

# Sustainability Bond Stiftung PWG

## Investoren-Präsentation

19. März 2024



# Agenda

## Vorstellung der Stiftung PWG

Der Gemeinnützige Wohnungsbau

Der Zürcher Immobilienmarkt

Prozess und realisierte Bauprojekte der PWG

Der Sustainability Bond der PWG

Finanzen der PWG

Zusammenfassung

# Ihre Referenten



**Ueli Keller**  
Stiftungsratspräsident (seit 2013)

Dipl. Architekt ETHZ

1999 bis 2022 Vorstandsmitglied  
WBG Zürich und Schweiz

Seit 30 Jahren bei der PWG



**Andreas Gysi**  
Geschäftsführer (CEO)

Dipl. Architekt ETHZ  
MAS UZH Real Estate

VR Logis Suisse AG

Seit 2 Jahren bei der PWG



**Maurizio Galilei**  
Leiter Finanzen (CFO)

Dipl. Leiter Finanzen und Dienste  
NDS HF

Seit 15 Jahren bei der PWG

# Kurz und bündig

## Zweck



- Preisgünstige Wohn- und Gewerberäume (ausschliesslich) in der Stadt Zürich erhalten und schaffen
- Dazu erwirbt die PWG Wohn- und Gewerbeliegenschaften, Bauland und allenfalls Baurechte

## Organisation



- Gemeinnützige, öffentlich-rechtliche Stiftung der Stadt Zürich
- Gründung 1990 nach einer Volksinitiative
- Grösste Wohnbaustiftung der Stadt Zürich
- Oberstes Organ ist der Stiftungsrat (STR)
- Ausschuss des Stiftungsrates
- Geschäftsstelle
- Prüfstelle

## Vermietung



- Aktuell 186 Liegenschaften mit 2'225 Wohnungen und 318 Gewerbeobjekten
- Strikte Vermietungsrichtlinien
- Mieten durchschnittlich 1/3 unter Marktniveau

## Strategie



- Häuser verbleiben bei der Stiftung PWG
- Sicherung von preisgünstigen Mietzinsen
- Stetiges Wachstum
- Netto-Null-Strategie
- Langfristiger Unterhalt der Bausubstanz
- Verzinsung Eigenkapital (eigenwirtschaftlich)
- Handelt unternehmerisch und nachhaltig

# PWG als gemeinnützige, öffentlich rechtliche Stiftung der Stadt Zürich

## Statuten

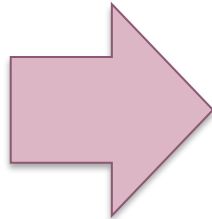
Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich\*

## PWG

Ratings ZKB **AA-**, fedafin **AA-**  
Gemeinnützige, öffentlich-rechtliche Stiftung der Stadt Zürich

## Stadt Zürich

Ratings ZKB **AA**, S&P **AAA**



- **Steuerbefreiung** aufgrund der Rechtsform (öffentlich-rechtliche Stiftung)
- **Mögliche Aufstockung des Stiftungskapitals** um CHF 100 Mio. im Rahmen der Volksinitiative „Bezahlbare Wohnungen für Zürich“ und des Gegenvorschlags des Stadtrates
- Weitere Unterstützung durch die Stadt Zürich im Rahmen des **Wohnraumfonds** und durch **Abschreibungsbeiträge**

[\\*Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich, Statuten, vom 15. Dezember 2021 - Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](#)

# Organisation



## Stiftungsrat (STR)

- 19 Mitglieder gemäss Parteiproporz des Gemeindeparlaments
- Gewählt durch Gemeinderat (Parlament) für 4 Jahre
- Tagt 6-8 Mal pro Jahr

## Ausschuss des Stiftungsrats

- Eng in die Geschäfte einbezogen
- Tagt i.d.R. alle 2 Wochen
- 5 Stiftungsräte aus unterschiedlichen Fachgebieten

## Geschäftsstelle

- 3 Geschäftsbereiche für
  - Bewirtschaftung, Bauprojekte & Portfoliomanagement
  - Finanzen & Controlling
  - Stabstellen
- 36 Mitarbeitende (27,2 VZS)

## Prüfstelle

- KPMG AG (Gewählt durch Gemeinderat (Parlament) für 4 Jahre)



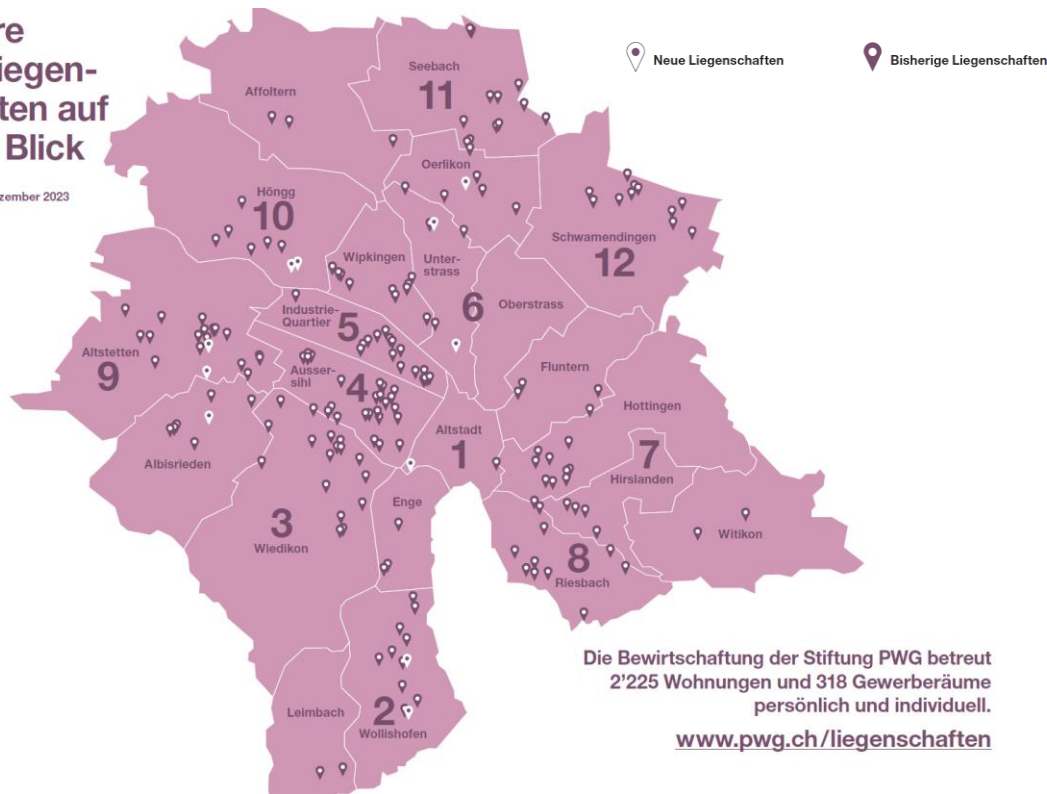
David-Hess-Weg 14; Erwerb im Jahr 2023.



Baumackerstrasse 41; Erwerb im Jahr 2023.

## Unsere 186 Liegen-schaften auf einen Blick

Stand per 31. Dezember 2023

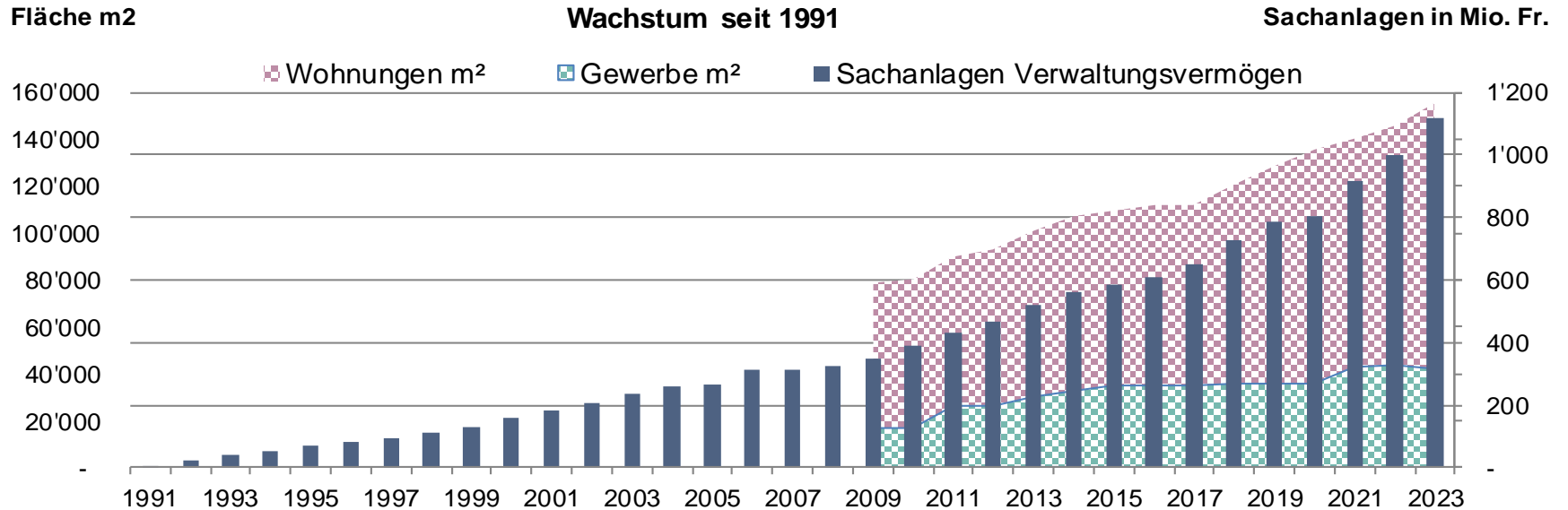


Die Bewirtschaftung der Stiftung PWG betreut 2'225 Wohnungen und 318 Gewerberäume persönlich und individuell.

[www.pwg.ch/liegen-schaften](http://www.pwg.ch/liegen-schaften)

Die PWG ist die grösste Wohnbaustiftung in der Stadt Zürich mit gesamthaft 186 Liegen-schaften.

# PWG gelingt es im umkämpften Marktumfeld weiter zu wachsen



Die PWG ist im Zürcher Immobilienmarkt bestens vernetzt und wächst. Sie leistet damit einen Beitrag an das Drittels-Ziel der städtischen Wohnbaupolitik.



# Aktiv mehr günstigen Wohnraum schaffen und erhalten

In den Jahren 2019 bis 2023

- 38 Liegenschaften für rund CHF 344.9 Mio. erworben
- für CHF 42.2 Mio. Neubauten realisiert.

Immer mehr private Verkäuferinnen und Verkäufer wenden sich direkt und exklusiv an die PWG. Sie möchten ihre Liegenschaft der Spekulation entziehen und preisgünstige Wohnungen erhalten. Beispiel:



Ackersteinstrasse 110; Erwerb im Jahr 2023.

# Wir halten unsere Liegenschaften in Schuss

In den Jahren 2019 bis 2023

- CHF 82.7 Mio. in energie-effiziente Sanierungen und Unterhaltsarbeiten investiert.

In der Wachstumsstrategie ist ein wichtiges Ziel, die bestehenden Liegenschaften in Schuss zu halten und eine nachhaltige Erneuerung umzusetzen.  
Beispiel:



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

# Agenda

Vorstellung der Stiftung PWG

Der Gemeinnützige Wohnungsbau

Der Zürcher Immobilienmarkt

Prozess und realisierte Bauprojekte der PWG

Der Sustainability Bond der PWG

Finanzen der PWG

Zusammenfassung

# Starke Player im gemeinnützigen Wohnungsbau in Zürich

- 3 Arten gemeinnützige Bauträgerinnen
  - Wohnbaugenossenschaften
  - Stiftungen
  - Stadt Zürich
- 3 Hauptinstrumente (Grundsätze 1924)
  - Landabgaben
  - Restfinanzierungsdarlehen der PK Zürich
  - Anteilkapital
- Ziel der Stadt Zürich: Ein Drittel gemeinnützige Wohnungen bis 2050 («Drittels-Ziel»)
  - 2011 in Gemeindeordnung verankert



Albisriederstr. 321, Fellenbergstr. 300; Erwerb im Jahr 2023.

# Das PWG-Versprechen

- Mieterschaft kann nach Erwerb zu gleichen Konditionen bleiben
- Sicherung von preisgünstigen Mietzinsen
- Erhalt Mietobjekte (keine Umwandlung in Stockwerkeigentum)
- Langfristiger Unterhalt der Bausubstanz
- Kein Verkauf und keine Spekulation
- Ausschliesslich in der Stadt Zürich



# Agenda

Vorstellung der Stiftung PWG

Der Gemeinnützige Wohnungsbau

Der Zürcher Immobilienmarkt

Prozess und realisierte Bauprojekte der PWG

Der Sustainability Bond der PWG

Finanzen der PWG

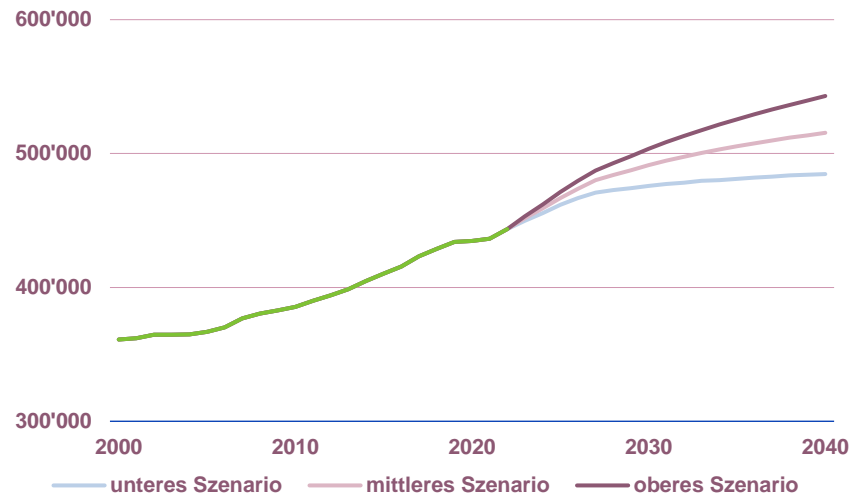
Zusammenfassung

# Starkes Bevölkerungswachstum erwartet - Wir leiben dran!



Kinkelstrasse 10; Erwerb im Jahr 2023.

## Bevölkerungswachstum der Stadt Zürich



Quelle: Zürcher Kantonalbank, Stadt Zürich

Die hohe Nachfrage nach günstigem Wohnraum in der Stadt Zürich ist ungebrochen. Mit unserer Wachstumsstrategie leisten wir einen wertvollen Beitrag an das «Drittels-Ziel» der Stadt Zürich. So stellen wir auch einkommensschwächeren Familien und Personen Wohnungen in Zürich zur Verfügung.

# Wir unterstützen die städtische Wohnbaupolitik

## Aufsicht

Die Stiftung PWG steht unter der **Aufsicht des Gemeinderats (GR) der Stadt Zürich**. Die Stiftungsräte werden durch den GR gewählt. Budget, Jahresrechnung, Finanz- und Aufgabenplan und Geschäftsbericht werden dem GR zur Genehmigung eingereicht.



## «Drittels-Ziel» der Stadt Zürich

Bis ins Jahr 2050 soll der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt einen Drittel der Mietwohnungen betragen. Die Stiftung PWG wird weiterhin einen **wichtigen Beitrag an das «Drittels-Ziel»** mittels Wachstum (Erwerbe, Neubauten und Sanierungen) leisten.



Um das „Drittels-Ziel“ der Stadt Zürich zu erreichen, sollen die Ausgaben für das Wachstum unter anderem mit Sustainability Bonds gedeckt werden.



# Starke Unterstützung durch städtische Wohnbaupolitik

## Abschreibungsbeiträge der Stadt Zürich

Die Budgetierungen schwankten zwischen CHF 3 Mio. und CHF 5 Mio. p.a. 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.

## Kapitalerhöhung geplant

Der Stadtrat hat die 2022 eingereichte Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen für Zürich» für gültig erklärt. Er beantragt dem Gemeinderat folgenden Gegenvorschlag anzunehmen: Das Stiftungskapital der drei städtischen Wohnbaustiftungen (Stiftung Alterswohnungen SAW, Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SWkF) und Stiftung PWG) soll um insgesamt CHF 250 Mio. erhöht werden (Medienmitteilung: [Stadtrat unterbreitet Gegenvorschlag zur Initiative «Bezahlbare Wohnungen für Zürich» - Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](#))

**Davon ist für die Stiftung PWG CHF 100 Mio. vorgesehen.** (Beschluss des Stadtrats vom 4. Oktober 2023 Nr. 2856/2023).

## 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.

(Medienmitteilung: [Neuer Wohnraumfonds für mehr bezahlbare Wohnungen - Stadt Zürich \(stadt-zuerich.ch\)](#))

# Agenda

Vorstellung der Stiftung PWG

Der Gemeinnützige Wohnungsbau

Der Zürcher Immobilienmarkt

Prozess und realisierte Bauprojekte der PWG

Der Sustainability Bond der PWG

Finanzen der PWG

Zusammenfassung

# Mehrstufige Erneuerungsstrategie

Jährliche Eingrenzung der potentiellen Projekte für **strategischer Erneuerungen** über eine Prioritätenliste

Jährlicher Zyklus



Entscheidungs-Instanz

GL / Ausschuss

Entscheid, bei welchen Liegenschaften eine **Potenzialanalyse** und ein **Variantevorschlag** erarbeitet werden soll



Ausschuss

Je nach Ergebnis und Variantenentscheid beschliesst der Stiftungsrat die **Liegenschaftsstrategie** für

«Erneuern / Verdichten» «Umnutzen» «Neu bauen»\*



Stiftungsrat

Der mehrstufige Auswahlprozess unterstützt die Geschäftsleitung die Ressourcen entsprechend ihrer Notwendigkeit einzusetzen sowie Chancen und Gefahren frühzeitig zu erkennen.

\*Nur aufgrund sorgfältiger Abwägung verschiedener Aspekte wie Energiebilanz, Sozialverträglichkeit, zusätzlichem Wohnraum, langfristiger Perspektive etc..

# Bauprojekt-Ziele als wichtiger Wegweiser bei der Entscheidungsfindung / Umsetzung

- Erhalt günstige Mieten
- Realisieren von Ausnutzungspotenzial
- Reduktion Energieverbrauch
- Verbleib der Mietenden in der Liegenschaft / bei der Stiftung PWG

---

## Grundsätze

- Kostendeckende Mieten - keine Renditemaximierung.
- Die Stiftungsziele haben Vorrang gegenüber Individualinteressen der Mietenden.

Die Stiftung PWG verfolgt das Ziel einer kostendeckenden Miete einerseits und andererseits das Thema Nachhaltigkeit in den Fokus zu rücken. Dabei unterstützt ein Experten-Team die PWG bei der Wahl und Umsetzung passender neuer Bauprojekte.

# Preisgünstige und klimaneutraler Ersatzneubau



**Freihofstrasse 32, 34; Ersatzneubau im Jahr 2019:  
Baukosten rund 14.2 Mio. Fr. Vor Umbau 23 Whg. (1'651 m<sup>2</sup>), nach Umbau 33 Whg. (2'889 m<sup>2</sup>)  
Vorgabe Stiftung PWG; Kleinflächige Wohnungen mit hellen und wohnlichen Grundrissen.  
Mobilitätskonzept mit reduzierter Anzahl Pflichtparkplätzen. Mietvertrag mit Autoverzichtserklärung.**

# Umnutzung von Büroliegenschaften in preisgünstigen Wohnraum mit starkem Fokus auf Nachhaltigkeit

## Pionierprojekt 2027 «Schärenmoosstrasse 115, 117 – Umnutzung in Wohnraum»

- Projektwettbewerb (Ende 2022) im selektiven Verfahren > 16 Projekte
- Umnutzung Büroliegenschaft in preisgünstigen Wohnraum für rund 200 Personen mit Begegnungsmöglichkeiten und Gewerbeflächen
- Ressourcen- und klimaschonendes Bauen: Weiterverwendung von Bauteilen und kleine Eingriffstiefe in Rohbaustruktur



Architekten: Studio Trachsler Hoffmann

# Langjährige Erfahrung in Bauen - Erneuern - Umnutzung



## Neu bauen

- Freihofstrasse 30 – 36
- Witikonerstrasse 517 – 521 (Bild)
- Rautihalde 15, 19
- Waldmeisterweg 3, 5
- Sihlweidstrasse 26
- Hohlstrasse 78

## Erneuern

- Tobelhofstrasse 10, 12
- Kernstrasse 32
- Josefstrasse 52
- Schreinerstrasse 42
- Sennhauserweg 18 (Bild)
- Quellenstrasse 6



## Umnutzung

- IM VIADUKT (Bild)
- Farbenfabrik Boller-Benz
- Bäckerhof Hohlstrasse
- Eierlager Dubsstrasse
- Zigarrenfabrik Weber

# Agenda

Vorstellung der Stiftung PWG

Der Gemeinnützige Wohnungsbau

Der Zürcher Immobilienmarkt

Prozess und realisierte Bauprojekte der PWG

**Der Sustainability Bond der PWG**

Finanzen der PWG

Zusammenfassung



# Warum ein Sustainability Bond der PWG?

- Direkter Zugang zum Kapitalmarkt schaffen und Steigerung des Bekanntheitsgrades der Stiftung PWG bei institutionellen Investoren
- Finanzierung des Wachstums zur Schaffung und Erhalt von mehr preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen
- Finanzierung von energetischen Sanierungen von älteren Liegenschaften
- Unterstützung der Umsetzung der Agenda 2030 für eine nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDG)
- Beitrag an das «Drittels-Ziel» der städtischen Wohnbaupolitik



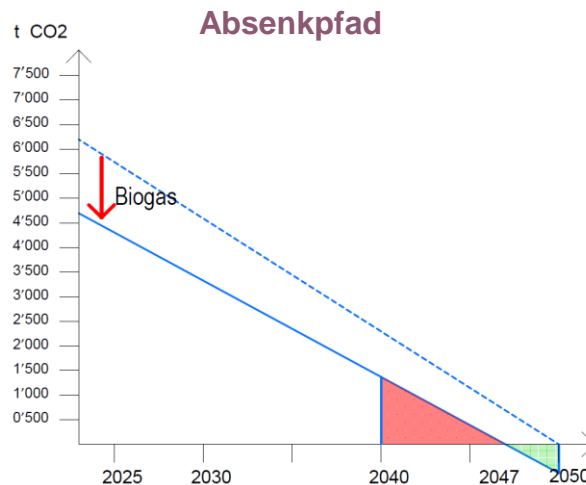
Rautihalde 15, 19 in Zürich (Neubau 2020)

# Sustainability Bond – Nachhaltigkeitsstrategie

Am 28. Februar 2024 hat der Stiftungsrat die Nachhaltigkeitsstrategie «Netto-Null bis 2040» verabschiedet.

Die Grundsätze und Massnahmen:

- Netto-Null bis 2040 bei direkten Treibhausgasemissionen
- ab 2024 100 % Biogas beziehen
- den Ersatz aller Ölheizungen bis 2040 abschliessen
- Gasheizungen ersetzen durch Fernwärmeanschluss
- Ersatz der restlichen Gasheizungen bis 2050
- zusätzliche Stelle zur Zielerreichung Netto-Null 2040



Mit Nachhaltigkeitsstrategie «Netto-Null bis 2040» setzt die Stiftung PWG wichtige Eckpfeiler im Bereich der Nachhaltigkeit. <https://www.pwg.ch/ueber-uns#/nachhaltigkeit>

# Sustainability Bond – Framework

- Nachhaltige Anleihen: Sustainability Bonds sind Anleihen, deren Emissionserlöse ausschliesslich zur (Re)Finanzierung von einer Kombination aus Grünen- und Sozialprojekten verwendet werden
- Rahmenbedingungen: Sustainability Bonds orientieren sich an den vier Kernkomponenten der Green Bond Principles (GBP) und der Social Bond Principles (SBP) der International Capital Market Association (ICMA)
- Externe Prüfung: Die Ausrichtung des Frameworks an den vier Kernkomponenten der GBP und SBP wird durch eine externe Prüfstelle in Form einer Second Party Opinion bestätigt

ICMA Sustainability Bond Guidelines (SBG): <https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/sustainability-bond-guidelines-sbg/>



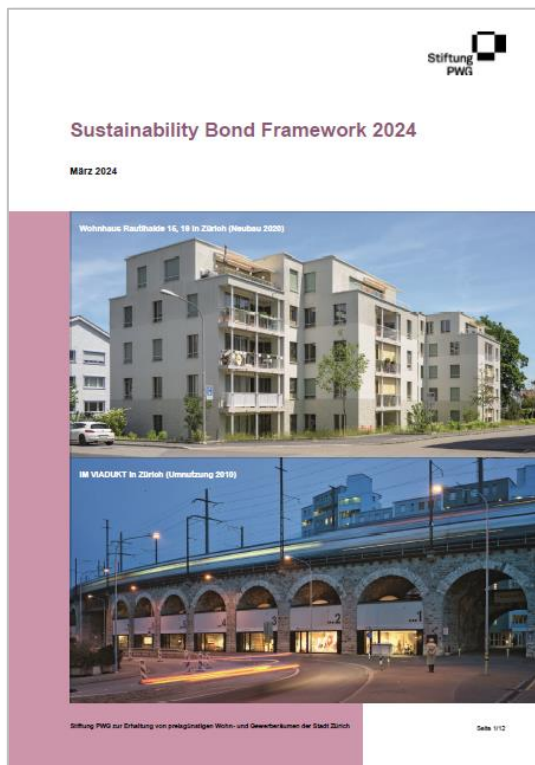
## Kernkomponenten

1. Verwendung der Emissionserlöse
2. Prozess der Projektbewertung und –auswahl
3. Management der Erlöse
4. Berichterstattung

## Wichtige Empfehlungen

1. Sustainability Bond Framework
2. Externe Prüfung

# Sustainability Bond – Verwendungszweck



Der Nettoerlös aus den Sustainability Bonds wird für die (Re)Finanzierung des Erwerbs von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen und für die (Re)Finanzierung von umweltfreundlichen Neubauten und energetischen Sanierungen von Bestandesliegenschaften verwendet.

Kategorien förderfähiger Ausgaben		Eignungskriterien	UN SDGs
Sozial	Bezahlbarer Wohn- und Gewerberaum	Schaffung und Erhalt von günstigen Wohn- und Gewerberäumen für tiefere und mittlere Einkommen sowie ertragsschwaches Klein-Gewerbe (Quartiersversorgung)	1, 8, 10, 11
	Gebäude – Neu	Neubauten welche einen der folgenden Standards erfüllen: <ul style="list-style-type: none"> <li>Minergie Energieverbrauchswerte (P/A/ECO)</li> <li>SNBS (Gold) / 2000 Watt</li> <li>GEAK (A/B) / SIA 2040</li> </ul>	7, 11, 13
Grün	Gebäude – Sanierungen	Gebäudesanierungen welche den Energieverbrauch um mindestens 30% reduzieren	7, 11, 13
	Energieeffizienz	Energieeffizienzmassnahmen, inkl. verbesserte Gerätewahl, Unterhalt und Einstellungen (z.B. 100% grüner Strom & Biogas, Heizsysteme, Smart Meter, LED) und Speicherung erneuerbarer Energien	7, 11, 13

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



# Sustainability Bond – Projektauswahl

- Portfolio-Ansatz: Das Volumen der förderfähigen Ausgaben soll jederzeit den Saldo des Nettoerlöses aus den ausstehenden Sustainability Bonds entsprechen oder übersteigen.
- Look-back Periode von max. 36 Monaten.
- Jede Kaufopportunität wird sorgfältig durch die Erwerbskommission bezüglich sozialer, ökologischer sowie ökonomischer Aspekte und Risiken geprüft. Der Stiftungsrat entscheidet über jedes Erwerbsgeschäft abschliessend.
- Bei Bauprojekten liegt der Fokus auf Projekten, die einen grossen Nutzen aus sozialer oder umweltspezifischen Nutzen 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.

# Sustainability Bond – Fokus auf Sozial und Nachhaltig

## Beispiele:



Liegenschaft	Projektart	Bauzeit	Baukosten (CHF)	Wärmeerzeugung / Standard	Bestand	Veränderung
Flüelastrasse 16 (Gewerbehaus)	Ersatzneubau	2023 – 2024	18.1 Mio.	Wärmepumpe / Minergie P; GEAK-Zertifizierung	2'100 m <sup>2</sup> G	<b>+ 1'200 m<sup>2</sup> G</b>
Flurstrasse 115 (Wohnhaus)	Neubau	2026 – 2027	12.2 Mio.	Wärmepumpe / 2000-Watt; GEAK-Zertifizierung	0 W	<b>+ 21 W</b>
Hönggerstrasse 118, 120 (Wohn- / Gewerbehaus)	Gesamterneuerung	2026 – 2027	8.5 Mio.	Wärmepumpe, Aussenwärmedämmung, Photovoltaikanlage; GEAK-Zertifizierung	16 W 460 m <sup>2</sup> G	<b>+ 4 W</b>
Schärenmoosstrasse 115, 117	Umbau von Gewerbe zu Wohnen	2026 – 2027	27.3 Mio.	Fernwärme und 250 m <sup>2</sup> PV-Anlage / 2000-Watt; GEAK-Zertifizierung	7'373 m <sup>2</sup> G	<b>+ 85 W -7'028 m<sup>2</sup> G</b>

W (Wohnungen) - G (Gewerberäume)

# Sustainability Bond – Management der Erlöse

- Der Stiftungsrat entscheidet für jede einzelne Liegenschaft die Strategie (Sanierung, Aufstockung oder Ersatz/Ergänzungs-Neubau), genehmigt den Baukredit für die Ausführung und nimmt die Baukreditabrechnung ab.
- Sicherstellung der Verwendung des Erlöses durch ein internes (quartalsweise) bereichsübergreifendem Reporting, dass alle Ausgaben mit den Erlösen der nachhaltigen Anleihen eindeutig identifiziert werden.
- Der Erlös soll innerhalb von 36 Monaten nach dem Ausgabedatum des jeweiligen Sustainability Bonds vollständig zugeteilt sein.
- Aus Sicht eines sinnvollen Cash-Managements kann ein Teil des Erlöses kurzfristig für den Erwerb von weiteren günstigen Wohn- und Gewerberäumen und laufende Bauprojekte eingesetzt werden. Je nach Baufortschritt der zugewiesenen Projekte werden dann die Mittel wieder dem Erlöszweck zurückgeführt.

# Second Party Opinion

**SECOND PARTY OPINION (SPO)**  
Sustainability Quality of the Issuer and Sustainability Bond Framework as of 15.03.2024

**STIFTUNG PWG SUSTAINABILITY BOND**

---

**ALIGNMENT WITH ICMA GREEN BOND PRINCIPLES**

1. Use of Proceeds
2. Process for Project Evaluation and Selection
3. Management of Proceeds
4. Reporting

**ALIGNED**

---

**CONTRIBUTION TO THE UN SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS AND ESG RISK MANAGEMENT**

Obstruction No Net Impact Contribution

**POSITIVE**

**SDG CONTRIBUTION & ESG RISK MANAGEMENT**

The environmental and social risks associated with the use of proceeds categories are managed.

---

**SUSTAINABILITY PROFILE & STRATEGY**

Stiftung PWG core strategy is to preserve affordable residential and commercial spaces in the city of Zurich. In addition, Stiftung PWG aims to promote green buildings and contribute to sustainable urban development. By investing in environmentally friendly materials, green electricity and promoting circular economy, Stiftung PWG recognizes the central goal of the 2015 Paris Climate Agreement as well as the European Green Deal, as it seeks to achieve a net-zero balance in terms of direct greenhouse gas emissions by 2040.

We find that the key sustainability objectives and the rationale for issuing sustainability bonds are clearly described by the Issuer. All the project categories financed are in line with the sustainability objectives of the Issuer.

**CONSISTENT**

---

Our SPOs provide Green, Social, and Sustainability bond issuers with a credible and independent assessment of the sustainability quality of their bonds.

Our evaluation is valid as long as there is no material change to the framework. We have not identified any severe controversy in which the Issuer would be involved.

---

**ISS-CORPORATE** LEADING SPO MARKET EXPERTISE EXPERIENCE ACROSS ISSUER TYPES AND ASSET CLASSES SUPPORTED BY WIDER ISS FUNCTIONS

SPO-Teil	Zusammenfassung	Evaluation
Übereinstimmung mit den ICMA- Prinzipien	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verwendungszweck <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>2. Prozess der Projektbewertung und –auswahl <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>3. Management der Erlöse <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>4. Berichterstattung <input checked="" type="checkbox"/></li> </ol>	<b>Aligned</b>
Beitrag zu UNO SDGs und ESG-Risikomanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Keine Armut (SDG 1)</li> <li>– Erneuerbare Energien (SDG 7)</li> <li>– Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum (SDG 8)</li> <li>– Weniger Ungleichheiten (SDG 10)</li> <li>– Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)</li> <li>– Massnahmen zum Klimaschutz (SDG 13)</li> </ul> <p>Die mit der Verwendung der Erlöskategorien verbundenen ökologischen und sozialen Risiken werden gesteuert</p>	<b>Positiv</b>
Konsistenz mit der Nachhaltigkeits-Strategie der Stiftung PWG	«Wir stellen fest, dass die wichtigsten Nachhaltigkeitsziele und die Gründe für die Emission von Nachhaltigkeitsanleihen von der Emittentin klar beschrieben werden. Alle finanzierten Projektkategorien stehen im Einklang mit den Nachhaltigkeitszielen des Emittenten»	<b>Konsistent</b>

Quelle: ISS Corporate, Second Party Opinion vom 15. März 2024, Link: <https://www.pwg.ch/ueber-uns/#nachhaltigkeit>



# Agenda

Vorstellung der Stiftung PWG

Der Gemeinnützige Wohnungsbau

Der Zürcher Immobilienmarkt

Prozess und realisierte Bauprojekte der PWG

Der Sustainability Bond der PWG

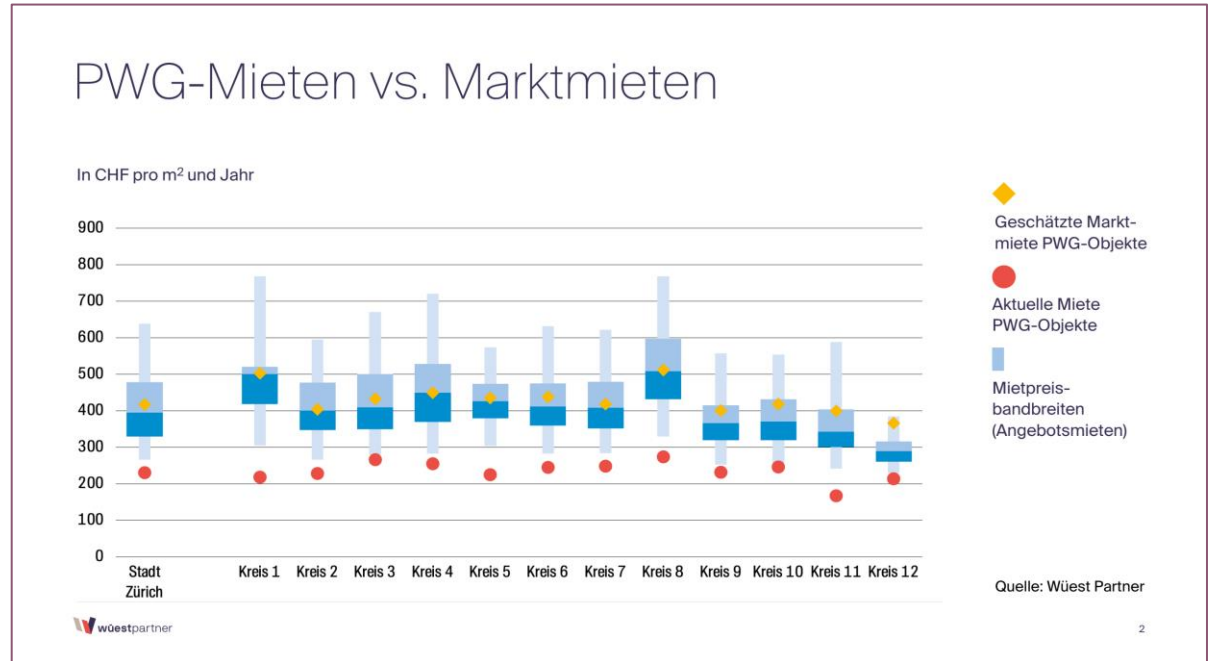
Finanzen der PWG

Zusammenfassung

# Finanzen – Liegenschaften

(Stand 31.12.2023)

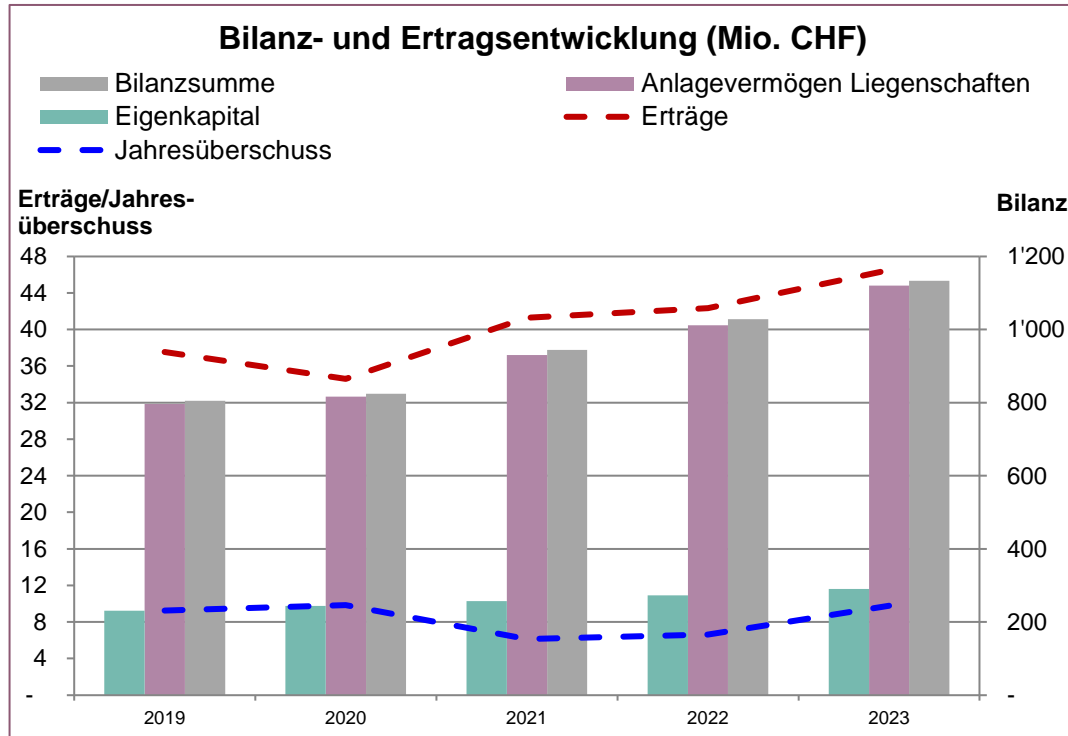
- 186 Liegenschaften
  - 2'225 Wohnung
  - 318 Gewerberäume
- Ø Mietzins / m<sup>2</sup>a
  - Wohnen 211 CHF
  - Gewerbe 245 CHF
- Ziel Soll-Mieten: Ein Drittel unter dem Marktniveau  
(Regelmässige Erhebung durch Wüest Partner AG; gemäss Datenpool WP)



**Unsere Mieten liegen rund ein Drittel unter den Angebotsmieten.**

# Finanzen – Solide Bilanz

(Stand 31.12.2023)



- 1,1 Mrd. Anlagewert (Buchwert)
- **2,0 Mrd. Marktwert\* der Liegenschaften (LS)**

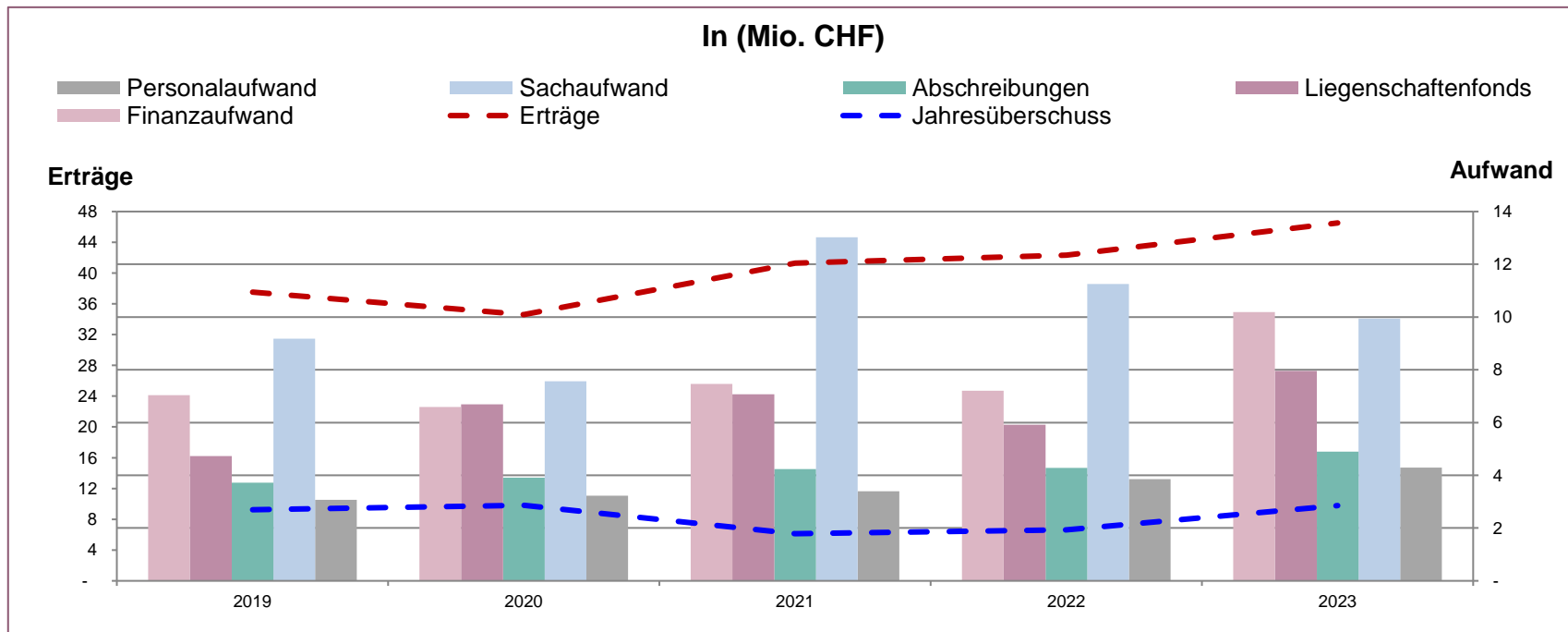
- 843 Mio. Fremdkapital (74,4%)
- 290 Mio. Eigenkapital (25,6%)
- **1'170 Mio. EK nach Marktwert (58,1%)**

- LS-Verschuldungsgrad:  
Zum Buchwert 73,6%  
**Zum Marktwert 41,2 %**

\*Portfoliobewertung Wüest Partner AG (DCF-Methode)

# Finanzen – Erträge und Kosten auf Kurs

(Stand 31.12.2023)

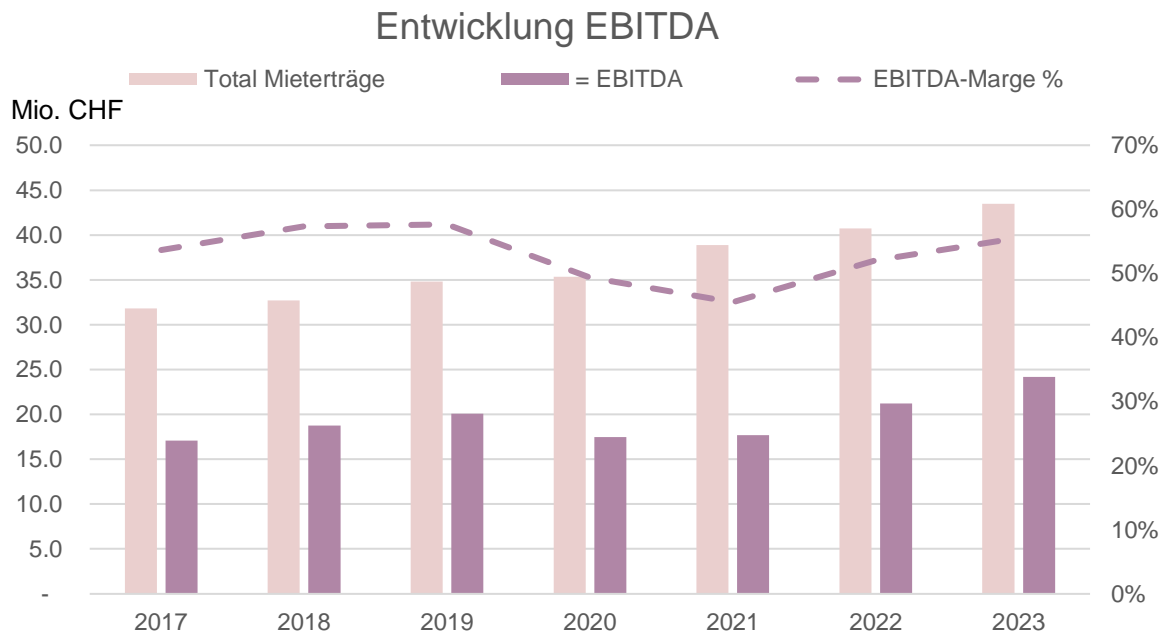


Stetiger Jahresüberschuss dient dem Stiftungs-Zweck und dem Wachstum (keine Gewinnausschüttung, keine Boni und Tantiemen oder Gewinnmaximierung).

# Finanzen – EBITDA Marge verbessert sich

(Stand 31.12.2023)

- Die EBITDA-Marge reduzierte sich 2020 und 2021 unter anderem aufgrund eines coronabedingten Mietzinserrlasses.
- Die wichtigsten EBITDA-Treiber sind die Mieterträge, die Erneuerungsaufwendungen sowie die Zinsentwicklungen.
- Als Stiftung profitiert die Stiftung PWG von einer Steuerbefreiung, die die Reingewinnmarge ebenfalls begünstigt.

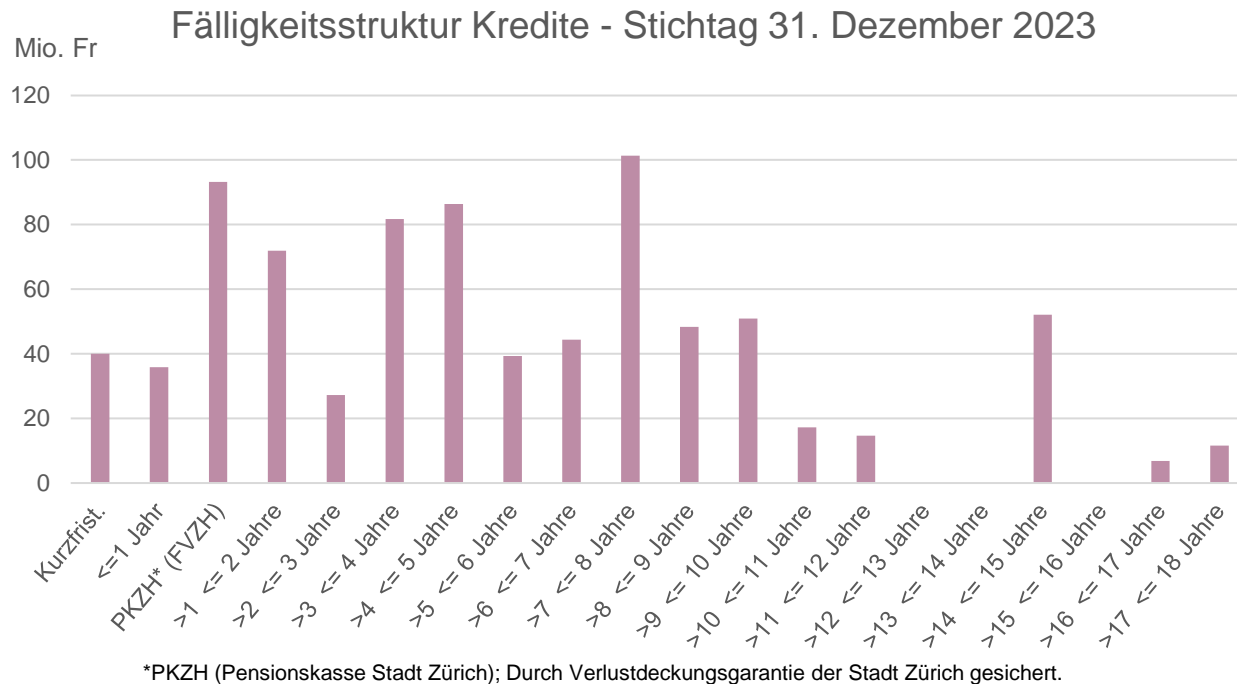


**Dank eines um 12% tieferen Sach- und Betriebsaufwandes gelang im Jahr 2023 eine Verbesserung der EBITDA Marge auf stolze 55.6%.**

# Finanzen – Finanzierungen

(Stand 31.12.2023)

- Finanzierungsstruktur
  - Systemrelevante Banken
  - Übrige Banken
  - Versicherungen
  - Dritte / Institutionelle
  - Darlehen PKZH
- Durchschn. Zinslast 1,46 %
- Durchschn. Zinsbindung 5,4 Jahre
- Freie / unverpfändete Schuldbriefe von rund 287 Mio. CHF
- Unbenutzte Kreditlimiten von 49,7 Mio. CHF

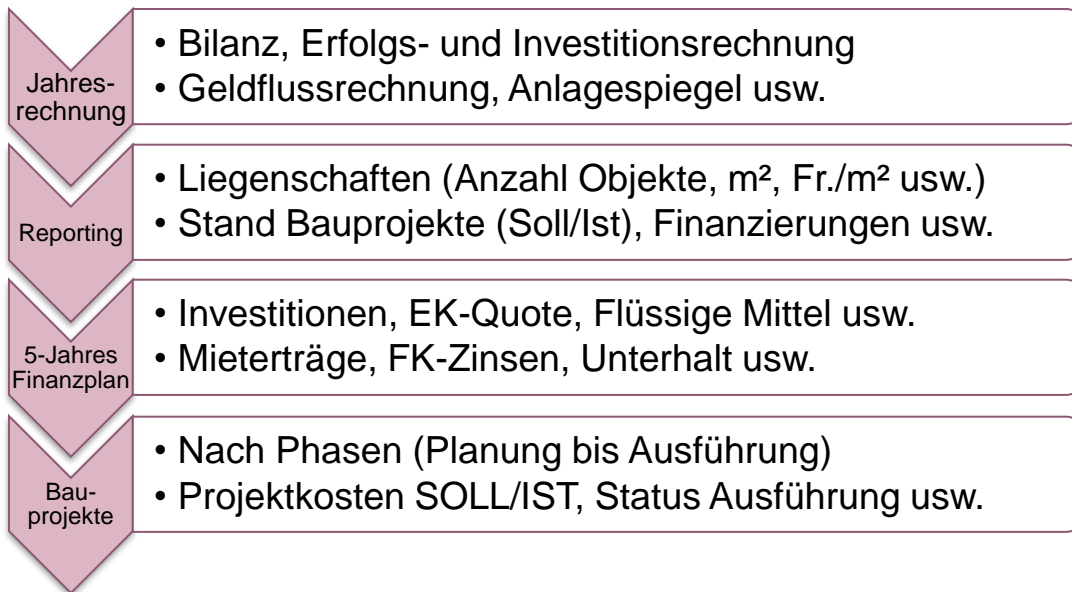


**Mit einer Anleihe beabsichtigen wir die Finanzierungskanäle zu diversifizieren und zu erweitern.**

# Finanzen – Wir haben sie im Griff!

## Quartalsweise interne / externe Berichterstattung

- Vollständige Jahresrechnung (HRM2)
- Controlling & Reporting nach Balanced Scorecard
- **5 Jahres Finanzplan**
- Aktuelle Bauprojekt-Liste



Mit Hilfe unserer Prozesse sowie langjährigen Erfahrung haben wir die Weiterentwicklung der Stiftung PWG bestens im Griff.

# Agenda

Vorstellung der Stiftung PWG

Der Gemeinnützige Wohnungsbau

Der Zürcher Immobilienmarkt

Prozess und realisierte Bauprojekte der PWG

Der Sustainability Bond der PWG

Finanzen der PWG

Zusammenfassung



# Stiftung PWG und ihre Stärken

- ✓ Stabile Unternehmensstruktur (Stiftung)
- ✓ Grosse Wohnbaustiftung mit leistungsfähiger und effizienter Geschäftsstelle
- ✓ Sicheres Geschäftsmodell
- ✓ Steuerbefreiung aufgrund der Rechtsform (öffentlich-rechtliche Stiftung)
- ✓ Liegenschaften im stärksten Wirtschaftsraum
- ✓ Rasche Entscheidungswege (Stiftungsrat entscheidet abschliessend)
- ✓ Mietzinse kann die PWG eigenständig im Rahmen des Obligationenrecht anpassen
- ✓ Starke Bilanz- und Finanzierungsstruktur
- ✓ Niedrige Leerstandsquote von derzeit 1.2%
- ✓ Enge Verbindung zur Stadt Zürich und Unterstützung durch die Stadt Zürich im Rahmen des Wohnraumfonds und Abschreibungsbeiträge

# Investieren Sie in eine gute Sache



Mit einem Sustainability Bonds in CHF unterstützen Sie zu 100 % soziale, nachhaltige und ökologische Projekte.



Verlässliche Partnerin mit über 33 jähriger Erfahrung im preisgünstigen Wohnungsbau. Nachhaltiges Wachstum.



Stiftung PWG ist ein wichtiger Pfeiler der städtischen Wohnbaupolitik.



Indexfähigkeit durch Rating ZKB (AA-) von fedafin (AA-) gegeben.



Angemessene Rendite mit wenigen Risiken.

# Sustainability Bond – Transaktionsübersicht

Emittentin	Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich
Rating der Emittentin	ZKB (AA-, Outlook stabil), fedafin (AA-, Outlook stabil)
Instrument	Sustainability Bond
Laufzeit / Volumen	t.b.d. / min. CHF 100 Mio.
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Verkaufsbeschränkungen	Im Besonderen USA, US Personen, EEA, UK
Stückelung	CHF 5'000 Nennwert
Zusicherungen	Pari-Passu-Klausel, Negativklausel mit Ausnahmen, Verzugsfälle (einschliesslich Nichtbezahlen, Cross-Default-Klausel mit Ausnahmen sowie Nichteinhaltung weiterer Pflichten) (alle gemäss Anleihebedingungen)
Sole Lead Manager	Zürcher Kantonalbank
Verwendung des Emissionserlöses	Der Nettoerlös des 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.

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

## Gerne beantworten wir Ihre Fragen!



**Ueli Keller**  
Stiftungsratspräsident  
044 241 40 44



**Andreas Gysi**  
Geschäftsführer (CEO)  
043 322 14 00



**Maurizio Galilei**  
Leiter Finanzen (CFO)  
043 322 14 24

# Disclaimer

Das vorliegende Dokument dient ausschliesslich zu Informationszwecken und stellt weder eine individuelle Anlageempfehlung, ein Angebot, ein Prospekt noch eine Einladung zur Abgabe eines Angebots der darin beschriebenen Wertschriften dar. Es richtet sich ausschliesslich an Investoren mit Sitz in der Schweiz. Für eine vollständige Beschreibung der Wertschriften wird auf den Prospekt verwiesen, der bei der Zürcher Kantonalbank bezogen werden kann. Ein Investitionsentscheid sollte ausschliesslich auf der Basis des Prospekts sowie nach adäquater individueller Beratung erfolgen. Diese Präsentation kann in die Zukunft gerichtete Aussagen enthalten, die auf den gegenwärtigen Einschätzungen, Erwartungen, Schätzungen und Annahmen des Managements der Stiftung PWG basieren. Angesichts dieser Unsicherheiten und anderer Faktoren werden die Empfänger dieses Dokuments davor gewarnt, sich auf diese zukunftsgerichteten Aussagen zu verlassen. Alle zukunftsgerichteten Aussagen werden nur zum Zeitpunkt dieser Präsentation gemacht und die Stiftung PWG lehnt jede Verpflichtung ab, diese zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren, um zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen widerzuspiegeln. Die Emittentin ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit. Für die Verbindlichkeiten der Stiftung haftet ausschliesslich das Stiftungsvermögen (Statuten vom 15.12.2021 Art. 1 Abs. 1 und 4).

**Vielen Dank.**

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