

# Zawonet

„bauen in bewohnten Zustand“

Donnerstag, 24. Oktober 2019

18.00 Uhr

# Inhalt

---

- Die Stiftung PWG
- Portfolio
- Strategische Erneuerungsplanung
- Umbau im bewohnten oder unbewohnt Zustand
- Resümee

# **Die Stiftung PWG**

# Von der Idee zum ersten Haus



# Die PWG für eine vielfältige Stadt Zürich



**Lebendige Quartiere**



**Erschwinglicher Wohnraum**

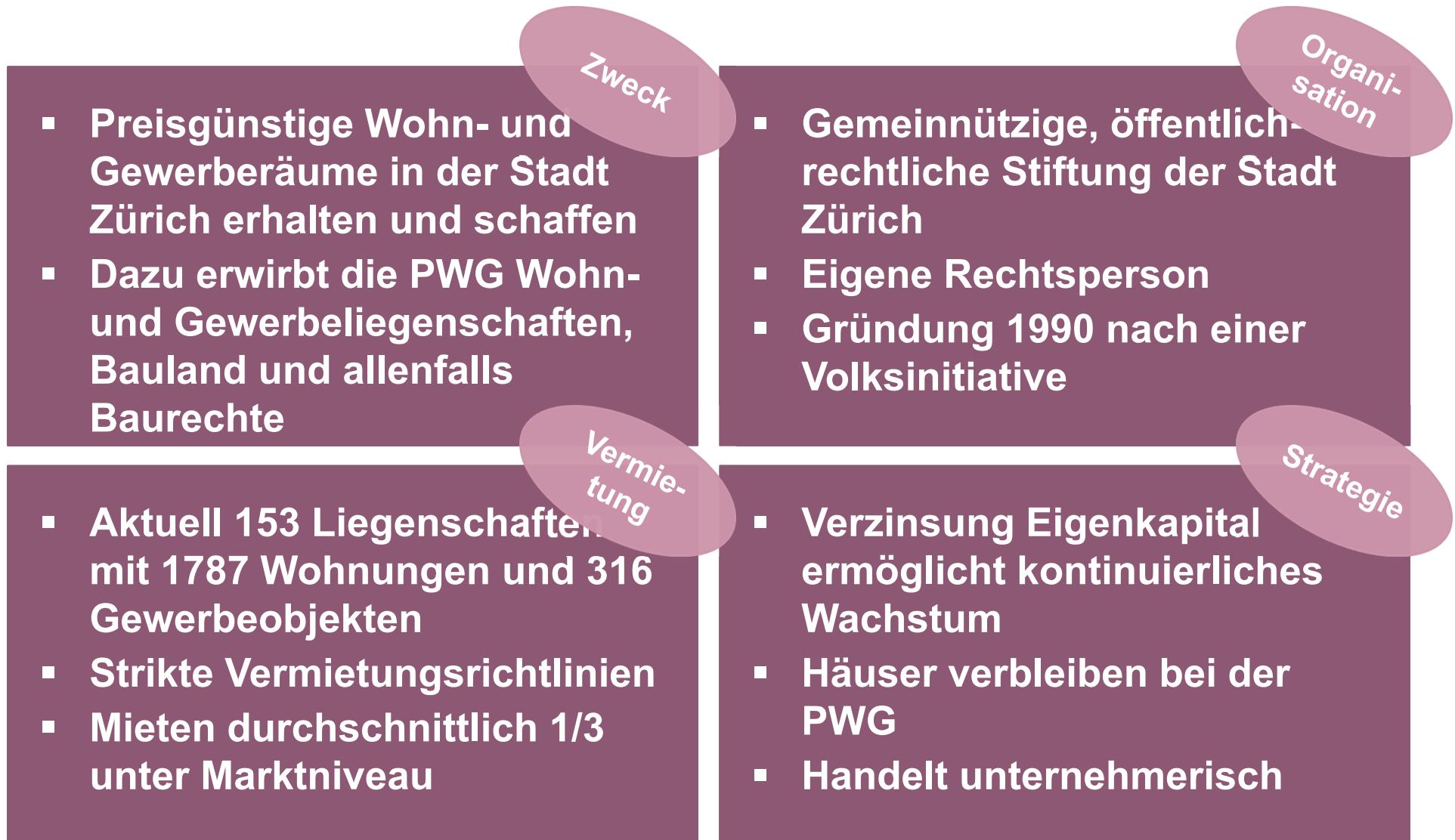


**Günstige Gewerbeflächen**



**Umsichtige Bauprojekte**

# Kurz und bündig



# Eckwerte

Liegenschaften	153
Wohnobjekte	1787
Gewerbeobjekte	316   36'107 m <sup>2</sup>
Ø Mietzins*	
... Wohnen	194 Fr./m <sup>2</sup> a
... Gewerbe	229 Fr./m <sup>2</sup> a
Anlagewert*	722 Mio. Fr.
Eigenkapital*	168 Mio. Fr.
... davon Stiftungskapital	50 Mio. Fr.
Total Mieterträge*	32,9 Mio. Fr.
Unternehmensgewinn 2018*	7,7 Mio. Fr.
Verschuldungsgrad Liegenschaften (Buchwert)*	65,6 %

\* Werte per 31.12.2018

# Organisation



## Stiftungsrat

- 19 Mitglieder gemäss Parteiproportz des Gemeindepalaments
- Gewählt durch Parlament für 4 Jahre
- Tagt 6 – 8 Mal pro Jahr

## Ausschuss

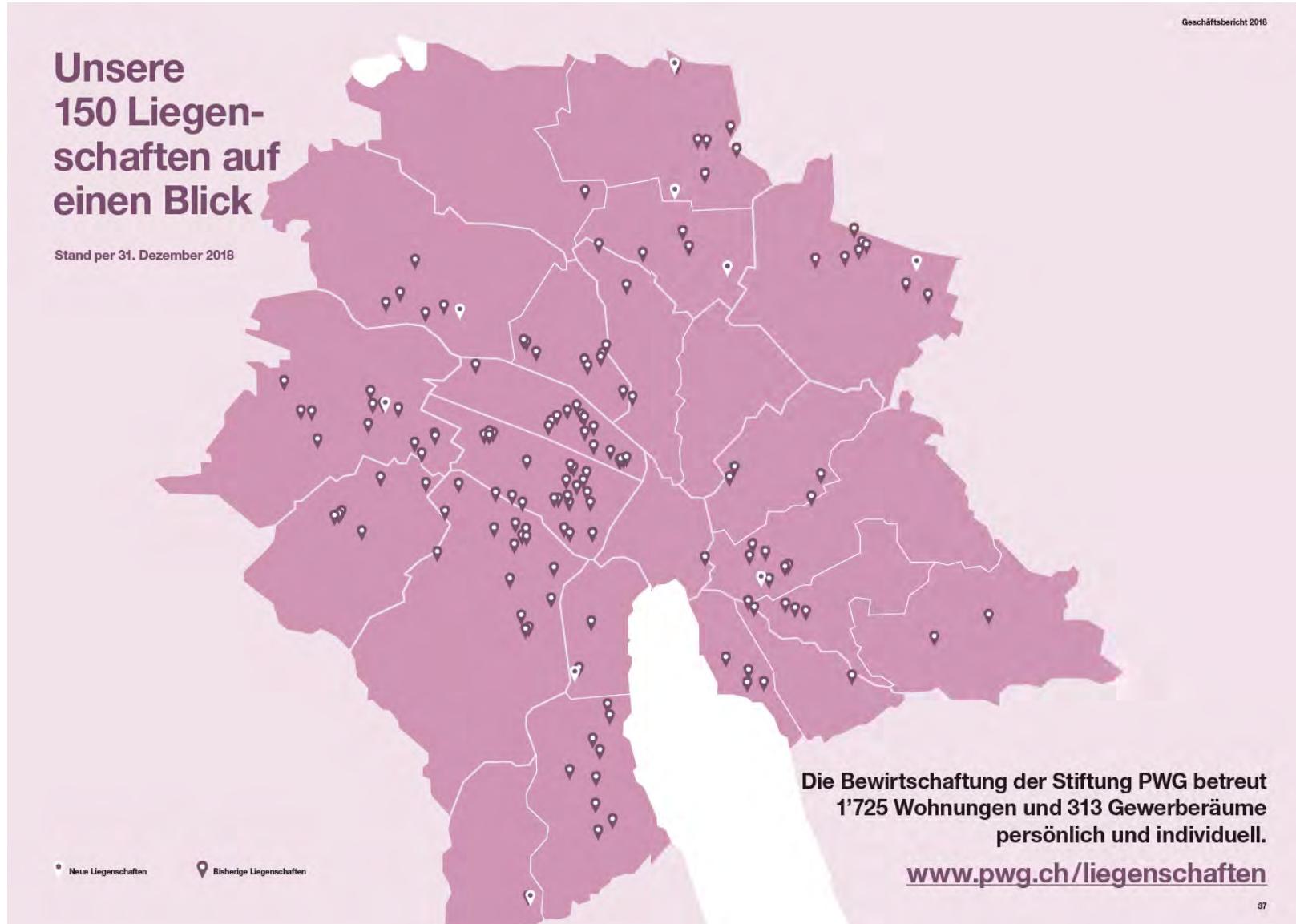
- Eng in die Geschäfte einbezogen
- Tagt i.d.R. alle 2 Woche
- 5 Stiftungsräte aus unterschiedlichen Fachgebieten

## Geschäftsstelle

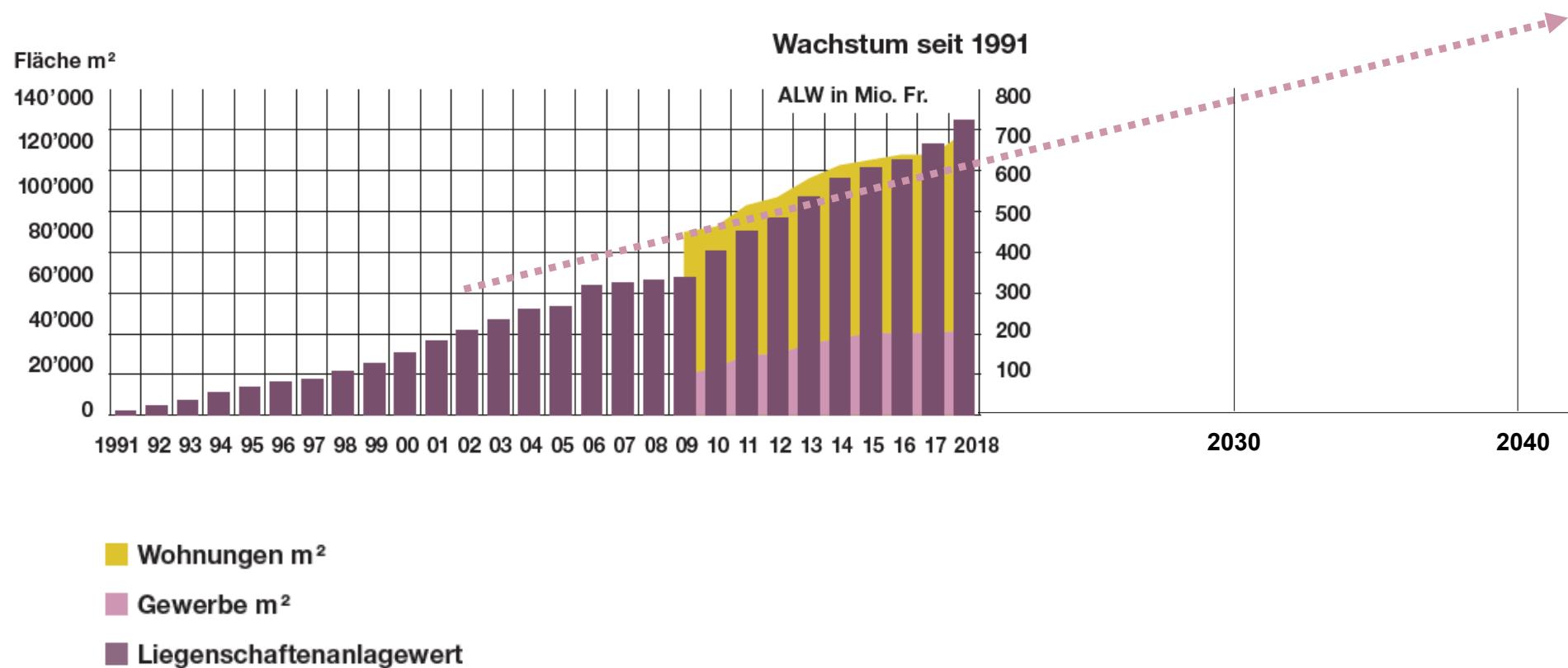
- 3 Geschäftsbereiche für Bewirtschaftung, Bauprojekt- & Portfoliomangement und Finanzen & Controlling sowie Stabstellen
- 22 Mitarbeitende (19,0 VZS)

# Portfolio

# Liegenschaften im ganzen Stadtgebiet

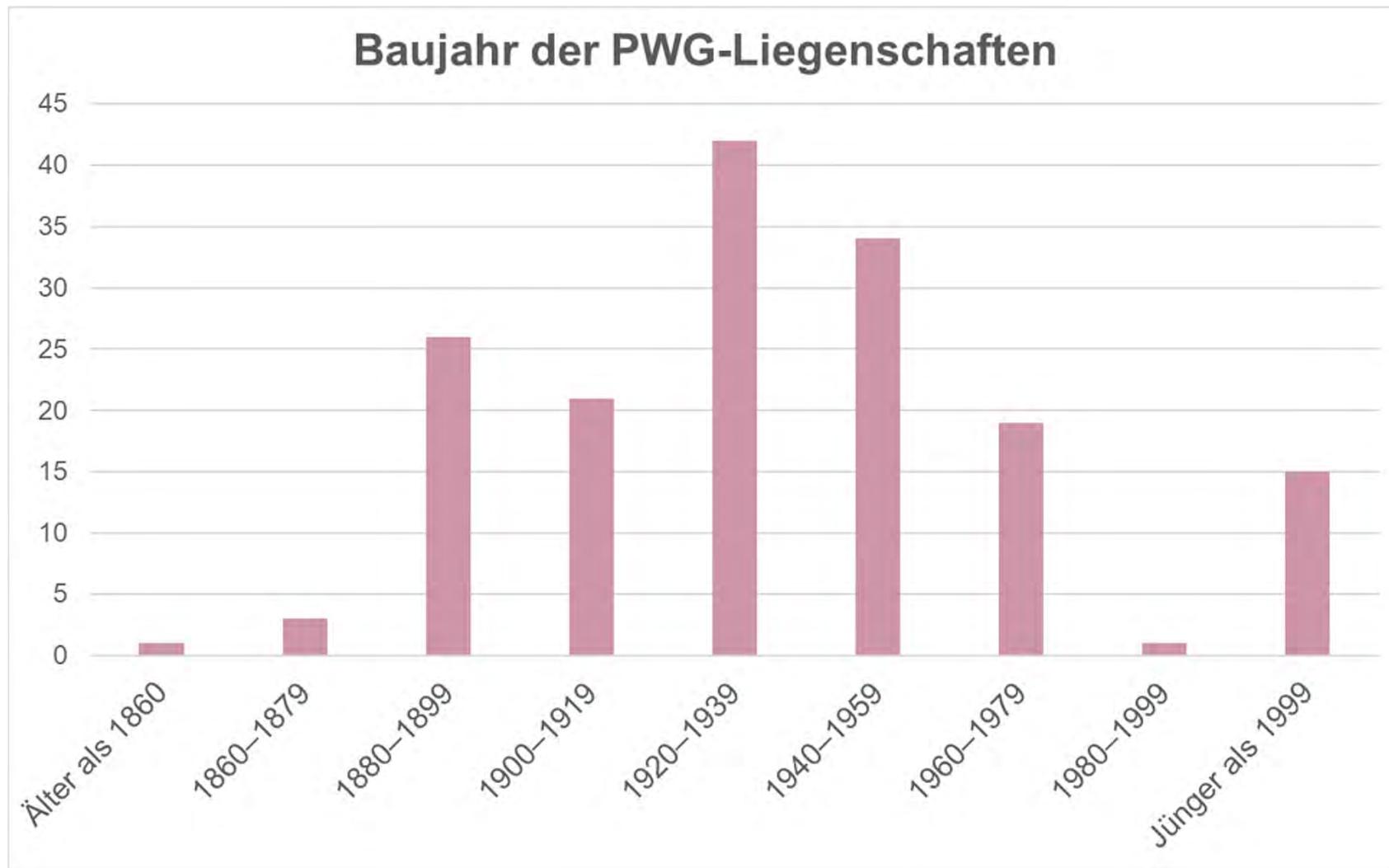


# Entwicklung



# Altersstruktur der Liegenschaften

---



# Grundsätze

---

- Steter Erwerb, ohne Rücksicht auf Konjunktur
- Hausverkäufer ansprechen, welchen der Verbleib der Mietenden wichtig ist
- Erneuerung so spät wie möglich
- Enge Zusammenarbeit (in house) von Bewirtschaftung, Portfolio- und Bauprojektmanagement

# **Strategische Erneuerungsplanung**

# Grundlagen

---

- Breite Datenbasis für Portfoliomanagement (Filemaker Datenbank)
  - Zustandanalyse (Gegliedert in 15 Elemente, Bauteile)
  - Ausnutzungspotential
  - Energiekennzahl
  - Erdbebensicherheit
- Jährliche Zustandsanalyse der Bewirtschaftung, je nach Beurteilung Verlängerung der (Rest-) Lebensdauer

PWG Immo-Bezeichnung	Bergstrasse 118	02. Oktober 2019			
PORT Bezeichnung	<b>Bergstrasse 118</b>				
Kreis / Quartier	7 Hottingen				
PLZ / Ort	8032 Zürich				
PWG Immo- Nr.	1066				
ID / Abrechnungskreis	6666 66				
Bewirtschafter	Michele Pedrolini				
<b>Erwerb</b>					
LS Kaufdatum	1. Dezember 1999				
LS Kaufpreis	2'800'000.00				
Bemerkung	Fluchtwiege / Treppenhaus frei? Feuerlöscher vorhanden?				
<b>Abschreibungsbeiträge</b>	Datum	summi			
		LS Bildquelle			
<b>Antagewert</b>	Wert in Fr.	Datum			
	4'797'290	31.03.2019			
<b>Gebäudeversicherung</b>		Bemerkung			
GVZ Nummer	1520				
GVZ Schätzungsdatum	18.05.2017				
GVZ Gebäudevolumen	4'570				
GVZ Wert	3'830'000				
<b>Marktwertentwicklung</b>	Letzte	Chronologie			
LS Bewertung Stichtag	01.04.2019	01.07.2004 30.06.2007 31.03.2011 31.01.2015 01.04.2019			
LS Marktwerte Betrag	8'295'000	4'658'000 4'503'000 4'558'000 8'990'000 8'295'000			
<b>Mietzinspotenziale</b>	Wert in Fr./m <sup>2</sup>	Quantis in %			
LS Potenzial Wohnen	307	40			
LS Potenzial Gewerbe					
LS Potenzial Büro	260	24			
LS Potenzial Verkauf	5'238	95			
LS Potenzial Lager u.ä.	80				
LS Potenzial Durchschnitt	343	10.06.2015			
<b>Grundbuch</b>					
Katasternummer	HO2708				
GB Datum Kaufvertrag		GB Auszugsty:			
Datum Grundbuchauszug	12.06.2007	Teilauszug			
<b>Eigentumsform falls nicht Alleineigentum</b>					
LS Baurecht	Keines				
LS Baurechtszins					
<b>Mietobjekte</b>					
<b>Wohnen</b>	<b>Gewerbe</b>	<b>Parkplätze</b>			
1 und 1 1/2 ZWG, Anzahl	0	Anzahl Büro	1	Anzahl Aussen PP	3
2 und 2 1/2 ZWG, Anzahl	0	Anzahl Gewerbe	1	Anzahl Garagen PP	0
3 und 3 1/2 ZWG, Anzahl	3	Anzahl Laden	0		

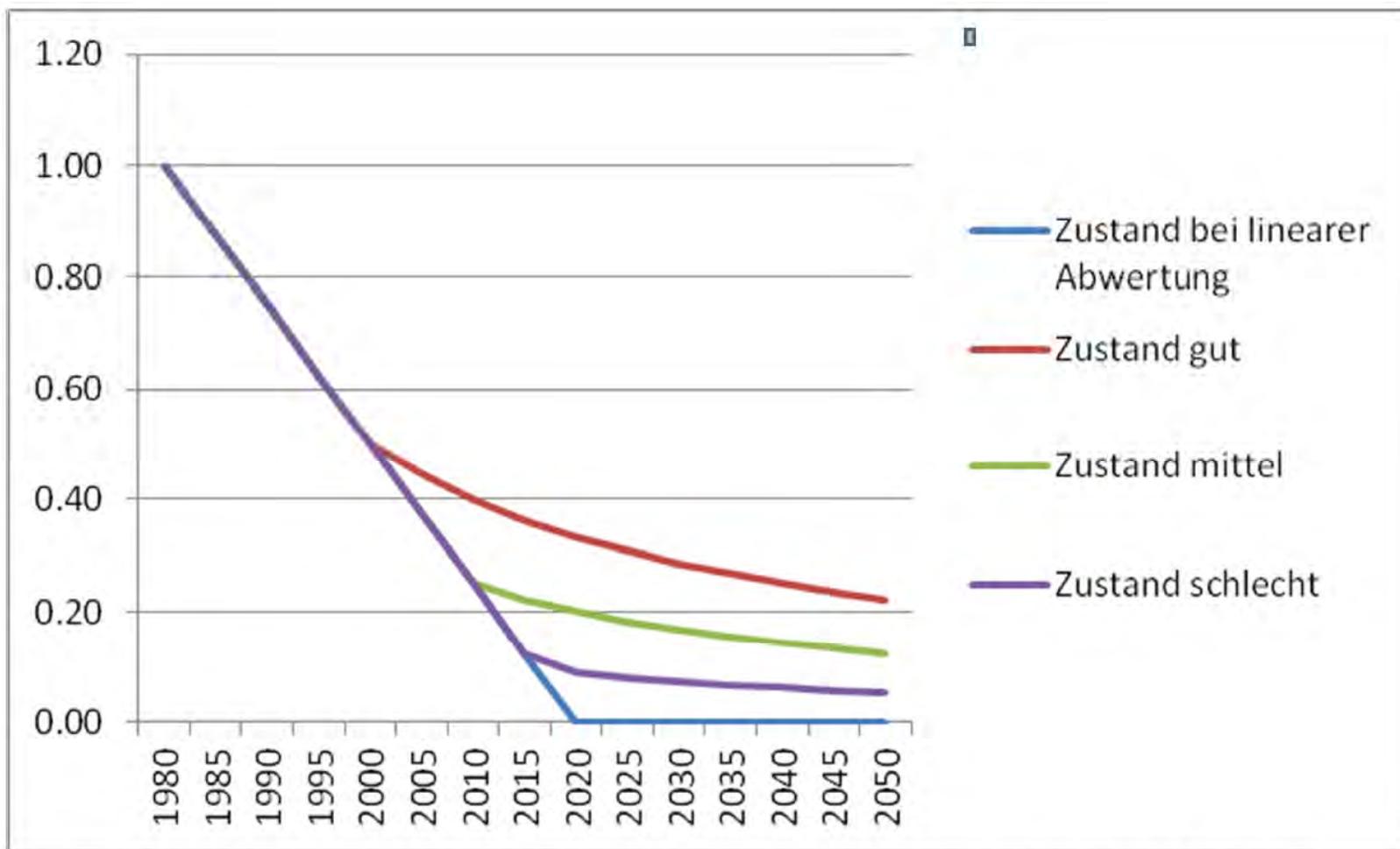


<b>Erneuerungsstrategie</b>		
Jahr der nächsten strategischen Gesamterneuerung	2046	
Bauteile 1 bis 10	3'439'931	
Theoretischer Erneuerungsbedarf im Jahre 2046	3'554'831	
<b>Zustand</b>		
LS Baujahr	1923	
Zustand in % des Wert GVZ	46%	
Letzte Aussensanierung	2002	Bemerkungen
Letzte Innensanierung	2002	
<b>Erdbebensicherheit</b>	Gebäude 1	Gebäude 2
		Gebäude 3
AZPS	7	
WZ	33	
RZPS	231	
Prioritätsstufe	4	
Erdbebenüberprüfung		
<b>Energiedaten und Kennwerte</b>		
Energiekennzahl MJ/m <sup>2</sup> a	274	aktuell
Energiekennzahl kWh/m <sup>2</sup> a	76	neu
Energiebezugsfläche EBF	1373.3	Bemerkungen zu energetischen Maßnahmen:
Verbrauch Durchschnitt	104'337	
Warmwassererzeugung	zentral über	Zentral (wie Wärmeerzeugung)
Wärmeerzeugung	Öl	Daten aus Zustandsserhebung! Abweichenende Zahlen korrigieren, ZIEL-Daten Zustandsberichtigung verwenden.
Wärmeverteilung	Radiatoren	
<b>Belüftung</b>		
<b>Baurechtliches</b>	BZO 1991 Teilrevision 2016	
BZO Zone	W4	BZO Vollgeschosse
Potentialabschätzung	Ausnützungsreserve 202 m <sup>2</sup> aGF	3
<b>Kommunaler Richtplan 2018</b>		
Siedlungsentwicklung	kein Eintrag	
Quartierzentren	kein Eintrag	
Verkehr	Radweg geplant (übergeordnete Festlegung)	
Diverses	Im Gebiet für Standortsuche Sicherheitsbaute	
<b>Denkmalschutz</b>		
Stand 2013:		
Geschützt Nein		
Näher spezifizieren		
<b>Altlasten / Belastete Böden</b>		
Bei Zustandsänderung untersuchungsbedürftiger belasteter Standort		

Liegenschaft PORT **Bergstrasse 118 , Hottingen , 8032 Zürich**

Bauteil	Beschrieb Konstruktion	Erstellungsjahr	Bauteilalter	Zustand	Neubeurteilung
Liegenschaft Abacus	Bergstrasse 118			Immo Nr.	1066
Erwerbsdatum:	1. Dez. 1999			Kat.Nr.	HO2708
Aufnahmedatum:				Datum letzte Erfassung	25. Okt. 2018
Aufnahme durch:	Michèle Pedrolini			Datum letzte Flächenerfassung	
Bauteil	Beschrieb Konstruktion	Erstellungsjahr	Bauteilalter	Zustand	Neubeurteilung
<b>Rohbau</b>		1923	96	<b>gut</b>	<input type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> schlecht <b>Neubeurteilung</b>
Art	<input checked="" type="checkbox"/> Massivbau <input checked="" type="checkbox"/> Holzbalkendecken <input type="checkbox"/> Skelettbau <input type="checkbox"/> Mischbauweise				
Materialien	<input checked="" type="checkbox"/> Beton <input type="checkbox"/> Holz <input type="checkbox"/> Stahl <input type="checkbox"/> Mauerwerk				
Keller	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> trocken <input type="checkbox"/> feucht / nass				
Beschrieb	Massivbau mit Holzbalkendecken				
Bemerkung					
<b>Dach</b>		2002	17	<b>gut</b>	<input type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> schlecht
<input checked="" type="checkbox"/> Steildach	<input type="checkbox"/> gedämmt <input type="checkbox"/> Unterdach <input type="checkbox"/> Dämmung Estrichboden <input checked="" type="checkbox"/> Tonziegel <input type="checkbox"/> Faserzement (Eternit)				
<input type="checkbox"/> Flachdach	<input type="checkbox"/> Kies <input type="checkbox"/> begrünt <input type="checkbox"/> begehbar <input type="checkbox"/> gedämmt <input type="checkbox"/> Umkehrdach <input type="checkbox"/> Folie (PVC) <input type="checkbox"/> Schwarzdach				
Spenglerbleche	<input checked="" type="checkbox"/> Kupfer <input type="checkbox"/> Uginox <input type="checkbox"/> anderes				
Sicherheit	<input type="checkbox"/> Absturzsicherungen				
Beschrieb	Steildach mit Biberschwanziegeln / Dachwohnung mit Dachterrasse				

# Altersentwertung



Zustandsverlauf unter Berücksichtigung der Zustandsbeurteilung

**Bergstrasse 118**

Baujahr	1923
Erwerb	1. Dezember 1999
Wert GVZ	3'830'000

**Parameter der Zustandsbeurteilung**

Ersterfassung	5. August 2014
Letzte Zustandsbeurteilung	25. Oktober 2018
Zustandsbeurteilungsfaktoren	gut 0.50      mittel 0.25      schlecht 0.10

**Zusammenfassung des Ergebnisses**

	ohne Rohbau	mit Rohbau
Zustand mit Berücksichtigung der Zustandsbeurteilung	47.1%	46.0%
Theoretische Altersentwertung in Fr. (Altersentwertung x Wert GVZ)	1'377'632	2'068'149

**Zustandsbeurteilung und Altersentwertung**

Bauteil	Anteil in %	Beschrieb Konstruktion	Erstellungsjahr	GLD	Altersentwertung linear ohne Zustandsbeurteilung	Zustandsbeurteilung und Faktor	Altersentwertung mit Einfluss Zustandsbeurteilung	
							Zustandsbeurteilung	Altersentwertung linear Zustandsbeurteilung
Rohbau	35% ca. 35 %	Massivbau mit Holzbalkendecken	1923	150	64.0%	gut	0.50	56.1%
					Regel Massiv: 120 Jahre / Holz: 100 Jahre			
Dach	3% ca. 3 %	Steildach mit Biberschwanziegeln / Dachwohnung mit Dachterrasse	2002	50	34.0%	gut	0.50	34.0%
					Regel Flachdach: 30 Jahre / Steildach: 50 Jahre			
Fassade	5% ca. 6 %	Verputzt Balkonvergrösserungen	2002	30	56.7%	gut	0.50	53.1%
					Regel Verputz: 30 Jahre / Verkleidet: 50 Jahre			
Fenster	7% ca. 6 %	Holz- Metallfenster	2002	30	56.7%	gut	0.50	53.1%
					Regel: 30 Jahre			
Sonnenschutz	1% ca. 1 %	teilw. Holzläden (Zustand eher mittel) Rolladen (Holz?)	2002	30	56.7%	mittel	0.25	56.7%
					Regel: 30 Jahre / Markisen: 20 Jahre			
Elektro	6% ca. 6 %	Kippsicherungen in den Wohnungen, guter Standard	2002	40	42.5%	gut	0.50	42.5%
					Regel: 40 Jahre			

# Vorgehen

---

- Festlegen des Jahres der strategischen Erneuerung
- Jährlicher Entscheid, bei welchen LS eine Potentialanalyse und ein Variantenvorschlag erarbeitet werden soll
- Je, nach Ergebnis und Variantenentscheid, Start mit einem Planungskredit

# Häufige erarbeitete Varianten

---

- Bestand weiterführen mit minimalstem Unterhalt
- Gesamterneuerung
  - mit Balkonen, Balkonerweiterung
  - mit Grundrisserweiterung
  - mit Grundrissanpassung
  - mit Aufstockung
  - mit Ergänzungsneubau
- Neubau

# Treiber / Kriterien (seit 2017)

---

- Realisieren von Ausnutzungspotential (früher Platz 3)
  - Erhalt günstigster Mieten (früher Platz 1)
  - Reduktion Energieverbrauch (früher Platz 4)
  - Verbleib der Mieter in der Liegenschaft (früher Platz 2)
- 
- Die Wirtschaftlichkeit wird anhand der resultierenden Mieten beurteilt, nicht anhand der Rendite.
  - Die Sicht der Stiftung PWG hat Vorrang gegenüber Individualinteressen der Mietenden.

# Entscheid

---

- Aufgrund der Potentialanalyse wird ein Variantenentscheid beschlossen
- Vom Ausschuss oder dem Stiftungsrat
- Meistens beinhaltet der Beschluss auch gleich einen Planungskredit

# Wohn- und Gewerberaum erhalten

Eine Auswahl  
unserer  
Bauprojekte



## Neu bauen

- Witikonerstrasse 517–521 (Bild) 
- Rautihalde 15, 19 
- Freihofstrasse 32, 34 
- Waldmeisterweg 3, 5 
- Sihlweidstrasse 26 
- Hohlstrasse 78 

## Erneuern

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



## Umnutzen

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

# **Umbau im bewohnten oder unbewohnt Zustand**

# Kriterien bewohnt / unbewohnt

---

## Gesamterneuerung bewohnt

Eindringtiefe muss das Bewohnen erlauben, das heisst einzelne Zimmer sind während der gesamten Bauzeit nicht tangiert und abschliessbar.

Bewohnbar wenn:

- Nicht alle Zimmer betroffen sind (einzelne Zimmer können durch die Mieter benutzt und tagsüber abgeschlossen werden)
- Stromversorgung höchstens stundenweise ausser Betrieb
- Heizung und Warmwasser höchstens tageweise ausser Betrieb
- Kaltwasser (für Kochen, WC-Spülung, Händewaschen) höchstens stundenweise ausser Betrieb oder Provisorien im Keller für WC und Duschen möglich.

## Gesamterneuerung unbewohnt

Alle Zimmer sind tangiert.

Unbewohnbar wenn:

- Alle Zimmer betroffen (keine Zimmer können durch die Mieter benutzt und tagsüber abgeschlossen werden)
- Stromversorgung tageweise ausser Betrieb
- Heizung und Warmwasser tage- bis wochenweise ausser Betrieb
- Kaltwasser (für Kochen, WC-Spülung, Händewaschen) wochenweise ausser Betrieb

# Kriterien bewohnt / unbewohnt (Forts.)

---

## Gesamterneuerung bewohnt

---

- .....
- Sanierung belasteter Materialien nur an einzelnen Stellen (z.B. Plattenbeläge an einzelnen Stellen)
- Hauptarbeiten weniger als 8 Wochen

## Gesamterneuerung unbewohnt

---

- .....
- Sanierung belasteter Materialien an vielen Stellen (z.B. Fenster, Verputze, Plattenbeläge)
- Hauptarbeiten mehr als 8 Wochen

# **Umgang mit Mietenden bei erforderlicher Kündigung.**

---

**Mündliche Mieterinformation** (Versammlung) über Umfang und Eingriffstiefe nach Vorliegen des Vorprojektes (Bewilligung Planungskredit, resp. Projektierungskredit), Mietende können Fragen stellen und Anregungen einbringen.

**Schriftliche Mieterinformation** jeweils nach jedem weiteren Schritt (Bewilligte Kredite)

- Reduktion der Kündigungsfrist bei Kündigung durch die Mietenden auf einen Monat, Kündigung auf jedes Monatsende ohne Jahresende, kein Nachmieter nötig
- Vorzug bei Bewerbung für andere, geeignete PWG-Wohnung
- Mithilfe bei der Suche nach Ersatzwohnungen in schwierigen Fällen
- Temporäre Unterbringung in schwierigen Fällen

# Resümee

---

- Erneuerung, so spät als möglich
- Wenn, dann umfassend (für weitere 30 Jahre)
- Gute Mieterinformation

# Vielen Dank.

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