748'775
<b>Gesamtergebnis Erfolgsrechnung</b> Ertragsüberschuss (+)/Aufwandüberschuss (-)	<b>6'116'735</b>	<b>5'199'900</b>	<b>6'622'812</b>

## Anmerkungen zu

### Kontogruppe 31

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

### Kontogruppe 42

Darin enthalten sind insbesondere Verwaltungshonorar und Übrige Entgelte (z.B. Umsatzmiete Gewerbe, Parkuhren etc.)

### Kontogruppe 43

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

### Kontogruppe 34

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

# Investitionsrechnung

## Verwaltungsvermögen

	Rechnung/Fr. 1.1. bis 31.12.21	Budget/Fr. 1.1. bis 31.12.21	Rechnung/Fr. 1.1. bis 31.12.20
<b>Investitionsrechnung VV (nach Sachgruppen)</b>			
50 Sachanlagen	127'363'113	52'247'300	23'583'992
51 Investitionen auf Rechnung Dritter	-	-	-
52 Immaterielle Anlagen	-	-	-
54 Darlehen	-	-	-
55 Beteiligungen und Grundkapitalien	-	-	-
56 Eigene Investitionsbeiträge	-	-	-
57 Durchlaufende Investitionsbeiträge	-	-	-
<b>Total Investitionsausgaben</b>	<b>127'363'113</b>	<b>52'247'300</b>	<b>23'583'992</b>
60 Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	-	-	-
61 Rückerstattungen	-	-	-
62 Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen	-	-	-
63 Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	9'132'503	-	-
64 Rückzahlung von Darlehen	30'000	30'000	30'000
65 Übertragung von Beteiligungen in das Finanzvermögen	-	-	-
66 Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	-	-	-
67 Durchlaufende Investitionsbeiträge	-	-	-
<b>Total Investitionseinnahmen</b>	<b>9'162'503</b>	<b>30'000</b>	<b>30'000</b>
<b>Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)</b>	<b>- 118'200'610</b>	<b>- 52'217'300</b>	<b>- 23'553'992</b>

### Anmerkungen zu

#### Kontogruppe Sachanlagen 50

Erwerb von Liegenschaften	109'399'936	40'400'000	11'219'503
Bauausgaben, Bauzeitkosten und Eigenleistungen	17'963'177	11'847'300	12'364'489
Summe Gruppe 50	127'363'113	52'247'300	23'583'992

#### Kontogruppe Investitionsbeiträge für eigene Rechnung 63

Darin enthalten sind die gewährten Abschreibungsbeiträge.

#### Übersicht Bauprojekte

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

# Bilanz

	1.1.21 Fr.	Veränderung im Rechnungsjahr	31.12.21 Fr.
<b>Aktiven</b>			
100 Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	5'345'643	5'474'036	10'819'679
101 Forderungen	322'987	121'237	444'224
102 Kurzfristige Finanzanlagen	-	-	-
104 Aktive Rechnungsabgrenzungen	2'630'723	424'926	3'055'649
Umlaufvermögen	8'299'352	6'020'199	14'319'551
Anlagevermögen Finanzvermögen	-	-	-
<b>Total Finanzvermögen</b>	<b>8'299'352</b>	<b>6'020'199</b>	<b>14'319'551</b>
140 Sachanlagen VV	804'460'821	113'751'436	918'212'256
142 Immaterielle Anlagen	10'833	-5'908	4'925
144 Darlehen	70'000	-30'000	40'000
145 Beteiligungen, Grundkapitalien	11'414'008	-	11'414'008
146 Investitionsbeiträge	-	-	-
Anlagevermögen Verwaltungsvermögen*	815'955'661	113'715'528	929'671'189
<b>Total Verwaltungsvermögen</b>	<b>815'955'661</b>	<b>113'715'528</b>	<b>929'671'189</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>824'255'013</b>	<b>119'735'726</b>	<b>943'990'740</b>
* Total Anlagevermögen (Detail im Anhang «Anlagenspiegel» und «Beteiligungsspiegel»)	815'955'661	113'715'528	929'671'189
<b>Passiven</b>			
200 Laufende Verbindlichkeiten	6'631'557	818'004	7'449'561
201 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-	2'090'000	2'090'000
204 Passive Rechnungsabgrenzungen	1'328'357	2'278'170	3'606'527
205 Kurzfristige Rückstellungen	-	-	-
Kurzfristiges Fremdkapital	7'959'913	5'186'174	13'146'087
206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	571'370'815	101'718'500	673'089'315
208 Langfristige Rückstellungen	660'000	-360'000	300'000
Langfristiges Fremdkapital	572'030'815	101'358'500	673'389'315
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>579'990'728</b>	<b>106'544'674</b>	<b>686'535'402</b>
291 Liegenschaftsfonds (ehemals Erneuerungsfonds)	60'255'415	7'074'317	67'329'732
Zweckgebundenes Eigenkapital	60'255'415	7'074'317	67'329'732
299 PWG-Gründungskapital	50'000'000	-	50'000'000
299 Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	134'008'870	6'116'735	140'125'605
Zweckfreies Eigenkapital	184'008'870	6'116'735	190'125'605
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>244'264'285</b>	<b>13'191'052</b>	<b>257'455'337</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>824'255'013</b>	<b>119'735'726</b>	<b>943'990'740</b>

# Geldflussrechnung

	Rechnung/Fr. 1.1. bis 31.12.21	Rechnung/Fr. 1.1. bis 31.12.20
<b>Geldflussrechnung (indirekte Methode)</b>		
Jahresergebnis Erfolgsrechnung: Ertragsüberschuss (+), Aufwandüberschuss (-)	6'116'735	6'622'812
+/- Realisierte Verluste (+) / Gewinn (-) auf Abgang Sachanlagen VV	804	-
+ Abschreibungen Verwaltungsvermögen	4'231'523	3'906'891
+/- Abnahme/Zunahme Forderungen	-121'237	71'629
+/- Abnahme/Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen	-424'926	4'124'492
+/- Zunahme/Abnahme Laufende Verbindlichkeiten	818'004	-1'796'030
+/- Zunahme/Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen	2'278'170	-1'005'366
+/- Bildung/Auflösung Rückstellungen der Erfolgsrechnung	-360'000	-320'000
+/- Einlagen/Entnahmen Fonds/Spezialfinanzierungen FK u. EK «Liegenschaftsfonds»	7'074'317	6'437'990
<b>Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)</b>	<b>19'613'391</b>	<b>18'042'418</b>
- Investitionsausgaben Verwaltungsvermögen	-127'363'113	-23'583'992
+ Investitionseinnahmen Verwaltungsvermögen	9'162'503	30'000
= Saldo der Investitionsrechnung (Nettoinvestitionen)	-118'200'610	-23'553'992
- Entnahmen aus Fonds	252'755 *	-
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen</b>	<b>-117'947'855</b>	<b>-23'553'992</b>
<b>Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit</b>	<b>-117'947'855</b>	<b>-23'553'992</b>
+/- Zunahme/Abnahme Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2'090'000	-11'000'000
+/- Zunahme/Abnahme Langfristige Finanzverbindlichkeiten	101'718'500	20'475'400
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>103'808'500</b>	<b>9'475'400</b>
<b>Veränderung Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen</b>	<b>5'474'036</b>	<b>3'963'825</b>
<b>Stand Flüssige Mittel per 1.1.</b>	<b>5'345'643</b>	<b>1'381'817</b>
<b>Stand Flüssige Mittel per 31.12. Stichtag</b>	<b>10'819'679</b>	<b>5'345'643</b>
<b>Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen</b>	<b>5'474'036</b>	<b>3'963'825</b>

\* Aufgrund einer Verfügung des Gemeindeamtes vom 24.11.2021 wurden Entnahmen aus dem Liegenschaftsfonds im Jahr 2020 über 252'755 Fr. im Jahr 2021 über die Investitionsrechnung wieder in die Einlagen gebucht.

# Anhang

## Grundlagen und Grundsätze der Rechnungslegung

### Angewandtes Regelwerk

#### Rechtliche Grundlagen

Die vorliegende Jahresrechnung beruht auf den Statuten vom 7. Februar 1990 (843.331), auf dem Gemeindegesetz vom 20. April 2015 (GG; LS 131.1), der Gemeindeverordnung vom 29. Juni 2016 (VGG, LS 131.11) und dem Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden.

#### Regelwerk

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

### Rechnungslegungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

#### Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

#### Bilanzierungsgrundsätze

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

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

#### Aktivierungs-/Wesentlichkeitsgrenze

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

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

#### Bewertungsgrundsätze

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

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

#### Bereichsspezifische Regelungen

##### Liegenschaftsfonds und Abschreibungen

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

##### Anlagen im Bau VV (Liegenschaften im Bau)

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

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

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

#### Organisationseinheiten

##### In der Rechnung integriert

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

##### Nicht in der Rechnung konsolidiert

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

	Rechnung / Fr. 1.1. bis 31.12.20	Veränderung im Rechnungsjahr	Rechnung / Fr. 1.1. bis 31.12.21
--	-------------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------

## Ausgewählte Positionen der Erfolgsrechnung

### Kontogruppen

Nr. Bezeichnung

	Rechnung / Fr. 1.1. bis 31.12.20	Veränderung im Rechnungsjahr	Rechnung / Fr. 1.1. bis 31.12.21
<b>31 Sach- und übriger Betriebsaufwand</b>	<b>- 7'565'788</b>	<b>- 5'458'540</b>	<b>- 13'024'328</b>
Material- und Warenaufwand [310]	- 35'119	7'643	- 27'477
Nicht aktivierbare Anlagen [311]	- 74'755	- 121'153	- 195'908
Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV [312]	- 551'416	- 79'204	- 630'621
Dienstleistungen und Honorare [313]	- 1'384'168	113'724	- 1'270'444
Baulicher und betrieblicher Unterhalt [314]	- 4'908'954	- 5'374'829	- 10'283'783
Unterhalt Mobilien und immaterielle Anlagen [315]	- 19'764	3'554	- 16'209
Miete, Leasing, Pachten, Benützungsgebühren [316]	- 534'252	- 2'483	- 536'734
Spesenentschädigungen [317]	- 24'070	4'957	- 19'113
Wertberichtigungen auf Forderungen [318]	- 17'921	3'342	- 14'579
Verschiedener Betriebsaufwand [319]	- 15'370	- 14'090	- 29'459
<b>44 Finanzertrag</b>	<b>35'029'226</b>	<b>3'969'268</b>	<b>38'998'494</b>
Zwischensumme «Total Mieterträge» [4470]	35'364'856	3'511'429	38'876'285
Mieterträge Wohnen [4470.1]	26'451'027	1'459'210	27'910'237
Mieterträge Gewerbe [4470.2]	7'599'455	1'970'929	9'570'384
Mieterträge Parking [4470.3]	928'577	77'518	1'006'095
Mieterträge Übrige [4470.4]	385'797	3'772	389'569
Zwischensumme «Übriger Finanzertrag»	- 335'630	457'839	122'209
Übrige Erträge Liegenschaften VV: LS-Anlagen- und/oder Baukreditzinsen [4479]	- 337'330	458'360	121'030
Zinserträge [4400]	-	79	79
Erträge aus Darlehen VV [4450]	1'700	- 600	1'100

	Buchwert / Fr. 1.1.21	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert / Fr. 31.12.21
--	--------------------------	---------------------------------	----------------------------

## Ausgewählte Positionen des Vermögens

### Kontogruppen

Nr. Bezeichnung

	Buchwert / Fr. 1.1.21	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert / Fr. 31.12.21
<b>101 Forderungen</b>	<b>322'987</b>	<b>121'237</b>	<b>444'224</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	- 50'997	66'315	15'319
WB Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	- 27'000	- 11'000	- 38'000
Interne Kontokorrente (Abrechnungskonten)	-	-	-
Übrige Forderungen (STWEG und sonstige Guthaben)	356'560	19'332	375'892
Forderungen gg. Eidg. Steuerverwaltung (MWST, VST)	44'423	46'590	91'013
<b>104 Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>2'630'723</b>	<b>424'926</b>	<b>3'055'649</b>
Heiz- und Nebenkosten	2'630'723	423'596	3'054'319
Sach- und übriger Betriebsaufwand	-	1'330	1'330
Investitionsrechnung («Abschreibungsbeiträge»)	-	-	-
Anmerkung: Aktive Abgrenzungen aus «Heiz- und Nebenkosten» sind Auslagen von jährlich abzurechnenden Heiz- und Nebenkosten.			
<b>140 Total Sachanlagen VV (siehe auch «Anlagenspiegel»)</b>	<b>804'460'821</b>	<b>113'751'436</b>	<b>918'212'256</b>
Hochbauten («Liegenschaften Anlagewert»)	794'620'511	100'098'013	894'718'524
Hochbauten («Liegenschaften Anlagekosten»)	826'365'511	109'148'013	935'513'524
/ . Abschreibungsbeiträge	- 31'745'000	- 9'050'000	- 40'795'000
<b>Mobilien VV</b>	<b>83'367</b>	<b>- 34'140</b>	<b>49'227</b>

		Buchwert/Fr. 1.1.21	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert/Fr. 31.12.21
<b>Anlagen im Bau VV («Liegenschaften im Bau»)</b>				
Ackersteinstrasse 172	Ersatzneubau	208'628	208'635	417'263
Calandastrasse 2, 4	Gesamterneuerung	300'149	2'911'398	3'211'546
Hegibachstrasse 54, 56, 5	Gesamterneuerung	283'761	1'148'721	1'432'482
Josefstrasse 52	Gesamterneuerung	288'564	2'220'817	2'509'381
Kanzleistrasse 95	Gesamterneuerung	168'826	2'047'482	2'216'308
Neugasse 57, 59	Erneuerung Wohnungen	293'078	2'470'901	2'763'979
Tobelhofstrasse 10, 12	Gesamterneuerung	322'096	2'379'330	2'701'426
IM VIADUKT	Garantiefall: Flachdächer Bögen	281'298	717'126	998'424
Witikonstrasse 517, 519, 52	Neubau (ZA*)	2'484'870	603'960	3'088'830
Übrige Bauprojekte		5'125'672	-1'020'808	4'104'865

## Anmerkung:

\*Die Mietenden sind im 3. Quartal 2020 eingezogen, weshalb per 31.12.2020 eine Zwischenabrechnung (ZA) vorgenommen wurde. Dabei wurden rund 90% der Baukosten aktiviert (Übertrag in «Hochbauten»). Die Baukreditabrechnung erfolgt im 1. Quartal 2022. Der Gebäudeversicherungswert aller Hochbauten beträgt 775'412'773 Fr. (Vorjahr 722'301'608 Fr.).

Für die fertiggestellten Liegenschaften, bei denen zum Bilanzstichtag keine neuen Gebäudeversicherung-Schätzungen vorlagen, werden Annahmen getroffen.

		Buchwert/Fr. 1.1.21	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert/Fr. 31.12.21
--	--	------------------------	---------------------------------	--------------------------

## Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals

## Kontogruppen

## Nr. Bezeichnung

<b>200</b>	<b>Laufende Verbindlichkeiten</b>	<b>6'631'557</b>	<b>818'004</b>	<b>7'449'561</b>
	Laufende Verbindlichkeiten aus L&L von Dritten	2'982'549	-93'829	2'888'720
	Kontokorrente mit Dritten	8'611	3'047	11'658
	Steuern (MWST)	58'460	4'647	63'107
	Erhaltene Anzahlungen von Dritten	3'479'776	752'539	4'232'314
	Interne Kontokorrente (Abrechnungskonten)	4'970	-4'970	-
	Übrige laufende Verbindlichkeiten	97'191	156'571	253'762

Anmerkung: «Erhaltene Anzahlungen von Dritten» betreffen vorausbezahlte Mietzinse sowie Akonto und Pauschalen für Heiz- und Nebenkosten.

<b>204</b>	<b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>1'328'357</b>	<b>2'278'170</b>	<b>3'606'527</b>
	Personalaufwand	-	-	-
	Heiz- und Nebenkosten	785'200	34'800	820'000
	Sach- und übriger Betriebsaufwand	63'809	102'380	166'188
	Liegenschaftenaufwand	370'189	2'149'612	2'519'800
	Finanzaufwand/ Finanzertrag	109'159	-8'621	100'538
	Investitionsrechnung	-	-	-

<b>206</b>	<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>571'370'815</b>	<b>101'718'500</b>	<b>673'089'315</b>
	Darlehen Stadt Zürich (aus Jugendwohnkredit)	1'100'000	-	1'100'000
	Kredite mit Restlaufzeit bis 1 Jahr*	61'331'400	-27'370'400	33'961'000
	Kredite mit Restlaufzeit von über 1 bis 2 Jahren	33'961'000	1'486'000	35'447'000
	Kredite mit Restlaufzeit von über 2 bis 5 Jahren	119'582'000	3'968'000	123'550'000
	Kredite mit Restlaufzeit von über 5 bis 10 Jahren	204'701'000	121'083'000	325'784'000
	Kredite mit Restlaufzeit von über 10 Jahren	66'320'000	-3'589'000	62'731'000
	Kredite im 2. Rang der Pensionskasse Stadt Zürich (PK ZH)**	84'375'415	6'140'900	90'516'315
	Gewichteter Durchschnittszinssatz der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in %	1,38%	-0,19%	1,19%

## Anmerkung:

Bei den Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um ungesicherte oder grundpfandgesicherte Kredite (Hypotheken, Darlehen etc.). Der Gesamtwert der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten hinterlegten Grundpfänder (Schuldbriefe) beträgt 635'529'794 Fr. (Vorjahr 580'561'394 Fr.).

\*Auslaufende Kredite werden in der Regel mittel- bis langfristig verlängert.

\*\*Kredite (Hypothek im 2. Rang) der PK ZH, vertreten durch die Finanzverwaltung Zürich, sind beidseitig auf 6 Monate kündbar. Es besteht auf beiden Seiten keine Absicht, diese zu kündigen.

## Anlagenspiegel – Verwaltungsvermögen

Gesamthaushalt	Anschaffungswerte				Kumulierte Abschreibungen				Buchwert		
	Stand 1.1.2021	Zugänge (+) Abgänge (-)	Umgliederung (+/-)	Stand 31.12.2021	Stand 1.1.2021	Plann. Abschreib.	Ausserplann. Abschr./WB	Abgänge (+)	Umgliederung (+/-)	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2021
<b>Sachanlagen VV</b>											
1404.0 Hochbauten	840'203'822	99'927'134	3'940'357	944'071'314	-45'583'311	-4'192'279	-	422'800	-	-49'352'790	894'718'524
1406.0 Mobilien VV	506'724	-85'654	-	421'070	-423'357	-33'336	-	84'850	-	-371'843	49'227
1407.0 Anlagen im Bau VV	9'756'943	17'627'919	-3'940'357	23'444'505	-	-	-	-	-	-	23'444'505
<b>Total Sachanlagen</b>	<b>850'467'489</b>	<b>117'469'400</b>	<b>-</b>	<b>967'936'689</b>	<b>-46'006'667</b>	<b>-4'225'615</b>	<b>-</b>	<b>507'650</b>	<b>-</b>	<b>-49'724'633</b>	<b>918'212'256</b>
<b>Immaterielle Anlagen</b>											
1420.0 Software	121'432	-	-	121'432	-110'599	-5'908	-	-	-	-116'507	4'925
<b>Total Immaterielle Anlagen</b>	<b>121'432</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>121'432</b>	<b>-110'599</b>	<b>-5'908</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-116'507</b>	<b>4'925</b>
<b>Darlehen</b>											
1445.0 Private Unternehmungen	70'000	-30'000	-	40'000	-	-	-	-	-	-	40'000
<b>Total Darlehen</b>	<b>70'000</b>	<b>-30'000</b>	<b>-</b>	<b>40'000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>40'000</b>
<b>Beteiligungen, Grundkapitalien</b>											
1455.0 Private Unternehmungen	12'233'054	-	-	12'233'054	-819'046	-	-	-	-	-819'046	11'414'008
<b>Total Beteiligungen</b>	<b>12'233'054</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12'233'054</b>	<b>-819'046</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-819'046</b>	<b>11'414'008</b>
<b>Total Verwaltungsvermögen</b>	<b>862'891'975</b>	<b>117'439'400</b>	<b>-</b>	<b>980'331'375</b>	<b>-46'936'313</b>	<b>-4'231'523</b>	<b>-</b>	<b>507'650</b>	<b>-</b>	<b>-50'660'187</b>	<b>929'671'189</b>

## Beteiligungsspiegel

### Bilanzierte Beteiligungen im Verwaltungsvermögen

Name Sitz	Rechtsform	Rechnungs- legungs- normen	Tätigkeits- gebiet	Nominal- kapital (100 %)	Eigentums- anteil	Stimmanteil Exekutive	Stimmanteil Legislative	Spezifische Risiken	Anschaf- fungswert	Buchwert/Fr. 31.12.21
<b>Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW</b>										
Olten	Genossen- schaft	OR	Finanzierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus	*3'120'000	1 Anteil- schein- zertifikat	«1 Stimme»	«1 Stimme»	Keine	5'000	5'000
<b>Ursina AG</b>										
Zürich	Aktienge- sellschaft	OR	Liegenschaften	100'000	100 %	100 %	100 %	Keine	12'228'054	11'409'008
<b>Total Beteiligungen im Verwaltungsvermögen (Bilanz Ziff. 145)</b>										<b>11'414'008</b>

### Nicht bilanzierte Beteiligungen und Verträge

Keine

-

### Erläuterungen/Infos

\*Nominalkapital EGW = Anteilscheinkapital Stand 31.12.2020. (Quelle: EGW Geschäftsbericht 2020).

## Eigenkapitalnachweis

Veränderungen	Stand 1.1.21	Um- buchung Neu- bewer- tung	Spezialfinanzierungen im Eigenkapital		Fonds		Jahresergebnis		Stand 31.12.21	
			Einlage	Entnahme	Einlage	Entnahme	Ertrags- überschuss	Aufwand- überschuss		
<b>Spezialfinanzierungen im Eigenkapital</b>									<b>50'000'000</b>	
2900	Gründungskapital	50'000'000	-	-	-	-	-	-	50'000'000	
<b>Fonds im Eigenkapital</b>									<b>67'329'732</b>	
2910	Liegenschaftsfonds	60'255'415	-	-	8'346'610	-1'272'293	-	-	67'329'732	
<b>Jahresergebnis</b>									<b>6'116'735</b>	
2990	Jahresergebnis	-	-	-	-	-	6'116'735	-	6'116'735	
<b>Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre</b>									<b>134'008'870</b>	
2999	Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	134'008'870	-	-	-	-	-	-	134'008'870	
<b>Total</b>										
		244'264'285	-	-	-	8'346'610	-1'272'293	6'116'735	-	257'455'337

### Erläuterungen

Aufgrund einer Verfügung des Gemeindeamtes vom 24.11.2021 wurden Entnahmen aus dem Liegenschaftsfonds im Jahr 2020 über 252'755 Fr. im Jahr 2021 über die Investitionsrechnung wieder in die Einlagen gebucht.

## Rückstellungsspiegel

	Stand 1.1.21	Bildung inkl. Erhöhung (+)	Verwendung (-)	Auflösung (-)	Umbuchung (+/-)	Stand 31.12.21
<b>Kurzfristige Rückstellungen [205]</b>						
<b>Total kurzfristige Rückstellungen</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Langfristige Rückstellungen [208]</b>						
2085 Übrige betriebliche Tätigkeit	660'000	-	-360'000	-	-	300'000
<b>Total langfristige Rückstellungen</b>	660'000	-	-360'000	-	-	300'000

Erläuterungen: Die langfristigen Rückstellungen betreffen die Behebung von Schadenfällen.

## Eventualforderungen

keine

## Gewährleistungsspiegel / Eventualverbindlichkeiten

keine

## Leasingverträge

keine

# Der Stiftungsrat und Ausschuss

Stand per 31. Dezember 2021

## Stiftungsrat

Ueli Keller, Präsident  
Isabel Bartal  
Andreas Billeter  
Gerd Bolliger-Straschil  
Jürg Casparis  
Gioia Hofmann  
Elena Jakob  
Maya Karácsony  
Jérôme Lutz  
Christoph Marty (bis Juli 2021)  
Dominik Ott  
Monjek Rosenheim  
Catherine Rutherford  
Elisabeth Schoch (seit Januar 2021)  
Daniel Schwab  
Heinz Schweizer  
Maria del Carmen Señorán  
(seit September 2021)  
Monika Sprecher  
Robert Witzig-Vogler  
Bruno Wohler

## Ausschuss des Stiftungsrates

Ueli Keller, Vorsitz  
Jürg Casparis  
Maya Karácsony  
Dominik Ott  
Daniel Schwab (seit Januar 2021)

## Schlichtungsstelle

Gioia Hofmann  
Christoph Marty (bis Juli 2021)  
Daniel Schwab

## Revisionsstelle

KPMG AG  
Badenerstrasse 172  
Postfach  
8036 Zürich

# Mitarbeitende Geschäftsstelle

Stand per 31. Dezember 2021

## Geschäftsleitung und Stäbe

Jürg Steiner, Geschäftsführer

Sara Esposito, Empfang und  
Assistenz Stiftungssekretariat  
(seit Dezember 2021)

Noëlle Nehrenheim, IT

Kornel Ringli, Erwerb Liegenschaften  
und Kommunikation

Melissa Schärer, Empfang und  
Assistenz Stiftungssekretariat  
(seit Dezember 2021)

Alexandra Wymann, Stiftungssekre-  
tariat und Personal

## Bauprojekte und Portfolio- management

Alexandra Banz, Bereichsleiterin  
und Mitglied Geschäftsleitung

Neslihan Aydogan-Zierer, Portfolio-  
management, Projektentwicklung  
und Erwerb (seit August 2021)

Jürg Grob, Bauprojektleiter

Thomas Güntensperger,  
Bauprojektleiter

Jordana Neira, Portfoliomanage-  
ment und Projektentwicklung  
(seit Oktober 2021)

Elisabeth Pola, Sachbearbeiterin

Sansath Saravanabavan,  
Portfoliomanagement und Projekt-  
entwicklung (bis August 2021)

Rafael Serra, Bauprojektleiter

Jürg Siegler, Vermassungen

## Bewirtschaftung

Andreas Schmuki, Bereichsleiter  
und Mitglied Geschäftsleitung

Daniel Bollhalder, Bewirtschafter

Cécile Caflisch, Bewirtschafterin

Nicole Häggi, Bewirtschafterin

Rahel Huber, Sachbearbeiterin  
(seit August 2021)

Anna-Lena Hofstetter, Sachbearbei-  
terin (bis Juli 2021)

Amela Koso-Basic, Administration  
Vermietung

Michèle Pedrolini, Bewirtschafterin

Sheila Raj, Sachbearbeiterin  
(seit Juli 2021)

Bettina Schmid, Bewirtschafterin  
(seit Januar 2021)

Lucas Widmer, Sachbearbeiter

Caroline Zinsli, Bewirtschafterin

16 angestellte Hauswarte

## Finanzen und Controlling

Maurizio Galilei, Bereichsleiter  
und Mitglied Geschäftsleitung

Patrizia Gutknecht, Fachfrau Finanz-  
und Rechnungswesen

Isabelle Kehl, Kreditorenbuchhaltung

Thomas Laager, Debitoren-  
buchhaltung

## Lernende

Vida-Lana Nikolic, Lernende  
2. Lehrjahr

# Die letzten Jahre im Überblick

Stand per 31. Dezember 2021

		2021	2020	2019	2018
<b>Liegenschaften</b>	<b>Anzahl</b>	<b>166</b>	<b>159</b>	<b>156</b>	<b>150</b>
<b>Wohnobjekte</b>	<b>Anzahl</b>	<b>1'985</b>	<b>1'919</b>	<b>1'824</b>	<b>1'725</b>
<b>Gewerbeobjekte</b>	<b>Anzahl</b>	<b>320</b>	<b>320</b>	<b>319</b>	<b>313</b>
<b>Total Hauptobjekte</b>	<b>Anzahl</b>	<b>2'305</b>	<b>2'239</b>	<b>2'143</b>	<b>2'038</b>
<b>Anlagen im Bau VV («Liegenschaften im Bau»)</b>	<b>TFr.</b>	<b>23'445</b>	<b>9'757</b>	<b>28'909</b>	<b>41'941</b>
<b>Hochbauten («Liegenschaften Anlagewert»)</b>	<b>TFr.</b>	<b>894'718</b>	<b>794'620</b>	<b>755'728</b>	<b>683'720</b>
<b>Total Liegenschaften</b>	<b>TFr.</b>	<b>918'163</b>	<b>804'377</b>	<b>784'637</b>	<b>725'661</b>
<b>Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken, Darlehen etc.)</b>	<b>TFr.</b>	<b>675'179</b>	<b>571'371</b>	<b>561'895</b>	<b>511'498</b>
<b>Liegenschaftsfonds (ehemals Erneuerungsfonds)</b>	<b>TFr.</b>	<b>67'330</b>	<b>60'255</b>	<b>53'817</b>	<b>49'091</b>
<b>PWG-Gründungskapital</b>	<b>TFr.</b>	<b>50'000</b>	<b>50'000</b>	<b>50'000</b>	<b>50'000</b>
<b>Bilanzüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>TFr.</b>	<b>140'126</b>	<b>134'009</b>	<b>127'386</b>	<b>117'596</b>
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>TFr.</b>	<b>257'456</b>	<b>244'264</b>	<b>231'203</b>	<b>216'687</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>TFr.</b>	<b>943'991</b>	<b>824'255</b>	<b>804'840</b>	<b>742'217</b>
<b>Eigenfinanzierungsgrad</b>	<b>%</b>	<b>27,3%</b>	<b>29,6%</b>	<b>28,7%</b>	<b>29,2%</b>
<b>Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)</b>	<b>TFr.</b>	<b>6'117</b>	<b>6'623</b>	<b>9'790</b>	<b>7'680</b>
<b>... in % des Gesamtkapitals («Bilanzsumme») am 31.12. Vorjahr</b>	<b>%</b>	<b>0,7%</b>	<b>0,8%</b>	<b>1,3%</b>	<b>1,1%</b>
<b>Erfolgsentwicklung</b>					
<b>Personal- [30], Sach- und Betriebsaufwand [31]</b>	<b>TFr.</b>	<b>-16'413</b>	<b>-10'794</b>	<b>-12'252</b>	<b>-11'703</b>
<b>Abschreibungen Verwaltungsvermögen [33]</b>	<b>TFr.</b>	<b>-4'232</b>	<b>-3'907</b>	<b>-3'718</b>	<b>-4'517</b>
<b>Einlagen in Fonds («Liegenschaftsfonds») [35]</b>	<b>TFr.</b>	<b>-8'347</b>	<b>-6'831</b>	<b>-6'436</b>	<b>-5'474</b>
<b>Entnahmen aus Fonds («Liegenschaftsfonds») [45]</b>	<b>TFr.</b>	<b>1'272</b>	<b>140</b>	<b>1'710</b>	<b>483</b>
<b>Entgelte [42], verschiedene Erträge [43] und Transferertrag [46]</b>	<b>TFr.</b>	<b>2'299</b>	<b>-421</b>	<b>2'245</b>	<b>2'748</b>
<b>Finanzaufwand [34]</b>	<b>TFr.</b>	<b>-7'461</b>	<b>-6'593</b>	<b>-7'040</b>	<b>-7'050</b>
<b>Finanzertrag [44] (Detail siehe nachstehend)</b>	<b>TFr.</b>	<b>38'999</b>	<b>35'029</b>	<b>35'281</b>	<b>33'193</b>
<b>Gesamtergebnis Erfolgsrechnung</b>	<b>TFr.</b>	<b>6'117</b>	<b>6'623</b>	<b>9'790</b>	<b>7'680</b>
<b>Detail zum Finanzertrag [44]</b>					
<b>Mieterträge Wohnen</b>		<b>27'910</b>	<b>26'451</b>	<b>25'281</b>	<b>23'330</b>
<b>Mieterträge Gewerbe</b>		<b>9'570</b>	<b>7'599</b>	<b>8'262</b>	<b>8'251</b>
<b>Mieterträge Parking</b>		<b>1'006</b>	<b>928</b>	<b>867</b>	<b>782</b>
<b>Mieterträge Übrige</b>		<b>390</b>	<b>386</b>	<b>386</b>	<b>355</b>
<b>LS-Anlagen- und/oder Baukreditzinsen</b>		<b>122</b>	<b>-337</b>	<b>483</b>	<b>472</b>
<b>Übrige Finanzerträge</b>		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>TFr.</b>	<b>38'999</b>	<b>35'029</b>	<b>35'281</b>	<b>33'193</b>
<b>Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)</b>	<b>TFr.</b>	<b>19'613</b>	<b>18'042</b>	<b>12'410</b>	<b>22'345</b>
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen</b>	<b>TFr.</b>	<b>-117'948</b>	<b>-23'554</b>	<b>-62'593</b>	<b>-78'851</b>
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>TFr.</b>	<b>103'809</b>	<b>9'475</b>	<b>50'397</b>	<b>55'683</b>
<b>Veränderung Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen</b>	<b>TFr.</b>	<b>5'474</b>	<b>3'963</b>	<b>214</b>	<b>-823</b>
<b>Durchschnittlicher Bestand Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter</b>	<b>Anzahl</b>	<b>28</b>	<b>25</b>	<b>24</b>	<b>24</b>
<b>... davon Lernende</b>	<b>Anzahl</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Durchschnittliche Vollzeitstellen (ohne Lernende)</b>	<b>Anzahl</b>	<b>22,5</b>	<b>20,6</b>	<b>19,1</b>	<b>18,4</b>





Stiftung PWG  
Werdstrasse 36  
Postfach  
8036 Zürich  
043 322 14 14  
info@pwg.ch

pwg.ch  
facebook.com/stiftungpwg  
instagram.com/stiftungpwg  
stiftungpwg.exposure.co