

Sustainability Bond Framework 2024

März 2024

Wohnhaus Rautihalde 15, 19 in Zürich (Neubau 2020)



IM VIADUKT in Zürich (Umnutzung 2010)



Inhalt

1	Einführung	3
1.1	Über die Stiftung PWG	3
1.1.1	Zweck	3
1.1.2	Geschichte / Entwicklung	3
1.1.3	Liegenschaften	4
1.2	Förderinstrumente des gemeinnützigen Wohnungsbaus der Stadt Zürich	4
1.2.1	Abschreibungsbeiträge	4
1.2.2	Restfinanzierungsdarlehen	4
1.2.3	Kapitalerhöhung	4
1.2.4	Wohnraumfonds	5
1.2.5	Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	5
1.3	Preisgünstigkeit der Mietobjekte	5
1.4	Nachhaltigkeit	5
2	Motivation für die Emission von Sustainability Bonds	6
2.1	«Drittels-Ziel» der städtischen Wohnbaupolitik	6
3	Sustainability Bond Framework	7
3.1	Verwendung der Emissionserlöse	7
3.1.1	Erläuterungen zu den einzelnen Kategorien	8
3.2	Prozess der Projektbewertung und -auswahl	9
3.2.1	Projektauswahl	9
3.2.2	Rollen und Prozesse sowie Verantwortung	9
3.3	Management der Erlöse	10
3.4	Berichterstattung	11
3.5	Externe Prüfung	11
4	Disclaimer	12

1 Einführung

1.1 Über die Stiftung PWG

1.1.1 Zweck

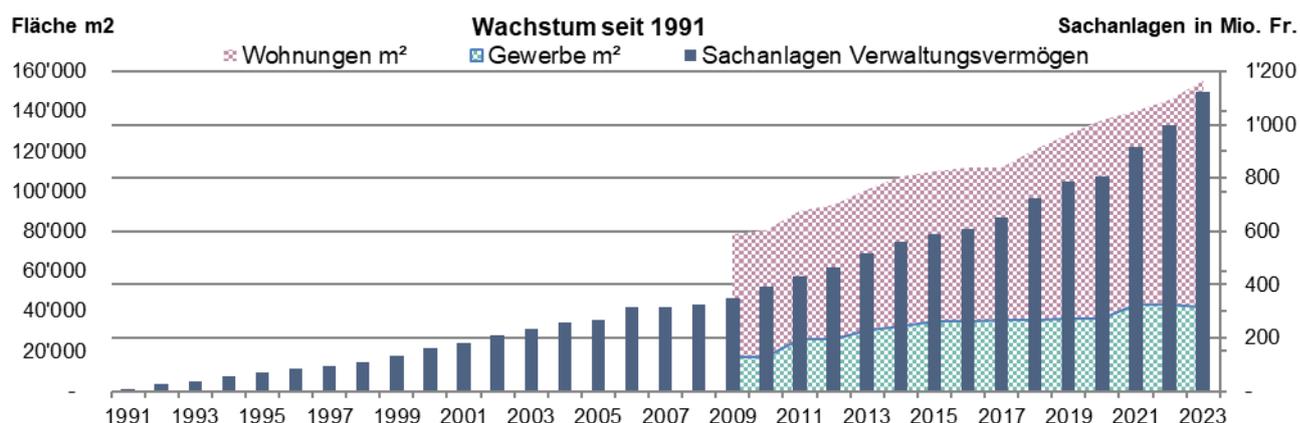
Die Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (Stiftung PWG) ist eine gemeinnützige, öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit. Sie untersteht den Bestimmungen über die öffentlich-rechtliche Anstalt des Gemeindegesetzes.¹ Für die Verbindlichkeiten der Stiftung haftet ausschliesslich das Stiftungsvermögen. Sie ist verpflichtet die schweizerische Gesetzgebung aller staatlichen Ebenen einzuhalten und steht unter der Aufsicht des Gemeinderats der Stadt Zürich (Stadtparlament) und des kantonalen Gemeindeamts.

Sie bezweckt, preisgünstige Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich zu erhalten und zu schaffen. Dies wird durch Erwerb von Liegenschaften mit günstigen Mietzinsen, Erstellung von neuen Wohn- und Gewerberäumen und eine nachhaltige Erneuerungsstrategie erreicht. Die im Besitz der Stiftung PWG gehaltenen Liegenschaften sind gemäss Art. 3 der Statuten dauerhaft der Spekulation entzogen und dürfen nicht an gewinnorientierte Unternehmen oder Investoren verkauft werden.

1.1.2 Geschichte / Entwicklung

Die Stadt Zürich fördert seit 1907 gemeinnützigen Wohnraum in Zusammenarbeit mit Baugenossenschaften, Stiftungen und Vereinen. Die Gründung der Stiftung PWG im 1990 geht auf eine Volksinitiative im 1985 zurück. Das Grundkapital von CHF 50 Mio. wurde von der Stadt Zürich gewidmet.

Nach rund 33 Jahren kann auf ein gelungenes Erfolgsmodell «laufend erwerben und erneuern» zurückgeschaut werden.



Trotz zum Teil raschen Wachstums blieben die Mieten der Stiftung PWG preisgünstig. Die Stiftung PWG vermietet ihre Wohnobjekte seit vielen Jahren deutlich unter den marktüblichen Mietzinsen. So lagen die Mieten für Wohnen in der Stadt Zürich im Jahr 2022 im Durchschnitt bei CHF 283/m² p.a.² Bei der Stiftung PWG liegen diese im Jahr 2022 bei CHF 204/m² p.a. (Ende 2023 bei CHF 211/m² p.a.), und damit rund 25% unter den Bestandesmieten. Die Stiftung PWG ermöglicht somit auch Personen mit tieferem Einkommen in der Stadt Zürich wohnen zu können.

Für die nächsten drei Jahre stehen bereits Neu- und Ersatzneubauten sowie energieeffiziente Gesamtsanierungen über ein Volumen von rund CHF 93 Mio. an. So schafft und erhält die Stiftung PWG auch in Zukunft günstigen Wohnraum.

¹ PWG Statuten: https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik_u_recht/amtliche_sammlung/inhaltsverzeichnis/8/843/331.html

² <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bauen-wohnen/mietpreise.html>

1.1.3 Liegenschaften

Das Portfolio der Stiftung PWG umfasst Ende 2023 insgesamt 186 Liegenschaften in allen Stadtkreisen. Davon werden 104 Liegenschaften ausschliesslich für Wohnzwecke genutzt, 73 Liegenschaften sind gemischt genutzt, und 9 Liegenschaften werden ausschliesslich für gewerbliche Zwecke verwendet. Der Buchwert dieser Liegenschaften beläuft sich auf CHF 1'120 Mio. Ihr Marktwert liegt gemäss Schätzung der Wüest Partner AG per 31. Dezember 2023 bei CHF 2'000 Mio.

Insgesamt bieten die Liegenschaften Platz für 2'225 Wohnungen und 318 Gewerberäume.

Die durchschnittlichen Sollmieten pro Quadratmeter betragen jährlich CHF 211 für Wohnungen und CHF 245 für Gewerberäume (Büro, Verkauf, Produktion und Nebenflächen).

Die Mieterträge beliefen sich im Jahr 2023 auf CHF 43,5 Mio. (2022: CHF 40,8 Mio.).

Die Leerstandsquote lag Ende 2023 bei 1,2 % (2022: 1,4 %).



Ackersteinstrasse 110; Erwerb im Jahr 2023

1.2 Förderinstrumente des gemeinnützigen Wohnungsbaus der Stadt Zürich

Die Stadt Zürich fördert seit über 100 Jahren den gemeinnützigen Wohnungsbau bei der Stadt selbst, bei Genossenschaften und bei Stiftungen. Sie gibt an gemeinnützige Wohnbauträger Baurechte ab, zeichnet Kapitalbeteiligung und gewährt Restfinanzierungsdarlehen.

1.2.1 Abschreibungsbeiträge

In der Vergangenheit hat die Stiftung PWG von der Stadt Zürich regelmässig Unterstützungen beim Erwerb von einzelnen Liegenschaften in Form von «Abschreibungsbeiträgen» erhalten. Die Budgetierungen hierfür schwankten zwischen CHF 3 Mio. und CHF 5 Mio. pro Jahr. Mit den Abschreibungsbeiträgen wird der Erwerb von Liegenschaften mit günstigen Mieten unterstützt. Bis Ende 2023 wurden total CHF 52,5 Mio. auf objektweise Anträge hin ausbezahlt.

1.2.2 Restfinanzierungsdarlehen

Es besteht die Möglichkeit bei der Pensionskasse Stadt Zürich (PKZH) Liegenschaften bis zu 94 % mittels Restfinanzierungsdarlehen zu belehnen. Diese Hypothekendarlehen der PKZH werden durch eine Verlustdeckungsgarantie³ der Stadt Zürich gesichert. Die Stiftung PWG hat per Ende 2023 CHF 93,2 Mio. Darlehen bei der PKZH.

1.2.3 Kapitalerhöhung

Der Stadtrat hat die 2022 eingereichte Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen für Zürich» für gültig erklärt. Er beantragt dem Gemeinderat, diese zuhanden der Stimmberechtigten abzulehnen und einen Gegenvorschlag anzunehmen.

Im Gegenvorschlag ist vorgesehen, dass das Stiftungskapital der drei städtischen Wohnbaustiftungen, der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW), der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SWkF) und der Stiftung PWG, zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich um insgesamt CHF 250 Mio. erhöht werden soll.⁴

³ https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik_u_recht/stadtrat/geschaefte-des-stadtrates/stadtratsbeschluss/2014/Jun/StZH_StRB_2014_0524.html

⁴ https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/das_departement/medien/medienmitteilungen/2023/oktober/231004b.html

1.2.4 Wohnraumfonds

Mit dem städtischen Wohnraumfonds der Stadt Zürich werden gemeinnützige Wohnbauträgerschaften unterstützt, die Grundstücke und Liegenschaften kaufen und Wohnungen bauen und erneuern. Für den Wohnraumfonds ist ein Kredit von CHF 300 Mio. bewilligt worden.⁵

1.2.5 Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)

Die EGW ist ein Instrument zur Finanzierung von Liegenschaften gemeinnütziger Wohnbauträger. Seit 1990 nimmt sie auf dem Kapitalmarkt jährlich eine oder mehrere Anleihen auf. Die EGW-Anleihen sind durch Bürgschaften des Bundes abgesichert und bieten den Investoren deshalb bestmögliche Sicherheit. Die Anleihen der EGW sind deshalb wesentlich günstiger als Festhypotheken mit vergleichbarer Laufzeit. Die Stiftung PWG ist per Ende 2023 mit CHF 35,1 Mio. an mehreren Anleihen beteiligt (refinanziert).

1.3 Preisgünstigkeit der Mietobjekte

Der Zweck der Stiftung PWG gemäss Art. 2 der Statuten vom 15. Dezember 2021 ist wie folgt:

«Die Stiftung bezweckt, in bestehenden und allenfalls neu zu erstellenden Bauten preisgünstigen Wohnraum und preisgünstige Räumlichkeiten für Kleinbetriebe zu erhalten oder zu schaffen. Zur Erfüllung dieses Zwecks erwirbt die Stiftung in der Stadt Zürich: Wohn- und Gewerbeliegenschaften; Bauland; Baurechte; Gesellschaften mit entsprechenden Liegenschaften. Die Stiftung ist gemeinnützig und verfolgt keine Gewinnabsicht.»

Die Vermietung der Wohn- und Gewerberäumen von rund 25 % unter den Marktmieten erlaubt auch Personen mit niedrigem Einkommen sowie ertragsschwachem Gewerbe Wohn- und Gewerbeobjekte in der Stadt Zürich zu mieten.

Zudem können Mieterinnen und Mieter bei aktuellen wirtschaftlichen Schwierigkeiten auf Antrag hin Mietzinsermässigungen erhalten. Ausserdem vermietet die Stiftung PWG rund 5 % ihrer Wohnungen an soziale Institutionen.

1.4 Nachhaltigkeit

Die Stiftung PWG engagiert sich aktiv für die Förderung des guten Zusammenlebens und der Vielfalt in der Stadt Zürich. Die Mieten orientieren sich bei Neubauten sowie bei Gesamtanierungen im Leerstand grundsätzlich am Modell der Kostenmiete der Stadt Zürich.⁶ Bei Erwerb werden die bestehenden Mietverhältnisse unverändert übernommen. Die Stiftung PWG legt grossen Wert auf die Einhaltung der Belegungsvorschriften sowie ein angemessenes Verhältnis von Einkommen zu Miete und auf eine ausgewogene Durchmischung.

Durch die Belegungsvorschriften werden der Wohnflächen- und Energieverbrauch pro Person reduziert. Die Quartiersversorgung durch die Gewerbemietenden führt zu kürzeren Wegen und dadurch zu Reduktion des Verkehrs und dessen Emissionen («15-Minuten-Stadt»).

Die Stiftung PWG hat hohe ökologische Ansprüche und strebt Klimaneutralität an. Ihr Ziel ist es, bis 2040 eine Netto-Null-Bilanz in Bezug auf direkte Treibhausgasemissionen zu erreichen. Dabei wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen preisgünstigem Lebensraum und Umweltfreundlichkeit angestrebt. Die Grundlagen dafür wurden mit der im Februar 2024 vom Stiftungsrat genehmigten Nachhaltigkeitsstrategie «Strategie Netto-Null bis 2040» gelegt.

Bei Neubauten und Sanierungen setzt die Stiftung PWG auf umweltfreundliche Materialien und fördert, wo immer möglich, die Kreislaufwirtschaft. Der Umgebung, der Natur (Biodiversität) und weiteren ökologischen Aspekten wird viel Aufmerksamkeit geschenkt. Verfolgt wird ein naturnahes und unterhaltsarmes Umgebungskonzept, das partizipative Gestaltungsprozesse mit den Bewohnenden ermöglicht (Pflanzgärten, Urban Gardening). Energieeinsparungen durch reduzierte motorisierte Mobilität (autoarme Nutzungen) werden je nach Objekt und Lage geprüft. Die Verbesserung der Infrastruktur für Velo- und Fussverkehr wird mit geeigneten baulichen und betrieblichen Massnahmen ebenfalls gefördert.

⁵ https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/das_departement/medien/medienmitteilungen/2023/mai/230516a.html

⁶ <https://www.wbg-zh.ch/wp-content/uploads/2012/02/Berechnung-der-h-%C3%B6chstzul%C3%A4ssigen-Mietzinssumme.pdf>

Die Stiftung PWG beschafft bereits heute zu 100 % grünen Strom («Naturstrom» aus Wasser, Sonne und Wind).

Ab ca. Mitte 2024 erhöht sie den Anteil an Biogas von heute 30 % auf 100 %, so dass in Zukunft zusätzlich rund 1'500 Tonnen CO₂ pro Jahr eingespart werden können. Damit ist die Energieversorgung aus Strom und Gas klimaneutral.

Wo immer möglich und sinnvoll werden sowohl bei Neubauten als auch bei Gesamtanierungen Gemeinschaftsräume geschaffen.

Auf die Anliegen der Mietenden wird soweit möglich und im Sinne der Stiftung PWG eingegangen. So werden diese insbesondere bei Sanierungen früh über die Pläne informiert und angehört.



Saumackerstrasse 76, 78, 80;
Gesamtanierung und Aufstockung (+ 6 Wohnungen) im Jahr 2015

Ihrem Zweck «Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen» verpflichtet erwirbt die Stiftung PWG oft auch Liegenschaften mit einem Anteil Gewerberäume, die so einen Beitrag an die Quartiersversorgung leisten.

2 Motivation für die Emission von Sustainability Bonds

Mit der Emission von Sustainability Bonds erhält die Stiftung PWG einen direkten Zugang zum Kapitalmarkt. Durch diese Finanzierungsform soll auch bei den institutionellen Investoren der Bekanntheitsgrad der Stiftung PWG erhöht werden.

Mit den Emissionserlösen können das stetige Investitionsvolumen für Wachstum und Erneuerung finanziert und somit mehr preisgünstige Wohnungen und Gewerberäume geschaffen und erhalten werden.

Zudem werden die Emissionserlöse für energetische Sanierungen von älteren Liegenschaften verwendet.

2.1 «Drittels-Ziel» der städtischen Wohnbaupolitik

2011 wurde das «Drittels-Ziel» in der Gemeindeordnung der Stadt Zürich verankert: Bis 2050 soll ein Drittel aller Mietwohnungen in der Stadt gemeinnützig und damit preisgünstig sein. Die Stadt wirkt mit verschiedenen Ansätzen auf das sogenannte Drittels-Ziel hin, unter anderem mit den im Programm «Wohnen» definierten Massnahmen:

- **Attraktive Wohnstadt:** Die Stadt bleibt auch in der aktuellen Wachstumsphase eine attraktive Wohnstadt für alle Bevölkerungsschichten und Altersgruppen.
- **Sozialpolitische Stabilität:** Der Stadtrat setzt sich für die gute soziale Durchmischung der Stadt ein, die einen wesentlichen Beitrag zur sozialpolitischen Stabilität und zu einer hohen Lebensqualität leistet. Dabei spielt ein hoher Anteil gemeinnütziger Wohnungen eine wichtige Rolle. Um eine gute soziale Durchmischung im Zuge der weiteren Verdichtung und des anhaltenden Wachstums zu erhalten, ist die Stadt im Rahmen ihrer Möglichkeiten in allen Quartieren wohnpolitisch aktiv. Davon profitiert die gesamte Stadtbevölkerung.
- **Zukunftsgerichtetes Agieren auf dem Wohnungsmarkt:** Die Stadt kann die hoch gesteckten wohnpolitischen Ziele nur in partnerschaftlicher Kooperation mit den wichtigen öffentlichen, privaten und gemeinnützigen Akteurinnen und Akteuren auf dem Wohnungsmarkt erreichen. Der Zusammenarbeit und dem Dialog – insbesondere bei der Planung – mit Stiftungen, Genossenschaften und privaten Bauträgerschaften wird deshalb hohe Beachtung geschenkt.

In der Berichterstattung unterscheidet die Stadt zwischen gemeinnützigen Wohnungen im engeren und im weiteren Sinn. Als gemeinnützige Wohnungen im engeren Sinn werden gemäss Definition der Gemeindeordnung diejenigen Wohnungen gezählt, «die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind». Die Wohnungen der Stiftung PWG werden ab 2024 zu den gemeinnützigen Wohnungen im engeren Sinn zählen und tragen somit zur Erreichung des «Drittels-Ziels» der Stadt bei.

Die Stiftung PWG wird weiterhin einen Beitrag an das «Drittels-Ziel» mittels Wachstums (Neubau und Sanierungen) leisten. Die Ausgaben für das Wachstum sollen unter anderem mit Sustainability Bonds gedeckt werden.

3 Sustainability Bond Framework

Die Stiftung PWG orientiert sich bei der Emission der Sustainability Bonds an den vier Kernkomponenten der Social Bond Principles (SBP) und der Green Bond Principles (GBP) der International Capital Markets Association (ICMA), wobei Erstere besonders relevant sind für zugrundeliegende Sozialprojekte und Letztere für zugrundeliegende Umweltprojekte sind:

1. Verwendung der Emissionserlöse (*Use of Proceeds*)
2. Prozess der Projektbewertung und -auswahl (*Process for Project Evaluation & Selection*)
3. Management der Erlöse (*Management of Proceeds*)
4. Berichterstattung (*Reporting*)

3.1 Verwendung der Emissionserlöse

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

Die Neubauten oder Gesamtsanierungen werden nach anerkannten Energiestandards gebaut, jedoch aus Kostengründen ohne die entsprechende Zertifizierung dafür zu beantragen. Dies auch weil der Wert eines solchen Zertifikats beschränkt ist, da die Stiftung PWG keine Absichten hat, ihre Liegenschaften zu einem späteren Zeitpunkt zu verkaufen.

Die Neubauten erfüllen die Kriterien anerkannter Schweizer Gebäudestandards (Minergie P/A/ECO, SNBS Gold, GEAK A/B oder SIA 2040). Die Einhaltung der Standards wird mittels GEAK-Plus-Zertifizierung bei Bauvollendung durch unabhängige Drittanbieter nachgewiesen. Der GEAK bewertet die Qualität der Gebäudehülle, die Gesamtenergiebilanz und die direkten CO₂-Emissionen. Der GEAK Plus beinhaltet zudem einen Beratungsbericht mit Varianten von energetischen Sanierungen und deren Auswirkungen auf die Energiebilanz.

Gebäudesanierungen sollen den primären Energieverbrauch um mindestens 30 % reduzieren. Dies wird durch unabhängige Drittanbieter verifiziert.

Die Stiftung PWG orientiert sich an den nachstehenden ICMA-Kategorien.

Kategorien förderfähiger Ausgaben	Eignungskriterien	Messbare Auswirkungen	Relevante UN SDGs
Soziale Projekte			
Bezahlbarer Wohn- und Gewerberaum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung und Erhalt von günstigen Wohn- und Gewerberäumen für tiefere und mittlere Einkommen sowie ertragsschwaches Kleingewerbe⁷ (Quartiersversorgung) <p>Darunter können reine Wohn- oder Gewerbeliegenschaften wie auch gemischt genutzte Liegenschaften fallen (siehe auch Ziff. 1.1.3).</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anzahl neu geschaffener preiswerter Wohnungen und Gewerberäume ▪ Durchschnittliche Miete im Vergleich zu Angebotsmieten 	01, 08, 10, 11
Grüne Projekte			
Gebäude – Neubau	<p>Neubauten welche einen der folgenden Standards erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Minergie Energieverbrauchswerte (P/A/ECO) ▪ SNBS (Gold) / 2000 Watt ▪ GEAK (A/B) / SIA 2040 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fossillfreie Energieerzeugung ▪ Treibhausgasemissionen 	07, 11, 13
Gebäude – Sanierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäudesanierungen, welche den Energieverbrauch um mindestens 30 % reduzieren 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Treibhausgasemissionen 	07, 11, 13

⁷ bis 49 Vollzeitmitarbeiter

Kategorien förderfähiger Ausgaben	Eignungskriterien	Messbare Auswirkungen	Relevante UN SDGs
Energieeffizienz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Energieeffizienzmassnahmen, inkl. verbesserte Gerätewahl, Unterhalt und Einstellungen: <ul style="list-style-type: none"> ○ 100 % grüner Strom (aus Wasser, Wind und Solar) ○ 100 % Biogas (ab Mitte 2024) ○ Heizsysteme: Erdsonden-Wärmepumpe, Aussenwärmedämmung, Photovoltaik-anlage und Fernwärme ○ Fernüberwachung und Monitoring der Heizsysteme und –Verbrauch (<i>smart meter</i>) ○ LED-Leuchtkörper für Innen- und Aussenbeleuchtung ○ Einkauf von Geräten mit aktuell bester Energieeffizienzklasse ▪ Speicherung erneuerbarer Energie 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Treibhausgas-emissionen ▪ Labels/ Energie-etiketten 	07, 11, 13

Mit der Emission von Sustainability Bonds fördert die Stiftung PWG die Ziele der Schweiz, welche im Länderbericht zur Umsetzung der Agenda 2030⁸ für eine nachhaltige Entwicklung gesetzt wurden (Sustainable Development Goals, SDGs).

Dies sind insbesondere die Schaffung und den Erhalt von günstigen Wohn- und Gewerberäumen (SDG 1), der Einsatz von erneuerbaren Energien (SDG 7), das nachhaltige Bauen und Bewirtschaften (SDG 11), die Reduktion der Treibhausgasemissionen (SDG 13) sowie die Förderung der Biodiversität (SDG 15).



Baumackerstrasse 41; Erwerb im Jahr 2023

3.1.1 Erläuterungen zu den einzelnen Kategorien

Nachstehend die wichtigsten Kriterien, welche die Stiftung PWG zu den einzelnen Kategorien anwendet.

Wohn- und Gewerbebauten – Neubau und Sanierungen

Unter der Betrachtung des gesamten Lebenszyklus werden die einzelnen Liegenschaften über die Portfoliostrategie hinsichtlich der strategischen Erneuerung analysiert. Für die Entscheidungsfindung werden unter anderem folgende generellen Zielsetzungen verfolgt:

- Preisgünstigkeit
- Reduktion der Wohnfläche pro Bewohner
- Reduktion der Erstellungskosten
- Niedrige Neben-, Betriebs- und Unterhaltskosten
- Reduktion der CO₂-Emissionen
- Nachhaltigkeit (Wirtschaft / Wirtschaftlichkeit, Energie / Klimaziele, Ökologie, Sicherheit)

Das gesamte «Beschaffungswesen» der Stiftung PWG ist strukturiert und soweit sinnvoll normiert. Die Stiftung PWG unterliegt dem öffentlichen, kantonalen Submissionsrecht. Die normativen Vorgaben für die geplanten Erneuerungen und Neubauten werden in PWG-Leitfäden⁹ festgehalten:

- Anforderungen an Bauten
- Bauprojekttaufbau
- Umgebungsgestaltung und Unterhalt
- Umgang mit Mietenden bei Bauvorhaben

⁸ <https://www.eda.admin.ch/agenda2030/de/home/agenda-2030/die-17-ziele-fuer-eine-nachhaltige-entwicklung.html>

⁹ Die Leitfäden werden durch den Ausschuss des Stiftungsrates genehmigt.

Die Leitfäden beinhalten die normativen Vorgaben (öffentliche Hand und Stiftung PWG), die generellen baulichen Zielsetzungen sowie die Bauphasen (Liegenschaftsstrategie, Planung, Projektierung, Ausführung und Abrechnung).

Energieeffizienz

Der Einbau energieeffizienter Haushaltsgeräte¹⁰, LED-Beleuchtung, thermische Isolierung von Gebäuden, der Austausch von Heizkörpern, Heizungselementen und Lüftungsprojekten etc. werden stark gefördert. Dabei werden auch Förderprogramme der öffentlichen Hand in Anspruch genommen. Die Stiftung PWG achtet darauf und prüft regelmässig, ob die technischen Anlagen gut gewartet und optimal eingestellt sind.

Bezahlbarer Wohn- und Geschäftsraum

Die Vergabe des preiswerten Wohnraums geschieht nach klar definierten Kriterien (Belegungsvorgaben, wirtschaftliche Verhältnisse, Durchmischung, Quartierbezug, Dringlichkeit, etc.).¹¹ Bei den Gewerbeobjekten wird das kleine und/oder ertragsschwächere Gewerbe sowie Quartiersversorgung berücksichtigt.

Das Auswahl- und Entscheidungsverfahren obliegt grundsätzlich der Bewirtschaftung. Jeder Mietvertrag wird von zwei Personen unterzeichnet (Kollektiv) und unterliegt somit dem Vieraugenprinzip. Kollektivmietverträge oder grössere und langfristige Mietverträge werden durch den Stiftungsrat oder Ausschuss des Stiftungsrats genehmigt.¹²

3.2 Prozess der Projektbewertung und -auswahl

Dem Erhalt und Schaffung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäume verpflichtet, steht bei jedem Bauprojekt die Preisgünstigkeit an oberster Stelle. Selbstverständlich werden bei allen Projekten die nationalen und kantonalen gesetzlichen (Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Submissionsverordnung des Kantons Zürich etc.) sowie die eigenen festgelegten Vorgaben (Strategie, Reglement und Leitfäden) im Bereich der Nachhaltigkeit eingehalten.

3.2.1 Projektauswahl

Projekte, die durch die Sustainability Bonds der Stiftung PWG finanziert und/oder refinanziert werden, werden anhand der in Kapitel 3.1 «Verwendung der Emissionserlöse» genannten Förderkriterien bewertet und ausgewählt.

Jede Kaufopportunität wird sorgfältig durch die Erwerbskommission bezüglich sozialer, ökologischer sowie ökonomischer Aspekte und Risiken geprüft. Der Stiftungsrat entscheidet abschliessend über jedes Erwerbsgeschäft. Die gute Vernetzung der Stiftung PWG zu Verbänden (z.B. Wohnbaugenossenschaften Zürich und Schweiz), zu Maklern wie auch zu weiteren Stiftungen und Baugenossenschaften stärkt die Erwerbsmöglichkeiten.

Bei Bauprojekten liegt der Fokus auf Projekten, die einen grossen Nutzen aus sozialer oder Umweltsicht bringen. Von Beginn an findet ein reger Austausch mit den umliegenden Eigentümern sowie der Stadt Zürich statt. Dabei sollen die angestrebten Bauziele soweit wie möglich und sinnvoll abgestimmt werden.

Bei Refinanzierungen werden ausschliesslich Liegenschaften oder Bauprojekte, die vor weniger als 36 Monaten erworben oder erstellt wurden, gewählt.

3.2.2 Rollen und Prozesse sowie Verantwortung

Dem Stiftungsrat wird für jede einzelne Liegenschaft die Strategie (Sanierung, Aufstockung oder Neubau) sowie der Baukredit für die Ausführung und die Baukreditabrechnung im Antragsverfahren vorgelegt.

Die Bauherrenvertretung wird mittels einer Baukommission pro Bauprojekt sichergestellt. Darin sind ein bis zwei Stiftungsratsmitglieder und zwei bis drei Mitarbeitende der Geschäftsstelle delegiert.

¹⁰ Beschaffung nach «Topten.ch»: www.topten.ch

¹¹ Vermietungsreglement unter: https://www.pwg.ch/ueber-uns/#zweck_ziele

¹² Siehe auch «Vermietungsreglement 2022» Art. 4. (<https://www.pwg.ch/ueber-uns/#reglemente>)

Die jeweilige Bauprojektcommission ist dafür verantwortlich, dass die Vergaben und Ausführungen nach den vorhandenen Regelwerken (Statuten, Reglemente und Leitfäden) umgesetzt werden und so allfällige negative Auswirkungen auf Umwelt und Soziales minimiert werden. Allfällige absehbare grössere Projektanpassungen und/oder Budgetüberschreitungen müssen dem Stiftungsrat zur Genehmigung vorgelegt werden.

Der Ausschuss des Stiftungsrats ist für die Einhaltung der Nachhaltigkeitsprojekte verantwortlich.

Durch das Antragsverfahren aller Phasenkredite (Strategie, Planung, Projektierung, Baukredit) sowie der Baukreditabrechnung wird das Controlling durch den Ausschuss des Stiftungsrats sichergestellt.

Das Controlling im Bereich der Finanzen wird durch die Bauprojektbuchhaltung sichergestellt. Darin werden für jedes Bauprojekt die Baukosten nach den Projektphasen und der BKP-Struktur¹³ geführt, was eine genaue Kostenkontrolle ermöglicht.

Die Berichterstattung erfolgt quartalsweise zu Händen des Ausschusses und Stiftungsrats.



Albisriederstrasse 321, Fellenbergstrasse 300;
Erwerb im Jahr 2023

Mit dem Anleihenerlös werden keine Bauprojekte finanziert, in denen sozial- oder umweltkritisches Gewerbe betrieben wird (fossile Brennstoffe, Waffen, Tabak, Prostitution, etc.)

Mit der Änderung der Statuten im 2022 hat die Stiftung PWG die Möglichkeit, Vorgaben im Vermietungsreglement¹⁴ (Belegungsvorschrift, Einkommens- und Vermögensgrenzen, Untermiete) zu überprüfen. Bei Verletzung der Vorgaben werden sozialverträgliche Lösungen angestrebt und das Fairnessprinzip sichergestellt.

3.3 Management der Erlöse

Die Stiftung PWG wird den Nettoerlös aus den Emissionen der Sustainability Bonds ausschliesslich und in gleicher Höhe für förderungswürdige Vermögenswerte verwenden, die auf der Grundlage der festgelegten Verwendung der Erlöse und des Bewertungs- und Auswahlverfahrens ausgewählt werden. Das Framework stützt auf den Portfolioansatz ab und gilt für alle Sustainability Bonds, welche gemäss diesem Framework emittiert werden.

Um sicherzustellen, dass die Erlöse in Übereinstimmung mit dem Sustainability Bond Framework zugeteilt werden, wird die Stiftung PWG den Erhalt und die Verwendung der Erlöse durch ein internes Berichtswesen verfolgen und sicherstellen, dass alle Ausgaben mit den Erlösen der nachhaltigen Anleihen eindeutig identifiziert werden und das Risiko einer Doppelzählung vermieden wird. Die Stiftung PWG verpflichtet sich, dieselben förderfähigen Ausgaben gemäss Kapitel 3.1 dieses Frameworks nicht mit mehreren Sustainability Bonds zu finanzieren.

Die Stiftung PWG wird sich verpflichten, ein Zuteilungsniveau für das infrage kommende Sustainability Bond Portfolio zu erreichen, das dem Saldo des Nettoerlöses aus den ausstehenden Sustainability Bonds entspricht oder diesen übersteigt.

Kapital und Zinsen werden aus einem allgemeinen Konto gezahlt und sind nicht an die Leistung der förderfähigen Sustainability-Bond-Projekte gebunden. Alle Bauprojekte werden in der Buchhaltung als eigenes Bauprojekt geführt. So können die Emissionserlöse klar den einzelnen Bauprojekten zugewiesen werden.

¹³ <https://www.buk.arch.ethz.ch/Dokumentation/Baukostenplan>

¹⁴ https://www.pwg.ch/ueber-uns/#zweck_ziele: Vermietungsreglement Art. 7, 8 und 17 sowie Art. 23.

Die Stiftung PWG beabsichtigt nach bestem Wissen und Gewissen, die Erlöse innerhalb von 36 Monaten nach dem Ausgabedatum des jeweiligen Sustainability Bonds vollständig zuzuteilen, und wird sich bemühen, die vollständige Zuteilung bis zur Fälligkeit aufrechtzuerhalten, indem sie Projekte ersetzt, die aufgrund anderer Umstände nicht mehr förderfähig sind.

Da ab Emissionserlös die Bauprojekte bis auf drei Jahre verteilt werden, wird aus Sicht eines sinnvollen Cash-Managements ein Teil des Erlöses kurzfristig für den Erwerb von günstigem Wohn- und Gewerberaum und laufende Bauprojekte eingesetzt. Je nach Baufortschritt der zugewiesenen Projekte werden dann die Mittel wieder für die Bauprojektausgaben zurückgeführt und die damaligen Erwerbsfinanzierungen mittels Hypotheken refinanziert.

Mittels quartalsweisem bereichsübergreifendem Reporting werden die aktuellen Stände der Bauprojektausführungen und -ausgaben dem Ausschuss und Stiftungsrat rapportiert.

3.4 Berichterstattung

Der Sustainability-Bond-Report wird auf der Website der Stiftung PWG (www.pwg.ch) und im Geschäftsbericht bis spätestens Ende April des Folgejahres publiziert.

Die Berichterstattung stützt sich auf den Portfolioansatz ab und gilt auch für künftige Anleihen. Inhaltlich wird dieser nach den ICMA-Kategorien gemäss Ziff. 3.1 strukturiert. Innerhalb der Kategorien werden diverse Key Performance Indicators (KPIs, dt. Schlüsselkennzahlen) zur Wirksamkeit (Impact) und zur Allokation ausgewiesen.

Folgende KPIs werden gesteuert:

- Zuteilung des Emissionserlöses auf die jeweiligen Projektkategorien
- Anteil der nicht allozierten Erlöse im Verhältnis zu den Nettoerlösen aller ausstehenden Sustainability Bonds
- Gebäude GEAK-Zertifizierung
- Reduktion Treibhausgasemissionen pro m²
- Preis m² Wohnen im Vergleich zu marktüblichen Mietzinsen
- Schaffung m² Wohnen und Gewerbe

Der Sustainability-Bond-Report erfolgt jährlich bis die Erlöse vollständig alloziert sind oder keine Sustainability Bonds ausstehend sind. Zum Rapportierungszeitpunkt nicht eingesetzte Mittel aus den Sustainability Bonds werden ebenfalls ausgewiesen.

Die finanzielle Berichterstattung zur Jahresrechnung wird durch die gesetzliche, unabhängige Revisionsstelle geprüft und testiert.

3.5 Externe Prüfung

Die Stiftung PWG hat ISS-Corporate Solutions beauftragt, das Sustainability Bond Framework bezüglich Übereinstimmung mit den Green and Social Bond Principles (GBPs, SBPs) sowie den Sustainability Bond Guidelines (SBGs) der International Capital Market Association (ICMA) zu prüfen. Das Resultat wird zusammen mit dem Sustainability Bond Framework auf der Website der Stiftung PWG veröffentlicht.

Darüber hinaus wird die Stiftung PWG jeweils innert sechs Monaten nach Zuteilung aller Mittel aus dem Erlös der Sustainability Bonds einen unabhängigen externen Prüfer oder eine andere Drittpartei beauftragen, die Allokation der förderungswürdigen Projekte zu überprüfen und zu bestätigen.

4 Disclaimer

Dieses Framework für die Emission von Sustainability Bonds (das Framework) stellt kein Angebot dar und ist keine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren der Stiftung PWG.

Weder das Framework noch sonstiges zugehöriges Material darf in einem Land verteilt oder veröffentlicht werden, in dem dies ungesetzlich ist. Personen, die in den Besitz solcher Dokumente gelangen, müssen sich über alle geltenden Vertriebsbeschränkungen informieren und diese beachten.

Jede Anleihe der Stiftung PWG wird mittels separaten Prospekts oder Angebotsdokuments in Übereinstimmung mit allen anwendbaren Gesetzen (einschliesslich Verkaufsbeschränkungen) vermarktet. Jede Entscheidung zum Kauf solcher Wertpapiere sollte ausschliesslich auf der Grundlage der in einem solchen Prospekt oder Angebotsdokument enthaltenen Informationen und nicht auf der Grundlage dieses Framework getroffen werden.

Dieses Framework stellt eine generelle, nicht vollständige Information, gültig zum Zeitpunkt der Erstellung, dar. Die Informationen wurden nicht von einer unabhängigen Stelle verifiziert. Die Stiftung PWG gibt keine Zusicherungen zu gemachten Informationen bezüglich derer zukünftiger Veränderungen oder Auswirkungen ab. Zukunftsgerichtete Aussagen reflektieren die aktuelle Sicht der Stiftung PWG und sind nicht als Basis oder Garantie für deren Realisierung zu interpretieren.

Dieses Framework kann öffentliche Informationen enthalten oder durch Verweis einbeziehen, die von der Stiftung PWG nicht gesondert geprüft, genehmigt oder gebilligt wurden, und dementsprechend wird weder eine ausdrückliche noch eine stillschweigende Zusicherung, Gewährleistung oder Verpflichtung abgegeben, und die Stiftung PWG oder deren Mitglieder, Mitarbeiter oder Berater übernehmen keine Verantwortung oder Haftung in Bezug auf die Fairness, Genauigkeit, Angemessenheit oder Vollständigkeit dieser Informationen.

Dieses Framework schafft keine rechtlich einklagbaren Verpflichtungen gegenüber der Stiftung PWG oder eines ihrer Mitglieder, Mitarbeiter oder Berater. Die Nichtbeachtung oder Nichteinhaltung von Bestimmungen dieses Framework, einschliesslich, aber nicht beschränkt auf, Nichterreichen von Nachhaltigkeitszielen oder -vorgaben, stellt keinen Verzugsfall oder Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen unter den Bedingungen der Sustainability Bonds dar.

Die Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit. Für die Verbindlichkeiten der Stiftung haftet ausschliesslich das Stiftungsvermögen.