

Bericht & Rechnung 2023



Impressum

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

Redaktion: René Müller

Titelbild: Mirjam Graf, Martina Meier

Grafisches Konzept und Layout: Schenker visuelle Kommunikation, Zürich

Lithografie: Küenzi + Partner Mediacheck, Langnau am Albis

Korrektur: Torat GmbH, Zürich | Druck: Staffel Medien AG, Zürich

Papier: Z-Offset Rough (FSC-zertifiziert) | Auflage: 1200 Ex. | ISSN 2296-4010



Erwerben
Vermieten
Unterhalten
Erneuern
Entwickeln
Bauen

Inhalt

—14

Bewirtschaftung
Äs Dach über em Chopf –
auch in Zürich



—8

Wir stellen uns vor
Die «PWG-Band»



—10

Hausgericht
Britischer Pie statt Manicure

—12

Finanzen und Controlling
Kontinuierliches Wachstum



—18

Erwerb Liegenschaften
Anhaltend positive
Entwicklung

Jahresthema



—20

So waschen wir

—22

«Am nachhaltigsten ist es, möglichst wenig zu waschen»



Foto Baugeschichtliches Archiv ETH Zürich

—26

Die Waschküche – ein seltsames Stück Schweiz



—32

Wer wäscht in dieser Waschküche?

—36

Die Zukunft des Waschens – Mit Regenwasser an einem schönen Ort?

—38

Studi-WG mit «good vibes only»

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**
- 20 **So waschen wir**
- 22 **«Am nachhaltigsten ist es, möglichst wenig zu waschen»**
- 26 **Die Waschküche – ein seltsames Stück Schweiz**
- 32 **Wer wäscht in dieser Waschküche?**
- 36 **Die Zukunft des Waschens – Mit Regenwasser an einem schönen Ort?**
- 38 **Studi-WG mit «good vibes only»**
- 42 **Unsere Liegenschaften**
- 48 **Jahresrechnung**
- 60 **Personen und Organe**
- 62 **Kennzahlen**

«Immer mehr private Verkäuferinnen und Verkäufer wenden sich direkt und exklusiv an uns»

2023 konnte die Stiftung PWG 11 Liegenschaften für 100 Millionen Franken erwerben – so viele wie noch nie in einem Jahr. Zudem starteten wichtige Neubauprojekte: 21 kompakte Wohnungen entstehen bis Anfang 2025 an der Flurstrasse 115. Der Ersatzneubau an der Ackersteinstrasse 172 mit seinen 7 Wohnungen konnte im Verlauf des Jahres weit vorangebracht werden. Der Ersatzneubau an der Flüelastrasse 16 ist für die Stiftung PWG ein besonderes Bauprojekt. Einerseits ist es nach dem IM VIADUKT die erste reine Gewerbeliegenschaft, welche die Stiftung PWG baut. Andererseits wird die Geschäftsstelle der Stiftung PWG im Winter 2024 in die oberen zwei Geschosse einziehen.

Was sind die wichtigsten Faktoren für die Erfolge im Jahr 2023?

Andreas Gysi: Zum einen hilft uns natürlich die aktuelle Situation auf dem Finanz- und dem Immobilienmarkt. Die Zinsen sind stark gestiegen und die Häuserpreise leicht zurückgegangen. Potenzielle Käufer erwarten höhere Renditen. Das eröffnet Chancen für die Stiftung PWG, um zu angemessenen Preisen Liegenschaften erwerben zu können. Zum anderen ist es der breite politische Konsens, dass es in der Stadt Zürich zu wenig preisgünstigen Wohnraum gibt. Immer mehr private Verkäuferinnen und Verkäufer wenden sich direkt und exklusiv an uns. Sie möchten ihre Liegenschaft der Spekulation entziehen und preisgünstige Wohnungen erhalten.

Ueli Keller: Es gibt verschiedene politische Vorstösse, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Ich erinnere an den Wohnraumfonds, die Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen für Zürich» oder die kantonale Vorkaufrechtsinitiative. Davon profitiert auch die Stiftung PWG.

Andreas Gysi: Zentral ist auch die gute Zusammenarbeit zwischen Stiftungsrat, Ausschuss des Stiftungsrates und der Geschäftsstelle. Sie zeichnet die Stiftung PWG aus und macht uns effizient und rasch handlungsfähig. Die Zusammenarbeit ist von gegenseitigem Respekt geprägt, auch vom Respektieren unterschiedlicher Meinungen und getragen vom Stiftungszweck.

2023 war für die Stiftung ein dynamisches Jahr. Was waren die grössten Herausforderungen?

Andreas Gysi: Das erste Mal seit 2008 hat die Stiftung PWG aufgrund des gestiegenen Referenzzinssatzes die Wohnungsmieten erhöht. Gleichzeitig hat sie den Mietenden die neuen Statuten und das Vermietungsreglement mitge-

teilt. Bei den laufenden Sanierungen und den Neubauprojekten sind wir teils mit sehr hohen Baukostensteigerungen konfrontiert. Um die Kosten und damit die Mieten so tief wie möglich zu halten, waren Umprojektierungen und alternative Lösungen notwendig.

Ueli Keller: Bei umfassenden Wohnungserneuerungen im unbewohnten Zustand bietet die Stiftung PWG ihren Mietenden wenn möglich Ersatzangebote an und unterstützt falls nötig bei der Wohnungssuche.

Die Stiftung PWG wächst und ist auf Kurs. Wie wirkt sich das Wachstum auf die Stiftung aus?

Ueli Keller: Die Stiftung PWG besitzt aktuell 186 Liegenschaften mit 2'543 Mietobjekten, davon 2'225 Wohnungen und 318 Gewerberäume sowie zahlreiche Nebenobjekte.

Andreas Gysi: Das Wachstum hat logischerweise Einfluss auf die Geschäftsstelle: Mehr Wohnungen bedeuten mehr Arbeitsaufwand – insbesondere bei den Finanzen, beim Bauen und der Bewirtschaftung. Entsprechend befindet sich unsere Organisation in einem Entwicklungsprozess. In den beiden Bereichen Bau und Finanzen wurden 2023 neue Stellen geschaffen, zudem haben wir im Stab neu eine Position für Prozess- und Qualitätsmanagement. Ebenfalls ein wichtiger interner Prozess war die Arbeit an unserem neuen Leitbild, das Anfang 2024 veröffentlicht werden soll.

Gesunde Finanzen sind eine Grundvoraussetzung für das Wachstum. Wie sieht es da aus?

Ueli Keller: Bei der Bilanz wurde die Milliardengrenze überschritten, die Summe beträgt per Ende Jahr 1'120,0 Millionen Franken. Die Stiftung PWG weist 290,4 Millionen Franken Eigenkapital auf. Die Eigenkapitalquote liegt bei soliden 25,6%. Um das Wachstum zu finanzieren, nimmt die Stiftung PWG schuldbriefgesicherte und -freie Darlehen auf und prüft die Ausgabe einer öffentlichen Anleihe.



Ueli Keller
Präsident des Stiftungsrates



Andreas Gysi
Geschäftsführer



Für das Bild trafen sich Ueli Keller (links) und Andreas Gysi (rechts) auf der Baustelle der Liegenschaft Uetlibergstrasse 145. Foto Mirjam Graf, Martina Meier



Die «PWG-Band»

Vorhang auf für die Musikalischen aus unserem Team: Wir stellen drei Hobbymusikerinnen und -musiker vor.

Von links nach rechts

Caroline Zinsli: Als Enkelkinder eines Ländlerkönigs war für meine Schwestern und mich immer klar, dass wir ein Instrument lernen. Die Handorgel war jedoch nicht das Richtige. Meine Wahl fiel auf Querflöte und Kornett. Ich war immer sehr stolz auf das schöne Köfferchen mit glänzendem Inhalt und habe bis zu dreimal pro Woche geübt. Später haben sich meine Interessen geändert, und ich wollte mehr Zeit mit Freunden verbringen. Bei der Stiftung PWG bin ich seit 2018 als Bewirtherin tätig und betreue dabei unter anderem auch unsere grösste Gewerbeliegenschaft IM VIADUKT.

Monika Sprecher: Ich singe sehr gerne und spiele einige Instrumente: Klarinette, Saxophon, Panflöte, verschiedene Ukulelen. Die Bariton-Ukulele finde ich super, weil sie gut in der Hand liegt und man schnell Stücke begleiten kann. Ich musiziere, sooft ich kann, weil es einfach guttut. Mein wohl speziellstes Konzert: Der Dirigent eines Chores hatte seine Noten vergessen. Dennoch begann er das Konzert. Ich eilte singend hinter die Bühne und holte ihm die Noten. Das Publikum glaubte, das sei so einstudiert gewesen. Bei der Stiftung PWG engagiere ich mich seit 2018 im Stiftungsrat.

Thomas Güntensperger: Ich habe mich lange mit Synthesizer, Keyboards und Musik-Software beschäftigt. Momentan bin ich nicht mehr so aktiv. Das ganze Equipment habe ich aber noch und unterstütze damit heute öfters meinen Sohn – er spielt Klavier und kann im Gegensatz zu mir Noten lesen. Besonders gerne erinnere ich mich an eine Kunstinstallation einer Freundin, für die ich vor ein paar Jahren die Musik produziert habe. Ich arbeite seit 2014 bei der Stiftung PWG als Projektleiter Bauprojekte. Mein Arbeitsalltag ist sehr abwechslungsreich: Von der kleinen Balkonsanierung bis zum Neubau ist alles dabei.

Durch das Jahr

–1

Unsere Geschäftsstelle ist 2023 gewachsen, inzwischen sind wir ein Team von 36 Personen. Im Februar begann die Architektin Claudia Hassels als Projektleiterin Bauprojekte. Einen Monat später folgte der Architekt Steve Perschak, er arbeitet in den Bereichen Portfoliomanagement, Projektentwicklung und Erwerb. Im Mai durften wir Sarah Richard willkommen heissen. Sie ist bei uns in der neu geschaffenen Position als Prozess- und Qualitätsmanagerin aktiv. Mitte August stiess Oliver Schweizer als Projektleiter für Bau und Unterhalt zu unserem Team. In der Buchhaltung verstärken uns seit September Sandra Adinolfi und seit Dezember Selina Notarfrancesco. Markus Brütsch, unser neuer IT-Verantwortlicher, nahm seine Tätigkeit im November auf. Veränderungen im Team bedeuten auch, sich von geschätzten Kolleginnen und Kollegen zu verabschieden. Nach über zwanzig Jahren ging der Bauprojekt-leiter Jürg Grob Ende Mai in Ruhestand. Im Oktober verliess uns Noëlle Nehrenheim nach 13 Jahren als IT-Verantwortliche, um eine neue berufliche Herausforderung anzutreten. Zum Jahresende mussten wir uns von Tamara Zuberbühler verabschieden, die das Team Finanzen und Controlling während eines Jahres unterstützte. Nicht zuletzt konnten wir im Sommer unserer Lernenden Vida-Lana Nikolic zum erfolgreichen Lehrabschluss gratulieren und freuen uns, dass sie in einem befristeten Anstellungsverhältnis bis Ende März 2025 weiterhin bei uns tätig ist.

–2

Seit 2010 werden Schriftstellerinnen und Schriftsteller aus der ganzen Welt von der Stiftung PWG und dem Literaturhaus Zürich eingeladen, einen Arbeitsaufenthalt in Zürich zu verbringen. Die Initiative wird von der Stadt und dem Kanton Zürich finanziell unterstützt, und die Stiftung PWG stellt den Gästen eine Wohnung zur Verfügung. Im ersten Halbjahr war der Syrer Khaled Khalifa zu Gast. Der bekannte Autor sorgte für ein enormes Medienecho und zwei ausverkaufte Lesungen im Literaturhaus Zürich. Nach seinem Aufenthalt



Unser 25. Writer in Residence: Khaled Khalifa.
Foto Rabie Mouhamadand

kehrte Khaled Khalifa nach Syrien zurück. Dort verstarb er am 30. September völlig unerwartet. Wir sind sehr betroffen und werden ihn als warmherzigen Menschen und grossartigen Erzähler in Erinnerung behalten. Im zweiten Halbjahr durften wir die palästinensische Schriftstellerin Adania Shibli begrüßen. Mit «Eine Nebensache» erschien 2022 erstmals eines ihrer Werke in der deutschen Übersetzung. writers-in-residence.ch

–3

Der diesjährige Teamausflug führte uns nach Basel, wo wir die Wahl hatten zwischen einem Besuch im Zoo oder einer kleinen Stadtwanderung. Im Restaurant Le Rhin Bleu genossen wir ein mediterranes Mittagessen und liessen uns von der Aussicht über den Rhein verzaubern. Zum krönenden Abschluss entschieden sich einige für einen erfrischenden Schwamm im Rhein. Ein rundum gelungener Tag!



Der Spaziergang durch Basel führte am Werkraum Warsteck vorbei. Foto Stiftung PWG

–4

Die Stiftung PWG wächst, und das Bedürfnis nach gemeinsamer Orientierung gewinnt an Bedeutung. Wofür stehen wir? Worauf wollen wir unsere Kräfte konzentrieren? Unser neues Leitbild gibt Antworten zu diesen und weiteren Fragen. Eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Mitgliedern des Stiftungsrates und der Geschäftsstelle, erarbeitete Anfang Jahr eine erste Version des Leitbildes. Ende August traf sich die Geschäftsstelle im Zollhaus für einen Workshop zu diesem Thema. Trotz hochsommerlicher Temperaturen wurde intensiv diskutiert, und viele Anregungen wurden eingebracht. Das Leitbild wurde am 24.1.2024 vom Stiftungsrat beschlossen. Das Wachstum der Geschäftsstelle bringt mit sich, dass interne Abläufe und die Organisation von Teams überprüft und allenfalls angepasst werden. Dazu startete ein Prozess der Organisationsentwicklung in der Bewirtschaftung sowie im Portfolio- und Bauprojektmanagement. Auch die interne Kommunikation wurde weiterentwickelt. Ein neu konzipiertes Intranet bündelt News und Wissenswertes für alle Mitarbeitenden und gibt dank der Integration auf Microsoft Teams auch die Möglichkeit zum digitalen Austausch.



Die Bewirtschafterin Cécile Cafilisch führt im Rahmen einer internen Weiterbildung in das Thema naturnahe Gärten ein. Foto Stiftung PWG

–5

2023 hat die neue Arbeitsgruppe «Bildung und Events» viele spannende Veranstaltungen auf die Beine gestellt. Neben dem Sommerausflug nach Basel und einem kreativ-kulinarischen Herbstevent standen auch interne Weiterbildungsangebote auf dem Programm: So konnten wir von einer informativen Einführung in das Thema Biodiversität profitieren und lernten bei einer Schulung Wissenswertes zum Thema Wasserschäden.

Text René Müller

Britischer Pie statt Manicure

Der Pie Shop in der Markthalle IM VIADUKT gehört seit 2023 Antoaneta Mavrodieva. Sie hat vor zehn Jahren als Küchenhilfe im Take-Away-Geschäft begonnen. Nun führt sie die Tradition der Gründerinnen weiter – inklusive Pie mit Rösti-Füllung.

Pie Shop in der Markthalle IM VIADUKT, Limmatstrasse 231 8005 Zürich
pieshop.ch

Als Antoaneta Mavrodieva vor zehn Jahren zu ihrer Schwester nach Zürich zog, hatte sie nicht vor, in die Gastronomie zurückzukehren. Ihre Eltern hatten in Plowdiw, Bulgarien, ein Café geführt. In den Schulferien halfen die beiden Töchter im Familienbetrieb aus, wuschen Teller, räumten ab – was Kinder eben tun können in einem Gastrobetrieb. In Zürich wusch die 28-jährige Mavrodieva nach ihrer Ankunft ebenfalls Teller und Salat – als Küchenhilfe im Pie Shop am Schaffhauserplatz. Die ausgebildete Naildesignerin hatte jedoch nicht vor, lange zu bleiben. Sie wollte wieder ins Nagelbusiness einsteigen, am liebsten mit einem eigenen Studio. «Doch das Leben hat sich etwas anderes ausgedacht», sagt Mavrodieva. Sie sitzt an diesem Freitagnachmittag auf einem Klappstuhl im Pie Shop IM VIADUKT, zwischen der Auslage mit goldbraunen Pies und einem Regal mit englischem Senf, Chutneys und Jams. Und auch wenn Mavrodieva konsequent «unsere Produkte» sagt, wenn sie über die Apple Pies und Cookies, die Tees, Gewürze und Getränke spricht: Seit Kurzem gehört der Pie Shop ihr.

Mavrodieva hat das Take-Away-Geschäft im Mai 2023 nach einer kurzen Probezeit als Geschäftsführerin von ihren ehemaligen Arbeitgeberinnen Regula Stutz und Jacqueline Hodel übernommen, die sich langsam aus dem Geschäft zurückziehen wollten. Die beiden Zürcherinnen hatten den Pie Shop 2006 gegründet, um ein Stück britischer Tradition nach Zürich zu bringen. Erst verkauften sie ihre salzigen Pies, Gebäcke und ausgewählte englische Produkte am Schaffhauserplatz, dann kam 2010 ein Verkaufsstand in der Markthalle IM VIADUKT dazu, und mit dem wachsenden Betrieb wurde die Produktion 2015 an den Bahnhof Wipkingen verlegt.

Heute werden hier von Montag bis Freitag täglich 250 bis 300 Pies hergestellt. Nur das Portionieren und Auswallen des Teigs übernimmt eine Maschine, erklärt Mavrodieva. Sonst wird alles von Hand zubereitet. So sehen denn auch alle Pies, die Mavrodieva ins Viadukt bringt, etwas anders aus. Und trotz der verschiedenen Formen: Nur der mit hausgemachtem Kartoffelstock überbackene Shepherd's Pie mit Lammfüllung verrät, was drin ist. Ansonsten zeigt ein Stempel auf dem Teig an, ob Chili, Beef, Vegi oder Chicken in der knusprigen Hülle steckt. Eine vegane Pasty – so heisst die Variante, die wie eine Empanada geformt ist – hat Mavrodieva im Sommer mit ihrem achtköpfigen Team auf Wunsch der Kundschaft neu kreiert. Ansonsten hat sie das Sortiment bisher kaum verändert. «Ich bin kein Fan davon, Bewährtes einfach so zu ändern», sagt sie. Vielmehr will sie die Tradition des englischen Comfort Food, der zufrieden macht, fortführen.

Zur Tradition des Geschäfts gehört auch, dass es von Donnerstag bis Samstag mit Zürcher Geschnetzeltem und Rösti gefüllte Züri Pies gibt. Und dass die Scones am Samstag statt in der Produktionsstätte in Wipkingen im Bogen in der Markthalle IM VIADUKT gebacken werden. «Wenn die Scones um 9.30 Uhr aus dem Ofen kommen, stehen hier schon die Stammkunden aus dem Quartier an», sagt Mavrodieva. Und auch wenn es keine Sitzplätze gibt, gibt es Clotted Cream und Strawberry Jam dazu – wie in England. Später kommt dann ein bunt gemischtes Publikum, einige sind wegen der Gewürzecke hier, andere wegen der Tees, viele sind Touristen. Und als Letzte kauft dann Mavrodieva ihren Beef & Guinness Pie mit Coleslaw. «Weil ich selbst kaum mehr zum Kochen komme, seit ich Geschäftsinhaberin bin.»

Antoaneta Mavrodieva im Pie Shop in der Markthalle.



Text Melanie Keim | Fotos Mirjam Graf, Martina Meier



Beef & Guinness Pie

Zubereitungszeit: ca. 4 Stunden
Für 4 Personen
4 Pie-Formen à ca. 10 cm Durchmesser

Füllung:

500 g Rindsvoressen
1 Zwiebel
50 g (Tiefkühl-)Erbsen
150 g Champignons
150 g Kartoffeln
4 EL Rapsöl
2.5 dl dunkles Bier (Guinness)
1.5 dl Fleischbouillon
Salz
Pfeffer

Teig:

250 g Mehl
½ TL Salz
120 g Margarine
1 EL Wasser
1 Ei zum Bestreichen
Butter

–1
Fleisch in Würfel à 1 x 1 cm schneiden, Zwiebel hacken, Pilze in Scheiben schneiden.

–2
Öl in Pfanne erhitzen und das Fleisch ca. 2 Minuten anbraten. Zwiebel und Pilze begeben und kurz mitdünsten. Bier und Bouillon dazugießen, zugedeckt ca. 35 Minuten köcheln lassen. Kartoffeln begeben und 20 Minuten köcheln lassen, Erbsen begeben und weitere 5 Minuten köcheln lassen. Mit Salz und Pfeffer abschmecken.

–3
Für den Teig Mehl und Salz mischen, Margarine in Würfeln dazuschneiden. Mehl und Margarine zwischen kalten Händen krümelig reiben. Wasser begeben. Alles schnell zu einem Teig zusammenfügen. Teig zu einer Kugel formen, in Klarsichtfolie einwickeln und ca. 30 Minuten kühl stellen.

–4
Backofen auf 190 °C Unter-/Oberhitze vorheizen. Teig auf etwas Mehl ca. 3 mm dick auswallen. 4 Rondellen à 13 cm und 4 Rondellen à 11 cm ausschneiden. Pie-Förmchen mit Butter ausstreichen. Grössere Rondellen in die Förmchen legen, mit der Füllung füllen, überlappenden Teig einklappen und mit etwas Wasser bestreichen. Mit den restlichen kleineren Rondellen bedecken, Deckel mit Ei bestreichen. In der Ofenmitte ca. 30 Minuten backen. Pies aus Förmchen heben und servieren.



Kontinuierliches Wachstum

Die Stiftung PWG schliesst das Geschäftsjahr per 31. Dezember 2023 mit einem Ertragsüberschuss von 9,2 Mio. Fr. (Vorjahr 9,8 Mio.) ab. Die hohe Anzahl neuer Liegenschaften prägte das Geschäftsjahr erneut.

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 dem Verwaltungsvermögen (VV) zugeordneten Sachanlagen [140] bei 1'120,0 Mio. Fr. (999,9 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 823,9 Mio. Fr. (741,7 Mio.) gestiegen. Diese Steigerungen gehen insbesondere auf die Liegenschaftenerwerbe sowie auf die laufenden oder fertiggestellten Bauprojekte zurück.

Der Liegenschaftensfonds [291] vergrösserte sich um 8,0 Mio. Fr. auf 81,2 Mio. Fr. Mit dem Ertragsüberschuss von 9,2 Mio. Fr. und der Veränderung des Liegenschaftensfonds ist das Eigenkapital von 273,2 Mio. Fr. Ende 2023 auf 290,4 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].

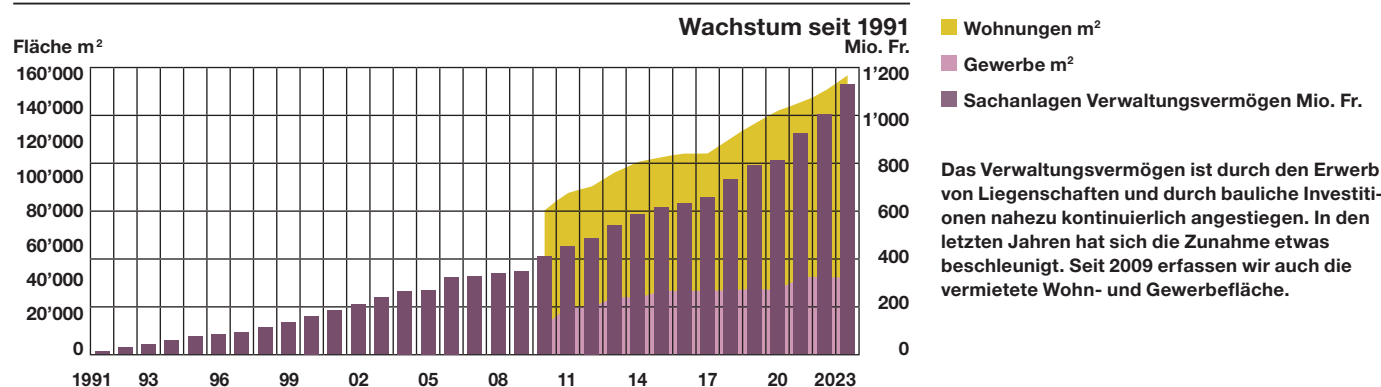
Bei den Mieterträgen (in der Gruppe «Finanzertrag» [44] enthalten) resultiert gegenüber dem Vorjahr netto eine Steigerung von rund 2,8 Mio. Fr. Die 2022 und 2023 erworbenen Liegenschaften, die fertiggestellten Bauprojekte sowie die Mietzinserhöhungen infolge des gestiegenen Referenzzinssatzes trugen dazu bei. Die Leerstände und Mietzinsreduktionen sind auf 1,3 Mio. Fr. angestiegen (Vorjahr 0,9 Mio.). Die Erhöhung ist auf die zahlreichen Bauprojekte zurückzuführen.

Im «Sach- und übriger Betriebsaufwand» [31] enthalten ist insbesondere der «Bauliche und betriebliche Unterhalt» [314], der mit rund 6,9 Mio. Fr. gegenüber der gleichen Vorjahresperiode um 1,6 Mio. Fr. tiefer liegt.

Die Abschreibungen [33] auf Liegenschaften haben entsprechend der höheren Gebäudeversicherungssumme des gewachsenen Portfolios auf 4,9 Mio. Fr. zugenommen (Vorjahr 4,3 Mio. Fr.).

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für eine Wohnung der Stiftung PWG liegt bei

**211
Franken.**



Die «Einlagen in Fonds (Liegenschaftsfonds)» [35] und «Entnahmen aus Fonds (Liegenschaftsfonds)» [45] belasten die Rechnung mit netto 8,0 Mio. Fr. (Vorjahr 5,9 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) sind infolge des höheren Kreditvolumens für das Wachstum und des höheren Zinsumfelds um rund 3,0 Mio. Fr. auf 10,2 Mio. Fr. gestiegen.

Geldflussrechnung

Der «Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)» ist mit 32,4 Mio. Fr. gegenüber dem Vorjahr (12,1 Mio.) höher. Der hohe «Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen» von 113,6 Mio. Fr. (85,9 Mio.) ist auf die höheren Ausgaben für Erwerbs- und Bautätigkeiten zurückzuführen. Diese Investitionen wurden einerseits aus der Geschäftstätigkeit und andererseits aus der Finanzierungstätigkeit (Erhöhung der Kredite) finanziert. Gemäss «Geldzufluss aus Finanzierungstätigkeit» nahmen die Kredite um netto 82,2 Mio. Fr. zu (Vorjahr 66,5 Mio.).

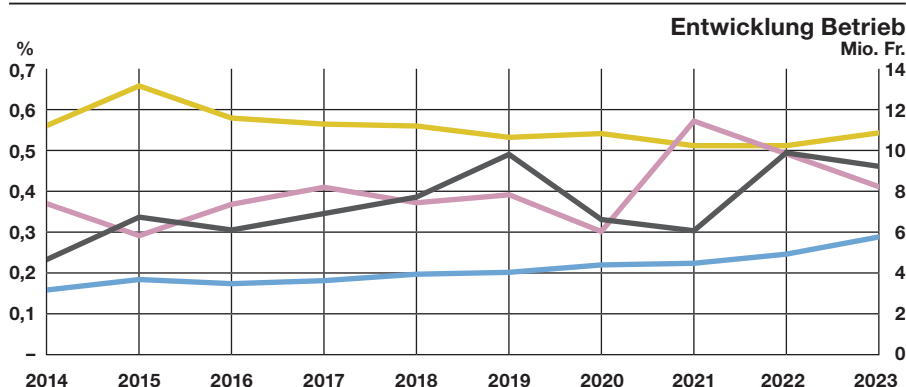
Liegenschaften und Mietobjekte

Mit den neu erworbenen Liegenschaften umfasst das Portfolio nun 186 Liegenschaften (175). Ende Jahr bewirtschaftete die Stiftung PWG 2'225 Wohnungen (2'082) und 318 Gewerberäume (320). Die Zahl der Nebenobjekte (Parkplätze und übrige) beträgt 1'316 (Vorjahr 1'265). Bei den Wohnräumen beläuft sich der durchschnittliche Nettomietzins am Stichtag 31. Dezember 2023 auf 211 Fr./m² (204), bei den Gewerberäumen auf 245 Fr./m² (238).

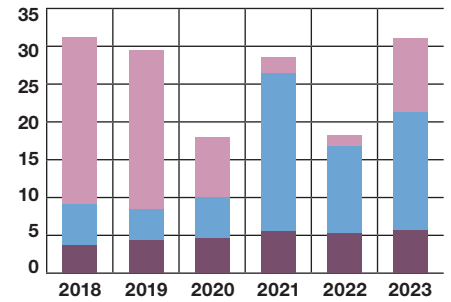
Betrieb und Personalentwicklung der Geschäftsstelle

Das Wachstum zieht sich durch die gesamte Geschäftsstelle. So sind die Anzahl der Mitarbeitenden und die Vollzeitstellen gewachsen. Die durchschnittliche Anzahl Vollzeitstellen (ohne Lernende) ist um 2,6 auf 27,2 angestiegen.

Text Maurizio Galilei | Grafiken Stiftung PWG



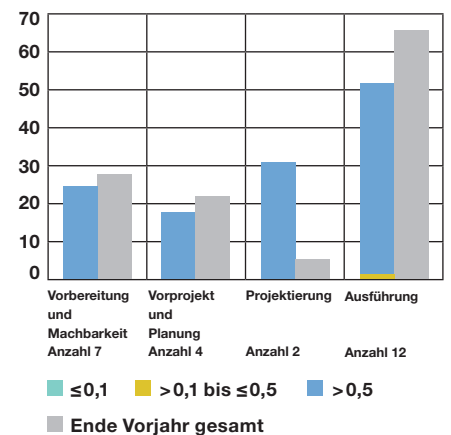
Unterhalt, Erneuerung*, Bau* (*inkl. Eigenleistungen) in Mio. Fr.



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

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

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



Ende 2023 waren 25 (34) Bauprojekte in der Planungs- bis 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 Unternehmenserfolg beeinflusst. Ebenso zeigt die Grafik, wie sich der Personal- und Betriebsaufwand zum Anlagevermögen entwickelt.

Äs Dach über em Chopf – auch in Zürich

Wer in Zürich eine Wohnung hat, darf sich freuen. Dazu gehören auch die Bewohnerinnen und Bewohner der Stiftung PWG, deren Zahl Jahr für Jahr wächst – dem Erwerb sei Dank. Sie beschäftigen die gleichen Themen wie andere Mietende: Sei es, weil die Miete steigt, die Wohnung saniert werden muss oder weil man zu wenig Platz hat. Aber sie haben Glück und ein sicheres Dach über em Chopf – keine Selbstverständlichkeit mehr im begehrten Zürich.

Alles wird teurer – Referenzzins macht eine Kehrtwende

Der Referenzzinssatz ist nach langer Talfahrt im Juni 2023 erstmals wieder gestiegen. Und ja, auch die Stiftung PWG hat auf Anfang Oktober 2023 die Mieten erhöht – zum ersten Mal seit 2008. Wohlgermerkt nach neun Senkungen, von denen unsere Mietenden jeweils ohne nachfragen zu müssen profitieren konnten. Das hat dazu geführt, dass langjährige Mietende selbst mit dieser Erhöhung noch immer weniger Miete bezahlen als bei Mietbeginn. Sie haben somit der Teuerung ein Schnippchen geschlagen. Das ist natürlich kein Trost für unsere neuen Mietenden, die wie andernorts mehr Miete bezahlen müssen. Aber auch wir stellen fest, dass für Hypotheken mehr bezahlt werden muss, und so werden die Mehreinnahmen gleich wieder weitergegeben. Gleichzeitig mit dieser Anpassung haben wir die Gelegenheit genutzt, allen Wohnungsmietenden die seit mehr als einem Jahr gültigen Statuten samt angepasstem Vermietungsreglement und allgemeinen Bedingungen zur Kenntnis zu bringen. Nicht alle Mietenden sind mit deren Inhalt einverstanden und haben diese Vertragsänderung angefochten. Die Anwendbarkeit der nach rund 30 Jahren überarbeiteten Statuten ist damit noch aufgeschoben, bevor sie die neue Basis für die Fortsetzung unserer erfolgreichen Vermietungstätigkeit werden können.

Überall wird gebaut – Wohin mit unseren Mietenden?

Im Frühling starteten zeitgleich in sieben Liegenschaften Erneuerungsprojekte. Ob aus Sicherheitsgründen, wegen Schadstoffentsorgung oder unzumutbaren Wohnverhältnissen, in einem voll bewohnten Haus sind umfassende Bauarbeiten nur selten möglich. Bei einem Teil der Liegenschaften konnten die Arbeiten in Etappen mit wenigen Bewohnenden durchgeführt werden, bei anderen war dies insbesondere wegen des baulichen Zustands und der hohen Eingriffstiefe nicht möglich.

Die Vorbereitungen für eine umfassende Erneuerung beginnen für die Bewirtschaftung sehr früh, bedeutet doch eine Erneuerung immer auch, Lösungen für unsere Mietenden zu finden. Viele Monate vor Baubeginn standen wir in Kontakt mit den Betroffenen und konnten deshalb zahlreiche Mietende in andere PWG-Liegenschaften umplatzieren. Manchen fiel es schwer, sich für einen neuen Wohnort zu entscheiden, und sie brauchten mehrere Besichtigungen, bis sie sich für einen Wechsel entscheiden konnten. Diese bevorzugte Behandlung bedeutet einen grossen Mehraufwand und braucht viel Zeit und Geduld. Da gekündigte Wohnungen als Erstes an umzuplatzierende Mietende vergeben wurden, blieb der Rückgang bei den öffentlich publizierten Wohnungen auf unserer Website nicht unbemerkt. Dass wir damit den Vorgaben der Statuten nachkommen, stiess bei manchen Wohnungssuchenden auf wenig Verständnis.



Die Liegenschaft Zurlindenstrasse 277 wurde 2023 gesamterneuert. Einzelne Wohnungen konnten während dieser Zeit nicht bewohnt werden. Foto Stiftung PWG



Schnecken haben es gut: Sie geniessen den Luxus eines stets sicheren Dachs über dem Kopf. Das Bild entstand im Garten der Liegenschaft Hegibachstrasse 54, 56, 58, wo wir 2023 alle Bäume mit einer Tafel beschriftet liessen. Foto Stiftung PWG

Energiesparen – Bitte nicht vergessen!

Die Energiekrise beherrscht nicht mehr die Titelseiten, und nach nur einem Jahr sind Energieknappheit, Stromsparen und Versorgungsengpässe schon fast vergessen. Wären da nicht die hohen Energiekosten, welche sich direkt auf die Heiz- und Nebenkostenabrechnung ausgewirkt haben. Manche Mietende sind erschrocken, als sie die Abrechnung mit dem Einzahlungsschein für die Nachzahlung in den Händen hielten. Sie haben diese Erfahrung nicht gemacht? Vermutlich gehören Sie zur Gruppe, die vorausschauend gehandelt hat und unserem Rat gefolgt ist, die Akontozahlungen wegen der steigenden Energiekosten zu erhöhen. Natürlich ist Ihnen klar, dass auch Ihre Wohnkosten gestiegen sind. Aber eine regelmässige Mehrbelastung des Budgets mit höheren Akontobeiträgen tut weniger weh, als auf einen Schlag tief ins Portemonnaie greifen zu müssen. Und so gab es zahlreiche PWG-Mietende, die Rückzahlungen erhalten haben, meist noch rechtzeitig vor Weihnachten. Sozusagen ein kleines Geschenk an sich selber.

Wir wollen es aber nicht damit bewenden lassen, die steigenden Energiepreise auf unsere Mietenden zu überwälzen. So ergreifen wir zahlreiche Massnahmen, um den Energieverbrauch – und somit die Energiekosten – zu reduzieren. Wir optimieren den Betrieb der Heizanlagen mit aufwendigen Überprüfungen und Messungen sowie durch den Ersatz von Komponenten, rüsten in den allgemeinen Räumen auf LED-Beleuchtung um und ersetzen wo immer möglich defekte Haushalts- und Waschmaschinen durch TopTen-Geräte. Wir sind aber auch auf unsere Mietenden angewiesen. Die vom Bund 2022 lancierten Energiesparhinweise sind immer noch gültig. Und vermutlich haben es alle gemerkt: Sparen bedeutet noch lange nicht Verzicht. Umso erfreulicher, wenn wir alle sorgsam mit der Energie umgehen.

Text Andreas Schmuki

Pionierprojekt vorangetrieben und rege Bautätigkeit

2023 begannen wir mit der Umsetzung von drei Neubauprojekten und sieben Erneuerungen. Zudem konnte unser Umnutzungsprojekt «Büro zu Wohnen» in Seebach kontinuierlich entwickelt werden.

Schärenmoosstrasse 115, 117, Umnutzung Büro zu Wohnen

Das Pionierprojekt der Stiftung PWG zum ressourcenschonenden Bauen wurde im vergangenen Jahr kontinuierlich vorangetrieben. Ende 2023 konnte das Vorprojekt abgeschlossen werden, und die Fragen für einen Vorentscheid der Behörden zur Bewilligungsfähigkeit wurden eingereicht. Die Umnutzung von Büro zu Wohnen stellt das Planerteam um Studio Trachsler Hoffmann und die Bauherrschaft vor ungewöhnliche Herausforderungen. Zum Beispiel sollte der Eingriff in die Struktur der bestehenden Gebäude möglichst gering sein, um die Kosten tief zu halten und die Bestandesgarantie nicht zu gefährden. Dem stehen die Anforderungen verschiedener Behörden gegenüber, mit der Umnutzung die Bauvorschriften für Neubauten einzuhalten (zum Beispiel beim Schallschutz und der Barrierefreiheit). Eine weitere Herausforderung ist der vorgesehene Einsatz von Re-use-Bauteilen. Ein interessantes Beispiel dafür ist die Stahlkonstruktion der Passerelle, welche die Liegenschaft Schärenmoosstrasse mit dem SRF-Hauptgebäude verbindet. Diese Stahlkonstruktion eignet sich hervorragend für die neue Laubengängerschliessung und soll dafür wiederverwendet werden. Da die Passerelle bereits Anfang 2024 zurückgebaut wird, stellt sich die Frage, wo die bis zu 8 Meter langen Stahlträger bis zum Baubeginn 2026 gelagert werden können.

Weiter wurden die Grundrisse laufend überarbeitet. Dabei wurden der Wohnungsmix sowie die Begegnungsorte für die Bewohnenden und das Quartier überprüft und weiterentwickelt. So soll ein Quartierplatz mit Angeboten für die ganze Umgebung entstehen. Die überdachte Halle, welche die beiden Gebäudeteile verbindet, wird halböffentliche Angebote aufnehmen. Die gemeinsame Dachterrasse soll dagegen exklusiv für die Bewohnenden nutzbar sein. Das Angebot für die Mietenden wird abgerundet durch Gemeinschaftsräume an verschiedenen Orten im Gebäude und die «Rue intérieure» mit angegliedertem Waschsalon und anderen Nutzungen für die Bewohnenden, welche Begegnungen fördern sollen.

Die derzeitige Mieterschaft, die Schweizerische Radio- und Fernsehgesellschaft (SRG), verlässt die Gebäude im Januar 2024. Als Zwischennutzung konnte die Stiftung PWG das Gebäude an die Asylorganisation Zürich (AOZ) vermieten, welche dort eine Übergangseinrichtung für Geflüchtete für rund zwei Jahre einrichten wird.

Die prägnante Passerelle wird im Rahmen des Umnutzungsprojekts «Büro zu Wohnen» zurückgebaut. Die Stahlkonstruktion soll für das Projekt wiederverwendet werden.

Foto Mirjam Graf, Martina Meier



Neubauten

Neben dem Ersatzneubau an der Ackersteinstrasse 172 starteten dieses Jahr auch die Neubauten an der Flüelastrasse 16 und an der Flurstrasse 115. Beim Ersatzneubau an der Ackersteinstrasse mit seinen 7 Wohnungen konnte Anfang September die Aufrichte gefeiert werden. An der Flurstrasse 115 entstehen 21 kompakte Wohnungen, welche 2023 im Rohbau waren und voraussichtlich im Frühjahr 2025 bezogen werden können. Der Ersatzneubau an der Flüelastrasse 16 ist für die Stiftung PWG ein weiteres spezielles Projekt. Einerseits ist es nach dem IM VIADUKT das erste reine Gewerbehaus, das die Stiftung PWG baut, andererseits wird die Geschäftsstelle in die oberen zwei Geschosse einziehen. Die Konzipierung von zukunftstauglichen Büroräumen bereits mehrere Jahre im Voraus ist eine Herausforderung und wirft viele Fragen auf, zum Beispiel: Wie viele Ablageflächen braucht es im digitalen Zeitalter noch oder wie viele Arbeitsplätze sollen in Zeiten von Homeoffice eingeplant werden?

Erneuerungen

Neben den genannten Bauprojekten begleiteten die Bauherrenvertretenden des Bauprojektmanagements sechs Gesamterneuerungen und eine Gesamterneuerung mit Erweiterung. An der Aemtlersstrasse 46, der Bachtobelstrasse 10, der Birmensdorferstrasse 58, der Freystrasse 19, 21, der Ziegelstrasse 4 und der Zurlindenstrasse 277 wurden hauptsächlich die Küchen und Bäder mit den dazugehörigen Leitungen ersetzt. An den Gebäudehüllen wurde bei allen Liegenschaften wenig bis nichts gemacht. Diese sind so weit in einem guten Zustand, sodass mit einer Erneuerung noch weitere Jahre zugewartet werden kann. Dieses vorausschauende und umsichtige Vorgehen nach dem Motto «so früh als notwendig, so spät wie möglich» trägt dazu bei, die Mieten tief zu halten.

Im Rahmen der Gesamterneuerung der Liegenschaft Uetlibergstrasse 145 wird jede Wohnung mit einem schönen zusätzlichen Gartenzimmer ergänzt. Die Liegenschaft wies Ausnutzungsreserven auf, welche auf diese Weise massvoll konsumiert werden können.

Weitere Bauprojekte

Um den CO₂-Ausstoss zu senken, wurden bei 28 Liegenschaften Fernwärmeanschlüsse oder Anschlüsse an Wärmeverbunde bestellt. Diese werden über die nächsten Jahre gestaffelt angeschlossen und in Betrieb genommen. Der erste Bezug von Wärme ist von der Verfügbarkeit und dem Baujahr der Heizung abhängig. 2023 wurden fünf Anschlüsse ausgeführt, bei drei Liegenschaften konnte bereits Wärme bezogen werden.

Im Rahmen des laufenden Unterhalts wurden des Weiteren undichte Flachdächer ersetzt und andere Wasserschäden behoben.

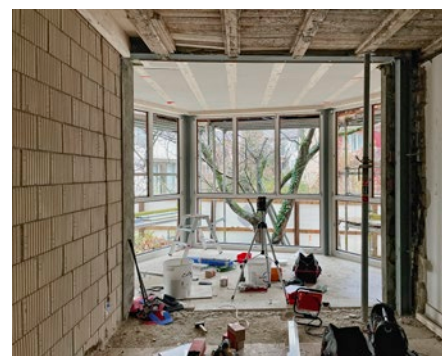
Text Alexandra Banz



Der Grundstein für das Gewerbegebäude an der Flüelastrasse 16 ist gelegt. Foto Mirjam Graf



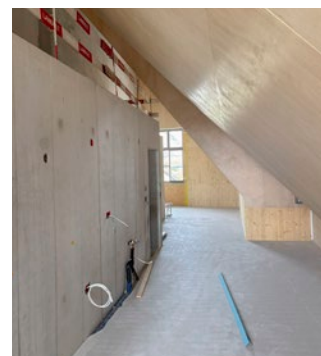
In der Liegenschaft Freystrasse 19, 21 wurden Küchen und Bäder erneuert. Foto Stiftung PWG



Hier entsteht ein zusätzliches Zimmer – die Liegenschaft Uetlibergstrasse 145 wird gesamterneuert und erweitert. Foto Stiftung PWG



Spatenstich an der Flurstrasse 115. Foto Mirjam Graf



Dachwohnung mit beeindruckender Raumhöhe – fortgeschrittener Neubau an der Ackersteinstrasse 172. Foto Stiftung PWG

Anhaltend positive Entwicklung

2023 prüften wir 80 Liegenschaften, davon besichtigten wir 31 und erwarben 11. Im Vergleich zum Vorjahr ist das eine Reduktion der Anzahl geprüfter Liegenschaften um 40 Prozent, aber eine annähernde Verdopplung der Erfolgsquote. Wir erweiterten unser Portfolio insgesamt um 143 Wohnungen und 8 Gewerbeeinheiten im Wert von knapp 102 Millionen Franken.

Das Angebot auf dem Markt normalisierte sich 2023. Dank der direkten Angebote der Eigentümerschaft war über das Jahr hinweg denn auch ein Rückgang der Erwerbspreise zu verzeichnen: 2022 lag der Anlagewert pro m² vermietbare Fläche bei knapp über 12'000 Franken, 2023 lag er hingegen leicht unter 9'000 Franken, was einem Rückgang von etwa 25 Prozent entspricht. Einschränkend waren für uns vor allem die steigenden Hypothekarzinsen. Bei sechs erworbenen Liegenschaften haben uns die Eigentümerinnen und Eigentümer direkt kontaktiert, wobei bei drei der Liegenschaften die ehemaligen Eigentümerinnen selber in der Liegenschaft wohnen und neu Mieterinnen der Stiftung PWG sind.



Baumackerstrasse 41,
8050 Zürich

Das prägnante Mehrfamilienhaus in nächster Nähe zum Bahnhof Oerlikon umfasst 11 Wohnungen, 413 m² Gewerbefläche und 10 Parkplätze in einer Tiefgarage. Das 1981 erbaute Gebäude wurde laufend unterhalten, aber noch nicht gesamterneuert.



Ackersteinstrasse 110,
8049 Zürich

Durch ein Inserat in der Lokalpresse wurde die Eigentümerschaft auf die Stiftung PWG aufmerksam und bot uns das frei stehende Mehrfamilienhaus mit 7 Wohnungen und einer integrierten Garage zum Kauf an. Wir freuen uns sehr über das Vertrauen und dass der Erwerb dieser schönen Liegenschaft klappte.



David-Hess-Weg 14,
8038 Zürich

Das einseitig angebaute Mehrfamilienhaus liegt beschaulich im Quartier Wollishofen. Das gut erhaltene Haus mit Baujahr 1950 verfügt über zwei 2.5- und vier 3-Zimmer-Wohnungen. Die stiftungseigene Liegenschaft Albisstrasse 153, 155 grenzt direkt an den David-Hess-Weg 14.



Kinkelstrasse 10,
8006 Zürich

Das frei stehende Mehrfamilienhaus mit Baujahr 1960 liegt zentral im Quartier Unterstrass und beherbergt 25 Wohnungen, 160 m² Gewerbefläche und eine zweigeschossige Tiefgarage mit insgesamt 31 Parkplätzen. Es sind je acht 1-, 2.5- und 3-Zimmer-Wohnungen und eine 7.5-Zimmer-Wohnung vorhanden.



Limmattalstrasse 84, 86, 88, 90,
8049 Zürich

Die Liegenschaft umfasst vier Häuser mit insgesamt 18 Wohnungen, 276 m² Gewerbefläche und vier integrierten Garagen. Hinter dem Haus befindet sich an Hanglage ein grosszügiger Garten mit gemeinschaftlichem Sitzplatz. Das Gebäude wurde 1960 erstellt und seither laufend gut unterhalten. Im Haus lebt die Eigentümerin selbst. Altersbedingt suchte

sie mit ihrem Partner eine geeignete und professionelle Eigentümerin und die Möglichkeit, in der Liegenschaft wohnhaft zu bleiben.



**Albisriederstrasse 321,
Fellenbergstrasse 300
8038 Zürich**

Das frei stehende Eck-Mehrfamilienhaus mit zwei separaten Hauseingängen umfasst 15 Wohnungen und liegt gut erreichbar in Albisrieden. Die Liegenschaft wurde von einer Stiftung veräussert. Das Gebäude aus dem Jahr 1941 hat eine solide Bausubstanz, alle Wohnungen wurden 1995 saniert und laufend unterhalten.



**Albisstrasse 73,
8038 Zürich**

Das frei stehende Mehrfamilienhaus mit Baujahr 1930 umfasst 8 Wohnungen und befindet sich an attraktiver und gut angebundener Lage in Wollishofen. Die Wohnungen in den Obergeschossen verfügen über einen Balkon, eine Erdgeschosswohnung hat direkten Zugang in den grossen Garten mit allgemeinem Sitzplatz.



**Grimselstrasse 14,
8047 Zürich**

Das Haus stammt aus dem Jahr 1934 und beherbergt kompakte Wohnungen mit funktionaler Ausstattung. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Balkon. In wenigen Minuten erreicht man zu Fuss den Lindenplatz, das geschäftige Zentrum von Altstetten mit einer breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten.



**Gerechtigkeitsgasse 17,
8001 Zürich**

Das einseitig angebaute Mehrfamilienhaus umfasst 8 preisgünstige Wohnungen und befindet sich an sehr zentraler Lage im Selnau-Quartier. Es handelt sich um einen Direktverkauf der im Haus wohnenden Eigentümerin. Sie suchte eine geeignete und professionelle Käuferin, welche ihr und ihrem Partner den Verbleib in der Liegenschaft und die Weiterführung der langjährigen Mietverhältnisse ermöglicht.



**Luggwegstrasse 28,
8048 Zürich**

In der Nähe vom Zentrum Altstetten konnten wir die Liegenschaft mit 12 Wohnungen, einer Gewerbeeinheit und 13 Aussenparkplätzen erwerben. Im Jahr 1963 wurde das Gebäude errichtet, in den vergangenen sechzig Jahren wurde es stets sorgfältig unterhalten. Der Eigentümer bot das Haus exklusiv der Stiftung PWG an, da ihm die langjährige Mieterschaft am Herzen liegt und er vom Stiftungszweck überzeugt ist. Die Stiftung PWG ist bereits Eigentümerin der direkt angrenzenden Liegenschaft Calandastrasse 2, 4 und 6.



**Hofwiesenstrasse 217, 219, 221,
8057 Zürich**

Die drei aneinandergebauten Mehrfamilienhäuser liegen optimal erreichbar zwischen Bucheggplatz und dem Zentrum von Oerlikon. Die Häuser wurden 1960 erstellt und 2012 gesamtrenoviert. Der Alleineigentümer wollte die seit Generationen im Familienbesitz befindliche Liegenschaft in gute Hände weitergeben. Der Fortbestand der Mietverhältnisse liegt ihm am Herzen, weshalb er die Liegenschaft direkt der Stiftung PWG anbot.

So waschen wir

«Bin kurz in der Waschküche» schreibt gewöhnlich, wer Besuch erwartet, aber noch die Wäsche aufhängen muss. Denn die Waschküche ist ein Ort, wo man nicht erreichbar ist, nicht gesucht wird und sowieso nichts verloren hat, wenn man nicht gerade am Waschen ist. Ein Ort ... ist es überhaupt ein Ort, dieser kahle Raum im Untergeschoss mit dem viel zu grellen Licht?

Wir widmen uns dieses Jahr einem Raum, der oft vernachlässigt wird und gleichzeitig stets für Gesprächsstoff sorgt. Doch wir erzählen keine Geschichten von mit Flausen verstopften Trocknern oder Nachbarn, die wütend werden, wenn man ihre Unterwäsche aus der Waschmaschine nimmt. Denn die Waschküche hat mehr zu bieten.

Der Historiker Adi Kälin ist dem typisch schweizerischen Konzept der geteilten Waschküche nachgegangen: Er nimmt uns mit auf ein Waschschiff und zu den «Wöschwiibern» an der Limmat. Von dort geht es weiter zu einem Ratespiel mit zwei Mieterinnen, die sich beim Waschen entspannen, und zwei Mietern, die Wäsche als notwendiges Übel sehen. Zudem hat die Journalistin Melanie Keim eine Studenten-WG besucht, in der die Wäsche auf einem Beerpong-Tisch zusammengelegt wird, Tipps für das richtige Waschen zusammengestellt und bei der Expertin Irina Pericin Häfliger nachgefragt, wie wir nachhaltig(er) waschen können. Und sie wirft einen Blick in die Waschküche der Zukunft, die richtig schön daherkommt.



Keine gewöhnliche Waschküche: Der Waschsalon der Liegenschaft Waldmeisterweg 3, 5 dient auch als Begegnungsort. Hier organisieren die Mieterinnen und Mieter unter anderem eine kleine Tauschbörse, wo Kleider, Bücher und Spielsachen getauscht werden können.

Foto Mirjam Graf, Martina Meier

«Am nachhaltigsten ist es, möglichst wenig zu waschen»

Irina Pericin Häfliger kennt sich aus mit nachhaltigem Waschen. Die Dozentin für Reinigungs- und Textilmanagement an der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) verrät, worauf man der Umwelt zuliebe besonders achten sollte.





Irina Pericin Häfliger

Waschmittel, Temperatur, Trocknen. Welcher Aspekt beim Waschvorgang hat den grössten Einfluss auf die Umwelt?

Das ist wahnsinnig komplex. Zunächst müssen wir zwei Dinge unterscheiden: Auf der einen Seite steht das, was ich als Mieterin nicht beeinflussen kann. Dazu gehört beispielsweise, ob ich mit Energie aus erneuerbaren Ressourcen waschen kann, ob es einen guten Trockenraum gibt oder auch die Wasserhärte am Wohnort. Hartes Wasser braucht mehr Waschmittel, deshalb gibt es in grossen Siedlungen manchmal Wasserenthärtungsanlagen. Auf der anderen Seite steht mein individuelles Verhalten, und da gibt es eine gute Nachricht: Wir alle können viel beitragen, auch mit ganz einfachen Dingen.

Wo muss ich ansetzen?

Am wirksamsten ist es, möglichst wenig zu waschen. Das klingt banal, aber das ist der wichtigste Punkt. Das Reduzieren der Waschgänge beginnt bei der Wahl der Materialien. Es gibt Materialien, die weniger oft oder weniger intensiv gewaschen werden als andere. Kleider aus Wolle etwa können häufig nur gelüftet werden, um Gerüche zu entfernen und die Faser zu erfrischen. Denn Wolle ist fett-haltig und hat deshalb eine schmutzabweisende Wirkung. Was interessant ist: Kleider aus Baumwolle werden von vielen Leuten häufiger gewaschen als Artikel aus synthetischen Fasern, die schneller unangenehme Gerüche entwickeln. Das liegt daran, dass Baumwolle schnell aus der Form gerät. Man wäscht sie, um die Kleider wieder in Form zu bringen.

Für mich hiess nachhaltig waschen bisher vor allem: wenn möglich bei 30 Grad waschen. Ist das falsch?

Bei tiefen Temperaturen waschen ist grundsätzlich gut. Es gibt jedoch viele, die Sportwäsche bei 30 Grad, aber nach jedem Training waschen. In diesem Fall wird die Maschine meistens auch zu wenig befüllt. Die Füllmenge hat einen grossen Einfluss darauf, ob mein Waschen nachhaltig ist. Man sollte die Maschine stets gut auslasten. Als Faustregel gilt dabei: Eine Handbreit muss über der Wäsche Platz haben, aber der Rest soll gut gefüllt sein.

Haben wir heute falsche Vorstellungen davon, wie oft man Kleider waschen sollte?

Man hat heute sicher höhere Anforderungen an Hygiene und Geruchsbildung. Für Beratungen bin ich viel in Pflegeheimen unterwegs, und dort ist die Wäschemenge pro Bewohnerin oder Bewohner zum Teil sehr gering. Früher trug man eine Hose oder ein Oberteil eine Woche lang, wenn es keine Flecken hatte. Auch in meiner Kindheit wechselte man die Kleider gewöhnlich am Sonntag. Heute werden Kleider zum Teil sogar täglich gewechselt, das ist sicher zu viel, weil sie dann meist nicht verschmutzt sind. Man kann sich als Konsumentin oder Konsument nachhaltig verhalten und die Ansprüche an Sauberkeit durch einfache Dinge wie Vorbehandeln der Flecken oder gutes Vorsortieren der Wäsche beibehalten. Wenn ich Gleiches mit Gleichem wasche, kann ich die Temperaturen tief halten und das Waschmittel gezielter auswählen und dosieren.

Noch einmal zur Temperaturfrage: Hat es einen grossen Einfluss auf den Energieverbrauch, ob ich meine Wäsche bei tiefen Temperaturen wasche?

Ja. Wenn ich die Wäsche bei 30 statt 40 Grad wasche, reduziert sich der Stromverbrauch bereits um 35 Prozent. Wenn ich meine Wäsche mit Energie aus erneuerbaren Quellen wasche, macht es aber Sinn, bei höheren Temperaturen zu waschen, solange dies die Textilien erlauben. Denn so braucht man weniger Waschmittel, und dieses fällt aus ökologischer Sicht stärker ins Gewicht, wenn die Energie aus erneuerbaren Quellen stammt. Beim Waschen spielen vier Faktoren eine Rolle: Temperatur, Mechanik, also die Bewegung in der Maschine, Chemie, also das Waschmittel, und die Dauer des Waschganges. Es braucht alles für den Waschprozess. Reduziert man einen Faktor, etwa die Temperatur, muss man irgendwo sonst erhöhen: Es braucht länger oder man braucht mehr Waschmittel, um das gleiche Resultat zu erzielen. Daher dauern Ökawaschprogramme häufig länger, sie erreichen aber bei niedrigen Temperaturen dieselbe Wirkung wie Standardprogramme.

Das klingt alles sehr kompliziert.

Deshalb bräuchte es eine bessere Vermittlung. Der Hauswirtschaftsunterricht wurde stark reduziert, in der Schule geht es heute stärker um die Frage, wie Textilien produziert werden. Die ganze Thematik von Fast Fashion ist sehr wichtig, aber es bräuchte wieder mehr Wissen im Bereich Textilpflege. Was Sie mit diesem Interview machen, ist super.

Zurück in die Waschküche: Was muss ich beim Waschmittel beachten?

Von Waschmittelproduzenten werden viele Produkte angeboten, die nicht nachhaltig sind. Vordosierte Tabs etwa sind nicht individuell abstimmbare auf Waschmenge, die Wasserhärte oder den Verschmutzungsgrad. So braucht man zu viel Waschmittel. Überhaupt brauchen wir tendenziell zu viel Waschmittel. Ideal ist ein Pulvermittel mit Ökolabel, das man vorsichtig dosiert. Wichtig ist auch, dass man Weichspüler nur sehr gezielt einsetzt, wenn man etwa unbedingt vermeiden will, dass die Wäsche steif wird. Weichspüler sind für den Waschprozess nicht notwendig, damit werden unnötigerweise zusätzliche Chemikalien freigesetzt.

Zuletzt kommt das Trocknen der Wäsche. Ist der Trockner ein No-Go?

Das Trocknen fällt tatsächlich stark ins Gewicht. Der Trockner braucht sogar mehr Energie als die Waschmaschine, ungefähr doppelt so viel. Es ist deshalb entscheidend, dass die Wäsche an der Luft trocknet, sprich, dass ich sie aufhänge. Auch ein Raumlufttrockner braucht viel weniger Energie als der Tumbler, noch effizienter in Bezug auf die Leistung und den Flächenbedarf sind Trocknungsschränke, in die ich die Wäsche hänge.

Wie nachhaltig ist das Schweizer Modell der geteilten Waschküche?

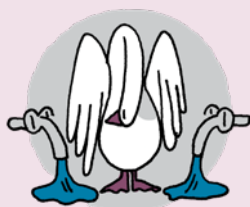
Das ist ein sehr ökologisches Modell, das zur Reduktion der Treibhausgasemissionen beiträgt. Es braucht nicht nur weniger Maschinen, die weniger Energie in der Herstellung brauchen. Waschmaschinen in der Wohnung brauchen auch Platz. Dazu kommt, dass man in der eigenen Wohnung die Wäsche auch eher im Trockner trocknet. Und für die Waschküche kauft man qualitativ bessere, energie- und wassereffizientere und langlebigere Geräte als für die eigene Wohnung. Zudem werden die Geräte in Waschküchen oft besser gewartet. Aber auch dieses Modell ist nur nachhaltig, solange nicht in den Wohnungen zusätzliche Waschmaschinen eingebaut werden.





Game, Set, Sauber!

Wer Daunenduvets oder -jacken zu Hause reinigt, kommt um ein Sportutensil nicht herum: den Tennisball. Er wird mit in die Waschtrommel gelegt, damit die Daunen beim Waschen aufgelockert werden. Das Gleiche gilt für den Trockner, der für einmal ein Muss ist. Lässt man Daunen nämlich an der Luft trocknen, ohne sie aufzulockern, verkleben sie. Und sie riechen erst noch muffig, weil sie zu wenig schnell trocknen.



Hart oder weich?

Die richtige Dosierung fürs Waschen findet man auf der Waschmittelpackung. Nur: Ist das Wasser zu Hause weich oder hart? In der Stadt Zürich hat Leitungswasser je nach Standort eine Härte von 14 bis 18 °fH, das entspricht einem mittleren Wert. Zudem gilt: Weniger Wäsche braucht auch weniger Waschmittel.



Besser zugeknöpft

Wäsche vorbereiten heisst nicht nur Taschentücher aus den Taschen nehmen. Auch Reissverschlüsse sollte man schliessen, damit sie sich nicht verformen oder andere Textilien beschädigen. Hemden und Blusen knöpft man besser zu, damit sie in Form bleiben. Und lange Bänder, etwa von Schürzen, knotet man zusammen, sonst kommt die Wäsche als gigantischer Knäuel aus der Maschine.

Ein kleines 1 x 1 für saubere Wäsche



Keine Angst vor Mikroplastik

Beim Waschen gelangt nicht nur Schmutz ins Wasser, es lösen sich auch Fasern aus synthetischen Textilien. Auch bekannt als Mikroplastik. Sollte man synthetische Kleidung deshalb in Waschbeuteln waschen, wie oft empfohlen? Nein. Denn in der Kläranlage bleibt der Grossteil der Mikroplastikfasern im Klärschlamm zurück. Nur Faserpelz bzw. Fleece, der besonders viel Mikroplastik abwirft, packt man besser in einen Waschbeutel (oder kauft ihn erst gar nicht).



Ist das schon dreckig oder noch normal?

Und was bedeutet leicht, normal oder stark verschmutzt? Von «leichter Verschmutzung» spricht man bei Wäsche ohne Flecken, die wenig benutzt wurde und nur etwas verschwitz ist. In die Kategorie «normale Verschmutzung» gehören leichte Flecken, getragene Unterwäsche oder Handtücher, die man eine Woche gebraucht hat. Grasflecken, Babylätzchen, Küchentücher oder Berufskleidung gehören in die Kategorie «stark verschmutzt».



Vorsicht Schimmelalarm!

Im Winter sollte man auf keinen Fall Wäsche in der Wohnung aufhängen. Denn ein Korb mit feuchter Wäsche enthält rund zwei Liter Wasser, die beim Trocknen verdunsten. Trifft diese feuchte, warme Luft auf kalte Fenster oder Wände, kondensiert sie, und an der feuchten Stelle kann sich Schimmel bilden. Wichtig ist deshalb, dass die Luftfeuchtigkeit in den Wohnräumen durch Lüften immer unter 60 Prozent gehalten wird. Bei Minustemperaturen kann man Wäsche übrigens auch draussen trocknen lassen, weil die Luft dann sehr trocken ist und die Feuchtigkeit gut aufnimmt.



1, 2 oder 3: Welches Waschmittel brauche ich?

Color-, Spezial-, Schwarz-, Woll- und Feinwaschmittel, und dann noch eines für die Handwäsche? So viele Waschmittel braucht man nicht. Drei reichen: Ein gutes Colorwaschmittel reinigt auch Schwarzes und kann das Feinwaschmittel und sogar das Mittel für die Handwäsche ersetzen. Weisse Wäsche bleibt aber nur mit einem Vollwaschmittel mit Bleichmittel richtig weiss. Und für Wolle und Seide greift man zum Wollmittel, das die Fasern schont.

Text Melanie Keim | Illustrationen Grafilu
Foto Dario Zimmerli

Die Waschküche – ein seltsames Stück Schweiz

Die Waschküche ist ein Ort grosser Emotionen – und gleichzeitig ist sie ein sehr schweizerischer Ort mit einer spannenden Geschichte. Dies zeigt unsere Zeitreise in die Vergangenheit von Zürichs Waschküchen.

«Eine Waschküche ist ein Raum, welcher der Wäschereinigung dient», heisst es auf Wikipedia. Darauf wäre man nach einigem Nachdenken auch selber gekommen. Überraschender geht's weiter: «Heute sind Gemeinschaftswaschküchen vor allem noch in Studentenheimen und in der Schweiz verbreitet.» Tatsächlich wundern sich ausländische Gäste ja gelegentlich, dass in der reichen Schweiz nicht jeder Haushalt eine eigene Waschmaschine hat.

Vielleicht passt die Waschküche aber auch gut zur Schweizer Mentalität. Die kollektive Waschküche ist ja eine praktische und vernünftige Sache, auch wenn es dort – nicht nur beim Waschen selber – gelegentlich heiss zugehen kann. Der Zürcher Schriftsteller Hugo Lötscher hat der Waschküche und dem Waschküchenschlüssel einst ein Denkmal gesetzt. In einer kurzen Erzählung schilderte er die Komplikationen, die sich daraus ergaben, dass er sich der vorgeschriebenen Waschküchenordnung nicht fügen wollte. Mit der Waschküche sei es wie mit der Demokratie, fand Lötscher: Man benutze sie nicht als Boden für Freiheiten, sondern als Fundament für eine Hausordnung. Die Schweiz hat wohl weder die Demokratie noch die Waschküche erfunden, sie war einfach etwas

«Heute sind Gemeinschaftswaschküchen vor allem noch in Studentenheimen und in der Schweiz verbreitet.»

früher dran. 1919 ist im Verlag der deutschen Moden-Zeitung das «Buch der Wäsche» erschienen, in dem sich alles um die Wäsche, deren Aufbewahrung und Pflege dreht. Waschküchen waren damals in Deutschland offenbar noch nicht sehr weit verbreitet, sondern eher Luxusgut: «Eine gute, geräumige Waschküche, mit den notwendigen Einrichtungen versehen, erleichtert die Arbeit des Waschens ungemein; man findet sie in den besseren Häusern der grossen Städte, besonders aber in feinen Villen jetzt oft in vollendeter Ausstattung.» Selbst die grosse Wäsche verliere dadurch ihren Schrecken und werde «zum Pläsir». In Zürich gibt es zu jener Zeit schon deutlich mehr Waschküchen. Eine Wohnungsuntersuchung um 1900 zeigt, dass von den 22'000 Mietwohnungen 12'000 eine Waschküche haben. Badezimmer hingegen gibt es erst in rund 3'000 der Wohnungen. Beim Waschen zeigten sich grosse soziale Unterschiede. In stattlichen Haushalten, wo man sich genügend helfende Hände leisten konnte, war es jedenfalls um einiges einfacher. Erica Sarauw hat in einem Artikel im «Zürcher Taschenbuch» 1986 über ihre Kindheit in einem noblen Mehrfamilienhaus im Seefeld geschrieben. Vor allem die monatliche grosse Wäsche hat ihr Eindruck gemacht: «Inzwischen hatte das grosse Vorhaben bereits bei Tagesanbruch in der im Wirtschaftstrakt vier Stufen unter Hofniveau liegenden Waschküche mit dem Anheizen des Kessels seinen Anfang genommen. Neblige Dämpfe drangen durch die offene Türe dieser

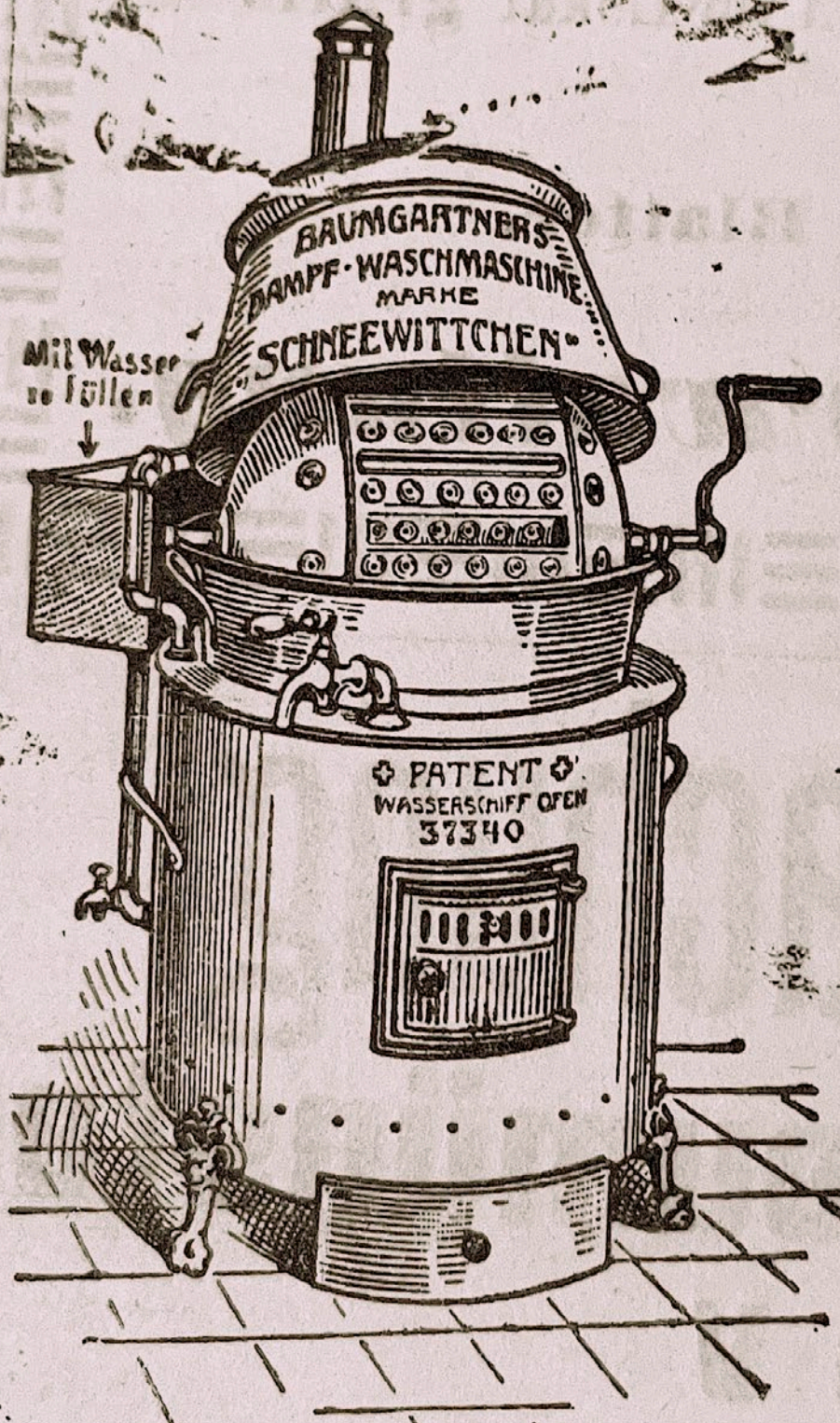
Eine Wohnungsuntersuchung um 1900 zeigt, dass von den 22'000 Mietwohnungen 12'000 eine Waschküche haben.

Unterwelt ins Freie, rotangelaufene Arme schlangen eingeseifte Wäschestücke und liessen sie klatschend auf die Walkbretter niederfallen. Dann kamen sie gespült in den «Sutt», wo sie mittels eines polierten Holzstabes in Umlauf gehalten wurden, um schliesslich, fein gerollt, in mit Wachstuch gefütterten Körben vier Treppen hoch auf die Winde getragen zu werden. Regnete es, so wurde dort aufgehängt, schien die Sonne, draussen auf der Zinne.»

In den Zürcher Mietshäusern um 1900 wurde wohl mit deutlich weniger Händen und mehr Hast gewaschen, wie es Agnes Hohl ausdrückt, die einen umfassenden Artikel zur Geschichte des Waschens in Zürich geschrieben hat. Es musste auch häufiger gewaschen werden, weil der Wäschevorrat viel kleiner war. Das geschah dann häufig in der Küche, die gleich auch Trockenraum war.

Der Siegeszug der Waschmaschine beginnt: Insetat für eine Dampfwaschmaschine aus dem Jahr 1910. (Zolliker Bote, 26. August 1910)

Baumgartner's
Dampfwaschmaschine
„Schneewittchen“
mit Patent Wasserschiff-Ofen





In der Waschküche in Szene gesetzt: Schülerinnen einer Hauswirtschaftsschule am Zürcher Zeltweg um 1923.
Foto Robert Zollinger / Baugeschichtliches Archiv ETH Zürich





Ein Highlight der Zürcher Waschgeschichte: das vom Architekten Gottfried Semper entworfene Waschschiiff auf der Limmat, um 1870.
Foto Baugeschichtliches Archiv ETH Zürich

1919 entwarf Otto Streicher, der Hausarchitekt der Allgemeinen Bau-Genossenschaft Zürich (ABZ), die ideale Ausstattung von Genossenschaftswohnungen. Neben genügend grossen Wandschränken und einem Ofen pro Wohnung sollte auch die Möglichkeit zum Waschen gegeben werden. Wo es allerdings zu wenig Platz habe, sei auch eine Kombination von Küche, Badezimmer und Waschküche denkbar. Unter dem aufklappbaren Abwaschbrett würde sich dann die Badewanne befinden und gleich daneben ein Waschkessel, der auch zur Erhitzung des Badewassers dient.

Das alles war fünfzig Jahre früher noch gar nicht möglich, weil das wichtigste Waschmittel überhaupt in den Häusern fehlte: das Wasser! Erst 1868 beschloss Zürich die Schaffung

einer Wasserversorgung. Rasch wurden Pumpwerke in der Limmat, Reservoirs und Leitungen gebaut. Drei Jahre später war bereits mehr als die Hälfte aller Häuser ans neue System angeschlossen.

In den Jahrzehnten und Jahrhunderten davor wurde – trotz einem immer wieder erlassenen Verbot – an den Brunnen der Stadt und vor allem in der Limmat gewaschen. Das Waschen war ein gesellschaftlicher Anlass, bei dem die Wäscherinnen die neusten Geschichten über dies und das austauschen konnten. Nicht umsonst bedeutet «Wöschwiib» laut «Zürichdeutschem Wörterbuch» nicht nur «Wäscherin», sondern auch «Klatschbase». Dass es dabei recht laut zugehen konnte, beschreibt Heiri Gysler, der in den 1950er-Jahren eine Artikelserie zum Alltag im alten

Zürich veröffentlicht hat. Weil Wasser ja ein guter Leiter für Schall sei, hätten sich die Frauen gelegentlich in voller Lautstärke über die Limmat hinweg ausgetauscht.

Um bequemer ans Wasser zu kommen, gab es Waschschiiffe auf der Limmat, auf denen man Plätze für die eigene Wäsche mieten oder gleich waschen lassen konnte. Heiri Gysler beschreibt diese Schiffe und zwei kräftige Berufs-Wäscherinnen, die auch dann noch tätig waren, wenn das Wasser der Limmat im Spätherbst die Finger steif werden liess. Die Wäsche wurde in der Limmat eingeweicht, dann mit Seife auf Waschbrettern gewaschen und schliesslich mit ganzer Kraft ausgewrungen. Die beiden Frauen hätten so stark auf die Wäsche eingeschlagen, dass ein Metzger der benachbarten Fleisch-

halle meinte, er würde die zwei gern anstellen, um Rinder totzuschlagen, so könne er sich das Erschiessen sparen.

Ein besonderes Waschschiff war jenes des Bootsbauers und Schiffliermieters Heinrich Treichler aus Wollishofen. Weil die Stadt ein neues, grosses Waschschiff nur bewilligen wollte, wenn es «etwas Rechtes» sei, holte sich Treichler den damals renommiertesten Architekten in Zürich, um die Pläne fürs Schiff zu zeichnen: Gottfried Semper, Erbauer der ETH und Professor daselbst. Das Schiff sah aus wie ein griechisches Tempelchen, ringsum geschmückt mit Wassernixen, die das Dach trugen. Treichler pries 1865 seine Dienste an, zu der auch Schnellwäschen in sechs Stunden gehörten. Als Besonderheit gab es «Bains portatifs» zu 80 Cents. Das waren tragbare Badewannen, die der Kundschaft gleich zusammen mit dem heissen Wasser ins Haus gebracht wurden. Trotz herausragender Architektur musste Treichlers Schiff 1872 weichen. Er schleppte es nach Wollishofen, wo es zum Grundstock der dortigen Waschanstalt wurde.

Die Zürcherin Elisabetha Fridolina Dietrich hat 1904 die Waschmaschine erfunden – leider war sie bei Weitem nicht die Einzige. Im Zürcher Staatsarchiv liegen zahllose Patentschriften, in denen Waschmaschinen aller Art und Grösse beschrieben werden. Jene von Frau Dietrich bestand aus einem Bottich mit zweiteiligem, leicht abnehmbarem Deckel, durch den ein Stab mit zwei abgerundeten Flügeln gesteckt wurde. Oben am Stab gab es eine Kurbel, mit der man die Wäsche in der Lauge bewegen konnte. Viele solcher «Maschinen» waren damals schon auf dem Markt. Meist hatten sie fantasievolle Namen wie

Von 1931 an waren Waschküchen in Zürich kein Luxus mehr, sondern Pflicht.

Die Zürcherin Elisabetha Fridolina Dietrich hat 1904 die Waschmaschine erfunden – leider war sie bei Weitem nicht die Einzige.

«Frauenlob», «Schneewittchen» oder «Weltwunder». Die ersten Waschautomaten, die schon ein wenig wie die heutigen aussahen, wurden in den 1930er-Jahren in den USA gebaut und eroberten von dort aus schnell die ganze Welt. 1950 sprangen Schweizer Hersteller auf den Zug auf, und schon zehn Jahre später gab es Waschautomaten in fast jeder zweiten Schweizer Waschküche.

Von 1931 an waren Waschküchen in Zürich kein Luxus mehr, sondern Pflicht. Der Stadtrat hielt in seiner «Verordnung über die Wohnungspflege und Wohnungsaufsicht» fest, dass jede Wohnung in der Stadt eine eigene oder mit mehreren anderen Mieterinnen und Mietern zu benutzende Waschküche mit Trocknungseinrichtung zu enthalten habe. Ein Hauseigentümer beklagte sich umgehend beim Regierungsrat, dass er nicht genügend Platz habe für einen Trocknungsraum. Der Rekurs wurde aber abgewiesen, weil sich herausstellte, dass der Mann kurz zuvor aus Trocknungsräumen kleine Wohnungen gemacht hatte – und dies erst noch ohne baupolizeiliche Bewilligung. Die Waschküche gehörte bald selbstverständlich zu jedem Haus, sie bot aber auch immer wieder Anlass zu Entrüstung und Streit. In einer Umfrage des Onlineportals Homegate gaben kürzlich 32 Prozent der Befragten an, dass sie sich mindestens einmal im Monat über die kollektive Waschküche aufregen müssten. Die Nachbarin hält sich nicht an die vorgeschriebenen Waschzeiten, der Nachbar lässt seine Wäsche in der Maschine liegen, ein anderer nimmt fremde Wäsche aus der Maschine und legt sie irgendwo hin. Auch geputzt wird grundsätzlich zu wenig; Filter verstopft, Waschpulverschublade nicht ausgewaschen, Boden nicht aufgenommen. Gründe, sich zu erregen, gibt es zuhauf.

Aber vielleicht ist damit auch in der Schweiz bald Schluss: Immer mehr private Bauherren und Genossenschaften gehen dazu über, Waschmaschinen in jede Wohnung zu stellen oder statt der traditionellen Waschküche eine Art hauseigenen Waschalons einzurichten. Dort stehen dann so viele Maschinen, dass man wäscht, wann man will und Zeit dafür hat. Man steht nicht mehr allein in der Waschküche, weil es der Waschküchenplan so will, sondern trifft Nachbarinnen und Nachbarn im Waschalons zum Schwatz. Und vielleicht schliesst sich so ein Kreis: Wie im 19. Jahrhundert an den Brunnen oder auf der Limmat wird das Waschen wieder zum gesellschaftlichen Anlass. Nur dass diesmal die Männer dabei sein dürfen.

Adi Kälin ist Journalist und Historiker. Er lebt in Zürich.

Wer wäscht in dieser Waschküche?

Text Melanie Keim | Fotos Mirjam Graf, Martina Meier

Oliver Schweizer

Wenn ich ehrlich bin: Ich habe Waschen immer gehasst. Der schlimmste Teil ist für mich das Aufhängen. Selbst wenn ich mit Kopfhörern und Musik in die Waschküche runtergehe, ist es einfach nur schrecklich. Ich will immer alles schön geordnet aufhängen und drehe fast durch, wenn ich nicht weiss, welche Socken zueinandergehören. Da reinige ich viel lieber ein WC oder die Küche. Zum Glück macht meine Partnerin die Wäsche, sie hängt nach alter Schule alles auf, damit die Kleider nicht kaputtgehen. Ich übernehme das Sortieren und Falten. Am Ende liegen auf einer Holzbank in unserem Wohnbereich vier Beigen, die alle selbst einräumen. Bei unseren Zwillingen klappt das mal besser, mal weniger gut.



Michael Rubin

Beim Waschen habe ich keine Ambitionen. Es gehört einfach dazu. Wir haben auch kein richtiges Waschkonzept. Oft wasche ich nur meine eigenen Kleider, und meine Freundin wäscht den Rest, weil sie nicht damit einverstanden ist, wie ich wasche. Bei mir gibt es nur Express bei 40 und 60 Grad, sie glaubt, dass die Wäsche so nicht sauber wird. Ich kaufe Waschmittel in Aktion und wenn möglich als Tabs, sie kauft Ökawaschmittel, das man in die Trommel gibt. Aber es klappt gut so. Auch mit dem Waschregime in unserem Haus, wo man sich in eine von drei Schichten pro Tag einschreibt. Mit drei Waschmaschinen hat man schnell gewaschen. Nur darf man nicht vergessen, die Wäsche rechtzeitig wieder abzuhängen. Sonst finden wir manchmal unsere Wäsche in diesem Sack aus Guatemala so zusammengelegt, wie wir das selbst nie schaffen würden.



Waschen ist für den einen Mieter der Horror, für die andere Mieterin geistige Erholung. So individuell die Waschgewohnheiten sind, in den Waschküchen sieht es doch ähnlich aus. Finden Sie heraus, welche Waschgewohnheiten zu welcher Waschküche, welchem Waschkorb und welchen Kleidern gehören?

Corinne Bünzli

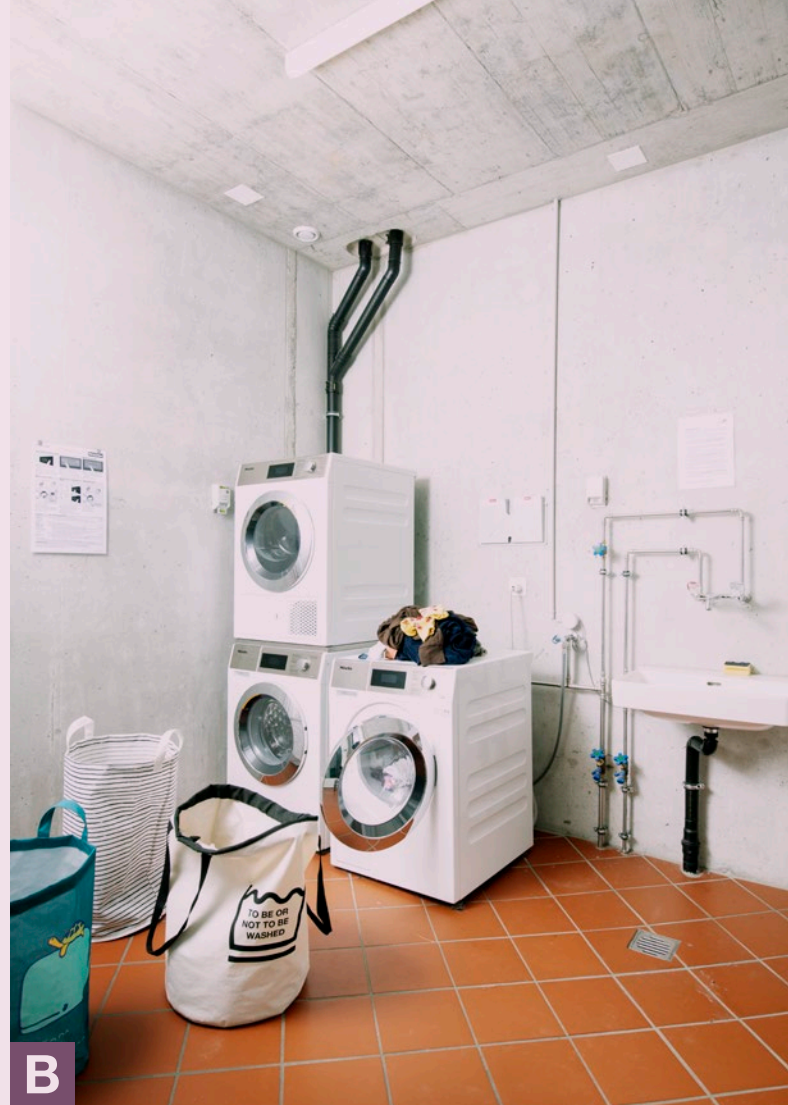
Auf meinen Washtag am Dienstag freue ich mich. Das ist geistige Erholung. Früher habe ich jeden Sonntag gewaschen, jetzt wasche ich alle zwei Wochen, weil ich sonst zu wenig Wäsche habe. Und am Ende des Tages räume ich alles schön gefaltet in meinen Kleiderschrank ein. Da bin ich penibel, Ordnung beruhigt mich. Dank unserem Secomat wird meistens alles bis am Abend trocken. Und im Sommer hänge ich die Wäsche konsequent auf dem Balkon auf. Das ist doch das Schönste: frisch getrocknete Wäsche, die nach Wind riecht und etwas rau ist. Die Frotteetücher haben dann eine Härte, die auch gut für die Haut sein soll. Für mich hat dieses Trocknen an der frischen Luft etwas Ursprüngliches.



Iveta Vaverková Cabezas

Eigentlich mache ich die Wäsche ganz gerne, weil ich sonst sehr kopflastig arbeite. Beim Aufhängen bewegt man sich, kann entspannen. In unserem Haus haben wir für 36 Wohnungen vier Waschmaschinen, doch zum Glück sind sie gross. So spart man Zeit, Strom und Kosten. Bis vor Kurzem stand im Gang auch eine Schleudermaschine, wie wir sie in meiner Kindheit in der Tschechoslowakei hatten. Zuerst kam die Wäsche in eine halbautomatische Waschmaschine, wo man das Wasser selbst oben einfüllte, dann kam sie zum Schleudern in eine separate Maschine. Als Kind habe ich immer am Samstag mit Mutter und Grossmutter gewaschen. Heute waschen mein Mann und ich, und die Kinder helfen ein wenig. Mein Mann macht vieles anders als ich, aber ich sage nie etwas. Hauptsache, die Wäsche ist gemacht.





Erst raten,
dann
umblättern
für die
Lösung.



A

Iveta Vaverková Cabezas lebt mit ihrem Mann, ihrem dreijährigen Sohn und ihrer siebenjährigen Tochter an der Grosswiesenstrasse in Schwamendingen. Sie leitet Deutschkurse für Migrantinnen. Die Wäsche macht sie oft, bevor sie die Kinder von Krippe und Hort abholt. Dann wird aufgehängt, und die Kinder spielen im Gang und im Trocknungsraum.



B

Oliver Schweizer wohnt mit seiner Partnerin und den zehnjährigen Zwillingssöhnen an der Witikonstrasse in Witikon in einem Haus mit ebenerdigen Waschküchen. Dank Trockenraum mit Luftentfeuchter schafft es seine Partnerin, die Wäsche an einem Homeoffice-Tag zu waschen, aufzuhängen und wieder abzunehmen.



C

Michael Rubin wohnt mit seiner Freundin, der siebenjährigen Tochter und dem vierjährigen Sohn seit vier Jahren an der Freihofstrasse in Altstetten. Als Architekt gefällt ihm der Waschküchen mit Glastür im UG, seinen Kindern gefällt der lange Gang davor, weil sie dort herumrennen können, Lärm machen dürfen und andere Kinder treffen.



D

Corinne Bünzli wohnt seit dreizehn Jahren in ihrer 2.5-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen an der Gutstrasse in Wiedikon. Vor fünf Jahren hat sie eine Umzugshilfe für Seniorinnen und Senioren gegründet. Als Selbstständige kann sie sich ihre Zeit nun frei einteilen und muss nicht mehr am Wochenende waschen.



HAND WASH



MACHINE WASH



DO NOT WASH



MACHINE WASH,
PERMANENT PRESS



MACHINE WASH,
DELICATE



WASH AT OR BELOW
30°C



WASH AT OR BELOW
40°C



WASH AT OR BELOW
50°C



WASH AT OR BELOW
60°C



WASH AT OR BELOW
70°C



WASH AT OR BELOW
90°C



WASH AT OR BELOW
95°C



WASH AT OR BELOW
20°C



SOAK FIRST



DO NOT WRING



DRYING



DRY FLAT



DRIP DRY



DRY CLEAN,
NO STEAM FINISHING



DRY CLEAN, LOW HEAT



DRY CLEAN,
REDUCED MOISTURE



DRY CLEAN,
SHORT CYCLE



PERMANENT
PRESS CYCLE



DELICATE,
GENTLE CYCLE



IRONING



LOW TEMPERATURE



MEDIUM TEMPERATURE



HIGH TEMPERATURE



DO NOT IRON



STEAM AS NEEDED



DO NOT STEAM



BLEACHING



BLEACHING WITH CHLORINE



NON CHLORINE BLEACH



DO NOT BLEACH



DO NOT BLEACH



WET CLEAN



WET CLEAN,
DELICATE



WET CLEAN, VERY
DELICATE



DRY CLEAN, ANY
SOLVENT



DRY CLEAN,
PCE ONLY



DRY CLEAN,
DELICATE



DRY CLEAN,
VERY DELICATE



DRY CLEAN, PETROLIUM
SOLVENT ONLY



DRY CLEAN, PETROLIUM
DELICATE



DRY CLEAN, PETROLIUM
VERY DELICATE



DO NOT DRY CLEAN



DO NOT WET CLEAN



TUMBLE DRY



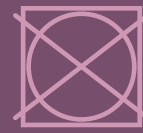
TUMBLE DRY,
LOW HEAT



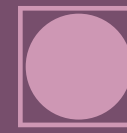
TUMBLE DRY,
MEDIUM HEAT



TUMBLE DRY,
HIGH HEAT



DO NOT TUMBLE DRY



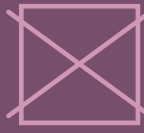
NO HEAT, AIR



HANG TO DRY



DRY IN THE SAHADE



DO NOT DRY



DRY FLAT
IN THE SHADE



DRIP DRY
IN THE SHADE



HANG TO DRY
IN THE SAHADE



Die Zukunft des Waschens – Mit Regenwasser an einem schönen Ort?

In Zukunft waschen wir vielleicht mit Regenwasser oder ganz ohne Wasser. Und die Waschmaschine weiss von selbst, welcher Schmutz am T-Shirt klebt. So oder so: Die Waschküche der Zukunft liegt zentral und ist schön – wie einst das Semper-Schiff auf der Limmat.

Auch in der Waschküche gibt es nach wie vor Raum für Verbesserungen. Zum Beispiel hat selbst die energieeffizienteste Waschmaschine einen grossen Mangel: Sie braucht viel Wasser. Und dieses wird in vielen Regionen knapp. Deshalb tüfteln Unternehmen heute an Waschmaschinen, die Wäsche ohne Wasser mit UV-Licht oder Trockeneis (CO₂ in fester Form) reinigen. Solche Anwendungen könnten auch interessant werden, falls es auf der Erde einmal voll und ungemütlich wird. Im Weltraum nämlich ist das Waschen ein grosses Problem. Zwar werden Schweiß und Urin von Astronauten und Astronautinnen recycelt und zum Trinken verwendet, doch fürs Waschen ist das aufbereitete Wasser zu wertvoll. Also wird im All gar nicht gewaschen. Es riecht dementsprechend – und wenn die Wäsche doch gewechselt wird, werden die alten Unterhosen mit dem Müll ins All geschickt und verglühen beim Eintritt in die Erdatmosphäre.

Doch zurück in die Waschküche: Wenn wir weiterhin mit Wasser waschen, dann vielleicht bald mit lokal gesammeltem, eigentlich sauberem Regenwasser und nicht mit aufbereitetem Trinkwasser. Künftig weiss womöglich auch die Waschmaschine besser als wir, wie sie waschen soll – dank smarten Kleidern. Mit GPS-Tags ausgestattet, registriert das T-Shirt, wo und wozu es getragen wird. Die Maschine erkennt dann über einen Sensor, ob Baumwolle, Polyester oder Seide in der Trommel liegt, sie erfährt, ob wir das T-Shirt zum Spazieren oder zum Gärtnern getragen haben, und passt den Waschgang und das Waschmittel entsprechend an.

Und wie soll die Waschküche der Zukunft gestaltet sein? Im Idealfall wird sie wieder zu einem Ort der Begegnung, der schön gestaltet ist, wie dies beim Semper-Schiff (siehe Seite 30) vor rund 150 Jahren der Fall war. Das sagt Maria Conen, Professorin für Architektur und Wohnen an der ETH Zürich. «Waschen, das den Frauen zugeordnet wird, wurde lange genug im verborgenen Hinterzimmer gemacht», so Conen. Statt im dunklen Keller könnte die Waschküche der Zukunft im Dachgeschoss liegen, sodass

die Wäsche auf einer Dachterrasse an der frischen Luft trocknen kann, oder an einem zentralen Ort, der auch Raum für andere Tätigkeiten bietet. «Wenn wir von Flächeneffizienz sprechen, müssen wir über Mehrfachnutzungen von Räumen nachdenken», sagt Conen. Das könnte so aussehen: Während jemand Wäsche aufhängt, spielt nebenan ein Kind, eine dritte Person liest in einem gemütlichen Sessel ein Buch, bis die Wäsche fertig ist, und nach einiger Zeit kommt jemand dazu, um ein Hemd zu bügeln. Denn weshalb sollten wir in der eigenen Wohnung Platz für ein Bügelbrett verschwenden, wenn wir das im schönen Waschsalon bei einem Schwatz tun können?

Mit dem indiana collective, einem Zusammenschluss von sechs Architektinnen und Stadtforscherinnen, gibt es in Zürich sogar eine Gruppe, die diesem etwas vernachlässigten Raum grosse Aufmerksamkeit schenkt. Das Kollektiv organisiert Besichtigungen, Lesungen und Workshops, um Fachleute und eine breite Öffentlichkeit für die Beziehung zwischen gebautem Raum und Geschlecht zu sensibilisieren. Und: Die Frauen treffen sich jeden Monat mit Interessierten in einer Zürcher Waschküche, um einen Text zum Thema Architektur und Feminismus zu diskutieren. Denn Fürsorgearbeit – dazu gehört auch das Waschen – soll sichtbar werden, lautet ein Credo des Kollektivs.

Wenn die Waschküche zum Begegnungsort wird, an dem man noch anderes tut, könnte das auch für etwas Entspannung in der Problemzone sorgen, vermutet Maria Conen. Von Ähnlichem spricht Daniel Hoffmann vom Studio Trachsler Hoffmann, das in Leutschenbach das Umnutzungsprojekt «Büro zu Wohnen» der Stiftung PWG plant. Hier liegt der Waschsalon an einem prominenten Ort, an dem alle auf ihrem Weg zur Wohnung vorbeikommen. So würden der Dialog um die Ordnung und die Verhandlungen um den Waschtermin an einem sichtbaren Ort geführt, erklärt Hoffmann. Und vielleicht gibt es statt eines gehässigen Post-Its an der Waschmaschine einen netten Schwatz beim Nachhausekommen. Sicher ist: Die Waschküche bleibt ein interessanter Ort.

Text Melanie Keim | Illustrationen Grafilu



Studi-WG mit «good vibes only»

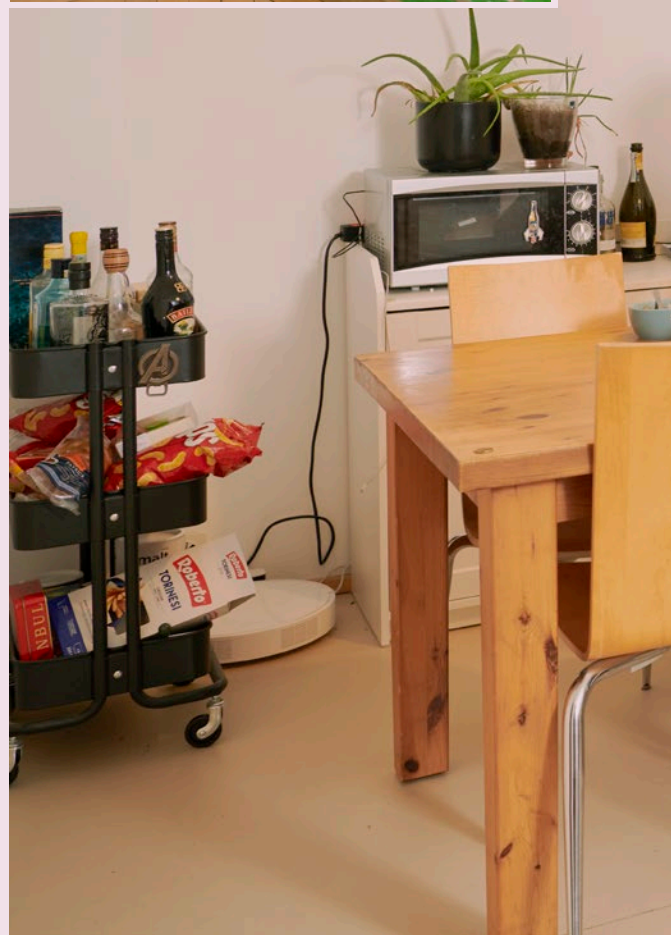
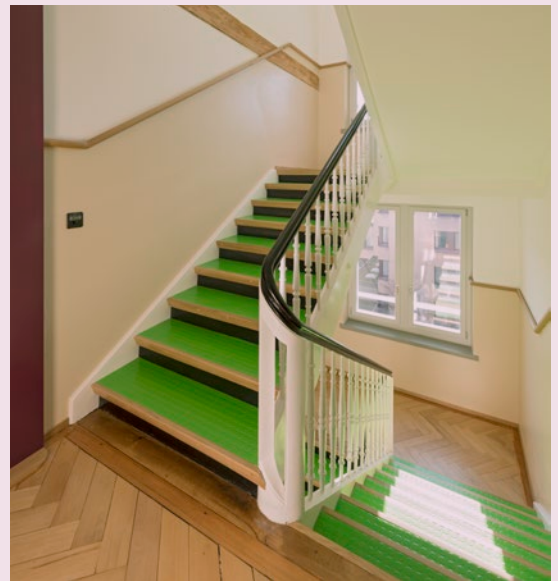
Vier Freunde aus Olten haben sich nach einigen Studienjahren mit Pendeln doch noch eine Bleibe in Zürich gesucht. Und leben jetzt mit einem Fünften aneinander vorbei – und doch sehr gut zusammen.

An der Kanzleistrasse 95 kommt man um ein Thema nicht herum: die knallgrüne Farbe. Bei der Gesamterneuerung 2021 wurden die Fenster- und Türrahmen im Erdgeschoss knallgrün lackiert, und im Treppenhaus wurde ein Noppenbelag in der gleichen grellen Farbe verlegt. In der WG im obersten Stock des rund 100-jährigen Hauses gibt es zu der polarisierenden Farbe eine klare Meinung: «Das ist doch einfach nur hässlich für einen Altbau», sagt Aleks, der an diesem Morgen als Erster Platz nimmt am grossen Holztisch in der Wohnküche. Vivek, der am Computer neben ihm rumtippt, prustet los. Joshua und Franz, die rumstehen, lachen verschmitzt.

«Im Grunde führen wir immer noch die gleichen Gespräche wie in der Kanti. Wir reden über Technik, Games, machen Jokes.»

Die vier Studenten haben sich als Teenager an der Kantonsschule Olten kennengelernt. Nachdem sie die ersten Studienjahre gependelt waren, fragten sie sich, ob sie das Abenteuer WG in Zürich doch noch wagen sollten. Vor knapp zwei Jahren zogen sie zusammen in die frisch umgebaute Wohnung mit eigenem Dachstock. Beim Umzug hätten sie den Architekten im Treppenhaus angetroffen, erzählt Aleks. Dieser habe erklärt, dass die grüne Farbe Energie gebe. Und er habe sich beim Hochtragen des schweren Holztisches gefragt, weshalb man diese Energie nicht in einen Lift gesteckt habe.

Die Ecke neben der Küche ist zum Mittelpunkt der WG geworden. Am Tisch arbeiten Joshua (links) und Vivek (rechts), während Juan in seinem Zimmer am Lesen ist.



Es ist nur einer von vielen Sprüchen, die an diesem Morgen zwischen Filterkaffee, Proteinshake und Powermüesli, irgendwo zwischen Stehen und Sitzen, auf- und zugeklapptem Computer, hin und her gehen. Rasant wird ausgeteilt und eingesteckt. Man wundert sich, wie man schon um 9 Uhr so viele Witze reissen kann. Und irgendwann fragt jemand: «Wo ist eigentlich Juan?» Niemand weiss so recht, wo der Fünfte im Bunde steckt, den Vivek im Mathematikstudium kennengelernt hat. Er kam dazu, weil das fünfte Zimmer, das als Stube vorgesehen war, nicht wirklich mehr bot als die Ecke neben der Küche mit dem Holztisch, der zum Mittelpunkt der WG wurde.

Kurz darauf schleicht Juan herein und sagt mit einem Grinsen: «Konturen machen.» Die andern lachen. Dann fragt einer doch nach: «Konturen?» Juan erklärt, dass er vor drei Tagen beim Barber war zum Konturenschneiden. Dass er an diesem Freitagmorgen bereits an einem Bewerbungsgespräch für eine Festanstellung nach dem Master war, erzählt er erst später – und nur auf Nachfrage. «Wir wissen normalerweise nicht, was bei den anderen läuft», erklärt Aleks und fügt hinzu, dass sie nicht wirklich über ihren Alltag sprächen. «Im Grunde führen wir immer noch die gleichen Gespräche wie in der Kanti. Wir reden über Technik, Games, machen Jokes.» Nun einfach mit Juan.



Wäschefalten statt Beerpong

Die fünf Studenten, die sich alle dem Ende ihres Mathematik-, Robotik- oder Medizinstudiums nähern, sprechen sich kaum untereinander ab, machen einfach ihr eigenes Ding. Und doch ist ihre WG keine Zweck-WG, sondern vielmehr so etwas wie ein verlängertes Klassenlager. Im geräumigen Dachstock, der auch als Trockenraum genutzt wird, steht ein Tisch für das Trink- und Geschicklichkeitsspiel Beerpong, der inzwischen vor allem zum Wäschefalten genutzt wird. Am anderen Ende steht ein Sofa vor einem aufgehängten Leintuch. Hier gamen die fünf am Abend, wenn es sich gerade ergibt. In die Zimmer der anderen geht man auch, wenn gerade niemand da ist: So ist das Keyboard von Franz auch für Aleks gedacht. Und Juan, der am Morgen vor der Vorlesung oft an der ETH Geige übt, geht mit den beiden manchmal an ein Konzert oder in die Oper. Überhaupt spielt Musik eine wichtige Rolle in der WG. Aus der Alexa-Box erklingt mal Tschaikowsky, dann wieder die Band Black Pumas oder der Rapper Kendrick Lamar. Und wenn Juan doch einmal zu Hause Geige spielt, kann es sein, dass Vivek über den «Winter» von Vivaldi den Text eines Rapsongs rappt.



Der Robotikstudent Franz an seinem Keyboard.

Doch die Einweihungsparty? Die steht immer noch aus. Und gemeinsame WG-Essen? Die gibt es hier kaum. Einer isst oft an der Uni, der andere holt auf dem Nachhauseweg Take-Away-Essen, das über eine App vergünstigt angeboten wird. Und dann trifft man sich irgendwann am Tisch. Und es geht los mit den Sprüchen. «Es läuft einfach gut», sagt Juan, der im Gespräch mit Vivek immer wieder ins Englische und zurück wechselt. Welche Sprache wann gesprochen wird, können die fünf nicht so recht sagen. «Ich glaube, wenn wir Stress haben, sprechen wir Schweizerdeutsch», sagt Juan.

Die WG mitten in Zürich ist keine Bleibe für die Ewigkeit.

Der Medizinstudent Aleks spielt zum Ausgleich gerne Gitarre (und auf dem Keyboard von Franz).





Vieles wird unkompliziert geteilt, Schuhe gehören nicht dazu.

Nein, Stress, das heisse nicht Streit, korrigiert er und erklärt mit einem breiten Lachen: «Hier gibt es keinen Streit, kein Drama, nur good vibes.»

Der Roboter übernimmt das Saugen

Wo andere WGs strenge Regeln aufstellen oder Zoff kriegen, ergibt sich hier scheinbar alles wie von selbst: Im Kühlschrank nimmt man, was da ist, füllt nach, wenn es etwas braucht. Eine Ämtli-App zeigt an, wenn man im Nachzug ist mit dem Karton oder dem WC-Putz. Weil alle etwas andere Tageszeiten haben, kommen die fünf auch im Bad und bei der eigenen Waschmaschine in der Küche gut aneinander vorbei. Und das Saugen übernimmt ein Roboter, der einmal täglich im gemeinsamen Bereich herumwuselt. «Das war eine gute Investition», sagt Franz, der wie Joshua Robotik studiert – und mit ihm zusammen am Robocup teilnimmt beziehungsweise zuschaut, wie die von ihrem Team programmierten Roboter sich an dem jährlich stattfindenden Fussballcup schlagen. Magnete ihres Teams hängen am Backofen, an der Kaffeemaschine und an der Deckenlampe. Überhaupt findet man überall diese klassischen Spuren des Zusammenlebens, die sich mit der Zeit in einer WG ablagern: Neben Fotos von gemeinsamen Reisen ist da die Werbung für Haarentfernung an der Badezimmertüre, im Gang wartet eine Star-Wars-Lego-Männchen-Truppe, und selbstverständlich fehlt auch der «Tiptopf» in der Küche nicht.

In den Zimmern sieht man, dass es sich um ein Zusammenleben auf Zeit handelt. Niemand hat einen Kleiderschrank, bei allen hängen die Kleider an einem Kleiderständer, die wenigen Habseligkeiten sind in Boxen oder einfachen Regalen versorgt. Vieles ist noch bei den Eltern geblieben, und am Wochenende fliegen ausser Vivek oft alle aus, zur Freundin oder zur Familie. Früher habe er manchmal sogar einzelne Kleidungsstücke zum Waschen zu den Eltern nach Olten gebracht, gibt Aleks, der Medizinstudent, zu. Und später habe er auch einmal angerufen, wenn er sich nicht mehr sicher war, wie heiss man etwas wäscht.

Dass die WG mitten in Zürich keine Bleibe für die Ewigkeit sein würde, war von Beginn an klar. Die Wohnung der Stiftung PWG wird über das Jugendwohnnetz JUWO vermietet, das günstige Wohnungen an junge Menschen in der Ausbildung vermittelt.



Nach dem Abschluss oder ab einem gewissen Einkommen müssen die Studenten sich etwas Neues suchen. «Ich bin wahrscheinlich der Erste, der rausgeht», sagt Juan. Oder ist es Vivek, der an diesem Morgen Algorithmen überwacht, die an den Aktienmärkten handeln? Sein Job neben dem Studium wird wohl bald zu viel einbringen. Und auch die anderen sind schon fast am Ende des Studiums angelangt. Doch über die Zukunft, was morgen ist, wird hier nicht diskutiert. Denn der nächste Spruch ist schon gefallen.

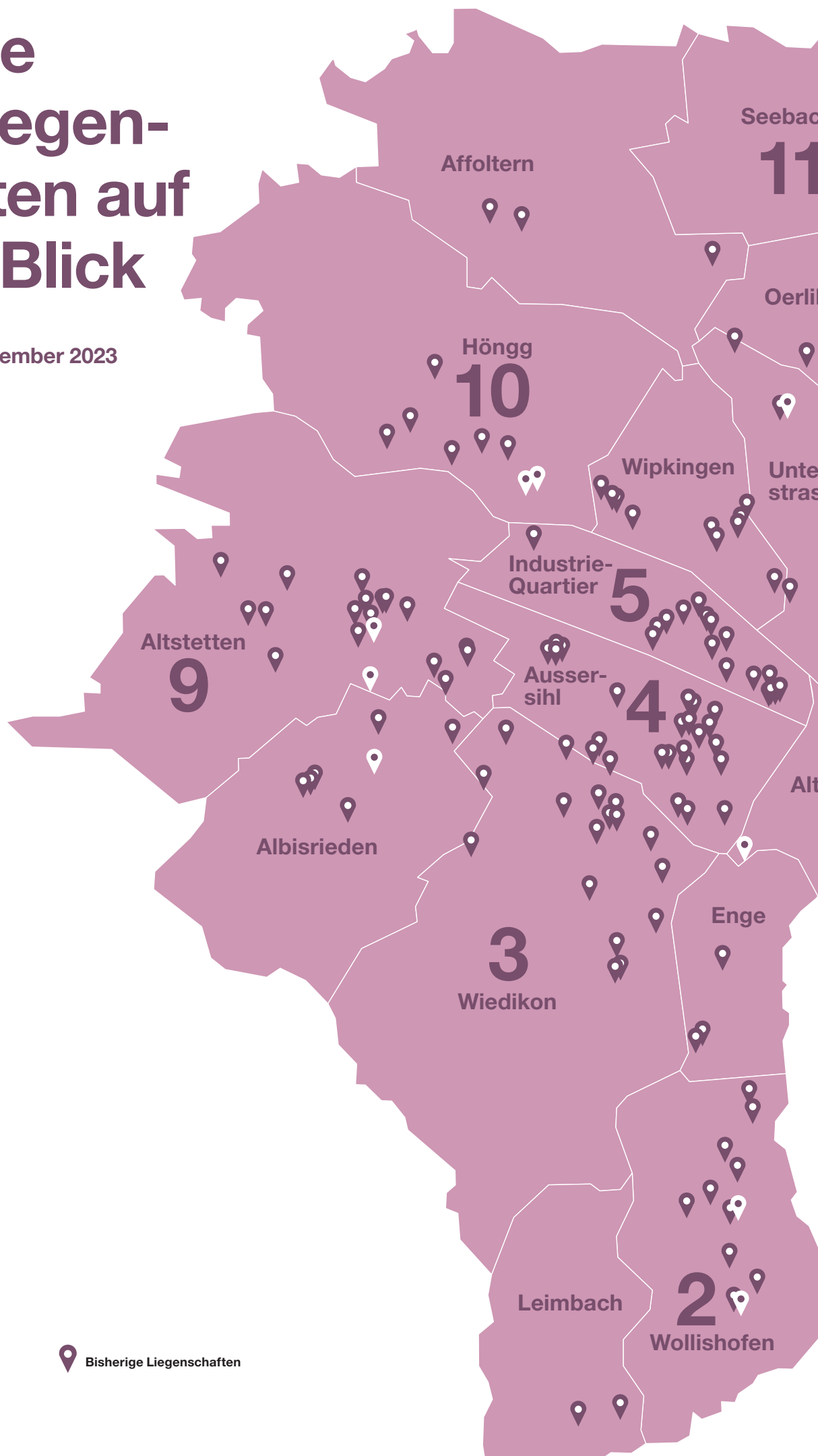
Für das Zusammenleben auf Zeit haben die Studenten nur das Nötigste in ihrer WG – die Star-Wars-Truppe darf aber nicht fehlen.

Text Melanie Keim | Fotos Mirjam Graf, Martina Meier

Melanie Keim ist freischaffende Journalistin mit Fokus auf gesellschaftliche Themen. Sie lebt in Zürich.

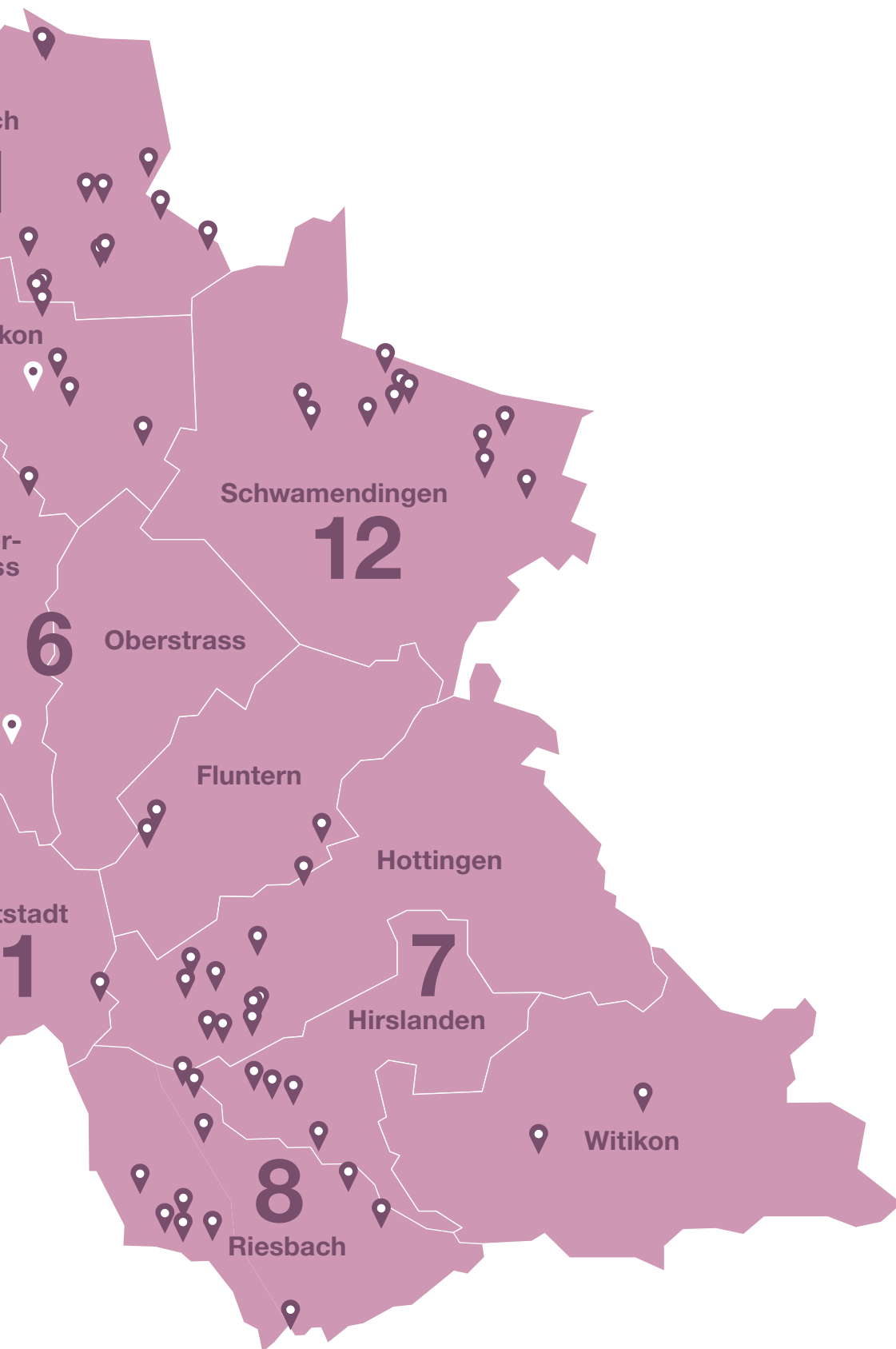
Unsere 186 Liegen- schaften auf einen Blick

Stand per 31. Dezember 2023



Neue Liegenschaften

Bisherige Liegenschaften



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

www.pwg.ch/liegenschaften

Die PWG-Liegenschaften von A bis Z

Stand per 31. Dezember 2023

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 110	A	01.03.2023	1'907'197	1	3	2		1		
Ackersteinstrasse 172	A	30.09.2010	Ersatzneubau							
Aemtlerstrasse 16	A	27.01.1994	6'316'975	1	3	4	5			2
Aemtlerstrasse 46	A	01.12.2008	4'056'975		1	10				
Albisriederstrasse 82, 84	A	03.11.2010	4'597'116		4	10	1			1
Albisriederstrasse 182, 184	A	28.09.1999	11'542'536	2	1	1	5	3		11
Albisriederstrasse 321 / Fellenbergstrasse 300	A	04.07.2023	4'327'073	2	1	11	1			
Albisriederstrasse 400/Lyrenweg 1	A	27.07.2004	5'622'000	1	2	1	1	2		1
Albisriederstrasse 404	A	19.12.1996	2'811'220		2		3	1		
Albisriederstrasse 414, 416, 418	A	19.12.1996	5'181'509	1		1	2			5
Albisstrasse 38	A	31.10.2008	2'359'219				3			2
Albisstrasse 73	A	05.10.2023	3'026'195			1	7			
Albisstrasse 116	A	08.01.2014	3'108'878	5	4	3				
Albisstrasse 153, 155	A	25.06.2013	4'850'732		2	8	2			
Altstetterstrasse 151a	A	29.09.2022	5'853'951	2	17	4				1
Am Wasser 138, 140, 142	A	25.06.2013	4'299'578			18				
Anemonenstrasse 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34	A	23.10.2003	14'618'340	4	17	38	1			
Arosastrasse 10	A	29.08.2013	3'381'125		2	3	3			
Asylstrasse 19	A	29.11.2013	2'270'969			1	1			5
Asylstrasse 90	A	01.06.2016	2'710'000		3	2	1	2		
Auhofstrasse 6, 8	A	05.07.2017 25.11.2020	2'678'927	7		5		1		
Bachtobelstrasse 10	A	04.04.2017	1'916'364	1	3	2				1
Badenerstrasse 281 / Zentralstrasse 166	A	02.02.2015	9'062'027							19
Badenerstrasse 747	A	18.12.2019	2'756'097		1	4	2	1		
Balgriststrasse 21	A	16.12.1994	1'863'122			3	3			
Baslerstrasse 103, 105	A	01.11.2013	3'836'487	7	15	1				1
Baslerstrasse 144	A	29.06.1993	3'367'952	3		5	2			1
Baumackerstrasse 41	A	10.02.2023	5'016'097		3	8				2
Bergstrasse 118	A	29.11.1999	4'222'341			3	6			2
Bertastrasse 4	A	10.07.2002	3'704'195		8		1			2
Bertastrasse 73	A	01.07.2003	1'995'415				5			
Birmensdorferstrasse 58	A	06.11.2003	5'534'244			3	5			1
Birmensdorferstrasse 225	A	31.01.2011	2'590'710	4		4	1			1
Birmensdorferstrasse 436, 438	A	04.05.1992	5'721'658	1	8	14				3
Brunaustasse 61	A	03.12.2002	5'240'000				8			3
Brunaustasse 71	A	10.01.2018	3'472'639		3	6				1
Bühlstrasse 39, 41	A	06.02.1998	4'806'634		1	14	1			
Calandastrasse 2, 4, 6	A	29.03.2006 25.01.2018	13'074'126	3	12	16	3			
Carmenstrasse 46	A	29.07.2022	2'856'392		1		3	1		
David-Hess-Weg 14	A	01.02.2023	1'526'839		2	4				
Dienerstrasse 32	A	17.07.2003	2'554'000			3	1			1
Doldertal 10	A	19.01.2022	2'980'000		2	6				
Dolderstrasse 23, 25	A	29.11.1999	6'718'263			8	5	1		
Dubsstrasse 33	A	01.10.1996	3'538'774		2	4				4
Dufourstrasse 138	A	30.11.1998	3'053'777				1	3		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
Edisonstrasse 12	A	01.09.2014	2'048'343	2	3					4
Eibenstrasse 9	A	12.04.2013	10'969'268							11
Ernastrasse 20, 22/Hohlstrasse 201	A	26.06.1995	25'818'040	1	12	11	2	4		26
Eugen-Huber-Strasse 75, 77	A	27.01.1994	3'748'293	1		15				
Fabrikstrasse 26	A	30.11.1998	4'001'854		2	4	4			1
Flüelastrasse 16	A	14.10.2011	Ersatzneubau							
Forchstrasse 41	A	24.03.2004	3'839'489		4					6
Forchstrasse 67	A	29.06.1993	5'927'815			1	4	4		3
Forchstrasse 229	A	01.07.2021	1'752'878		1	6				
Forchstrasse 290	A	01.09.2021	1'523'753			4				1
Förrlibuckstrasse 224, 226	A	17.12.1999	6'223'268		4	3	7	3		
Freihofstrasse 32, 34	A	30.11.1992	15'974'341	1	5	9	12	6		1
Freihofstrasse 33	A	29.04.2009	2'386'780		1	8				
Freyastrasse 19, 21	A	25.10.2000	7'132'725			5		2	9	5
Friedackerstrasse 14, 16	A	27.04.2018	3'362'439	1	1	2	1			2
Frohalmstrasse 55	A	30.11.2017	2'585'219		9					
Fröhlichstrasse 20	A	01.07.2019	2'510'000	3	3		3			
Furkastrasse 14	A	01.09.2022	1'845'717		10					
Gerechtigkeitsgasse 17	A	15.12.2023	2'524'683		2	6				
Gladbachstrasse 83	A	03.08.2017	4'134'146		1	3		3		1
Glatttalstrasse 139, 141	A	22.04.2010	3'814'438		6	12				
Grimselstrasse 14	A	01.11.2023	2'083'609		10		1			
Grossackerstrasse 32, 34, 36	A	04.06.2018	10'412'508		8	10	9			
Grosswiesenstrasse 100, 102	A	30.03.2006	17'130'888		29	29	14			
Gubelstrasse 2	A	24.03.2004	5'146'141		3	4	2			10
Gutstrasse 173, 175, 177	A	16.06.2014	11'807'500		26	15	2			5
Hädrichstrasse 12/Flurstrasse 115	A	30.08.2013	6'923'318					1		6
Hafnerstrasse 17/ Konradstrasse 49, 51, 55	A	14.12.2001	14'104'605		2	5	23	3		8
Hafnerstrasse 23	A	14.12.2001	3'709'707				9			1
Hallwylstrasse 29	A	18.12.2002	5'997'269		1	5				4
Hammerstrasse 21	A	17.11.2022	3'200'114		4	3	1			1
Heerenschürlistrasse 29, 31	A	30.11.2012	2'888'435			7	5			
Hegibachstrasse 54, 56, 58/ Streulistrasse 74	A	11.07.2006	13'249'347	1	2	31	4			
Heinrichstrasse 87	A	04.03.1996	1'807'999			4				1
Heinrichstrasse 137 (Hausverein)	A	05.02.1993	4'383'297			3	4	1		2
Hellmutstrasse 4, 6, 8	A	01.02.2021	8'345'464	6	20	6				
Heuelsteig 2/Bergstrasse 117	A	29.12.1999	1'344'998	4	1					1
Hildastrasse 18	A	28.07.2022	2'910'439			8				2
Hofwiesenstrasse 217, 219, 221	A	15.12.2023	5'611'414		6	12	3			
Hofwiesenstrasse 276	A	14.05.2001	2'230'000				6			
Hohenklingenstrasse 24/ In der Schüpf 17, 19/ Limmattalstrasse 247	A	27.06.2012 29.08.2014	8'116'157	1	11	12	1			2
Hohlstrasse 7	A	08.12.1998	2'419'886		1	3				2
Hohlstrasse 9	A	13.12.1991	3'334'879		2	8				2
Hohlstrasse 44	A	03.12.2002	6'305'951			3	4			3
Hohlstrasse 78	A	28.11.2000	5'880'000		4		1	4		1
Hohlstrasse 337	A	27.03.1996	2'778'147			10				
Hohlstrasse 345	A	12.04.2000	3'086'824			4	4			1
Hönggerstrasse 118, 120	A	26.11.2015	6'603'588	1	8	6		1		4
Honrainweg 19, 21	A	09.11.2004	5'396'440	2	4	4	5			
Im Sydefädeli 25, 27	A	06.04.2000	3'709'597	2	8	8				
IM VIADUKT ... 1 bis ... 7	B	24.08.2006	4'982'997							7
IM VIADUKT ... 8 bis ... 17	B	24.08.2006	8'295'799							9
IM VIADUKT ... 18 bis ... 34	B	24.08.2006	9'343'143							16

Stand per 31. Dezember 2023

Liegenschaft	Besitzverhältnis	Kaufdatum	Gebäudeversicherungs-wert in Fr.	1 und 1.5 Zimmer	2 und 2.5 Zimmer	3 und 3.5 Zimmer	4 und 4.5 Zimmer	5 und mehr Zimmer	Mansarden/Einzelzimmer	Gewerberäume
Markthalle IM VIADUKT ...36 bis ...52 [1]	B	24.08.2006	16'039'000							20
IM VIADUKT ...A bis ...F	B	24.08.2006	5'005'074							7
Josefstrasse 10, 12 (Hausverein)	A	24.07.1992	6'250'830		1	4		3		2
Josefstrasse 18	A	24.07.1992	3'748'293			4	2			2
Josefstrasse 52	A	21.06.2002	4'354'635			7	1			2
Jungstrasse 15, 15a	A	29.11.2018	2'711'972	1	2	5	1	1		1
Jungstrasse 17, 19	A	01.10.2021 01.07.2022	2'168'542		2	5	1		1	
Kalkbreitestrasse 86	A	08.12.2010	4'336'995			10				1
Kanzleistrasse 70, 72	A	30.11.1998	5'798'884		2	7		4		2
Kanzleistrasse 95	A	10.12.1993	3'475'745		5	3		1		2
Kernstrasse 32	A	17.06.2004	3'268'731			4	1			
Kinkelstrasse 10	A	10.02.2023	8'025'756	8	8	8		1		3
Kirchenfeld 1/Landhusweg 5	A	25.06.2012	2'588'493			9				1
Klingenstrasse 38	A	01.02.2021	3'202'586		1	9				
Konkordiastrasse 9	A	29.11.2018	1'697'702	4	4					
Kornhausstrasse 30	A	22.05.1991	2'926'975			10				
Kosakenweg 4, 6, 8/ Stoffelstrasse 17, 19	A	01.04.2014	8'970'057	3	6	10	2			4
Krähbühlstrasse 126	A	06.11.2014	2'614'985			6				1
Kreuzwiesen 18, 20	A	11.07.2013	2'634'830			12				
Lägernstrasse 7	A	27.07.1994	2'723'025	1	3	4		1		
Lägernstrasse 17	A	04.12.2000	2'039'457		7	1				
Lägernstrasse 35, 37/ Rosengartenstrasse 80	A	31.05.2002	7'670'000	4		20				2
Landenbergstrasse 15	A	12.12.1996	1'579'795			5				
Langfurren 18	A	29.09.2022	1'422'091		1	4	1			
Limmattalstrasse 84, 86, 88, 90	A	28.04.2023	5'892'481	7	2	7	1	1		2
Luegislandstrasse 102	A	16.07.2022	1'548'155		3	3				
Luchswiesenstrasse 158	A	02.12.2019	2'634'829		3	3	4	1		
Luegislandstrasse 491	A	19.08.2011	1'444'239			4	2			
Luggwegstrasse 28	A	15.12.2023	4'376'683		3	9				1
Militärstrasse 115	A	28.06.2006	7'099'707					1		5
Mutschellenstrasse 160	A	21.10.2010	2'491'457			6	2			
Neeserweg 31	A	01.06.2016	1'659'120		2	4				
Neugasse 57, 59	S	20.07.1995	10'544'829			14	2			
Neunbrunnenstrasse 11	A	25.09.2019	4'766'837	1	6	6	5			1
Neunbrunnenstrasse 259/ Hürststrasse 64	A	16.12.2011	2'111'170	1	1	2	1	1		
Nidelbadstrasse 6, 8	A	24.01.1997	9'243'952	6	1	4	6	6		2
Nietengasse 17, 21	A	27.04.2004	4'740'487	4	4	4				2
Nordstrasse 108	A	30.11.1998	3'281'961			3	3			2
Nordstrasse 397	A	26.11.2020	1'190'000	2	2	1				
Ottenbergstrasse 77	A	30.04.2018	2'061'583	2		6				
Paulstrasse 3	A	29.09.2017	2'033'000			1	3			1
Quellenstrasse 6	A	16.03.1994	4'078'970			8				2
Rautihalde 15, 19	A	31.05.2002	14'750'083	1	8	6	11	7	3	
Rolandstrasse 36	A	22.09.2005	1'457'350			4				
Röschibachstrasse 67, 69	A	30.11.1992	5'864'954		1	7	9			1
Rotwandstrasse 50	B	01.12.2011	2'224'765	1		1	3			1
Rümlangstrasse 71	A	10.08.2018	2'488'547		3	6				2
Saumackerstrasse 42, 44, 48/ Badenerstrasse 658	A	24.05.2011	12'722'147	5		31	4			4
Saumackerstrasse 76, 78, 80	A	01.10.2010	8'731'317		2	17	8			
Schaffhauserstrasse 496	A	01.07.1996	1'770'000		4	4				
Schauenbergstrasse 24, 26	A	15.07.2019	3'052'659		3	7	1			1
Schärenmoosstrasse 55	A	19.02.2008	1'444'195			6				

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
Schärenmoosstrasse 115, 117	A	27.01.2021	32'375'000							1
Schreinerstrasse 42	A	10.12.1993	3'538'873	1	4	5				2
Schulhausstrasse 27	A	27.10.2005	4'331'482		1	1		3		
Schürgistrasse 60, 62	A	17.12.2015 28.09.2018	3'522'270	6	6	6				
Schürgistrasse 68	A	26.05.1992	1'311'941			3	3			
Schürliweg 2	A	01.09.2021	3'483'707	1	2	3	3			
Schützenrain 17	A	19.05.1994	1'973'311		2	5				
Seefeldstrasse 175	A	22.12.2016	4'420'780	10	5	5				2
Seestrasse 310	A	19.06.1991	3'505'756				10			
Segantinistrasse 83	A	30.09.2016	1'406'734	1	1	4				
Sennhauserweg 18	A	29.11.1999	3'472'683		1	3	3	1		
Sihlweidstrasse 20, 22, 24, 26	A	20.07.2000	18'460'342	3	9	17	9			
Silvrettaweg 15, 17, 19	A	29.01.2008	3'604'918		1	12	1			2
Stationsstrasse 58	A	11.12.1996	2'083'000			5				
Stoffelstrasse 21, 23	A	30.09.2022	5'089'694	17	9		1			
Streulistrasse 11	A	23.05.1997	3'616'000		1	5	2			
Streulistrasse 81	A	16.12.1994	2'006'439		1	6	1			
Tobelhofstrasse 10, 12	A	29.11.1999	5'010'000			11	3			
Ueberlandstrasse 283	A	04.05.2011	1'642'590			4	2			
Uetlibergstrasse 145	A	04.02.2011	3'130'927			6		1		
Uetlibergstrasse 155	A	04.02.2011	1'819'024			2	2	1		
Unterwerkstrasse 20	A	29.01.2009	5'235'086		1	5	6	1		
Voltastrasse 40	A	30.11.1998	3'538'829		1			3		1
Wehntalerstrasse 98, 100	A	16.12.2012	6'713'855		3	2	4	1		6
Wehntalerstrasse 194, 196/ Waldmeisterweg 3, 5	A	12.12.1997	12'920'631*		6	6	22	2		
Wernerstrasse 11	A	16.11.2020	1'940'282			6				
Wettingerwies 2	A	11.07.2006	8'896'656		4	5	7	1		2
Winzerstrasse 41, 41a	A	28.01.2016	3'296'292	6	11	2				
Witikonstrasse 365	A	30.01.2013	3'610'488	1	1		4			3
Witikonstrasse 503, 505, 507, 517, 519, 521	A	28.03.2012	24'678'096	10	5	16	28	3		
Ziegelstrasse 4	A	27.03.2013	3'733'936			6	4			
Zimmerlistrasse 10	A	12.04.2000	1'852'097		4	4				
Zimmerlistrasse 12	A	04.10.2000	2'469'464			8				
Zollikerstrasse 259	A	01.07.2020	1'984'412		1	2	1	1		
Zurlindenstrasse 58	A	01.03.2019	3'395'512			8	1			2
Zurlindenstrasse 277	A	03.04.2006	2'579'652		12	2				

Total Hauptobjekte Anzahl	177	520	1'016	405	94	13	318
Wohnobjekte in %	8%	23%	46%	18%	4%	1%	

Gebäudeversicherungswert per 31.12.2023 930'203'306

Mietobjekte Wohnen	2'225
Mietobjekte Gewerbe	318
Total Hauptobjekte	2'543

Reine Wohnliegenschaften	104
Gemischt genutzte Liegenschaften	73
Reine Gewerbeliegenschaften	9
Total Liegenschaften	186

Legende zu Besitzverhältnissen:

A Alleineigentum, M Miteigentum, B Im Baurecht, S Stockwerkeigentum

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

Ablieferung an Ausschuss, 14. Februar 2024

Abnahmebeschluss Stiftungsrat («Anstaltsvorstand»), 28. Februar 2024

Abnahmebeschluss Prüfstelle, 28. Februar 2024

Bericht

a. Revisionsbericht

Die im Geschäftsbericht auf den Seiten 48 bis Seite 59 abgebildeten Elemente der Jahresrechnung sind die wichtigsten Teile der gesamten Jahresrechnung 2023. Die vollständige Jahresrechnung wurde von der finanztechnischen Prüfstelle KPMG AG geprüft und im Revisionsbericht ohne Einschränkungen mit Datum 28. Februar 2024 bestätigt.

b. Finanzieller Überblick zur Jahresrechnung

Ertragsüberschuss

Die Stiftung PWG schliesst das Jahr mit einem Ertragsüberschuss von 9,2 Mio. Fr. ab (gleiche Periode Vorjahr 9,8 Mio. Fr.).

Bilanz

Die «Sachanlagen VV» [140] erhöhten sich per Ende Berichtsperiode auf 1'120,0 Mio. Fr. (E-VJ: 999,9 Mio.). Die Zunahme resultiert aus den Aktivierungen der erworbenen Liegenschaften und den abgerechneten Bauprojekten (zusammen + 111,4 Mio. Fr.), aus den Veränderungen der «Anlagen im Bau» (+ 13,6 Mio. Fr.) sowie den periodenbezogenen Abschreibungen (- 4,9 Mio. Fr.). Siehe dazu auch Seite 57 «Total Sachanlagen».

Die «Kurzfristigen ...» [201] und «Langfristigen Finanzverbindlichkeiten» [206] sind zusammen auf 823,9 Mio. Fr. gestiegen (E-VJ: 741,7 Mio. Fr.). Der «Liegenschaftsfonds» [291] erhöhte sich um 8,0 Mio. Fr. auf 81,2 Mio. Fr. (E-VJ: 73,2 Mio. Fr.).

c. Erläuterungen zur abgeschlossenen Berichtsperiode

Erfolgsrechnung

Die Mieterträge (in der Gruppe «Finanzertrag» [44] enthalten) sind gegenüber der gleichen Vorjahresperiode netto um rund 2,8 Mio. Fr. auf 43,5 Mio. Fr. gestiegen. Die 2022 und 2023 erworbenen Liegenschaften, die fertiggestellten Bauprojekte sowie die Mietzinserhöhungen infolge des gestiegenen Referenzzinssatzes trugen dazu bei.

Im «Sach- und übriger Betriebsaufwand» [31] enthalten ist insbesondere «Baulicher und betrieblicher Unterhalt» [314], der mit rund 6,9 Mio. Fr. gegenüber der gleichen Vorjahresperiode um 1,6 Mio. Fr. tiefer liegt. Die «Abschreibungen» [33] sind mit 4,9 Mio. Fr. gegenüber dem Vorjahr höher (P-VJ: 4,3 Mio. Fr.).

Die «Einlagen in Fonds («Liegenschaftsfonds»)» [35] und «Entnahmen aus Fonds («Liegenschaftsfonds»)» [45] belasteten die Rechnung mit netto 8,0 Mio. Fr. (P-VJ: 5,9 Mio. Fr.).

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

d. Begründung erheblicher Abweichungen gegenüber dem Budget

Erfolgsrechnung

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

Investitionsrechnung

Das Wachstum aus dem Erwerb liegt im abgeschlossenen Jahr mit rund 103,2 Mio. Fr. deutlich über dem Jahresbudget (50,5 Mio. Fr.). Inwieweit die Wachstumsziele im Erwerb erreicht oder übertroffen werden, bestimmt jeweils weitgehend der Markt.

Die Ursina AG wurde liquidiert und ausgebucht (Bilanz: [145] «Beteiligungen, Grundkapitalien»/Investitionsrechnung und [65] «Übertragung von Beteiligungen in das Finanzvermögen»).

Beschluss des Stiftungsrates

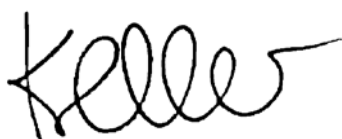
Der Stiftungsrat hat die Jahresrechnung 2023 der Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich am 28. Februar 2024 genehmigt. Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

	Erläuterungen	1.1. bis 31.12.2023 Fr.
Erfolgsrechnung (siehe Seite 50)	Gesamtaufwand	- 38'766'087
	Gesamtertrag	48'004'365
	Ertragsüberschuss (+)/Aufwandüberschuss (-)	9'238'278
Investitionsrechnung (siehe Seite 51)	Ausgaben Verwaltungsvermögen	- 127'403'392
	Einnahmen Verwaltungsvermögen	13'830'288
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	- 113'573'104
Bilanz per 31.12.2023 (siehe Seite 52)	Bilanzsumme	1'133'476'473

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung von 9'238'278.37 Fr. wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen. Dadurch erhöht sich der Bilanzüberschuss auf 159'192'246.66 Fr.

Zürich, 28. Februar 2024

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



Ueli Keller
Präsident des Stiftungsrates



Alexandra Wymann
Protokollführerin

Erfolgsrechnung

	Rechnung / Fr. 1.1 bis 31.12.23	Budget / Fr. 1.1. bis 31.12.23	Rechnung / Fr. 1.1. bis 31.12.22
Gestuffer Erfolgsausweis			
30 Personalaufwand	-4'294'590	-4'368'800	-3'850'986
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	-9'942'605	-10'110'800	-11'251'069
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen (siehe «Anlagenspiegel – Verwaltungsvermögen»)	-4'893'319	-4'431'400	-4'279'974
35 Einlagen in Fonds («Liegenschaftsfonds»)	-9'447'868	-8'542'300	-8'198'845
36 Transferaufwand	-	-	-
37 Durchlaufende Beiträge	-	-	-
Total betrieblicher Aufwand	-28'578'381	-27'453'300	-27'580'874
40 Fiskalertrag	-	-	-
41 Regalien und Konzessionen	-	-	-
42 Entgelte	281'174	207'600	235'282
43 Verschiedene Erträge	2'593'774	1'269'300	1'248'368
45 Entnahmen aus Fonds («Liegenschaftsfonds»)	1'490'419	1'880'000	2'283'116
46 Transferertrag	1'876	3'000	2'269
47 Durchlaufende Beiträge	-	-	-
Total betrieblicher Ertrag	4'367'243	3'359'900	3'769'034
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-24'211'139	-24'093'400	-23'811'840
34 Finanzaufwand	-10'187'705	-7'840'000	-7'205'185
44 Finanzertrag	43'637'122	42'239'200	40'845'388
Ergebnis aus Finanzierung	33'449'417	34'399'200	33'640'203
Operatives Ergebnis	9'238'278	10'305'800	9'828'363
38 Ausserordentlicher Aufwand	-	-	-
48 Ausserordentlicher Ertrag	-	-	-
Ausserordentliches Ergebnis	-	-	-
3 Total Aufwand	-38'766'087	-35'293'300	-34'786'060
4 Total Ertrag	48'004'365	45'599'100	44'614'423
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung Ertragsüberschuss (+)/Aufwandüberschuss (-)	9'238'278	10'305'800	9'828'363

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 31.12.23	Budget / Fr. 1.1. bis 31.12.23	Rechnung / Fr. 1.1. bis 31.12.22
Investitionsrechnung VV (nach Sachgruppen)			
50 Sachanlagen	127'403'392	80'062'300	95'408'209
51 Investitionen auf Rechnung Dritter	-	-	-
52 Immaterielle Anlagen	-	-	-
54 Darlehen	-	-	-
55 Beteiligungen und Grundkapitalien	-	-	-
56 Eigene Investitionsbeiträge	-	-	-
57 Durchlaufende Investitionsbeiträge	-	-	-
Total Investitionsausgaben	127'403'392	80'062'300	95'408'209
60 Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	-	-	-
61 Rückerstattungen	-	-	-
62 Übertragung von immateriellen Anlagen in das Finanzvermögen	-	-	-
63 Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	2'401'280	-	9'449'870
64 Rückzahlung von Darlehen	20'000	20'000	20'000
65 Übertragung von Beteiligungen in das Finanzvermögen	11'409'008	-	-
66 Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	-	-	-
67 Durchlaufende Investitionsbeiträge	-	-	-
Total Investitionseinnahmen	13'830'288	20'000	9'469'870
Nettoinvestitionen (-) / Einnahmenüberschuss (+)	- 113'573'104	- 80'042'300	- 85'938'339

Anmerkungen zu

Kontogruppe Sachanlagen 50

Erwerb von Liegenschaften	103'224'527	50'500'000	85'953'598
Bauausgaben, Bauzeitkosten und Eigenleistungen	24'178'865	29'562'300	9'454'611
Summe Gruppe 50	127'403'392	80'062'300	95'408'209

Kontogruppe Investitionsbeiträge für eigene Rechnung 63

Darin enthalten sind die gewährten Abschreibungsbeiträge.

Kontogruppe Übertragung von Beteiligungen in das Finanzvermögen 65

Die Ursina AG wurde liquidiert und ausgebucht.

Übersicht Bauprojekte

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

Bilanz

	1.1.23 Fr.	Veränderung im Rechnungsjahr	31.12.23 Fr.
Aktiven			
100 Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	3'499'145	1'075'850	4'574'994
101 Forderungen	355'978	-24'546	331'432
102 Kurzfristige Finanzanlagen	-	-	-
104 Aktive Rechnungsabgrenzungen	12'611'803	-4'051'095	8'560'707
Umlaufvermögen	16'466'925	-2'999'791	13'467'134
Anlagevermögen Finanzvermögen			
Total Finanzvermögen	16'466'925	-2'999'791	13'467'134
140 Sachanlagen VV	999'895'523	120'108'816	1'120'004'339
142 Immaterielle Anlagen	23	-23	-
144 Darlehen	20'000	-20'000	-
145 Beteiligungen, Grundkapitalien	11'414'008	-11'409'008	5'000
146 Investitionsbeiträge	-	-	-
Anlagevermögen Verwaltungsvermögen*	1'011'329'554	108'679'785	1'120'009'339
	-	-	-
Total Verwaltungsvermögen	1'011'329'554	108'679'785	1'120'009'339
Total Aktiven	1'027'796'479	105'679'994	1'133'476'473
* Total Anlagevermögen (Detail im Anhang «Anlagenspiegel» und «Beteiligungsspiegel»)	1'011'329'554	108'679'785	1'120'009'339
Passiven			
200 Laufende Verbindlichkeiten	10'268'861	5'113'001	15'381'862
201 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	15'000'000	25'000'000	40'000'000
204 Passive Rechnungsabgrenzungen	2'625'723	1'144'875	3'770'598
205 Kurzfristige Rückstellungen	-	-	-
Kurzfristiges Fremdkapital	27'894'584	31'257'876	59'152'460
206 Langfristige Finanzverbindlichkeiten	726'702'465	57'226'391	783'928'856
208 Langfristige Rückstellungen	-	-	-
Langfristiges Fremdkapital	726'702'465	57'226'391	783'928'856
Total Fremdkapital	754'597'049	88'484'267	843'081'316
291 Liegenschaftsfonds (ehemals Erneuerungsfonds)	73'245'461	7'957'449	81'202'910
Zweckgebundenes Eigenkapital	73'245'461	7'957'449	81'202'910
299 PWG-Gründungskapital	50'000'000	-	50'000'000
299 Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	149'953'968	9'238'278	159'192'247
Zweckfreies Eigenkapital	199'953'968	9'238'278	209'192'247
Total Eigenkapital	273'199'429	17'195'728	290'395'157
Total Passiven	1'027'796'479	105'679'994	1'133'476'473

Geldflussrechnung

	Rechnung/Fr. 1.1. bis 31.12.23	Rechnung/Fr. 1.1. bis 31.12.22
Geldflussrechnung (indirekte Methode)		
Jahresergebnis Erfolgsrechnung: Ertragsüberschuss (+), Aufwandüberschuss (-)	9'238'278	9'828'363
+/- Realisierte Verluste (+) / Gewinn (-) auf Abgang Sachanlagen VV	-	-
+ Abschreibungen Verwaltungsvermögen	4'893'319	4'279'974
+/- Abnahme/Zunahme Forderungen	24'546	88'246
+/- Abnahme/Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen	4'051'095	-9'556'154
+/- Zunahme/Abnahme Laufende Verbindlichkeiten	5'113'001	2'819'300
+/- Zunahme/Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen	1'144'875	-980'803
+/- Bildung/Auflösung Rückstellungen der Erfolgsrechnung	-	-300'000
+/- Einlagen/Entnahmen Fonds/Spezialfinanzierungen FK u. EK «Liegenschaftsfonds»	7'957'449	5'915'729
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	32'422'563	12'094'655
- Investitionsausgaben Verwaltungsvermögen	-127'403'392	-95'408'209
+ Investitionseinnahmen Verwaltungsvermögen	13'830'288	9'469'870
= Saldo der Investitionsrechnung (Nettoinvestitionen)	-113'573'104	-85'938'339
- Entnahmen aus Fonds	-	-
Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen	-113'573'104	-85'938'339
Geldfluss aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-113'573'104	-85'938'339
+/- Zunahme/Abnahme Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	25'000'000	12'910'000
+/- Zunahme/Abnahme Langfristige Finanzverbindlichkeiten	57'226'391	53'613'150
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	82'226'391	66'523'150
Veränderung Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	1'075'850	-7'320'534
Stand Flüssige Mittel per 1.1.	3'499'145	10'819'679
Stand Flüssige Mittel per 31.12. Stichtag	4'574'994	3'499'145
Zunahme (+) / Abnahme (-) Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	1'075'850	-7'320'534

Anhang

Grundlagen und Grundsätze der Rechnungslegung

Angewandtes Regelwerk

Rechtliche Grundlagen

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

Regelwerk

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

Rechnungslegungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

Bilanzierungsgrundsätze

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

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

Aktivierungs-/Wesentlichkeitsgrenze

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

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

Bewertungsgrundsätze

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

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

Bereichsspezifische Regelungen

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 (wertvermehrende Investitionen) bewertet. Es werden Ausgaben, Aufwendungen und Eigenleistungen (Bauherrenvertretungen, Projekt- und/oder Bauleitung und/oder Baukommissionen) aktiviert.

Allfällige während der Bauperiode entgangene Mietzinsrenten (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 Baueinzelkosten 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 31.12.22	Veränderung im Rechnungsjahr	Rechnung / Fr. 1.1. bis 31.12.23
-------------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------

Ausgewählte Positionen der Erfolgsrechnung

Kontogruppen

Nr. Bezeichnung

Nr.	Bezeichnung	Rechnung / Fr. 1.1. bis 31.12.22	Veränderung im Rechnungsjahr	Rechnung / Fr. 1.1. bis 31.12.23
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	- 11'251'069	1'308'464	- 9'942'605
	Material- und Warenaufwand [310]	- 47'221	19'143	- 28'077
	Nicht aktivierbare Anlagen [311]	- 94'821	7'780	- 87'041
	Ver- und Entsorgung Liegenschaften VV [312]	- 835'447	264'071	- 571'376
	Dienstleistungen und Honorare [313]	- 1'229'570	- 546'785	- 1'776'355
	Baulicher und betrieblicher Unterhalt [314]	- 8'416'796	1'558'505	- 6'858'291
	Unterhalt Mobilien und immaterielle Anlagen [315]	- 16'883	889	- 15'994
	Miete, Leasing, Pachten, Benützungsgebühren [316]	- 513'306	- 8'488	- 521'795
	Spesenentschädigungen [317]	- 45'158	19'311	- 25'847
	Wertberichtigungen auf Forderungen [318]	- 45'688	10'702	- 34'987
	Verschiedener Betriebsaufwand [319]	- 6'179	- 16'662	- 22'841
44	Finanzertrag	40'845'388	2'791'734	43'637'122
	Zwischensumme «Total Mieterträge» [4470]	40'737'226	2'756'346	43'493'572
	Mieterträge Wohnen [4470.1]	29'220'663	2'751'346	31'972'009
	Mieterträge Gewerbe [4470.2]	10'062'001	- 94'306	9'967'695
	Mieterträge Parking [4470.3]	1'044'555	95'624	1'140'178
	Mieterträge Übrige [4470.4]	410'008	3'682	413'690
	Zwischensumme «Übriger Finanzertrag»	108'162	35'389	143'551
	Übrige Erträge Liegenschaften VV: LS-Anlagen- und/oder Baukreditzinsen [4479]	107'550	35'550	143'100
	Zinserträge [4400]	12	239	251
	Erträge aus Darlehen VV [4450]	600	- 400	200

Buchwert / Fr. 1.1.23	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert / Fr. 31.12.23
--------------------------	---------------------------------	----------------------------

Ausgewählte Positionen des Vermögens

Kontogruppen

Nr. Bezeichnung

Nr.	Bezeichnung	Buchwert / Fr. 1.1.23	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert / Fr. 31.12.23
101	Forderungen	355'978	- 24'546	331'432
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	157'684	- 74'190	83'494
	WB Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	- 74'000	- 5'000	- 79'000
	Interne Kontokorrente (Abrechnungskonten)	84'360	- 84'110	250
	Übrige Forderungen (STWEG und sonstige Guthaben)	115'561	11'420	126'981
	Forderungen gg. Eidg. Steuerverwaltung (MWST, VST)	72'373	127'334	199'707
104	Aktive Rechnungsabgrenzungen	12'611'803	- 4'051'095	8'560'707
	Heiz- und Nebenkosten	4'332'547	1'838'160	6'170'707
	Sach- und übriger Betriebsaufwand	3'969'255	- 3'969'255	-
	Investitionsrechnung («Abschreibungsbeiträge»)	4'310'000	- 1'920'000	2'390'000
Anmerkung: Aktive Abgrenzungen aus «Heiz- und Nebenkosten» sind Auslagen von jährlich abzurechnenden Heiz- und Nebenkosten.				
140	Total Sachanlagen VV (siehe auch «Anlagenspiegel»)	999'895'523	120'108'816	1'120'004'339
	Hochbauten («Liegenschaften Anlagewert»)	983'414'118	106'568'387	1'089'982'505
	Hochbauten («Liegenschaften Anlagekosten»)	1'033'519'118	108'958'387	1'142'477'505
	/ . Abschreibungsbeiträge	- 50'105'000	- 2'390'000	- 52'495'000
	Mobilien VV	31'556	- 12'646	18'910

		Buchwert/Fr. 1.1.23	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert/Fr. 31.12.23
Anlagen im Bau VV («Liegenschaften im Bau»)				
Ackersteinstrasse 172	Ersatzneubau	866'874	2'579'904	3'446'778
Flüelastrasse 16	Ersatzneubau	1'821'458	4'412'881	6'234'339
Freyastrasse 19, 21	Gesamterneuerung	217'439	1'778'957	1'996'396
Hädrichstr. 12 / Flurstr. 115	Neubau Flurstrasse 115	1'016'360	2'848'003	3'864'363
Birmensdorferstrasse 58	Erneuerung Wohnungen	177'621	1'734'215	1'911'836
Schärenmoosstrasse 115, 117	Umnutzung Büro zu Wohnen	258'835	668'504	927'339
Uetlibergstrasse 145	Gesamterneuerung mit Erweiterung	456'103	1'636'207	2'092'310
Ziegelstrasse 4	Gesamterneuerung	278'998	1'647'178	1'926'175
Zurlindenstrasse 277	Gesamterneuerung	160'039	1'828'456	1'988'495
Übrige Bauprojekte		11'196'122	-5'581'229	5'614'893

Anmerkung:

Der Gebäudeversicherungswert aller Hochbauten beträgt 930'203'306 Fr. (Vorjahr 801'573'076 Fr.).

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

		Buchwert/Fr. 1.1.23	Veränderung im Rechnungsjahr	Buchwert/Fr. 31.12.23
--	--	------------------------	---------------------------------	--------------------------

Ausgewählte Positionen des Fremdkapitals

Kontogruppen

Nr. Bezeichnung

200	Laufende Verbindlichkeiten	10'268'861	5'113'001	15'381'862
	Laufende Verbindlichkeiten aus L&L von Dritten	4'825'329	2'535'063	7'360'392
	Kontokorrente mit Dritten	25'773	-25'773	-
	Steuern (MWST)	64'432	-594	63'838
	Erhaltene Anzahlungen von Dritten	5'196'267	2'073'361	7'269'628
	Interne Kontokorrente (Abrechnungskonten)	-	499'679	499'679
	Übrige laufende Verbindlichkeiten	157'060	31'264	188'324

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

204	Passive Rechnungsabgrenzungen	2'625'723	1'144'875	3'770'598
	Personalaufwand	-	-	-
	Heiz- und Nebenkosten	1'080'000	470'000	1'550'000
	Sach- und übriger Betriebsaufwand	144'257	-65'095	79'162
	Liegenschaftenaufwand	1'253'687	587'346	1'841'033
	Finanzaufwand/Finanzertrag	147'779	152'624	300'404
	Investitionsrechnung	-	-	-

206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	726'702'465	57'226'391	783'928'856
	Darlehen Stadt Zürich (aus Jugendwohnkredit)	1'100'000	-	1'100'000
	Kredite mit Restlaufzeit bis 1 Jahr*	56'693'100	-20'896'640	35'796'460
	Kredite mit Restlaufzeit von über 1 bis 2 Jahren	30'265'000	41'589'000	71'854'000
	Kredite mit Restlaufzeit von über 2 bis 5 Jahren	177'349'000	18'002'000	195'351'000
	Kredite mit Restlaufzeit von über 5 bis 10 Jahren	307'145'000	-22'918'000	284'227'000
	Kredite mit Restlaufzeit von über 10 Jahren	62'596'000	39'770'000	102'366'000
	Kredite im 2. Rang der Pensionskasse Stadt Zürich (PK ZH)**	91'554'365	1'680'031	93'234'396

Gewichteter Durchschnittszinssatz der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in %

1,19%

0,27%

1,46%

Anmerkung:

Bei den Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um ungesicherte oder grundpfandgesicherte Kredite (Hypothesen, Darlehen etc.). Der Gesamtwert der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten hinterlegten Grundpfänder (Schuldbriefe) beträgt 739'892'500 Fr. (Vorjahr 687'652'694 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 1.1.2023	Zugänge (+) Abgänge (-)	Umgliederung (+/-)	Stand 31.12.2023	Stand 1.1.2023	Planm. Abschreib.	Ausserplanm. Abschr./WB	Abgänge (+) Umgliederung (+/-)	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2023
Sachanlagen VV										
1404.0 Hochbauten	1'037'010'695	100'834'525	10'614'511	1'148'459'733	-53'596'578	-4'880'650	-	-	-58'477'228	1'089'982'505
1406.0 Mobilien VV	397'234	-	-	397'234	-365'678	-12'646	-	-	-378'324	18'910
1407.0 Anlagen im Bau VV	16'449'849	24'167'586	-10'614'511	30'002'924	-	-	-	-	-	30'002'924
Total Sachanlagen	1'053'857'779	125'002'111	-	1'178'859'891	-53'962'256	-4'893'296	-	-	-58'855'552	1'120'004'339
Immaterielle Anlagen										
1420.0 Software	121'432	-9'324	-	112'108	-121'409	9'301	-	-	-112'108	-
Total Immaterielle Anlagen	121'432	-9'324	-	112'108	-121'409	9'301	-	-	-112'108	-
Darlehen										
1445.0 Private Unternehmungen	20'000	-20'000	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Darlehen	20'000	-20'000	-	-	-	-	-	-	-	-
Beteiligungen, Grundkapitalien										
1455.0 Private Unternehmungen	12'233'054	-12'228'054	-	5'000	-819'046	-	-	819'046	-	5'000
Total Beteiligungen	12'233'054	-12'228'054	-	5'000	-819'046	-	-	819'046	-	5'000
Total Verwaltungsvermögen	1'066'232'265	112'744'734	-	1'178'976'699	-54'902'711	-4'883'995	-	819'046	-58'967'660	1'120'009'339

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. 31.12.23
--------------	------------	----------------------------------	-----------------------	--------------------------------	----------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------	-----------------------	--------------------------

Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW

Olten	Genossen- schaft	OR	Finanzierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus							
				*3'255'000	1 Anteil- schein- zertifikat		«1 Stimme»	Keine	5'000	5'000

Ursina AG

Zürich	Aktienge- sellschaft	OR	Liegenschaften							
				100'000	100 %	100 %	100 %	Keine	12'228'054	-

*Die Ursina AG wurde per 14.02.2023 liquidiert und im 2. Quartal 2023 ausgebucht.

Total Beteiligungen im Verwaltungsvermögen (Bilanz Ziff. 145) 5'000

Nicht bilanzierte Beteiligungen und Verträge

Keine -

Erläuterungen/ Infos

*Nominalkapital EGW = Anteilscheinkapital Stand 31.12.2022. (Quelle: EGW Geschäftsbericht 2022).

Eigenkapitalnachweis

Veränderungen	Stand 1.1.23	Um- buchung Neu- bewer- tung	Spezialfinanzierun- gen im Eigenkapital		Fonds		Jahresergebnis		Stand 31.12.23
			Einlage	Entnahme	Einlage	Entnahme	Ertrags- überschuss	Aufwand- überschuss	
Spezialfinanzierungen im Eigenkapital									50'000'000
2900 Gründungskapital	50'000'000	-	-	-	-	-	-	-	50'000'000
Fonds im Eigenkapital									81'202'910
2910 Liegenschaftsfonds	73'245'461	-	-	-	9'447'868	-1'490'419	-	-	81'202'910
Jahresergebnis									9'238'278
2990 Jahresergebnis	-	-	-	-	-	-	9'238'278	-	9'238'278
Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre									149'953'968
2999 Kumulierte Ergebnisse der Vorjahre	149'953'968	-	-	-	-	-	-	-	149'953'968
Total	273'199'429	-	-	-	9'447'868	-1'490'419	9'238'278	-	290'395'157

Rückstellungsspiegel

	Stand 1.1.23	Bildung inkl. Erhöhung (+)	Verwendung (-)	Auflösung (-)	Umbuchung (+/-)	Stand 31.12.23
Kurzfristige Rückstellungen [205]						
Total kurzfristige Rückstellungen	-	-	-	-	-	-
Langfristige Rückstellungen [208]						
2085 Übrige betriebliche Tätigkeit	-	-		-	-	-
Total langfristige Rückstellungen	-	-		-	-	-

Erläuterungen: Die langfristigen Rückstellungen betrafen die Behebung von Schadenfällen.

Eventualforderungen

keine

Gewährleistungsspiegel / Eventualverbindlichkeiten

keine

Leasingverträge

keine

Der Stiftungsrat und Ausschuss

Stand per 31. Dezember 2023

Stiftungsrat

Ueli Keller, Präsident

Sina-Katharine Arzt

Andreas Billeter

Reto Brüesch

Jürg Casparis

Beat Conrad

Medea Hoch

Gioia Hofmann

Elena Jakob

Maya Karácsony

Jérôme Lutz

Daniel Meier

Markus Merki

Dominik Ott

Monjek Rosenheim

Catherine Rutherford

Daniel Schwab

Monika Sprecher

Raphaël Tschanz

Ausschuss des Stiftungsrates

Ueli Keller, Vorsitz

Jürg Casparis

Maya Karácsony

Dominik Ott

Daniel Schwab

Schlichtungsstelle

Gioia Hofmann

Daniel Schwab

Monika Sprecher

Revisionsstelle

KPMG AG

Badenerstrasse 172

Postfach

8036 Zürich

Mitarbeitende Geschäftsstelle

Stand per 31. Dezember 2023

Geschäftsleitung und Stäbe

Andreas Gysi, Geschäftsführer

Neslihan Aydogan-Zierer, Portfoliomanagement, Projektentwicklung und Erwerb

Sara Esposito, Empfang und Assistenz

René Müller, Kommunikationsverantwortlicher

Noëlle Nehrenheim, IT
(bis 31. Oktober 2023)

Steve Perschak, Portfoliomanagement, Projektentwicklung und Erwerb (seit 1. März 2023)

Sarah Richard, Prozess- & Qualitätsmanagerin (seit 1. Mai 2023)

Melissa Schärer, Empfang und Assistenz

Alexandra Wymann, Dienste, Personal und Kommunikation

Bauprojekte und Portfoliomanagement

Alexandra Banz, Bereichsleiterin und Mitglied Geschäftsleitung

Neslihan Aydogan-Zierer, Portfoliomanagement, Projektentwicklung und Erwerb

Jürg Grob, Bauprojektleiter
(bis 31. Mai 2023)

Thomas Güntensperger,
Bauprojektleiter

Claudia Hassels, Bauprojektleiterin
(seit 15. Februar 2023)

Jordana Neira, Portfoliomanagement und Projektentwicklung

Steve Perschak, Portfoliomanagement, Projektentwicklung und Erwerb (seit 1. März 2023)

Elisabeth Pola, Sachbearbeiterin

Oliver Schweizer, Projektleiter Bau und Unterhalt (seit 15. August 2023)

Rafael Serra, Bauprojektleiter

Jürg Siegler, Vermassungen

Bewirtschaftung

Andreas Schmuki, Bereichsleiter und Mitglied Geschäftsleitung

Daniel Bollhalder, Bewirtschafter

Cécile Caflisch, Bewirtschafterin

Nicole Häggi, Bewirtschafterin

Rahel Huber, Sachbearbeiterin

Amela Koso-Basic, Administration
Bewirtschaftung

Vida-Lana Nikolic, Sachbearbeiterin
(befristete Anstellung 17. August 2023
bis 31. März 2025)

Michèle Pedrolini, Bewirtschafterin

Sheila Raj, Sachbearbeiterin

Bettina Schmid, Bewirtschafterin

Sara Tuena, Bewirtschafterin

Lucas Widmer, Sachbearbeiter
(bis 31. Oktober 2023), Bewirtschafter
(seit 1. November 2023)

Caroline Zinsli, Bewirtschafterin

16 angestellte Hauswartinnen
und Hauswarte

Finanzen und Informatik

Maurizio Galilei, Bereichsleiter und Mitglied Geschäftsleitung

Markus Brütsch, Informatikverantwortlicher (seit 1. November 2023)

Sandra Adinolfi, Sachbearbeiterin
(seit 1. September 2023)

Patrizia Gutknecht, Fachfrau Finanz-
und Rechnungswesen

Thomas Laager, Debitoren-
buchhaltung

Selina Notarfrancesco, Sachbearbeiterin
(seit 1. Dezember 2023)

Tamara Zuberbühler, Kreditoren-
buchhaltung (bis 31. Dezember 2023)

Lernende

Zeno Van der Mond, 2. Lehrjahr

Vida-Lana Nikolic, 3. Lehrjahr
(bis 16. August 2023)

Die letzten Jahre im Überblick

Stand per 31. Dezember 2023

		2023	2022	2021	2020
Liegenschaften	Anzahl	186	175	166	159
Wohnobjekte	Anzahl	2'225	2'082	1'985	1'919
Gewerbeobjekte	Anzahl	318	320	320	320
Total Hauptobjekte	Anzahl	2'543	2'402	2'305	2'239
Anlagen im Bau VV («Liegenschaften im Bau»)	TFr.	30'003	16'450	23'445	9'757
Hochbauten («Liegenschaften Anlagewert»)	TFr.	1'089'983	983'414	894'718	794'620
Total Liegenschaften	TFr.	1'119'986	999'864	918'163	804'377
Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken, Darlehen etc.)	TFr.	823'929	741'702	675'179	571'371
Liegenschaftensfonds (ehemals Erneuerungsfonds)	TFr.	81'203	73'245	67'330	60'255
PWG-Gründungskapital	TFr.	50'000	50'000	50'000	50'000
Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	TFr.	159'192	149'954	140'126	134'009
Total Eigenkapital	TFr.	290'395	273'199	257'456	244'264
Bilanzsumme	TFr.	1'133'476	1'027'796	943'991	824'255
Eigenfinanzierungsgrad	%	25,6%	26,6%	27,3%	29,6%
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	TFr.	9'238	9'828	6'117	6'623
... in % des Gesamtkapitals («Bilanzsumme») am 31.12. Vorjahr	%	0,9%	1,0%	0,7%	0,8%
Erfolgsentwicklung					
Personal- [30], Sach- und Betriebsaufwand [31]	TFr.	-14'237	-15'102	-16'413	-10'794
Abschreibungen Verwaltungsvermögen [33]	TFr.	-4'893	-4'280	-4'232	-3'907
Einlagen in Fonds («Liegenschaftensfonds») [35]	TFr.	-9'448	-8'199	-8'347	-6'831
Entnahmen aus Fonds («Liegenschaftensfonds») [45]	TFr.	1'490	2'283	1'272	140
Entgelte [42], verschiedene Erträge [43] und Transferertrag [46]	TFr.	2'877	1'486	2'299	-421
Finanzaufwand [34]	TFr.	-10'188	-7'205	-7'461	-6'593
Finanzertrag [44] (Detail siehe nachstehend)	TFr.	43'637	40'845	38'999	35'029
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	TFr.	9'238	9'828	6'117	6'623
Detail zum Finanzertrag [44]					
Mieterträge Wohnen		31'972	29'221	27'910	26'451
Mieterträge Gewerbe		9'968	10'062	9'570	7'599
Mieterträge Parking		1'140	1'044	1'006	928
Mieterträge Übrige		414	410	391	386
LS-Anlagen- und/oder Baukreditzinsen		143	108	122	-337
Übrige Finanzerträge		-	-	-	2
Total Finanzertrag	TFr.	43'637	40'845	38'999	35'029
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit (Cashflow)	TFr.	32'423	12'095	19'613	18'042
Geldfluss aus Investitionstätigkeit ins Verwaltungsvermögen	TFr.	-113'573	-85'938	-117'948	-23'554
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	TFr.	82'226	66'523	103'809	9'475
Veränderung Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	TFr.	1'076	-7'320	5'474	3'963
Durchschnittlicher Bestand Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	Anzahl	36	33	28	25
... davon Lernende	Anzahl	2	2	1	1
Durchschnittliche Vollzeitstellen (ohne Lernende)	Anzahl	27,2	24,6	22,5	20,6



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