

WOKO

GESCHÄFTSBERICHT 2010



7:21 UHR

Hauswart Gerhard Wanner montiert den Grill an der Meierwiesenstrasse

INHALT

VORWORT	1
GESCHÄFTSGANG IM ÜBERBLICK	
BLICK NACH VORNE	4
IN BETRIEB	6
IN BAU UND IN PLANUNG	7
MIETERINNEN UND MIETER	8
ZAHLEN UND FAKTEN	9
FOKUS	
STUDENTISCHE WOHN-TRENDS IM AUSLAND	10
FINANZEN	
VERWALTUNGSRECHNUNG	14
LIEGENSCHAFTSRECHNUNG	15
BILANZ	16
ERLÄUTERUNGEN	17
REVISIONSBERICHT	20
ORGANE UND VERWALTUNGSTEAM	21

WOKO im Wandel

Neue Adresse – neues Erscheinungsbild

Seit Januar 2010 ist die WOKO an der Sonneggstrasse 63 zuhause. Der Wechsel in die neuen Räume kam zum richtigen Zeitpunkt, in einer Phase des Wachstums und der Veränderungen. Der Umzug gab Anlass zu einer umfassenden Erneuerung unseres Erscheinungsbildes. Büros, Autos und Briefe ebenso wie die Website sind neu gestaltet, und auch der Geschäftsbericht hat einen frischen Auftritt und eine veränderte Struktur. Die wichtigsten Informationen sind unverändert greifbar, dagegen verzichten wir auf die Darstellung der Kosten und Erträge nach Liegenschaft.

Erfolgsmodell Rohbaumiete

Das neue WOKO-Haus im Freilager Albisrieden wird immer konkreter: Das von Meili, Peter Architekten entworfene Haus mit 200 Zimmern kann voraussichtlich 2013 bezogen werden. Die Zürcher Freilager AG hat uns einen Rohbau-Mietvertrag für 20 Jahre angeboten, und sie subventioniert zusammen mit der Stadt Zürich den Innenausbau.

Das Prinzip Rohbaumiete, das vor vier Jahren am Max-Bill-Platz erstmals zur Anwendung kam, erweist sich immer mehr als Erfolgsmodell für das studentische Wohnen. Mit vergleichsweise geringem Subventionsbedarf erhält so die Privatwirtschaft die Möglichkeit, Wohnraum für Studierende anzubieten. Im vergangenen Jahr haben wir zwei interessante neue Angebote erhalten, über die wir hoffentlich schon bald berichten können.

Integratives Wohnen

Studienreformen in ganz Europa machen die Studierenden mobil: An Uni und ETH schreiben sich jedes Semester über 500 Mobilitätsstudierende ein. Da sie über kein lokales Netzwerk verfügen, ist es für sie besonders schwierig, ein Zimmer zu finden. Das gleiche gilt für Studienanfänger aus der Schweiz. Das 2008 eröffnete StudentHostel in Altstetten war eine Antwort auf den dringenden Bedarf der Mobilitätsstudierenden. Doch dieser Grosshaushalt hat sich im Betrieb als sehr aufwändig und kostspielig erwiesen.

Die WOKO hat daher ein Modell eingeführt, das im neu renovierten Haus Culmannstrasse erstmals zur Anwendung kam: 30 Prozent der Zimmer sind für befristetes Wohnen reserviert, 70 Prozent stehen für unbefristete Mietverhältnisse zur Verfügung. So kommen ausländische und einheimische Studierende leichter in Kontakt. Und auch die Selbstverwaltung des Hauses ist bei dieser Art der Belegung einfacher zu organisieren: Die Langzeitmieter übernehmen die Aufgabe, ihre kurzfristigen Mitbewohner in die Kultur des WG-Lebens einzuführen, und die soziale Kontrolle funktioniert im ganzen Haus wie auf den einzelnen Etagen.

Das Modell des integrativen Wohnens wird zukünftig in den neuen Häusern die Richtschnur bilden. Das heisst, dass in grösseren WGs ein Teil der Zimmer von der WOKO direkt und befristet vermietet wird. Wir hoffen, so noch besser auf die Notlage der in Zürich neu ankommenden Studierenden eingehen zu können.

Daniel Kurz, Präsident

GESCHÄFTSGANG IM ÜBERBLICK



9:35 UHR

Margarete Seeling, Verantwortliche Unterhalt, prüft Muster für neue Bodenbeläge

BLICK NACH VORNE

Mit der im Jahr 2008 formulierten Strategie «WOKO 3000» hat sich die WOKO das Ziel gesetzt, bis ins Jahr 2015 ihren Zimmerbestand auf 3000 zu verdoppeln. Für diese enorme Angebotserweiterung müssen nicht nur die nötigen Liegenschaften bereit gestellt, sondern auch die personellen Ressourcen und Organisationsstrukturen angepasst werden. Die WOKO hat die Schritte dazu in den letzten beiden Jahren eingeleitet, so dass sie jetzt für aktuelle und kommende Herausforderungen gerüstet ist.

Team und Organisation verstärkt

Die vor zwei Jahren eingeführte Verwaltungsstruktur mit den beiden Bereichen «Finanzen und Vermietung» sowie «Bauten und Projekte» bildet eine solide Basis für das kommende Wachstum.

Im Hinblick auf die stark steigende Zimmerzahl in den nächsten Jahren wurde auch der Personalbestand angepasst. Neu betreut im Bereich «Bauten und Projekte» mit Margarete Seeling und Tonina Steinmann ein zweites Team einen Teil der Liegenschaften. Sie haben sich sehr gut ins WOKO-Team integriert und sind eine wertvolle Verstärkung.

In der Vermietung hat Pascal Wyrsch mit viel Elan die Aufgaben von Valérie Furrer übernommen. Hauswart Mario Boldini hingegen verliess die WOKO nach 10-jähriger engagierter Tätigkeit, um eine neue berufliche Herausforderung anzutreten.

In den vergangenen 12 Monaten arbeiteten insgesamt 83 Personen in sehr unterschiedlichen Pensen für die WOKO, die zahlreichen studentischen Hausverantwortlichen eingeschlossen. Das Verwaltungsteam an der Sonneggstrasse umfasst neu 11 Mitarbeitende mit insgesamt 705 Stellenprozenten, im Bereich Hauswartung und Reinigung sind es sechs Mitarbeitende mit insgesamt 575 Stellenprozenten sowie eine Auszubildende.

Mehr Kapazität für Unplanmässiges

Dank den vorhandenen Ressourcen und der Verstärkung des WOKO-Teams ist es nun auch in Zeiten starker Grundauslastung möglich, kurzfristig neue Wohnräume in den Bestand aufzunehmen und zu vermieten. So konnte parallel zur Inbetriebnahme der Liegenschaften an der Culmannstrasse und Schönleinstrasse sowie dem kompletten Wechsel der Mieterschaft im StudentHostel kurz vor Beginn des Herbstsemesters die Liegenschaft Schaffhauserstrasse in Seebach als Zwischennutzung angemietet werden.

EDV-Tools bestehen Praxistest

Anpassungen an die künftigen Herausforderungen waren auch bei der IT-Infrastruktur nötig. Das webbasierte Reservationssystem REWO und die Immobilien-Software Bosshard No 13 sind die passenden Instrumente, um den spezifischen Anforderungen der Verwaltung von studentischem Wohnraum gerecht zu werden. Da die WOKO bei beiden Systemen das Recht hat Änderungen vorzunehmen, können neue Erfordernisse ohne grössere Schwierigkeiten berücksichtigt werden.

Nachdem das REWO schon im Vorjahr zum Einsatz gekommen war, konnte jetzt auch das Bosshard No 13 implementiert werden. Dazu mussten Daten migriert, Kinderkrankheiten ausgemerzt und das Personal geschult werden. Das System hat in der täglichen Arbeit die gewünschte Rationalisierung gebracht. Die Erfassung eines neuen Mieters mit allen Dokumenten dauert dank der neuen Software zum Beispiel nur noch drei statt wie früher 15 Minuten. Somit lassen sich auch grosse Fluktuationen, wie etwa die vielen Ein- und Auszüge zu Semesterbeginn, administrativ gut bewältigen.

Intensive Zusammenarbeit mit Partnern

Die WOKO arbeitet bei den speziell für Mobilitätsstudierende reservierten Objekten eng mit der Zimmer- und Wohnungsvermittlung der Uni/ETH, dem Dekanat der juristischen Fakultät sowie der Zürcher Hochschule der Künste zusammen. Diesen Partnern stellt die WOKO mit dem Online-Tool REWO ein Arbeitsmittel zur Verfügung, das ihnen die Disponierung der Zimmer enorm erleichtert und einen sehr schnellen Informationszugriff garantiert. Das REWO wird fortlaufend den Bedürfnissen dieser Partner angepasst und ermöglicht ihnen eine zunehmende Automatisierung der Arbeitsabläufe.

Frischer Auftritt

Das vergangene Jahr stand auch in anderer Hinsicht im Zeichen des Wachstums und der Veränderung. Die WOKO zügelte an eine neue Adresse und legte sich aus diesem Anlass eine neue Corporate Identity zu.

Im selben Zug wurde die Website optisch angeglichen sowie die Inhalte kompakter und leserfreundlicher strukturiert. Fotos aus dem studentischen Leben lockern die einzelnen Seiten auf. Eine Imagebroschüre und der neu gestaltete Geschäftsbericht runden die Auffrischung des Erscheinungsbildes ab und sind wichtige Mittel zur Wahrnehmung der WOKO bei Geschäftspartnern, Investoren und der öffentlichen Hand.

Höherer Umsatz

Der Umsatz ist gegenüber dem Vorjahr um gut 762 000 Franken auf 9,87 Millionen Franken gewachsen. Die Steigerung um 8,4 Prozent ist grösstenteils auf das erste vollständige Betriebsjahr des StudentHostels zurückzuführen. Die Nebenkosten lagen unter Budget und entsprechen 30,5 Prozent des Umsatzes. Verantwortlich für die Erhöhung um 1,8 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr war die neu zu belastende Mehrwertsteuer. Die Liegenschaftsrechnung 2010 schloss mit einem

positiven Ergebnis ab und die Bruttoergebnisse, die an die Vertragspartner abgeliefert werden konnten, lagen betragsmässig über dem Vorjahr.

Verwaltung auf Kurs

Die Honorare für die Verwaltung der Liegenschaften generieren den grössten Teil der Einnahmen und sollten die Verwaltungskosten decken.

Im Hinblick auf die zahlreichen laufenden und zu begleitenden Projekte wurde bewusst und frühzeitig in das

Das zukünftige Wachstum wird in den kommenden Jahren zu positiven Verwaltungsergebnissen führen.

Personal investiert. Der totale Personalaufwand, mit 77 Prozent der grössten Kostenfaktor in der Verwaltung, erhöhte sich daher gegenüber dem Vorjahr um 20 Prozent respektive 118 000 Franken und führte zum budgetierten negativen Ergebnis in der Verwaltungsrechnung. Der restliche Verwaltungsaufwand konnte gegenüber dem Vorjahr um 8 Prozent reduziert werden, insbesondere da Abschreibungen für die grossen IT-Investitionen wegfielen. Pro Zimmer und Monat resultierten Verwaltungskosten von 44 Franken (Vorjahr 41 Franken), ein Wert der unter demjenigen vergleichbarer Verwaltungen liegt. Die Jahresrechnung 2010 zeigt insgesamt, auch wegen des erneuten substantiellen Vermögensertrages, ein positives Ergebnis. Liquidität, Rückstellungen und Eigenkapital reichen aus, um allen zukünftigen Verpflichtungen nachzukommen.

Die weitgehend abgeschlossenen Rationalisierungsmassnahmen werden eine weitere Effizienzsteigerung mit sich bringen und die neu hinzukommenden Liegenschaften einen erheblichen Umsatzzuwachs. Das zukünftige Wachstum wird in den kommenden Jahren zu positiven Verwaltungsergebnissen führen.

IN BETRIEB

Im vergangenen Jahr konnten die Studierenden zwei neue Liegenschaften beziehen: die Schönleinstrasse 14 und die Schaffhauserstrasse 518 mit zusammen 17 Zimmern. Die Liegenschaft Culmannstrasse 26 mit total 60 Zimmern wurde im September neu bezogen. Die Wohnung an der Plattenstrasse 24 musste hingegen nach 25 Jahren zurückgegeben werden.

Schönleinstrasse: Bijou neben der Uni

Das Haus an der Schönleinstrasse 14 gehört der Stadt Zürich. Der Bau aus dem 19. Jahrhundert wurde unter denkmalpflegerischer Begleitung komplett saniert. Im Erdgeschoss befindet sich eine private Kinderkrippe, die beiden darüber liegenden Geschosse bieten Platz für zwei 5er WGs.

Schaffhauserstrasse: Zwischennutzung

Das Haus an der Schaffhauserstrasse 518 in Seebach gehört ebenfalls der Stadt Zürich. Das sehr einfach ausgestattete Gebäude wurde mit möglichst geringem Aufwand für eine temporäre Nutzung hergerichtet. Sieben Studierende finden dort in einer 5er und einer 2er WG Platz.

Culmannstrasse: Neues Betriebsmodell

Im Jahr 2008 konnte die Stiftung für Studentisches Wohnen die Liegenschaft an der Culmannstrasse 26 vom Kanton im Baurecht übernehmen. Die 52 Zimmer wurden sofort befristet an Studierende vermietet. Parallel dazu erfolgten die Planungsarbeiten für eine umfassende Sanierung der Liegenschaft. Auf Ende Januar 2010 zogen die temporären Mieter aus und die Umbauarbeiten konnten starten. Zu Beginn des vergangenen Herbstsemesters war das nach Minergie-Standard renovierte Haus mit den neu 60 Zimmern und den Gemeinschaftsräumen Küche, Essbereich und Lounge wieder bezugsbereit. Auch die geschlossene Dachterrasse wurde wieder in Betrieb genommen.

In dieser Liegenschaft hat die WOKO ein neues Wohnmodell realisiert. Das Konzept des integrativen Wohnens wurde vor dem Hintergrund der Erkenntnis entwickelt, dass die separate Unterbringung von Mobilitätsstudierenden in einer speziellen Liegenschaft keine nachhaltige Lösung ist.

Deshalb wohnen jetzt an der Culmannstrasse Studierende mit langfristigen und, vorwiegend ausländische, Studierende mit kurzfristigen Mietverträgen in einem ausgewogenen Mischverhältnis zusammen. Unter dieser Voraussetzung und mittels einer vorgegebenen klaren Organisationsstruktur wird ein hoher Grad an Selbstverwaltung angestrebt. Der Hausverantwortliche wird von mehreren Bereichsverantwortlichen unterstützt: Ein Kü-

Die Erfahrung zeigt, dass eine Durchmischung von Kurz- und Langzeitaufenthalt hilft, die Eigenverantwortung zu fördern.

chenchef regelt die Reinigungs- und Entsorgungsaufgaben in der Küche, WG-Verantwortliche erstellen Putzpläne und sorgen dafür, dass sich die neu Ankommenden gut in die WG integrieren.

Die Erfahrung zeigt, dass eine Durchmischung von Kurz- und Langzeitaufenthalt hilft, die Eigenverantwortung zu fördern. Die Daueraufenthalter übernehmen die Aufgabe, diejenigen Mieter, die nur kurz im Haus wohnen, in die Kultur des WG-Wohnens einzuführen. Der WG-Vorschlag beschränkt sich hier auf diejenigen Zimmer, die unbefristet vermietet werden.

Die Abläufe dieses neuen Modells haben sich gut eingespielt, und die aufwändige Vorbereitungsphase hat sich gelohnt. Die positiven Erfahrungen fliessen in weitere Projekte mit ein.

IN BAU UND IN PLANUNG

Verschiedene grössere Projekte für Studentenhäuser befinden sich in Planung oder Ausführung. Die WOKO ist als künftige Betreiberin eng in den Planungsprozess eingebunden und bringt ihre langjährige Erfahrung aus Unterhalt, Betrieb und Vermietung studentischer Liegenschaften mit ein. Realisiert werden die Projekte von Trägerschaften wie der Freilager AG, der Stiftung für Studentisches Wohnen, der ETH sowie der Stiftung für Studentenhäuser.

Freilager Albisrieden: Planung läuft

In wenigen Jahren soll auf dem Areal des Zollfreilagers in Albisrieden ein neuer Stadtteil für rund 1000 Einwohner entstehen. Der private Gestaltungsplan trat im letzten Jahr in Kraft. Die WOKO wird eines der neuen Wohngebäude auf dem Areal für 20 Jahre in Rohbaumiete von der Zürcher Freilager AG übernehmen. Der sechsstöckig Längsbau bietet Raum für 196 Studentenzimmer.

Bereits im zurückliegenden Jahr startete die detaillierte Planung. Geplant sind Maisonette- und Geschosswohnungen mit vier und sieben Zimmern. Als Bezugstermin ist das Jahr 2013 vorgesehen. Die WOKO freut sich einerseits über die knapp 200 neuen Zimmer und andererseits darüber, Teil eines wegweisenden Wohnbauprojektes zu sein. Dieses wird sich durch eine besonders hohe Energieeffizienz, den Einsatz erneuerbarer Energien, gesundheitlich unbedenklicher Baumaterialien sowie durch eine hohe Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Räumen auszeichnen. Das WOKO-Projekt wird einen wesentlichen Beitrag zur guten Durchmischung des neuen Stadtteils leisten.

Bächlerstrasse: Rohbau steht

Bereits weit fortgeschritten sind die Arbeiten an den beiden neuen Studentenhäusern der Stiftung für Studentisches Wohnen an der Bächlerstrasse 44 und 46 in Affoltern. Die nach dem

Standard Minergie P erstellten Gebäude sind Teil eines Neubauprojekts der Spross-Stiftung und werden von der SSWZ im Baurecht übernommen. Die 179 Zimmer sind im Herbst 2011 bezugsbereit. Gross-WGs bieten Platz für je neun oder elf Studierende. Ein Teil der Zimmer wird gemäss dem integrativen Wohnmodell befristet an Mobilitätsstudierende und Studienanfänger vermietet.

Aspholz: Optimierung erfolgt

Das Projekt Aspholz der Stiftung für Studentisches Wohnen in Zürich-Affoltern wurde hinsichtlich der Grundrisse optimiert. Erstellt werden grossteils 7er bis 9er WGs, 13er und 15er Cluster sowie Studios. Die Planung ist so weit vorangeschritten, dass ein Bezug der rund 330 Zimmer auf das Jahr 2013 möglich ist.

Science City: In Überarbeitung

Die ETH realisiert auf dem Höggerberg in mehreren Etappen das Projekt Science City. Dazu gehört künftig auch Wohnraum für Studierende. Ein erstes Projekt mit rund 400 Zimmern soll von der ETH und der SSWZ gemeinsam realisiert werden. Es wird derzeit mit Blick auf die Kosten und die Funktionalität überarbeitet.

Einfließen sollen in dieser Phase auch die neuen Erkenntnisse bezüglich des integrativen Wohnens, welche Anpassungen bei den Wohnformen und beim Wohnungsspiegel verlangen. Angestrebt wird ein Bezug auf den Herbst 2015.

Witellikerstrasse: Sanierung konkretisiert

Die Pläne für die Erneuerung des Studentenhauses an der Witellikerstrasse 20, das sich im Besitz der Stiftung für Studentenhäuser befindet, haben sich konkretisiert. Geplant ist eine Sanierung des bestehenden Gebäudes, kombiniert mit räumlichen Verbesserungen. Nach Abschluss der Arbeiten im Jahr 2013, wird die WOKO die Verwaltung des Hauses übernehmen.

MIETERINNEN UND MIETER

Die internationalen Mobilitätsprogramme der Hochschulen schlagen sich auch in den Statistiken der WOKO nieder. So kamen die 3100 Studierenden, die im Jahr 2010 in einem Zimmer der WOKO lebten, aus insgesamt 83 Nationen.

Leicht höherer Ausländeranteil

Knapp die Hälfte der Mieterinnen und Mieter stammt aus der Schweiz, von diesen jede fünfte Person aus dem Kanton Zürich.

Der Ausländeranteil nahm im Vergleich zum Vorjahr leicht, um 1,2 Prozentpunkte, zu. Mit 36 Prozent aller ausländischen Mieter stammt ein sehr grosser Teil aus europäischen Nachbarländern, insbesondere aus Deutschland. Eine grössere Anzahl Studierende kam auch aus dem asiatischen Raum, insbesondere aus China. Sehr klein blieb hingegen der Anteil an Personen aus Afrika, Zentral- und Südamerika sowie Ozeanien. Sie stellten zusammen weniger als 3 Prozent der Mieterinnen und Mieter.

Deutlich mehr Mietverträge

Im 2010 wurden total 1264 Mietverträge ausgestellt, über 300 mehr als im Vorjahr (926). Hiervon betrafen 193 Verträge interne Wechsel.

Der Grund für die deutliche Zunahme bei der Anzahl Verträge war der grössere Anteil an kurzfristigen Mietverhältnissen: Für die 399 Zimmer, die für befristetes Wohnen reserviert waren, wurden total 582 Mietverträge ausgestellt, für die 1353 unbefristet vermieteten Zimmer hingegen 682 Verträge.

Mobilitätsstudierende wechseln oft

Die Mieter lassen sich unterdessen entsprechend in zwei Kategorien unterteilen: Neuzuzüger und Mobilitätsstudierende mit befristeten Mietverträgen sowie Studierende mit unbefristeten Verträgen. Erstere bleiben maximal zwei Semester und sorgen für eine hohe Fluktuation.

So wurden die Zimmer für Mobilitätsstudierende letztes Jahr bis zu drei Mal neu vermietet, je einmal pro Semester und zusätzlich während den grossen Semesterferien – mit einem entsprechend höheren Aufwand, musste doch jedes Mal ein Zimmer kontrolliert und abgenommen, eine Kautionsauszahlung sowie ein neuer Mietvertrag ausgestellt werden.

Studierende mit unbefristeten Mietverträgen hingegen ziehen im Schnitt erst nach rund 29 Monaten aus. Verbringen sie im Rahmen der Mobilitätsprogramme ein Semester im Ausland, geben sie ihr Zimmer in der Regel im Untermietverhältnis an andere Studierende weiter. Dies bedeutet keinen relevanten zusätzlichen Verwaltungsaufwand, genügt es doch, die Untervermietung zu bewilligen und den Untermieter im Liegenschaftensystem zu erfassen.

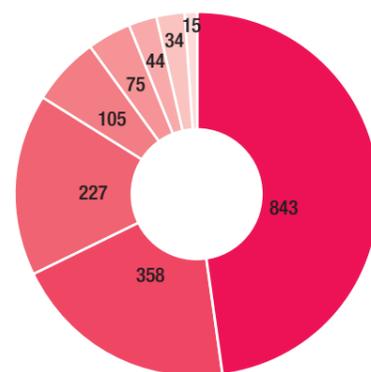
Weniger ETH-Studierende

Nach wie vor wohnten mehr ETH- als Uni-Studierende bei der WOKO. Anteilsmässig haben sie jedoch einen Prozentpunkt eingebüsst und stellten noch 55 Prozent aller Mieterinnen und Mieter. Uni-Studierende folgen mit unverändert 40 Prozent. Die restlichen 5 Prozent der Zimmer verteilen sich auf Studierende der ZHdK und der Pädagogischen Hochschule.

81 Prozent aller Mieterinnen und Mieter waren als reguläre Bachelor- und Masterstudierende eingeschrieben. Doktorierende stellten 6 Prozent und Mobilitätsstudierende in kurzfristigen Programmen 13 Prozent der WOKO Mieterschaft.

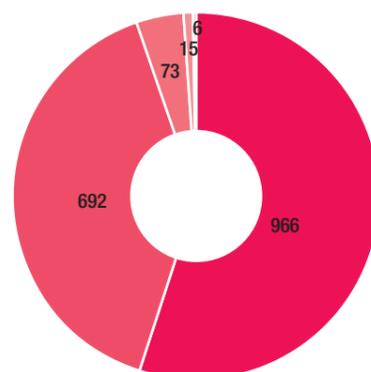
Der Frauenanteil hat sich, um einen Prozentpunkt, leicht auf 46 Prozent erhöht.

Mieter nach Nationalität per 31.12.2010



- 48% Schweiz
- 20% Deutschland und Österreich
- 16% Europa (übrige)
- 6% Asien (übrige)
- 4% China
- 2% USA und Kanada
- 2% Zentral- und Südamerika
- 1% Afrika und Ozeanien

Mieter nach Schulen per 31.12.2010



- 55% Eidgenössische Technische Hochschule
- 40% Universität Zürich
- 4% Zürcher Hochschule der Künste
- 1% Pädagogische Hochschule Zürich
- <1% Weitere Schulen

ZAHLEN UND FAKTEN

Ende 2010 umfasste das Wohnraumangebot der WOKO 1752 Zimmer – 24 mehr als im Vorjahr.

Die WOKO verwaltet studentischen Wohnraum in aktuell 49 Liegenschaften, welche über das ganze Stadtgebiet verteilt sind.

Vielfältiges Angebot

Zum Angebot der WOKO gehören die Häuser der Stiftung für Studentisches Wohnen und der Hochschulen, welche die WOKO im Auftrag der Eigentümer in einem Mandatsverhältnis verwaltet. Mit 1093 Zimmern generieren diese Liegenschaften 66 Prozent des gesamten Umsatzes.

Mietliegenschaften von Stadt und Kanton, von Genossenschaften und Privaten tragen mit insgesamt 507 Zimmern 24 Prozent zum Umsatz bei. Komplettiert wird das Angebot mit den WOKO Liegenschaften Hirzenbachstrasse 4 und Max-Bill-Platz 11-15, welche mit 152 Zimmern 10 Prozent des Umsatzes ausmachen.

Die vielfältige Palette an Objekten reicht von einzelnen 3-Zimmer-Wohnungen bis zur 266 Zimmer umfassenden Studentensiedlung und bietet der WOKO die Möglichkeit, auf die individuellen Wohnbedürfnisse der einzelnen Studierenden einzugehen.

461 Franken Durchschnittsmiete

Derzeit beträgt der durchschnittliche Mietpreis für ein WOKO-Zimmer inklusive Nebenkosten 461 Franken, sieben Franken mehr als im Vorjahr. Erklärtes Ziel der WOKO ist es, die Zimmerpreise langfristig konstant zu halten, um den Studierenden eine gewisse Budgetsicherheit zu garantieren. Nur in wenigen Liegenschaften waren Mietzinsanpassungen nötig.

Um dieses tiefe Zinslevel halten zu können, muss die WOKO ein scharfes Auge auf die Entwicklung der Nebenkosten richten, machen sie doch fast ein Drittel des Mietzinses aus.

Steigende Nebenkosten

Nebst der Optimierung betrieblicher Abläufe sind die Sensibilisierung der Mieter für einen massvollen Umgang mit Wasser, Strom und Heizenergie sowie energetische Massnahmen Mittel zur Eindämmung der Nebenkosten. Trotzdem stiegen diese im vergangenen Jahr pro Zimmer von 135 auf 147 Franken. Dazu beigetragen haben neben der Mehrwertsteuer die hohen Aufwände beim befristeten Wohnen. In diesem Segment betragen die Nebenkosten pro Zimmer bis zu 233 Franken, während bei den klassischen WGs im Schnitt 127 Franken ausreichen.

Vereinzelte Mietzinsanpassungen

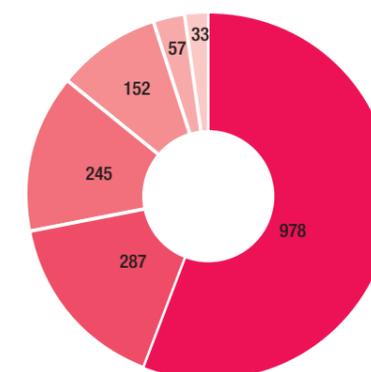
Aufgrund der allgemeinen Kostensteigerung mussten, in Absprache mit der Stiftung für Studentisches Wohnen, die Mietzinsen in deren Liegenschaften per Februar 2010 angepasst werden – teilweise zum ersten Mal seit Inbetriebnahme. Die Erhöhungen betreffen die Liegenschaften Bülachhof, Germaniastrasse sowie Rebhüslweg und variieren zwischen 7 und 19 Prozent.

Konstante Mietfranken-Aufteilung

Die nebenstehende Grafik veranschaulicht, wie sich der Mietzins zusammensetzt. Die eigenen Mietaufwendungen und die an die Mandanten abzuliefernden Bruttoergebnisse machen mit 59 Rappen mit Abstand den grössten Anteil des Mietfrankens aus. Die Gebäudekosten inklusive Abschreibungen beanspruchten 9 Rappen. Der Aufwand für die Hauswartung sowie Verwaltung und Vermietung der Zimmer betrug zusammen 17 Rappen – ein Wert welcher nur dank der weitgehenden Selbstverwaltung der Liegenschaften möglich ist.

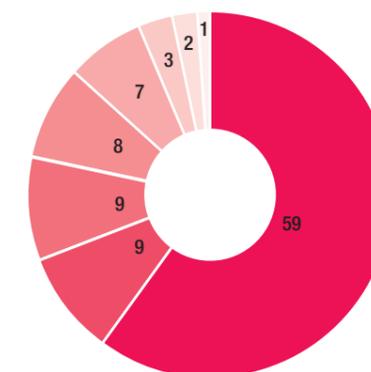
Mit Ausnahme der neuen Kosten für die Mehrwertsteuer konnten alle Aufwendungen prozentual auf den Vorjahreswerten gehalten werden.

Zimmerzahl nach Eigentümern im Jahr 2010



- 56% Stiftung für Studentisches Wohnen
- 16% Eidgenossenschaft/ETH
- 14% Stadt Zürich
- 9% WOKO
- 3% Kanton Zürich/UZH
- 2% Genossenschaften, Private

Verwendung des Mietfrankens im Jahr 2010



- 59% Mietaufwand
- 9% Reparaturen, Unterhalt, Abschreibungen
- 9% Hauswartung, Reinigung
- 8% Vermietung, Verwaltung
- 7% Heizung, Elektrizität, Gas
- 3% Mehrwertsteuer, diverse Kosten
- 2% Wasser, Abwasser, Entsorgung
- 1% Ergebnis Liegenschaften

STUDENTISCHE WOHTRENDS IM AUSLAND



«Cité A'Docks» (Le Havre, Cattani Architectes)

© Vincent Fillon/unregard.net

Im neuen Geschäftsbericht möchten wir nicht nur über unser eigenes Wirken berichten. Wir haben eine neue Rubrik geschaffen, die sich wechselnden Themen widmen soll. Den Auftakt macht ein Blick über die Landesgrenze auf neue Trends im studentischen Wohnen.

Das Studentenheim als Auslaufmodell

Die USA und europäische Länder haben viel früher als die Schweiz mit dem Bau von Wohnhäusern für ihre Studierenden begonnen – spätestens in den 1960er Jahren, als die Hochschulen massiv ausgebaut wurden. Damals hiess die Standardantwort auf die Wohnungsfrage «Studentenheim». Man findet das Wohnheim in allen Hochschulstädten: Mit langen dunklen Korridoren, kleinen Einzelzimmern und oft etwas siffigen Küchen, die sich 10 oder 12 Studierende teilen. Studentenheime bieten ein Dach über dem Kopf, aber wenig mehr. Sie gelten als anonym, Privatsphäre gibt es ebenso wenig wie echte Gemeinschaftsstrukturen. Vermietet wird ab Warteliste. Doch in den letzten Jahren hat sich auch in europäischen Städten einiges verändert. Neue Häuser werden wesentlich sorgfältiger geplant als früher: Der Trend geht dabei

weg von anonymen Heimstrukturen – stattdessen sind Wohngemeinschaften oder Einzelstudios im Vormarsch.

Schnelle Lösung: Containersiedlungen

Für den Expressbedarf der globalen Mobilitätsstudierenden hat man in Frankreich und Holland temporäre Siedlungen aus Schiffscontainern gebaut, die sich auf brachliegenden Hafen- oder Industriearealen fast über Nacht realisieren lassen, und bei Bedarf relativ leicht an einen neuen Standort verschoben werden können. Die individualistischen Holländer setzen dabei ganz auf die Autonomie des Einzelnen. Jeder Container dient, wie das Fass des Diogenes, einer Einzelperson als Wohnung. Die Siedlung besteht aus gestapelten Einzelzellen mit Dusche und Mikroküche, auf 12 bis 24 m² Wohnfläche. Dass auch WG-Wohnen im Container möglich wäre, bewies neulich die Asyl-Organisation Zürich, die für Asylbewerber zwei temporäre Wohnsiedlungen aus Containern erbaute: Man findet dort Wohngruppen mit Gemeinschaftsraum und vier bis fünf Zimmern in einer ansprechenden, fast dörflichen Atmosphäre. Ein Modell für studentisches Wohnen?

Schöner Wohnen in München

Besonders intensiv wird in der boomenden süddeutschen Kapitale München gebaut, denn hier kann das «Studentenwerk» für nur gerade 10 % der Studierenden Zimmer anbieten. Die raren Unterkünfte werden zentral ab Warteliste zugewiesen – Wartezeit 2 bis 4 Semester!

Die Siedlung am Stiftsbogen, 2007 nach Plänen der Hamburger Architekten Spengler & Wiescholek erbaut, bildet am Westrand Münchens ein eigentliches Wohnquartier für 588 Studierende. Rot eloxierte Aluminiumfasaden charakterisieren die vier- bis achtgeschossigen Wohnbauten. Im Vergleich zu den Zürcher Neubauprojekten sind die Mietpreise mit rund 400 Franken pro Zimmer niedrig und der Ausstattungsstand hoch: Jedes Zimmer misst 14 bis 16 m² und verfügt über ein eigenes Bad. Im Gegensatz zu vielen traditionellen Studentenheimen bilden überschaubare Wohngemeinschaften hier die typische Wohnform: Neben den überwiegenden 6er bis 8er Gruppen gibt es auch zahlreiche kleinere Einheiten. Alle WGs besitzen eine Wohnküche mit Balkon, dazu kommen zahlreiche Gemeinschaftseinrichtungen

für die ganze Siedlung. Langfristige und temporäre Mieter werden in den Wohngruppen bewusst durchmischt.

Architekturikone in Kopenhagen

Zu den Boomstädten Europas gehört auch die dänische Hauptstadt Kopenhagen. Entlang der neuen S-Bahnlinie, die Kopenhagen mit dem schwedischen Malmö verbindet, liegt der neue Stadtteil Ørestad, wo unter anderem ein Campus der Universität und neue Studentenhäuser entstanden sind. In ihrer Mitte steht das aufsehenerregende Tietgen-Kollegiet, eine kreisrunde Hofanlage mit auskragenden Räumen und Balkonen. Sie bietet 360 Studierenden Wohnraum der Extraklasse. Die Architektin Lene Tranberg vom Büro Lundgaard & Tranberg entwarf diese aussergewöhnliche Siedlung, die durch ihre klösterlich anmutende Anlage, aber auch durch den Reichtum ihrer Gemeinschaftsangebote sowie durch riesengrosse Studentenzimmer beeindruckt: Mit 26 bis 30 m² sind die Zimmer hier doppelt so gross wie im europäischen Normalfall, und natürlich besitzt jedes ein eigenes Bad. Die Zimmer sind im europäischen Vergleich teuer: Rund 600 Franken beträgt die monatliche Miete – und dies, obwohl der Neubau zu 100 Prozent von der dänischen Tietgen-Stiftung subventioniert wurde. Wer im Kollegiet wohnen darf, bestimmt die Direktorin Frau Andersen, eine ehemalige Industriemanagerin. Sie führt persönliche Assessments durch, in denen sie die Motivation der Bewerber auf Herz und Nieren prüft. Wer aber einmal dabei ist, profitiert von ausgedehnten Mitsprache- und Mitwirkungsmöglichkeiten im Haus.

Modell für die Schweiz?

Auch in Zürich erlebt das Studentenwohnen momentan einen richtigen Boom: Bis in fünf Jahren wird sich das Angebot der WOKO voraussichtlich verdoppeln: Über 100 Millionen Fran-



«Am Stiftsbogen» (München)

© Christian Steinle

ken öffentliche und private Gelder werden demnächst in neue Häuser und Wohnsiedlungen für Studierende investiert – geplant von der Stiftung für Studentisches Wohnen, wie auch durch private Bauträger.

Im Unterschied zum Ausland steht in Zürich, trotz finanzieller Beteiligung von Bund, Kanton und Stadt, für das Studentenwohnen weniger Geld zur Verfügung. Das heisst, dass im Vergleich zu München oder Kopenhagen wesentlich sparsamer geplant werden muss.

Die Zimmer sind hier deutlich kleiner, und von privaten Badezimmern ist nicht die Rede. Auch die Gemeinschaftsflächen sind knapp gehalten. Trotzdem werden die Zimmerpreise eher mit Kopenhagen als mit München zu vergleichen sein.

Einmalig im europäischen Vergleich bleibt jedoch die hohe Autonomie der Wohngemeinschaften: Der berühmte «WG-Vorschlag» findet in Europa nicht seinesgleichen.

Daniel Kurz



«Tietgen-Kollegiet» (Kopenhagen)

© ArchiTeam



12:08 UHR

Pascal Wyrsh von der Vermietung berät Studierende auf Zimmersuche im WOKO-Büro

VERWALTUNGSRECHNUNG

1.1. - 31.12.2010	Bemerkungen	2010 CHF	%	2009 CHF	%	Abweichung CHF	%
Ertrag							
	Vermietungs- und Verwaltungshonorar	829'691	96.6%	761'066	98.4%	68'625	9%
	Mahn- und Umtriebsgebühren	28'947	3.4%	12'534	1.6%	16'413	131%
	TOTAL ERTRAG	858'639	100.0%	773'600	100.0%	85'039	11%
Aufwand							
Personalaufwand							
	Gehälter, Entschädigungen	669'271	77.9%	583'089	75.4%	86'182	15%
	Sozialabgaben	126'010	14.7%	106'325	13.7%	19'685	19%
	Projektverrechnungen	-110'983	-12.9%	-118'098	-15.3%	7'115	-6%
	Weiterbildung, Spesen, übriger Personalaufwand	10'490	1.2%	5'874	0.8%	4'616	79%
	Total Personalaufwand	694'788	80.9%	577'190	74.6%	117'598	20%
Verwaltungsaufwand							
	Raumkosten, übrige Bürokosten	9'024	1.1%	2'712	0.4%	6'312	233%
	Drucksachen, Büromaterial	33'105	3.9%	18'194	2.4%	14'911	82%
	Telefon, Porti, Post- und Bankspesen	25'171	2.9%	26'494	3.4%	-1'323	-5%
	Abschreibungen, IT	40'723	4.7%	117'498	15.2%	-76'774	-65%
	Kommunikation, Werbung, übriger Verwaltungsaufwand	43'399	5.1%	19'991	2.6%	23'408	117%
	Ausserordentlicher Verwaltungsaufwand	41'172	4.8%	29'203	3.8%	11'969	41%
	Versicherungen, Revision, Mehrwertsteuer	15'259	1.8%	11'045	1.4%	4'214	38%
	Total Verwaltungsaufwand	207'853	24.2%	225'136	29.1%	-17'284	-8%
	TOTAL AUFWAND	902'640	105.1%	802'326	103.7%	100'314	13%
	VERWALTUNGSERGEBNIS	-44'002	-5.1%	-28'726	-3.7%	-15'275	-53%
Übrige Rechnung							
	Ergebnis Liegenschaften	69'492	8.1%	44'582	5.8%	24'911	56%
	Vermögensertrag	160'155	18.7%	157'598	20.4%	2'557	2%
	Kautionszinsen	-12'498	-1.5%	-10'014	-1.3%	-2'484	25%
	Genossenschafterbeiträge	2'000	0.2%	2'000	0.3%	0	0%
	Ausserordentlicher Ertrag / Aufwand	9'568	1.1%	3'113	0.4%	6'455	207%
	Rückstellung Wohnprojekte, diverse	-130'400	-15.2%	-120'000	-15.5%	-10'400	9%
	ERGEBNIS ÜBRIGE RECHNUNG	98'316	11.5%	77'278	10.0%	21'038	27%
	JAHRESERGEBNIS	54'314	6.3%	48'551	6.3%	5'763	12%
Kennzahlen							
	Verwaltungskosten pro Zimmer/Monat	44.00		41.00		3.00	7%
	Stellenprozent Verwaltung	705%		564%		141%	25%
	Personalkosten in % zu Umsatz	7.0%		6.3%		0.7%	11%
	Verwaltungsertrag in % zu Umsatz	8.7%		8.5%		0.2%	2%

LIEGENSCHAFTSRECHNUNG

1.1. - 31.12.2010	Bemerkungen	2010 CHF	%	2009 CHF	%	Abweichung CHF	%	
Liegenschaftsertrag								
	Mieterträge Wohnen	9'428'648	95.6%	8'659'346	95.1%	769'302	9%	
	Mieterträge Gewerbe, Parkplätze	458'822	4.7%	445'586	4.9%	13'236	3%	
	Leerstand, Mietausfall	13	-21'655	-0.2%	-1'555	0.0%	-20'100	1292%
	TOTAL LIEGENSCHAFTSERTRAG	9'865'815	100.0%	9'103'377	100.0%	762'438	8%	
Liegenschaftsaufwand								
Betriebskosten Gebäude								
	Mietaufwand	14	5'461'306	55.4%	5'167'036	56.8%	294'270	6%
	Baurechts- und Kapitalzinsen	15	402'052	4.1%	406'852	4.5%	-4'800	-1%
	Versicherungen, Abgaben		71'054	0.7%	67'435	0.7%	3'619	5%
	Reparaturen, Unterhalt	16	611'710	6.2%	518'185	5.7%	93'525	18%
	Abschreibungen, Rückstellungen	17	238'508	2.4%	281'548	3.1%	-43'040	-15%
	Total Betriebskosten Gebäude		6'784'630	68.8%	6'441'056	70.8%	343'573	5%
Nebenkosten								
	Heizung, Warmwasser	18	458'594	4.6%	469'510	5.2%	-10'917	-2%
	Elektrizität, Kochgas	18	253'753	2.6%	253'583	2.8%	170	0%
	Wasser, Abwasser	19	234'920	2.4%	261'134	2.9%	-26'214	-10%
	Kehrichtabfuhr, Entsorgung		47'322	0.5%	40'305	0.4%	7'016	17%
	Hauswartung, Reinigung, Hausverantwortliche	20	763'972	7.7%	631'537	6.9%	132'434	21%
	Betriebskosten Hauswartung	20	66'283	0.7%	66'719	0.7%	-435	-1%
	Gartenunterhalt		103'702	1.1%	83'956	0.9%	19'746	24%
	Mehrwertsteuer, diverse Kosten	21	231'896	2.4%	25'713	0.3%	206'183	802%
	Telekommunikation		73'065	0.7%	73'264	0.8%	-199	0%
	Waschmaschinengeld		-51'506	-0.5%	-49'049	-0.5%	-2'457	5%
	Vermietungs- und Verwaltungsaufwand		829'691	8.4%	761'066	8.4%	68'625	9%
	Total Nebenkosten		3'011'692	30.5%	2'617'739	28.8%	393'954	15%
	TOTAL LIEGENSCHAFTSAUFWAND		9'796'322	99.3%	9'058'795	99.5%	737'527	8%
	ERGEBNIS LIEGENSCHAFTEN		69'492	0.7%	44'582	0.5%	24'911	56%
Kennzahlen								
	Anzahl Zimmer		1'752		1'728		24	1%
	Mietzins pro Zimmer/Monat		461		454		7	1%
	Nebenkosten pro Zimmer/Monat		147		135		12	9%
	Nebenkosten in % zu Umsatz		30.5%		28.8%		1.8%	6%
	Mietaufwand in % zu Umsatz		55.4%		56.8%		-1.4%	-2%
	Vermietungs- und Verwaltungsaufwand in % zu Umsatz		8.4%		8.4%		0.0%	1%

per 31.12.2010	Bemerkungen	2010 CHF	%	2009 CHF	%	Abweichung CHF	%
Aktiven							
Kasse, Post, Bank		838'546	8.8%	1'184'425	12.8%	-345'879	-29%
Flüssige Mittel		838'546	8.8%	1'184'425	12.8%	-345'879	-29%
Akonto Heiz- und Nebenkosten		102'007	1.1%	90'400	1.0%	11'607	13%
Diverse Debitoren, Transitorische Aktiven		120'517	1.3%	267'378	2.9%	-146'861	-55%
Forderungen		222'524	2.3%	357'779	3.9%	-135'254	-38%
Umlaufvermögen		1'061'071	11.1%	1'542'203	16.6%	-481'133	-31%
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Mobiliar, Einrichtungen	22	429'194	4.5%	405'743	4.4%	23'451	6%
Fahrzeuge	23	83'892	0.9%	104'864	1.1%	-20'972	-20%
EDV	24	15'000	0.2%	0	0.0%	15'000	n.a.
Sachanlagen		528'086	5.5%	510'607	5.5%	17'479	6%
Wertschriften	25	1'224'778	12.8%	1'179'656	12.7%	45'123	4%
Sparkonto, Festgeld		1'775'018	18.6%	2'015'340	21.7%	-240'322	-12%
Garantiehinterlagen	26	294'119	3.1%	243'574	2.6%	50'545	21%
Darlehen SSWZ	27	2'000'000	20.9%	1'000'000	10.8%	1'000'000	100%
Hirzenbachstrasse, Max-Bill-Platz	28	2'681'118	28.0%	2'782'518	30.0%	-101'400	-4%
Finanzanlagen, Darlehen, Liegenschaft		7'975'033	83.4%	7'221'087	77.9%	753'946	260%
Anlagevermögen		8'503'119	88.9%	7'731'694	83.4%	771'424	10%
TOTAL AKTIVEN							
		9'564'189	100.0%	9'273'898	100.0%	290'292	3%
Passiven							
Sammelkonto Mieten	29	514'567	5.4%	442'048	4.8%	72'519	16%
Kautionen, kapitalisierte Kautionszinsen		971'895	10.2%	916'176	9.9%	55'718	6%
SSWZ, ETH, UZH Jus	30	502'709	5.3%	520'168	5.6%	-17'459	-3%
Städtisches Darlehen Max-Bill-Platz	31	1'520'000	15.9%	1'615'000	17.4%	-95'000	-6%
Diverse Kreditoren, Transitorische Passiven		327'260	3.4%	392'628	4.2%	-65'369	-17%
Fremdkapital		3'836'431	40.1%	3'886'021	41.9%	-49'590	-1%
Rückstellungen							
Rückstellung Personal	32	58'000	0.6%	38'000	0.4%	20'000	53%
Rückstellung Unterhalt, Renovation, EDV, Diverse	33	2'684'404	28.1%	2'540'495	27.4%	143'909	6%
Rückstellung Nebenkostenabgrenzung		198'111	2.1%	176'453	1.9%	21'658	12%
Rückstellung Wohnprojekte	34	495'887	5.2%	395'887	4.3%	100'000	25%
Rückstellungen		3'436'402	35.9%	3'150'835	34.0%	285'567	9%
Eigenkapital							
Genossenschaftskapital		7'000	0.1%	7'000	0.1%	0	0%
Selbst erarbeitetes Eigenkapital		2'230'042	23.3%	2'181'491	23.5%	48'551	2%
Jahresergebnis		54'314	0.6%	48'551	0.5%	5'763	12%
Eigenkapital		2'291'356	24.0%	2'237'042	24.1%	54'314	2%
TOTAL PASSIVEN							
		9'564'189	100.0%	9'273'898	100.0%	290'292	3%

ERLÄUTERUNGEN

Verwaltungsrechnung

- 9% des Wohn-Mietertrages (SSWZ) resp. Fr. 40 pro Zi./Mt. (ETH, Uni). 4% des Gewerbe-Mietertrages. Kalkulatorische Belastung der Miet- und Eigenliegenschaften Fr. 33.50 pro Zi./Mt.
- Änderung des Mahnprozesses: Zahlungserinnerungen werden früher zugestellt, was eine Erhöhung der gebührenpflichtigen Mahnungen auf 1010 (Vorjahr 537) zur Folge hatte.
- Veränderungen im Personalbestand plus 16.3 Prozentpunkte, Teuerungsausgleich und berufliche Entwicklung plus 3.5 Prozentpunkte. Rückstellungen für nicht bezogene Ferien und Überzeiten Fr. 20'000 (Vorjahr Fr. 53'000). Entschädigungen der Vorstandsmitglieder und Fixum des Präsidenten Fr. 14'400 (Vorjahr Fr. 10'400).
- Arbeitgeberbeiträge für AHV, IV, EO, ALV, FAK, Unfall- und Krankentaggeldversicherung sowie Personalvorsorge.
- Tätigkeiten im Stiftungsrat der SSWZ und deren Baukommissionen, die Projektbegleitungen externer studentischer Wohnbauträger sowie Vorbereitungsarbeiten für Inbetriebnahmen und Erstvermietung neuer Häuser werden in der Regel nach zeitlichem Aufwand in Rechnung gestellt. Gesamthaft wurden im letzten Geschäftsjahr 1269 Arbeitsstunden weiterverrechnet.
- Drucksachen aufgrund Adresswechsel Fr. 10'515, Geschäftsbericht und Imagebroschüre Fr. 7'978, übrige Drucksachen inkl. Einzahlungsscheine Fr. 7'884, Büromaterial Fr. 6'728.
- Abschreibungen Mobiliar Fr. 24'158, Abschreibungen EDV Fr. 7'620, EDV-Support durch Private und Diverses Fr. 8'945.
- Imagebroschüre inkl. umfassende Fotoserie Fr. 12'535, Web-Hosting und Web-Publishing inkl. Übersetzungen Fr. 10'718. Generalversammlung, Klausurtagung, Jahresessen und Büroeinweihung Fr. 11'327. Diverses inkl. Mitgliederbeiträge und Personalinserate Fr. 8'819.
- Büroumzug Fr. 20'242 und Umsetzung Corporate Identity Fr. 20'930.
- Zinserträge Kapitalanlagen Fr. 78'312. Kalkulatorischer Zinsertrag: Eigenliegenschaft Fr. 52'500, Hauswartungsfahrzeuge Fr. 3'180. Realisierter Kapitalgewinn Fr. 26'163.
- Freiwilliger Mitgliederbeitrag des Zürcher Universitätsvereins.
- Rückstellung für Wohnprojekte Fr. 100'000, Dokumentation studentische Wohnmodelle in Europa Fr. 2'400, Aufwand für nicht weiterverrechenbare Inbetriebnahmen Fr. 28'000.

Liegenschaftsrechnung

- Leerstand Fr. 9'729 und Debitorenverluste Fr. 11'926, vorwiegend infolge Konkurs Gewerbemietler.
- An Vertragspartner abgeliefertes Bruttoergebnis in Prozent der Mieterträge: SSWZ 54% (Vorjahr 57%), ETH 49% (Vorjahr 49%), Uni Jus-Alumni-Stiftung 41% (Vorjahr 29%).
- Baurechtszinsen SSWZ-Liegenschaften und kalkulatorische Verzinsung Hirzenbachstrasse zu 3 Prozent.
- Laufende Unterhaltsaufwendungen wie Reparaturen, Pinselsanierungen und Gerätersatz. Erhöhung durch Bestandeszunahme.
- Die Investitionen der WOKO für Möblierung wurden aktiviert und werden über drei Jahre abgeschrieben. Abschreibung und Rückstellungen Hirzenbachstrasse Fr. 52'800.

- Betragsmässige und prozentuale Abnahme des Energieaufwandes trotz höherem Verbrauch durch Bestandeszunahme. Reduktion aufgrund tieferen Kosten und erstmaliger Aufwandminderung durch Vorsteuerabzug.
- Abnahme der Kosten für Wasser- und Abwasser durch geringeren Verbrauch und Vorsteuerabzug.
- Zunahme der Gesamtkosten für Hauswartung und Reinigung um 19%. Überproportional zur Ertragssteigerung aufgrund der sehr kostenintensiven Betreuung des StudentHostels.
- Davon Mehrwertsteuer von Fr. 174'178.

Bilanz

- Anschaffungen: Schönleinstrasse Fr. 18'136, Verwaltung Fr. 57'473. Abschreibungen: Tannenrauchstrasse Fr. 8'000, Verwaltung Fr. 24'158. Erfolgsneutrale Wertberichtigung der Ausstattung Max-Bill-Platz im Wert von Fr. 453'000 um Fr. 20'000.
- Autoausstattungen Fr. 1'351. Abschreibung – der im 2009 gekauften vier erdgasbetriebenen Autos – von Fr. 22'323.
- Anschaffungen und Abschreibung Verwaltung Fr. 22'620 resp. Fr. 7'620. Investitionen von Fr. 32'699 in Bosshard No13 und REWO wurden erfolgsneutral abgeschrieben.
- Bestandeszunahme durch Wertschriftenkauf: Kurswert per 31.12.2010 Fr. 1'313'926; Bewertungsreserve Fr. 89'148 (Vorjahr Fr. 117'462). Zusammensetzung der Wertschriften per 31.12.2010 zum Kurswert inkl. Marchzins: Fr. 467'197 Exchange Traded Funds und strukturierte Produkte, Fr. 175'006 variabel verzinsten Obligationen, Fr. 671'723 festverzinsten Obligationen.
- Depots der WOKO inklusive kumuliertem Zins für Tannenrauchstrasse, Illanzhofweg und Max-Bill-Platz. Umsatzwachstum erforderte Garantierhöhung zu Gunsten EWZ für die Sistierung der Akonto-Zahlungen.
- Darlehen an Stiftung für Studentisches Wohnen: Verlängerung Kantstrasse und Neugewährung Hochstrasse, jeweils über 1 Million Franken zu 1,9 Prozent pro Jahr und befristet bis 30. September 2015.
- Liegenschaft Hirzenbachstrasse: Kaufpreis zuzüglich wertvermehrender Investitionen abzüglich Abschreibung von Fr. 26'400. Max-Bill-Platz: Mieterausbau abzüglich erfolgsneutraler Wertberichtigung von Fr. 75'000.
- Saldo aller Mietzins-Vorauszahlungen und -Ausstände per 31.12.2010. Ausstände Fr. 21'393 (Vorjahr Fr. 20'411). Vorauszahlungen für Januarmietten Fr. 535'960 (Vorjahr Fr. 462'549).
- Kontokorrentschuld: Fr. 216'402 Stiftung für Studentisches Wohnen, Fr. 247'558 ETH und Fr. 38'749 Uni Jus-Alumni-Stiftung.
- Zinsloses städtisches Darlehen für Mieterausbau und Ausstattung Max-Bill-Platz. Erfolgsneutrale Wertberichtigung von Fr. 95'000 (siehe Erläuterungen 22 und 28).
- Bis Ende 2010 nicht bezogene Ferien und Überzeitguthaben. Zunahme durch überdurchschnittliche zeitliche Beanspruchung im Berichtsjahr.
- Veränderung zu Vorjahr: Zunahme Unterhalt Miet- und Eigenliegenschaften Fr. 197'200, Abnahme EDV und Diverse Fr. 53'291.
- Bildung von Rückstellungen für Wohnprojekte.

Der Vorstand hat die Risiken der Genossenschaft beurteilt und überwacht die Massnahmen zu deren Minimierung.



17:49 UHR

Roland Hurschler, Verantwortlicher Betrieb, instruiert Hausverantwortliche Deniz an der Kantstrasse

Stettbachstrasse 6
CH-8600 Dübendorf
Telefon +41 (0)44 802 10 20
Fax +41 (0)44 802 10 30
www.reviduna.ch



Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Studentischen-Wohngenossenschaft Zürich (WOKO)

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung und Erläuterungen) der Studentischen-Wohngenossenschaft Zürich (WOKO) für das am 31. Dezember 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der bei der geprüften Genossenschaft vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir auf keine Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung mit einem Jahresgewinn von CHF 54'314 und einem Eigenkapital von CHF 2'291'356 sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Dübendorf, 22. März 2011 / MB

Die Revisionsstelle:

Reviduna Revisions AG

Markus Brechbühl
dipl. Wirtschaftsprüfer

Genossenschafter

Verband der Studierenden ETH Zürich (VSETH)
Studierendenrat der Universität Zürich (StuRa)
Verband des Mittelbaus ETH Zürich (AVETH)
Zürcher Universitätsverein (ZUNIV)
ETH Alumni Zürich
Wohnstiftung für Studierende Basel (WOST)
Zürcher Hochschule der Künste (ZHdK)
Kantonale Maturitätsschule für Erwachsene Zürich (KME)

Vorstand

Dr. Daniel Kurz – Präsident
Tomer Barnea – Vizepräsident
Stefan Fischer (bis April)
Silvie Fee Michel (ab April)
Claudia Klaus-Bernasconi
Prof. Dr. Paul Oberhammer
Martin Lanz
Brigitte von Känel – Delegierte der Stiftung für Studentisches Wohnen
Claudio Durisch – Delegierter der Stadt Zürich

Geschäftsleitung

Martin Stamm – Co-Geschäftsleiter, Finanzen und Vermietung
María-José Blass – Co-Geschäftsleiterin, Bauten und Projekte

Team

Lukas Schwaiger – Verantwortlicher Vermietung und Buchhaltung
Bettina Junker – Vermietung und Buchhaltung
Valérie Furrer (bis April), Pascal Wyrch (ab April) – Vermietung und Buchhaltung
Anita Neff, Madeleine Kressebuch – Assistentinnen Vermietung und Buchhaltung

Roland Hurschler – Verantwortlicher Betrieb
Tonina Steinmann (ab Mai) – Verantwortliche Betrieb

Kim Bollhorn – Verantwortliche Unterhalt
Margarete Seeling (ab März) – Verantwortliche Unterhalt

Gerhard Wanner, Alfonso Fernandez (bis August) – Hauswartung
Mario Boldini (bis April), Marcel Volkart (ab April) – Hauswartung

Yvonne Ezeh, Tania Pestana, Xiaolin Wang – Reinigung
Svetlana Jidkova – Lernende Fachfrau Betriebsunterhalt

42 studentische Hausverantwortliche und Reinigungskräfte sowie 2 Hauswarte im Nebenamt



22:13 UHR

Hausverantwortlicher Markus erklärt neuer Mieterin die Hausregeln an der Bülachstrasse

WOKO Studentische
Wohngenossenschaft
Sonneggstrasse 63
8006 Zürich

www.woko.ch