

WOKO

GESCHÄFTSBERICHT 2018



INHALT

VORWORT	1
GESCHÄFTSGANG IM ÜBERBLICK	
THEMEN DES JAHRES	4
WOHNEN UND LIEGENSCHAFTEN	6
FOKUS	
FRISCH BEZOGEN: ÜBERBAUUNG BINZ 111 IN ZÜRICH	8
FINANZEN	
ZAHLEN UND FAKTEN	14
BILANZ	15
VERWALTUNGSRECHNUNG	16
GESAMTLIEGENSCHAFTENRECHNUNG	17
ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG	
ERLÄUTERUNGEN	19
REVISIONSBERICHT	22
ORGANE UND VERWALTUNGSTEAM	
ÜBERSICHT LIEGENSCHAFTEN	24

Herausgeber WOKO Studentische Wohngenossenschaft, Zürich **Texte** Alpha Media AG, Winterthur **Gestaltung** editorial-design, Zürich **Fotos** Alessandro Della Bella, Winterthur **Korrektorat** Käthi Zeugin, Zürich **Druck** FO-Fotorotar AG, Egg **Papier** PlanoJet FSC **Auflage** 350 **Bildstrecke** Impressionen von der Inbetriebnahme der Liegenschaft Binz 111 an der Uetlibergstrasse im Herbst 2018

VORWORT

Die WOKO blickt sowohl mit einem lachenden als auch einem weinenden Auge auf das Jahr 2018 zurück. Freude bereitet uns, dass wir mit dem Projekt Binz 111 eines der grössten, komplexesten Bau- und Vertragswerke in der bisherigen WOKO-Geschichte realisieren konnten. Wo einst Besetzerinnen und Besetzer neue Lebensformen erprobten, hat im September 2018 eine Überbauung ihren Betrieb aufgenommen, in der Studierende und Mitarbeitende des Universitätsspitals wohnen, unter einem Dach mit vietnamesischer Gastronomie, Kunst und Gewerbe. Die WOKO übernimmt im Auftrag der Stiftung Abendrot aus Basel die Gesamtverantwortung als Betreiberin der sehr dichten, bunten und ökologisch innovativ konzipierten Überbauung. Bau und Betrieb, das sei hier hervorgehoben, kommen ohne einen Franken Subventionen aus – eine ungewöhnliche Leistung im Bereich des studentischen Wohnens, die nur dank der hervorragenden Zusammenarbeit der Stiftung Abendrot, der Firma Halter als Generalunternehmerin, der Architekten Gmür & Geschwentner und der WOKO möglich wurde. Weniger positiv hat sich das Verhältnis zu unserer grössten Mandantin entwickelt, zur Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich (SSWZ), die 1991 auf die Initiative der WOKO hin gegründet worden war. Im Rahmen der Verhandlungen für einen neuen Verwaltungsvertrag gelang es bisher leider nicht, einen gemeinsamen Nenner für die Grundsätze der künftigen Zusammenarbeit zu finden.

Wirklich traurig sind wir jedoch über den bevorstehenden Abschied von unserem langjährigen Geschäftsführer Martin Stamm: Er wird die WOKO auf eigenen Wunsch Ende April 2019 verlassen. «Tinu», wie er von jedermann genannt wird, hat seit 2005 mit Leib und Seele den unternehmerischen Geist, die Kundennähe und die zupackende, leistungsorientierte Identität der WOKO verkörpert. Sein persönliches Charisma und seine hervorragende Sachkompetenz haben Martin Stamm und der WOKO viele Türen geöffnet; seine absolute Verbindlichkeit ist die Grundlage für das Vertrauen unserer Partner. Unter seiner Leitung ist die WOKO fast schneller gewachsen als die chinesische Volkswirtschaft (das Wohnungsangebot verdreifachte sich in 14 Jahren von 1200 auf 3600 Zimmer), dabei hat sie ihre jugendliche Frische und Beweglichkeit nicht eingebüsst. Manch hochbezahlter CEO börsenkotierter Firmen mag neidvoll auf eine solche Bilanz blicken. Wir wünschen Martin Stamm für seine Zukunft alles Gute – der Vorstand und alle Mitarbeitenden werden ihn sehr vermissen.

Und schliesslich bringt uns das neue Jahr doch Grund zur Freude: Ab Anfang April 2019 übernimmt Karin Schulte als neue Geschäftsführerin bei der WOKO das Steuer. Die Umwelt- und Naturwissenschaftlerin hat die E-Mobilitätsfirma M-Way mit aufgebaut, davor war sie in verantwortlicher Position bei der Schweizerischen Post und bei der Stadt Zürich tätig. Im Nebenamt ist sie Präsidentin der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ). Wir heissen Karin Schulte als neue Geschäftsführerin herzlich willkommen!

Daniel Kurz, Präsident

THEMEN DES JAHRES

Das zurückliegende Geschäftsjahr zeigte einmal mehr, dass sich die WOKO in einem dynamischen Umfeld bewegt und darauf reagieren muss. Entsprechend wichtig war der Austausch unter den Stakeholdern – allen voran zwischen Genossenschaftern, Vorstand und Verwaltung. Und auch 2018 gab es viel zu tun: etwa die Nachfolgeregelung in der Geschäftsleitung, die Inbetriebnahme der Siedlung Binz 111 sowie die Einführung der neuen Verwaltungssoftware und die Erarbeitung des Qualitätsmanagement-Systems.

Personelles

Auf den Jahresbeginn 2018 hin wurde die Geschäftsleitung der WOKO auf vier Personen erweitert. Sie besteht neu aus je einer Vertreterin oder einem Vertreter der Bereiche Wohnen und Liegenschaften, der Inhaberin der Stabsstelle sowie dem Geschäftsführer. Im April 2018 kündigte Martin Stamm seinen Rücktritt als Geschäftsführer an. Er wird die WOKO im April 2019 nach 14 Jahren verlassen. Der Vorstand startete sofort eine intensive Suche und konnte Karin Schulte als Nachfolgerin gewinnen. Sie verfügt über viel Erfahrung im Zürcher Genossenschaftswesen, insbesondere ist sie seit mehreren Jahren im Vorstand der Familienheim-Genossenschaft Zürich tätig. Dort hat sie 2017 das Amt der Präsidentin übernommen.

Ende 2018 arbeiteten 42 Personen für die WOKO. Im Lauf des Jahres kam es zu sechs Abgängen – davon fünf in der Verwaltung sowie einer in der Hauswartung. Diesen standen zwölf Neuzugänge gegenüber: sechs Mitarbeitende in der Verwaltung, drei in der Hauswartung und drei bei der Reinigung. Die Steigerung im Bereich Hauswartung/Reinigung war einerseits aufgrund der neuen Siedlung Binz 111 nötig, andererseits hatte sich gezeigt, dass die Hauswartkapazitäten für die professionelle Erledigung aller Aufgaben und vor dem Hintergrund der wachsenden Ansprüche in den bestehenden Liegenschaften eher knapp bemessen waren.

Die auf den ersten Blick hohe Fluktuation hat vor allem damit zu tun, dass die WOKO viele junge Leute beschäftigt, die sich nach einigen Jahren weiterentwickeln möchten. Die kurze Verweildauer fordert die WOKO; handkehrum sind junge Mitarbeitende ein Plus, bringen sie doch neue Ideen und viel Verständnis für die ebenfalls junge Mieterschaft mit.

Bezug Binz 111

Das Jahr 2018 markiert einen weiteren Meilenstein in der Geschichte der WOKO. Mit dem Bezug der Siedlung Binz 111 in Zürich im September vermietet sie erstmals nicht mehr nur Zimmer an Studierende, sondern auch 180 Studios für Mitarbeitende des Universitätsspitals. Diese Ausweitung des Angebots ist Teil der Zusammenarbeit mit der Basler Stiftung Abendrot, der Bauherrin von Binz 111. Diese wünschte sich für ihr Projekt in Zürich einen einzigen Betreiber. Neben den Spital-Mitarbeitenden wohnen in der Binz 111 auch 236 Studierende. Die offizielle Einweihung fand am 24. November mit einem Tag der offenen Tür statt.

Qualitätsmanagement-System

Das starke Wachstum der WOKO weckte das Bedürfnis, die Prozesse im Arbeitsalltag der Verwaltung systematisch zu erfassen und zu standardisieren. Nur so ist sichergestellt, dass bei personellen Wechsels kein Wissen verloren geht und nicht immer wieder alle Abläufe neu «erfunden» werden müssen. Die WOKO startete deshalb im Februar 2018, begleitet von einem externen Beratungsunternehmen, die Erarbeitung eines Qualitätsmanagement-Systems. Ziel ist es, alle Verwaltungsabläufe zu analysieren, zu prüfen, anzupassen und zu verschriftlichen. In einer ersten Phase führten die externen Berater Gespräche mit Mitarbeitenden aus allen Bereichen sowie mit einzelnen Vorstandsmitgliedern, um die bestehenden Abläufe zu analysieren und die Herausforderungen der verschiedenen

Funktionen zu durchleuchten. Seit Beginn der Arbeiten ist einmal pro Woche ein Mitarbeiter des Beratungsunternehmens vor Ort, um die WOKO in der Gestaltung der Prozesse zu unterstützen. Die Arbeit am Qualitätsmanagement-System schafft bessere Voraussetzungen für die Lösung anstehender Organisationsfragen. Dazu gehören die Klärung der Schnittstellen zwischen den Bereichen und die Suche nach neuen Lösungen für die Einbindung der Filiale Winterthur. Zudem ist es notwendig, das 2010 verfasste Papier zur Geschäftspolitik anzupassen. Die Arbeiten dazu starteten im November mit einer Klausur von Vorstand und Geschäftsleitung.

Neue Software im Einsatz

Zum Jahresbeginn 2018 löste ABACUS die bisherige Software für Buchhaltung und Liegenschaftenverwaltung ab. Die Implementierung erforderte von allen Mitarbeitenden einen grossen Effort und brachte einen hohen Zeitaufwand mit sich. Dies vor allem, weil fast alle bestehenden Prozesse neu definiert werden mussten. Als hilfreich erwies sich, dass schon im Vorjahr zwei neue Mitarbeitende eingestellt werden konnten, die mit der Software vertraut sind. Zudem ist die WOKO Teil einer Erfahrungsgruppe mehrerer Genossenschaften, die mit ABACUS arbeiten. ABACUS bringt diverse Vorteile. So ist es erstmals möglich mit überschaubarem Aufwand, einen Halbjahresabschluss für alle Partner zu erstellen. Das erhöht die Transparenz und die Professionalität. Auch im Arbeitsalltag zeigen sich Pluspunkte, etwa in der Lohnbuchhaltung des Personalmanagements. Die von der Software geforderte detaillierte Erfassung vieler Vorgänge vereinfacht zudem die Einhaltung der aktuellen Compliance-Regelungen. Ein weiterer Pluspunkt von ABACUS ist die grosse Flexibilität. So können zusätzliche Module eingefügt werden, um jede gewünschte Aufgabe mithilfe der Software abzuwickeln. Derzeit ist die WOKO

beispielsweise daran, mit einem solchen Modul die gesamte Gebäudeanalyse sowie die Zustandsüberwachung der Liegenschaften neu aufzugleisen. Künftig werden die Mietenden dem Hauswart Schäden nicht mehr auf Papier melden müssen, sondern sie direkt online erfassen können. Das vereinfacht die Abläufe, und die Behebung des Schadens lässt sich mithilfe des Auftragsmanagement-Tools jederzeit nachverfolgen.

Die dank ABACUS professionellere Handhabung der Daten hat ihren Preis, da sich eine Vielzahl der Vorgänge nun wesentlich aufwendiger gestaltet – etwa das Debitorenmanagement samt Mahn-

Die WOKO erarbeitet derzeit ein Qualitätsmanagement-System, um die Prozesse innerhalb der Verwaltung zu standardisieren.

wesen, die Abwicklung der Kreditoren oder die Erfassung von neuen Mitarbeitenden. Dadurch ist der Arbeitsaufwand gestiegen, was die Schaffung von zusätzlichen Stellen notwendig machte.

Intensive Zusammenarbeit

Im Berichtsjahr arbeiteten Vorstand, Genossenschafte und Verwaltung besonders intensiv zusammen. Auslöser dafür war – mit Blick auf die weiterhin hohe Dynamik und insbesondere auf den bevorstehenden Wechsel in der Geschäftsleitung – der Wunsch, einer möglichen Verunsicherung entgegenzuwirken. Bei mehreren Treffen wurden die Themen diskutiert und Lösungen gesucht. So wurde sichergestellt, dass die Konsolidierung im Sinne und mit der Zustimmung der Studierendenschaft erfolgt. Geschäftsleitung und Vorstand der WOKO schätzen es sehr, dass sich die Genossenschafte Zeit für den intensiven Austausch genommen haben und grosses Interesse wie auch Engagement für die künftige Entwicklung zeigen.

WOHNEN UND LIEGENSCHAFTEN

Zaoshang hao! Bun di! Goeie more! Hyvää huomenta! Suprabhaat! Ob Chinesisch, Rätoromanisch, Afrikaans, Finnisch oder Hindi: Wenn sich die Mieterinnen und Mieter in den Wohngemeinschaften der WOKO einen guten Morgen wünschen, hört man die internationale Zusammensetzung sofort heraus. Entsprechend bunt und spannend ist das soziale Leben in den Wohnungen der WOKO.

Zusammensetzung der Mieterschaft

Diese Internationalität widerspiegelt sich auch in den Zahlen: Aus 103 Nationen setzte sich im Jahr 2018 die Mieterschaft der WOKO zusammen. Der Anteil der Schweizerinnen und Schweizer macht mit 44 Prozent (1612) etwas weniger als die Hälfte aus; 36 Prozent (1337) der Mietenden kommen aus Deutschland, Österreich und dem übrigen Europa. Die am stärksten vertretene aussereuropäische Nation bleibt China mit 235 Personen (6 Prozent).

Der Anteil der Mieterinnen und Mieter, die an der ETH immatrikuliert sind, ist 2018 auf 54 Prozent (1982) gesunken. Gleich geblieben ist der Anteil der Studierenden an der Universität inklusive die Mitarbeitenden des Universitätsospitals; er liegt mit 1139 Personen bei 31 Prozent. Und mit 360 Personen machen die Mieterinnen und Mieter, die an der ZHAW studieren, 10 Prozent aus. Die restlichen 5 Prozent der Mieterschaft verteilen sich auf die ZHdK, die PHZH, die HfH und die KME.

Insgesamt wohnten in den gut 3600 WOKO-Zimmern 2018 nicht weniger als 7200 Personen – oft aber nur für kurze Zeit. Diese Zahl setzt sich nicht nur aus der regulären Mieterschaft zusammen, auch Untermieterinnen und -mieter sind mit eingerechnet. Im letzten Jahr hat die WOKO insgesamt fast 3000 Mietverträge ausgestellt. Dieser hohe Wert lässt sich einerseits auf die grosse Zahl von Kurzzeit-Studierenden zurückführen, die sich nur für ein ma-

ximal zweisemestriges Austauschstudium an einer Zürcher Hochschule aufhalten. Andererseits tragen dazu die übliche Fluktuation und nicht zuletzt auch die Inbetriebnahmen des Jahres 2018 bei.

Inbetriebnahmen und Abgaben

Die grösste und auch aufwendigste Inbetriebnahme fand in der neu erstellten Liegenschaft Binz 111 an der Uetlibergstrasse 111 in Zürich statt. Neben Studios für Mitarbeitende des Universitätsspitals vermietet die WOKO hier 236 Wohneinheiten an Studierende (siehe Fokus, Seite 8). Obwohl die Möblierung von einem externen Team übernommen wurde, gestaltete sich die Inbetriebnahme für die

In einem ehemaligen Altersheim in Zollikon entstanden fünf Studios und 52 Zimmer für Mobilitätsstudierende.

WOKO als logistisches Grossprojekt. Für die Ausstattung der Zimmer wurden beispielsweise rund 100 Paletten mit Material wie Duschvorhängen, Küchenutensilien oder WC-Bürsten angeliefert und vom WOKO-Personal auf die einzelnen Zimmer verteilt. Daneben galt es, Hunderte von Briefkästen anzuschreiben, Schlüssel, Abnahmeprotokoll und weitere Unterlagen für jeden einzelnen Mieter zusammenzustellen und Einzugspläne zu schreiben – damit sich an den wenigen Einzugszeiten keine Staus vor den Aufzügen bildeten. Um diese Herkulesaufgabe zu bewältigen, war der Einsatz des ganzen WOKO-Teams nötig. Mitte September, am Einzugsstag in «Haus A», waren beispielsweise knapp 20 Mitarbeitende der WOKO von frühmorgens bis spätabends vor Ort – genauso wie ein externes Team mit Bettwanzen-Spürhunden. Die Hunde beschnüffelten das Gepäck der einziehenden Mieterinnen und Mieter, um zu

verhindern, dass die Schädlinge in die Wohnungen gelangen. Diese Massnahme ist nötig, da es in letzter Zeit in mehreren Liegenschaften zu Bettwanzenbefällen gekommen ist und die Bekämpfung der Schädlinge einen enormen zeitlichen und finanziellen Aufwand bedeutet. Die Hunde machten mehrere befallene Gepäckstücke ausfindig. Diese wurden im extra hierfür installierten Kühlraum der Liegenschaft bei minus 30 Grad von den Schädlingen befreit. Das Hundeteam war natürlich auch an den zwei Einzugszeiten im «Haus B», am 30. September und am 1. Oktober, wieder vor Ort. Mieterinnen und Mieter, die später einziehen, erhalten jeweils detaillierte Informationen zu den Bettwanzen und es wird ihnen empfohlen, verdächtige Gepäckstücke vor dem Zimmerbezug tiefkühlen zu lassen.

Neben der Binz 111 fanden 2018 zwei weitere Inbetriebnahmen statt: Alte Landstrasse 98, Zollikon: Im Rahmen einer Zwischennutzung hat die ETH ein ehemaliges Altersheim gemietet und der WOKO zur Verwaltung bis mindestens Juni 2020 übergeben. Ziel der Zwischennutzung ist es, schnell Wohnraum für Mobilitätsstudierende zur Verfügung zu stellen. In einem ersten Schritt wurden bereits im Oktober 2017 fünf Studios bezogen, die restlichen 52 Zimmer konnten im Februar 2018 in Betrieb genommen werden. Die meisten davon sind mit einer eigenen Toilette und einem Lavabo ausgestattet, was von der Mieterschaft sehr geschätzt wird. Die Mietzinse bewegen sich zwischen 410 und 1350 Franken. Die Disponierung der Studios und Zimmer erfolgt über die Zimmer- und Wohnungsvermittlung Universität/ETH direkt an ausländische Mobilitätsstudierende der ETH. Brauerstrasse 99, Zürich: Hier konnte Mitte Februar zu der bereits bestehenden Wohnung eine weitere mit vier WG-Zimmern bezogen werden. Abgegeben wurden 2018 eine Liegenschaft an der Schönenbergstrasse 28

in Wädenswil mit sechs Zimmern sowie ein Gebäude an der Alpenstrasse 24 in Thalwil mit neun Zimmern.

Neue Liegenschaften

Die Liegenschaft am Steinackerweg 14 in Zürich ist im Besitz der Stiftung Alterswohnen in Albisrieden (SAWIA). Weil sich das Gebäude für die Nutzung durch Senioren aber schlecht eignet, unter anderem wegen eines fehlenden Aufzugs, erhielt die WOKO einen unbefristeten Mietvertrag und kann hier ab Mitte Februar 2019 elf Zimmer anbieten.

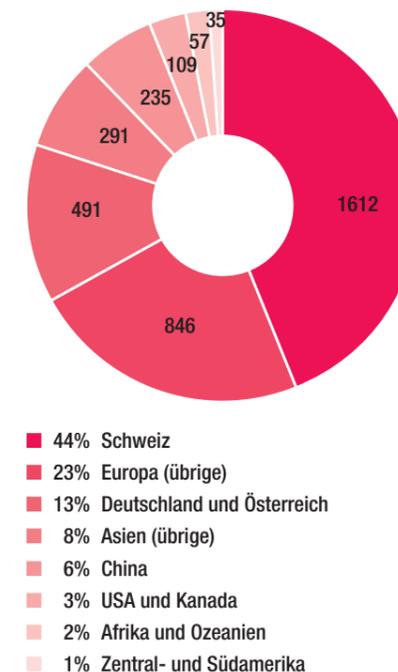
Ebenfalls im Februar 2019 werden in einer Wohnung an der Pflanzschulstrasse in Winterthur neun Zimmer in Betrieb genommen. Die Wohnung gehört der Stadt Winterthur, die sie an die Stiftung Studentischer Wohnraum in Winterthur und Wädenswil (SWOWI) vermietet. Die Verwaltung der Liegenschaft übernimmt die WOKO.

Im Sommer 2019 wurden insgesamt acht 1,5- und 2,5-Zimmer-Wohnungen an der Rebbergstrasse 17a in Winterthur ins Portfolio der WOKO aufgenommen. Diese Wohneinheiten wurden bis anhin schon von einer privaten Eigentümerin an Studierende vermietet. Aus Altersgründen gibt die Eigentümerin die Verwaltung jetzt an die WOKO ab. Die bestehenden Mietverhältnisse bleiben unverändert.

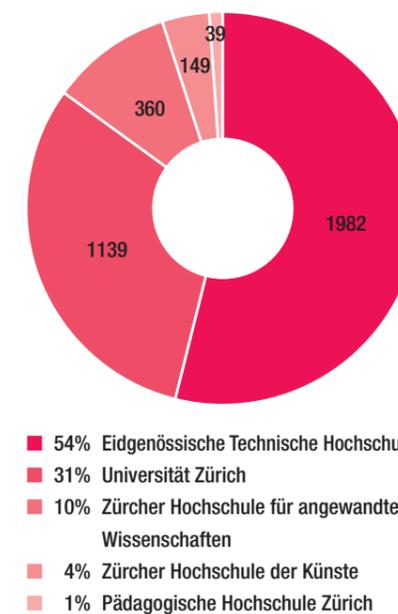
In einer attraktiven Überbauung der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP) auf dem Limmatfeld in Dietikon werden voraussichtlich im Herbst 2019 vier Wohnungen mit insgesamt 24 Zimmern in Betrieb genommen. Die WOKO ist dort Mieterin im Rahmen eines langfristigen Vertrags.

Auf Herbst 2020 schliesslich steht mit der Siedlung «Rosengarten» an der Bucheggstrasse in Zürich wieder eine grössere Inbetriebnahme in Aussicht. Dort baut die Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich (SSWZ) eine Liegenschaft mit gut 130 Wohneinheiten.

Mieterinnen und Mieter nach Nationalität per 31.12.2018



Mieterinnen und Mieter nach Schulen per 31.12.2018



FRISCH BEZOGEN: ÜBERBAUUNG BINZ 111 IN ZÜRICH

Mit der Überbauung Binz 111 der Stiftung Abendrot betritt die WOKO Neuland. Sie vermietet erstmals nicht nur Wohnraum für Studierende, sondern auch 180 Studios für Mitarbeitende des Universitätsspitals Zürich sowie grössere Gewerbeflächen.

Wäre es nach den Plänen des Kantons Zürich gegangen, stünden heute auf dem Areal der einstigen Maschinenfabrik Koch im Zürcher Binz-Quartier nur Bauten der kantonalen Verwaltung und der Armee. Realisiert wurde in den 1980er-Jahren schliesslich nur ein Zeughaus. Das restliche Areal wird seit September 2018 von der Überbauung Binz 111 belegt. So beleben heute 236 Studierende sowie 180 Mitarbeitende des Unispitals, das Quartier. Darüber hinaus gibt es eine Kinderkrippe, ein Architekturbüro, ein Künstleratelier, ein Yogastudio, einen Coiffeursalon und ein vietnamesisches Restaurant.

Spannende Vorgeschichte

Nachdem der Kanton Zürich 1983 das einstige Fabrikareal gekauft und auf dem südlichen Teil ein Zeughaus gebaut hatte, zerschlugen sich die weiteren Pläne für eine behördliche Nutzung bald. Im Sommer 2006 besetzte eine Gruppierung, die «Familie Schoch», die leer stehenden Hallen. Mit ihrer kreativen Gross-WG in den Fabrikhallen und

ihrem Kulturprogramm wurde sie schweizweit bekannt. Während der Zeit der Besetzung erarbeitete der Kanton Pläne für eine Neunutzung des Areals. 2011 wurde ein Investorenwettbewerb ausgeschrieben mit der Auflage, 180 Studios für Mitarbeitende des Universitätsspitals zu realisieren. Die restlichen Flächen sollten die Investoren frei nutzen können. Das Rennen machte die Basler Pensionskasse Stiftung Abendrot zusammen mit dem Investor Werner Hofmann. Sie schlug vor, neben den Studios Wohnraum für Studierende sowie Gewerberräume zu erstellen.

WOKO wird Partnerin

In der Folge trieb die Stiftung Abendrot das Projekt in Eigenregie weiter und suchte 2012 den Kontakt zur WOKO. Die beiden Partner einigten sich auf einen Vertrag über die Anmietung von 236 Zimmern für Studierende sowie die Verwaltung der gesamten Siedlung inklusive der 180 Studios für das Unispital. Der Stiftung Abendrot war es wichtig, einen Partner für das ganze Areal zu haben. Damit kümmert sich die WOKO erstmals auch um Wohnraum, der nicht für Studierende bestimmt ist, sowie um grössere Gewerbeflächen. «Aufgrund der WOKO-Statuten, die in erster Linie einen Beitrag zur Lösung des Wohn-

problems der Studierenden in Zürich fordern, war die Ausweitung unserer Dienstleistungen möglich, und so haben wir die Chance gepackt», sagt Martin Stamm, Geschäftsführer der WOKO. Kam dazu, dass das Projekt Binz 111 eine grosse Zahl von Studios vorsah, die sich besonders für Doktorierende eignen. «In diesem Segment, das immer wichtiger wird, hatten wir bisher nur wenig zu bieten», sagt Stamm.

Im Herbst 2012 lud die Stiftung Abendrot fünf Architekturbüros zu einem

Stiftung Abendrot
 «Mit nachhaltigen Anlagen eine sichere Rente garantieren und zugleich einen Mehrwert für die Gesellschaft generieren», so lautet das Credo der Stiftung Abendrot. Die in Basel ansässige Stiftung wurde 1984 gegründet und zählt heute zu den grösseren Pensionskassen der Schweiz. Mehr als 1200 Unternehmen und knapp 12000 Personen sind der Stiftung angeschlossen. Per Ende 2017 wies die Pensionskasse eine Bilanzsumme von gut 1,8 Milliarden Franken aus. Das Geld ihrer Versicherten legt Abendrot nach ethischen, sozialen und ökologischen Kriterien an. Die Immobilien im Portfolio der Stiftung werden beispielsweise schadstoffarm sowie umweltbewusst gebaut und bewirtschaftet.



Die markante Kopsituation zur Uetlibergstrasse hin mit Haus A links und Haus B rechts.

Die erfolgreiche Umsetzung des Wohnbauprojekts Binz 111 ist das Ergebnis der engen Zusammenarbeit zwischen der Stiftung Abendrot, den Architekten von Gmür & Geschwentner, der Generalunternehmung Halter sowie der WOKO.



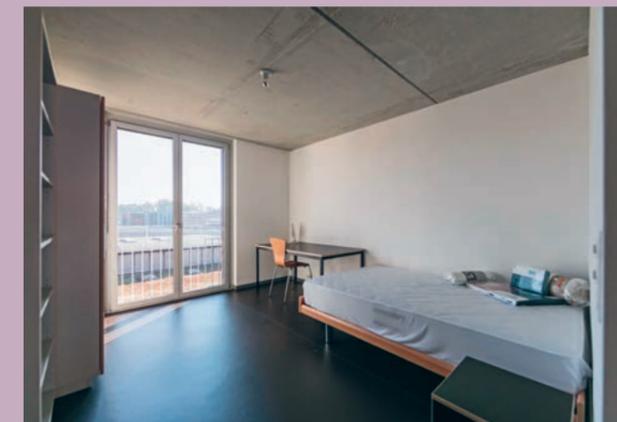
Die kaskadenförmige Treppe in Haus ist ein Hingucker.



Die beiden Häuser umfassen einen ruhigen Hof.



Schlichte Materialien prägen den Innenausbau.



Standardzimmer für Studierende.



Wohnküche in einer Wohngemeinschaft.

Wettbewerb ein. Gesucht wurde eine einfache, zweckmässige, preiswerte und schnörkellose Architektur. Die Mietpreise und damit die maximalen Baukosten waren vorgegeben. Schliesslich überzeugte das Projekt der Gmür & Geschwentner Architekten + Stadtplaner AG aus Zürich die Jury. Dank sparsamer Bauweise, teilweise vorgefertigten Bauteilen sowie einem rohen Finish ohne unnötige Schichten gelang es den siegreichen Architekten, den engen Kostenrahmen einzuhalten. 2013 wurde das Areal schliesslich geräumt, 2014 übernahm es die Stiftung Abendrot und 2016 starteten die Bauarbeiten, die im August 2018 abgeschlossen wurden.

Ökonomische Architektur

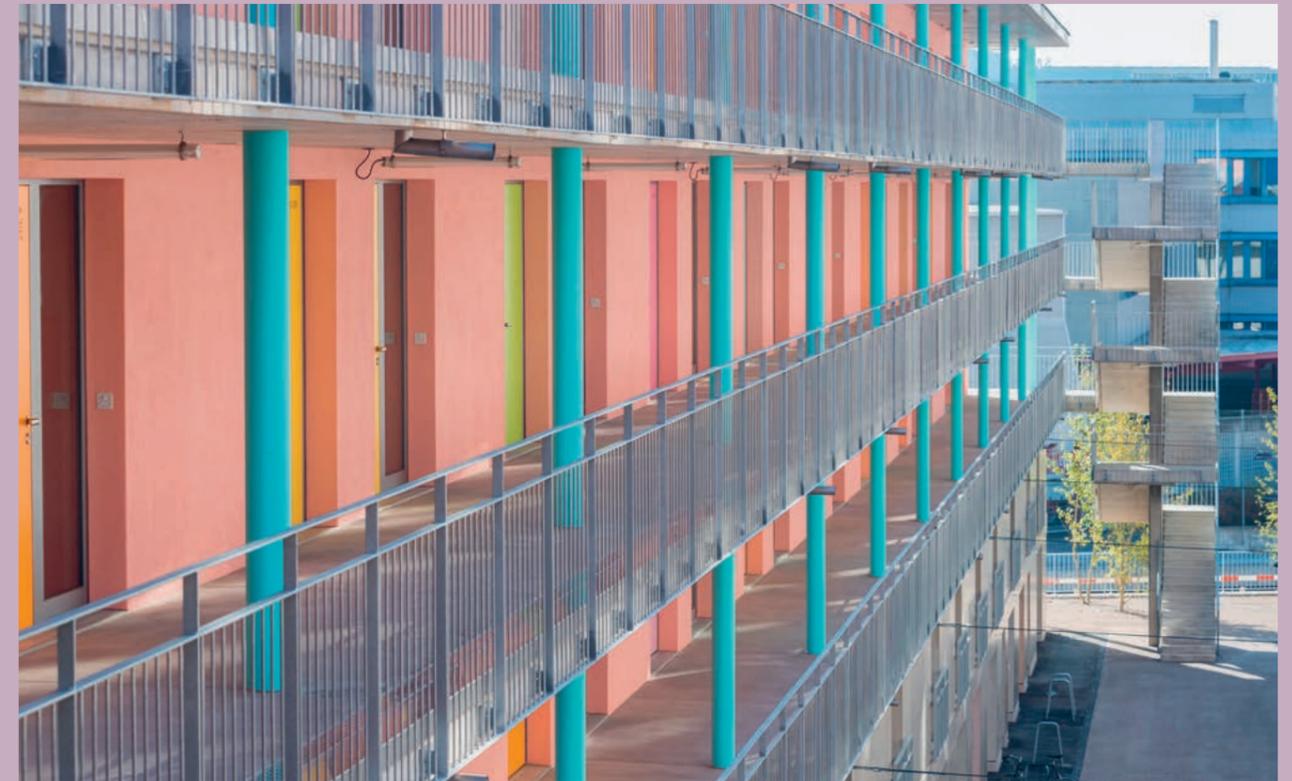
Die Siedlung umfasst zwei lang gezeigte, parallel angeordnete Baukörper sowie einen Kopfbau im Osten, der mit dem nördlichen der beiden Längsbauten verbunden ist. Zusammen bilden die Gebäude einen nach Westen offenen Hof. Gebaut wurde in hoher Dichte:

Der südliche Bau ist neun Geschosse hoch und bietet Platz für die 180 Studios des Universitätsspitals sowie 84 Wohneinheiten für Studierende und sieben Gästezimmer. Das Erdgeschoss belegen ein Restaurant, Gewerberäume, ein Waschsalon und zwei Mehrzweckräume. Der nördliche Baukörper hat fünf Geschosse und beherbergt weitere 152 Zimmer und Studios für Studierende, acht Gästezimmer, ein WOKO-Büro sowie einen Coiffeursalon. Beide Häuser wurden in Massivbauweise erstellt. Die ersten vier Geschosse des südlichen Baus bestehen aus einer Betontragstruktur mit einer Fassade aus vorgefertigten Betonelementen. Die fünf darüber liegenden Geschosse sind als braun verputztes «Einsteinmauerwerk» ausgeführt, das ohne zusätzliche Aussendämmung auskommt. Der Konstruktionswechsel hat ökonomische Gründe: Das Einsteinmauerwerk ist zwar günstig, eignet sich aus statischen Gründen aber nur für fünf Geschosse. Deshalb brauchte es für die unteren Stockwerke eine

andere Bauweise. Analog dazu wurde auch das zweite Gebäude erstellt. Hier besteht nur das Erdgeschoss aus einer Betonkonstruktion, darüber folgen vier Stockwerke mit Einsteinmauerwerk. Obwohl im Ausdruck eng verwandt, besitzen beide Gebäude eine unter-

**Gmür & Geschwentner
Architekten + Stadtplaner AG**

Gegründet wurde das Zürcher Architekturbüro im Jahr 1989 von Patrick Gmür und Regula Lüscher; heute sind Patrick Gmür (1961) und Michael Geschwentner (1971) die Inhaber. Patrick Gmür war von 2009 bis 2016 als Direktor des Amts für Städtebau der Stadt Zürich tätig und unterrichtete an verschiedenen Hochschulen als Dozent und Professor. Michael Geschwentner ist ausserdem Mitinhaber des Partnerbüros Steib & Geschwentner Architekten AG und amtiert häufig als Juror bei Architekturwettbewerben. Zu den Meilensteinen des Büros Gmür & Geschwentner gehören beispielsweise die Überbauung «James» in Zürich Albisrieden (2007), das Hochhaus Hard Turm Park (2013) in Zürich West oder das geplante Stadion Torfeld Süd mit zwei Hochhäusern in Aarau.



Das Haus A wird über Laubengänge erschlossen.

schiedliche Grundrissorganisation. Das niedrigere ist über Laubengänge auf der Hofseite und ein Treppenhaus im Kopfbau erschlossen. Beim höheren Haus erfolgt die horizontale Erschliessung durch einen langen Korridor in der Gebäudemitte, beidseits davon sind die Studios und WGs angeordnet. Eine räumliche Sensation ist das Haupttreppenhaus: Als riesige Kaskade zieht es sich diagonal durch das Gebäude; die Treppenläufe sind von Geschoss zu Geschoss seitlich versetzt, so bieten sich Blickbezüge über alle Stockwerke hinweg. Die Treppe wird zur Halle und zum Begegnungsraum – man wartet gespannt auf die erste Treppenhausparty. Mit seinen farbig lasierten Wänden bringt der Aufgang zudem viel Licht und Volumen ins dichte Raumgefüge. «Goethetreppe» nennen die Architekten diese räumliche Erfindung, denn der Dichter träumte einst von einer Treppe, «die man nicht müd wird auf- und abzustiegen».

Allen Häusern gemeinsam ist die einfache, aber sorgfältige innere Gestal-

tung: Rohe Betonwände und -decken, Böden aus Hartbeton und schwarzem Linoleum, standardisierte Nasszellen mit hellgrauen Keramikplatten und schwarze Metallküchen prägen die Optik.

Vollvermietung in zwei Wochen

Eine Gestaltung, die ankommt: Innert zweier Wochen waren alle Wohneinheiten für Studierende vermietet. 100 der 236 Zimmer und Studios der WOKO werden direkt durch die Zimmer- und Wohnungsvermittlung von Uni/ETH an ausländische Studierende oder Doktoranden vergeben, die mindestens ein Jahr in Zürich bleiben. Die restlichen 136 Zimmer und Studios vermietet die WOKO. Die Disponierung der Studios des Universitätsspitals läuft über das Spital, die Vertragsabwicklung übernimmt aber die WOKO, ebenso die Vermietung der Gewerberäume sowie die Hauswartung und Reinigung der ganzen Siedlung.

Text: Reto Westermann und Üsé Meyer

Siedlung Binz 111

Standort
Üetlibergstrasse 111, 111a, 111b
Bauherrschaft
Stiftung Abendrot, Basel
Betreiberin
Studentische Wohngossenschaft WOKO, Zürich
Architektur
Gmür & Geschwentner
Architekten + Stadtplaner AG, Zürich
Totalunternehmer
Halter AG, Gesamtleistungen, Zürich
Farbkonzept
Peter Roesch, Luzern
Bauzeit
Juli 2016 bis August 2018
Investitionsvolumen
59 Mio. Franken
Erstbezug
September 2018
Wohnangebot Studierende
77 Studios (davon zwei Paarstudios), 157 Zimmer (WGs mit 2 bis 8 Zimmern)
Mietpreise Studierende
Fr. 490.– bis 1180.– pro Monat
Wohnangebot Universitätsspital
180 Studios
Mietpreise Universitätsspital
Fr. 1010.– bis 1180.– pro Monat



ZAHLEN UND FAKTEN

Die Umsätze der WOKO sind 2018 erneut gewachsen – um gut vier Prozent auf über 23 Millionen Franken. Zurückzuführen ist der Umsatzanstieg in erster Linie auf die Inbetriebnahme der Liegenschaft Binz 111 in Zürich. Trotz dieses Umsatzplus zeigt der Unternehmenserfolg 2018 ein Minus von rund 211'000 Franken und ist rund 26'000 Franken höher als budgetiert. Der Verlust entstand, weil die positive Liegenschaftsrechnung den Verlust in der Verwaltungsrechnung nicht wettmachen konnte. Dies liegt an den hohen Investitionen in die verschiedenen Professionalisierungsinstrumente, etwa das Qualitätsmanagement und das Kommunikationskonzept, und an der Einführung der neuen Software ABACUS. Letztere machte auch personelle Aufstockungen nötig. Aufgrund des negativen Ergebnisses konnten 2018 keine neuen Rückstellungen für Wohnprojekte gebildet werden.

Stark steigende Zimmerzahl

Gegenüber dem Vorjahr stieg 2018 die Zahl der Zimmer um 14 Prozent von 3228 auf 3675. Diese Zunahme resultierte hauptsächlich aus der Inbetriebnahme der 416 Wohneinheiten in der Liegenschaft Binz 111 (davon 180 für das Personal des Universitätsspitals Zürich).

In der Miete ist alles dabei

Die durchschnittlichen Monatsmieten pro Zimmer stiegen 2018 von 544 Franken im Vorjahr auf 550 Franken. Diese Zunahme ist in erster Linie auf die höheren Preise in der Liegenschaft Binz 111 zurückzuführen. Die Mietpreise der WOKO beinhalten sämtliche Nebenkosten und in einem Grossteil der Liegenschaften auch den Internetanschluss sowie eine vollständige Möblierung und Ausstattung. Die Nebenkosten konnten gegenüber dem Vorjahresniveau, über das gesamte Portfolio gesehen, leicht gesenkt werden. Sie machen 30,4 Prozent (Vorjahr 31,0 Prozent) des Bruttomietzinses aus und setzen sich grösstenteils aus den Auf-

wendungen für Energie, Wasser und Kehrrecht (9,6 %), den Verwaltungskosten (8,5%) und den Ausgaben für Hauswartung und Reinigung (8,7%) zusammen.

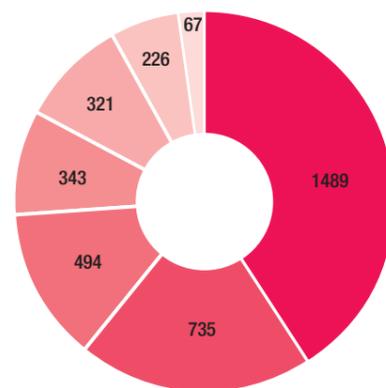
Höhere Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten sind von 47.30 Franken im Vorjahr auf 55.50 Franken pro Zimmer und Monat gestiegen (+17%). Diese Zunahme ist vor allem den eingangs erwähnten Investitionen und Mehraufwänden zuzuschreiben. Damit überschreiten die Selbstkosten das aktuell bei 45 Franken pro Zimmer und Monat festgesetzte Verwaltungshonorar deutlich. Dieses wird daher in absehbarer Zeit auf einen Betrag zwischen 55 und 65 Franken erhöht werden müssen.

Ausblick in die Zukunft

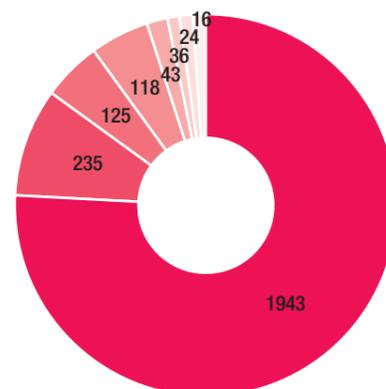
Die WOKO rechnet auch für 2019 mit einem herausfordernden Geschäftsjahr: Es ist erneut ein Minus in der Gesamtrechnung zu erwarten, da die Professionalisierungsschritte weitergeführt und die bislang eher knapp bemessenen personellen Ressourcen aufgestockt werden müssen.

Zimmeranzahl nach Eigentümern per 31.12.2018



- 41% Stiftung für Studentisches Wohnen (SSWZ)
- 20% WOKO
- 13% Genossenschaften, Private
- 9% Eidgenossenschaft/ETH
- 9% Stiftung für studentischen Wohnraum in Winterthur (SWOWI)
- 6% Stadt Zürich
- 2% Kanton Zürich/UZH

Verwaltungskosten im Jahr 2018 (in Tausend Franken)



- 76% Personalaufwand
- 9% Abschreibungen, IT
- 5% Übriger Verwaltungsaufwand
- 5% Raumkosten, übrige Bürokosten
- 2% Telefon, Internet, Porti, Post- und Bankspesen
- 1% Kommunikation, Werbung
- 1% Drucksachen, Büromaterial
- 1% Versicherungen, Revision

BILANZ

per 31.12.2018	Erläuterungen	2018 CHF	%	2017 CHF	%	Abweichung CHF	%	
Aktiven								
	Flüssige Mittel	1	2'042'649	12.3%	1'159'157	7.8%	883'492	76.2%
	Akonto Heiz- und Nebenkosten, sonstige Guthaben	2	607'603	3.6%	54'105	0.4%	553'498	1023.0%
	Übrige Forderungen, Aktive Rechnungsabgrenzungen		273'552	1.6%	214'337	1.4%	59'215	27.6%
	Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		881'155	5.2%	268'442	1.8%	612'713	228.2%
	UMLAUFVERMÖGEN		2'923'805	17.1%	1'427'599	9.6%	1'496'206	104.8%
	Mobiliar, Einrichtungen	3	994'715	6.0%	40'000	0.3%	954'715	2386.8%
	Fahrzeuge	4	56'000	0.3%	58'963	0.4%	-2'963	-5.0%
	EDV	5	359'000	2.2%	203'000	1.4%	156'000	76.8%
	Eigen- und Rohbaumietliegenschaften		5'990'971	36.1%	6'342'271	42.4%	-351'300	-5.5%
	Sachanlagen		7'400'686	44.6%	6'644'234	44.5%	756'452	11.4%
	Wertschriften	6	837'069	4.9%	856'899	5.7%	-19'830	-2.3%
	Sparkonto, Festgeld		2'288'946	13.8%	2'751'260	18.4%	-462'314	-16.8%
	Garantiehinterlagen und Anteilscheine	7	1'622'110	9.8%	1'264'540	8.5%	357'570	28.3%
	Darlehen	8	2'001'004	12.1%	2'000'000	13.4%	1'004	0.1%
	Finanzanlagen		6'749'130	39.5%	6'872'699	46.0%	-123'569	-1.8%
	ANLAGEVERMÖGEN		14'149'816	82.9%	13'516'933	90.4%	632'883	4.7%
	TOTAL AKTIVEN		17'073'620	100.0%	14'944'532	100.0%	2'129'089	14.2%
Passiven								
	Sammelkonto Mieten	9	1'044'652	6.1%	839'335	5.6%	205'317	24.5%
	Kauttionen, kapitalisierte Kautionszinsen		2'739'342	16.5%	2'348'226	15.7%	391'116	16.7%
	Kontokorrent Vertragspartner		178'349	1.0%	-110'317	-0.7%	288'667	-261.7%
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10	1'928'046	11.3%	348'374	2.3%	1'579'671	453.4%
	Rückstellung Personal		90'000	0.5%	40'000	0.3%	50'000	125.0%
	Kurzfristiges Fremdkapital		5'980'388	35.0%	3'465'618	23.2%	2'514'771	72.6%
	Städtische Darlehen	11	3'119'950	18.8%	3'353'300	22.4%	-233'350	-7.0%
	Übrige Darlehen	12	1'603'950	9.7%	1'698'300	11.4%	-94'350	-5.6%
	Erneuerungsfonds	13	3'542'574	21.3%	3'388'952	22.7%	153'622	4.5%
	Rückstellungen Wohnprojekte/Projektverrechnungen		352'640	2.1%	352'640	2.4%	0	0.0%
	Langfristiges Fremdkapital		8'619'113	51.9%	8'793'191	58.8%	-174'078	-2.0%
	Genossenschaftskapital		8'000	0.0%	8'000	0.1%	0	0.0%
	Selbst erarbeitetes Eigenkapital		2'677'723	16.1%	2'641'830	17.7%	35'893	1.4%
	Jahresergebnis	14	-211'604	-1.2%	35'893	0.2%	-247'497	-689.5%
	Eigenkapital		2'474'119	14.5%	2'685'723	18.0%	-211'604	-7.9%
	TOTAL PASSIVEN		17'073'620	100.0%	14'944'532	100.0%	2'129'089	14.2%

VERWALTUNGSRECHNUNG

1.1. – 31.12.2018	Erläuterungen	2018 CHF	%	2017 CHF	%	Abweichung CHF	%	
Nettoerlöse								
	Vermietungs- und Verwaltungshonorar	15	1'855'960	83.3%	1'810'258	84.0%	45'702	3%
	Mahn- und Umtriebsgebühren		62'878	2.8%	58'912	2.7%	3'966	7%
	Projektverrechnungen, übrige Erträge	16	309'713	13.9%	287'167	13.3%	22'546	8%
	Total Nettoerlöse		2'228'551	100.0%	2'156'337	100.0%	72'214	3%
Aufwand								
Personalaufwand								
	Gehälter, Entschädigungen	17	1'589'433	71.3%	1'280'002	59.4%	309'431	24%
	Sozialabgaben	18	257'915	11.6%	243'881	11.3%	14'034	6%
	Weiterbildung, Spesen, übriger Personalaufwand		95'915	4.3%	46'617	2.2%	49'297	106%
	Total Personalaufwand		1'943'262	87.2%	1'570'500	72.8%	372'763	24%
Verwaltungsaufwand								
	Raumkosten, übrige Bürokosten	19	118'242	5.3%	132'046	6.1%	-13'803	-10%
	Drucksachen, Büromaterial	20	23'895	1.1%	27'272	1.3%	-3'376	-12%
	Telefon, Internet, Porti, Post- und Bankspesen		43'350	1.9%	44'034	2.0%	-684	-2%
	Abschreibungen, IT	21	235'344	10.6%	169'585	7.9%	65'759	39%
	Kommunikation, Werbung	22	36'095	1.6%	39'437	1.8%	-3'342	-8%
	Übriger Verwaltungsaufwand	23	124'921	5.6%	131'173	6.1%	-6'253	-5%
	Versicherungen, Revision, Vorstand	24	15'660	0.7%	15'772	0.7%	-112	-1%
	Total Verwaltungsaufwand		597'507	26.8%	559'319	25.9%	38'188	7%
	TOTAL AUFWAND		2'540'769	114.0%	2'129'818	98.8%	410'951	19%
	BETRIEBSERGEBNIS VERWALTUNG		-312'219	-14.0%	26'518	1.2%	-338'737	-1277%
	BETRIEBSERGEBNIS LIEGENSCHAFTEN		11'225	0.5%	9'326	0.4%	1'899	20%
	BETRIEBSERGEBNIS TOTAL		-300'994	-13.5%	35'844	1.7%	-336'838	-940%
Übrige Rechnung								
	Vermögensertrag	25	57'467	2.6%	76'824	3.6%	-19'357	-25%
	Kautionszinsen		0	0.0%	-1'531	-0.1%	1'531	-100%
	Genossenschaftbeiträge		0	0.0%	0	0.0%	0	0%
	Ausserordentlicher Ertrag / Aufwand	26	31'923	1.4%	24'755	1.1%	7'168	29%
	Rückstellungen Wohnprojekte/Projektverrechnungen		0	0.0%	-100'000	-4.6%	100'000	-100%
	UNTERNEHMENSERFOLG		-211'604	-9.5%	35'893	1.7%	-247'497	-690%
Kennzahlen								
	Verwaltungskosten pro Zimmer/Monat		55.50		47.30		8.20	17.2%
	Stellenprozentage Verwaltung		1780%		1408%		372%	26.4%
	Personalkosten in % vom Umsatz		7.1%		5.8%		1.3%	21.9%
	Verwaltungsertrag in % vom Umsatz		8.3%		8.4%		-0.1%	-1.7%

GESAMTLIEGENSCHAFTENRECHNUNG

1.1. – 31.12.2018	Erläuterungen	2018 CHF	%	2017 CHF	%	Abweichung CHF	%	
Nettoerlöse Liegenschaften								
	Mieterträge Wohnen		22'128'724	95.6%	21'184'068	95.5%	944'813	4%
	Mieterträge Gewerbe, Parkplätze		687'966	3.0%	621'286	2.8%	66'680	11%
	Leerstand, Mietausfall	27	-177'752	-0.8%	-89'664	-0.4%	-88'088	98%
	Übrige Erträge	28	506'035	2.2%	456'684	2.1%	49'351	11%
	TOTAL NETTOERLÖSE LIEGENSCHAFTEN		23'145'130	100.0%	22'172'373	100.0%	972'756	4%
Liegenschaftenaufwand								
Betriebskosten Gebäude								
	Mietaufwand	29	13'115'855	56.7%	12'683'532	57.2%	432'323	3%
	Baurechts- und Kapitalzinsen	30	492'790	2.1%	502'422	2.3%	-9'632	-2%
	Versicherungen, Abgaben		100'411	0.4%	103'565	0.5%	-3'154	-3%
	Reparaturen, Unterhalt	31	1'479'548	6.4%	1'144'563	5.2%	334'984	29%
	Abschreibungen, Erneuerungsfonds	32	918'569	4.0%	858'895	3.9%	59'674	7%
	Total Betriebskosten Gebäude		16'107'173	69.6%	15'292'978	69.0%	814'195	5%
	BRUTTOERFOLG LIEGENSCHAFTEN		7'037'956	30.4%	6'879'395	31.0%	158'561	2%
Nebenkosten								
	Heizung, Warmwasser	33	1'009'966	4.4%	959'877	4.3%	50'089	5%
	Elektrizität, Kochgas	33	682'665	2.9%	678'450	3.1%	4'215	1%
	Wasser, Abwasser	34	434'638	1.9%	389'764	1.8%	44'874	12%
	Kehrichtabfuhr, Entsorgung		92'949	0.4%	97'321	0.4%	-4'372	-4%
	Hauswartung, Reinigung, Hausverantwortliche	35	1'936'488	8.4%	1'932'760	8.7%	3'728	0%
	Betriebskosten Hauswartung		77'863	0.3%	98'639	0.4%	-20'776	-21%
	Gartenunterhalt		187'298	0.8%	186'786	0.8%	512	0%
	Diverse Kosten		262'754	1.1%	258'135	1.2%	4'619	2%
	Telekommunikation		386'306	1.7%	391'759	1.8%	-5'453	-1%
	Vermietungs- und Verwaltungsaufwand		1'955'804	8.5%	1'876'579	8.5%	79'225	4%
	Total Nebenkosten		7'026'732	30.4%	6'870'070	31.0%	156'662	2%
	TOTAL LIEGENSCHAFTENAUFWAND		23'133'905	100.0%	22'163'048	100.0%	970'857	4%
	BETRIEBSERGEBNIS LIEGENSCHAFTEN		11'225	0.0%	9'326	0.0%	1'899	20%
Kennzahlen								
	Anzahl Zimmer		3'675		3'228		447	14%
	Mietzins pro Zimmer/Monat		550		544		6	1%
	Nebenkosten pro Zimmer/Monat		175		176		-2	-1%
	Nebenkosten in % vom Umsatz		30.4%		31.0%		-0.6%	-2%
	Mietaufwand in % vom Umsatz		56.7%		57.2%		-0.5%	-1%
	Vermietungs- und Verwaltungsaufwand in % vom Umsatz		8.5%		8.5%		0.0%	0%

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 963b), erstellt.

Die Rechnungslegung erfordert vom Vorstand Schätzungen und Beurteilungen, die die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Der Vorstand entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohl der Genossenschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

Die Gesamtliegenschaftenrechnung im Geschäftsbericht beinhaltet neben den durch die WOKO vermieteten Liegenschaften auch alle Erträge und Aufwände der Liegenschaften, für die lediglich ein Verwaltungsmandat besteht. Durch Systemanpassungen entsprechen die Vorjahreszahlen (Rechnungen 2017) des aktuellen Geschäftsberichts teilweise nicht den Zahlen aus dem Geschäftsbericht 2017. Das Jahresergebnis 2017 bleibt unverändert.

Massgebende Reglemente

WOKO-Organisationsreglement vom Mai 2018, Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger vom 21. Dezember 2005 (AS 841.170), Richtlinien für den Jugendwohnkredit vom 14. Juli 2010 (843.322)

Langfristige Verbindlichkeiten

Städtische Darlehen für Grundausrüstungsinvestitionen:
 Max-Bill-Platz 11–15: CHF 1'900'000 (Zinssatz 0%) bis 2026. Geschuldeter Betrag CHF 760'000 (Vorjahr 855'000).
 Bahnhaldenstrasse 9/11: CHF 1'000'000 (Zinssatz 0%) bis 2034. Geschuldeter Betrag CHF 750'000 (Vorjahr 800'000).
 Freilagerstrasse 90/92: CHF 1'893'000 (Zinssatz 0%) bis 2036. Geschuldeter Betrag CHF 1'603'950 (Vorjahr 1'698'300).
 Privates Darlehen für Grundausrüstungsinvestitionen:
 Freilagerstrasse 90/92: CHF 1'887'000 (Zinssatz 0%) bis 2036. Geschuldeter Betrag CHF 1'603'950 (Vorjahr 1'698'300).

Grundausrüstungsinvestitionen

Max-Bill-Platz 11–15: CHF 1'958'390, 24 Wohnungen (116 Zimmer)
 Bahnhaldenstrasse 9/11: CHF 1'493'423, 18 Wohnungen (103 Zimmer)
 Freilagerstrasse 90/92: CHF 3'787'834, 33 Wohnungen (196 Zimmer)
 Keine Gebäudeversicherung, da nur Grundausrüstungskosten

Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

2018: Provisionen, Fremdwährungsberichtigung, allgemeine Bereinigungen zugunsten WOKO: Fr. 47'780.
 Allgemeine Bereinigungen zulasten WOKO: Fr. 15'857.

2017: Provisionen, Fremdwährungsberichtigung, allgemeine Bereinigungen zugunsten WOKO: Fr. 43'529.
 Allgemeine Bereinigungen zulasten WOKO: Fr. 18'774.

Nettoauflösung stiller Reserven	2018 CHF	2017 CHF
Wesentliche Nettoauflösung stiller Reserven (Wertschriften)	97'062	0

Sonstige Angaben	2018 CHF	2017 CHF
Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten mit Restlaufzeit > 1 Jahr	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	0	0
Zugunsten Verbindlichkeiten Dritter bestellte Sicherheiten	0	0
Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven		
Schuldbrief auf Liegenschaft Hirzenbachstrasse 4	1'900'000	1'900'000

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Verwaltung: 17,8 (Vorjahr 14,1)
 Hauswartung und Reinigung: 16,2 (Vorjahr 13,5)
 Hausverantwortliche: 6,2 (Vorjahr 5,9)

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

ERLÄUTERUNGEN

Bilanz

- Zunahme Flüssige Mittel um 883'000 gegenüber Vorjahr, u.a. aus 462'000 Übertrag Sparkonto Post, rund 300'000 zu viel vereinnahmte Akontozahlung von Partnern und rund 117'000 höheren Vorauszahlungen Mieter.
- Davon Kontokorrentguthaben Fr. 407'995 und ausstehende Mieten Fr. 89'394.
- Anschaffungen: Büro Zürich Fr. 8'563, Abschreibungen: Büro Zürich Fr. 25'663. Mobililar und Ausstattung Uetlibergstrasse Fr. 1'036'789, Abschreibungen: Mobililar und Ausstattung Uetlibergstrasse Fr. 64'974.
- Erwerb von einem Fahrzeug für Zürich Fr. 19'705, Abschreibung Fr. 22'668.
- Investitionen von Fr. 267'672 (Hardware und Software) stehen Abschreibungen von 111'672 gegenüber.
- Kurswert per 31.12.2018 Fr. 837'069; Bewertungsreserve Fr. 0 (Vorjahr Fr. 97'062). Zusammensetzung der Wertschriften per 31.12.2018 zum Kurswert inkl. Marchzins: Fr. 354'326 Exchange Traded Funds, Fr. 482'743 festverzinsten Obligationen.
- Depots der WOKO inklusive kumulierter Zinsen: Alpenstrasse, Altstetterstrasse 336, Bahnhaldenstrasse Fr. 162'643. Freilager Fr. 264'056. Ilanzhofweg, Immenweg, Max-Bill-Platz Fr. 187'527, Tannenrauchstrasse Fr. 22'547, WOKO-Büro Fr. 50'016, Anteilscheinkapital „mehr als wohnen“ Fr. 473'500, Zwicky Fr. 90'074, Brauerstrasse Fr. 13'080 und Kellerweg Fr. 8000. Neu Ueberlandstrasse Fr. 350'667.
- Darlehen an die Stiftung für Studentisches Wohnen für das Studentenhaus Hochstrasse 1 Million Franken mit unbefristeter Laufzeit und beidseitiger halbjähriger Kündigungsfrist. Neu Darlehen an Gesewo Genossenschaft 1 Million Franken mit fester Laufzeit bis 30.09.2023. Die Zinsen werden gutgeschrieben.
- Vorauszahlungen für Januarmieten.
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Fr. 1'745'138, davon rund Fr. 900'000 für Rechnung Mobililar Uetlibergstrasse vom 31.12.2018. Passive Rechnungsabgrenzungen von Fr. 182'908.
- Zinslose Städtische Darlehen für Mieterausbau und Ausstattung Max-Bill-Platz (1,9 Mio. Franken), Bahnhaldenstrasse (1 Mio. Franken) und Freilager (1,893 Mio.). Erfolgsneutrale Wertberichtigung Max-Bill-Platz Fr. 95'000, Bahnhaldenstrasse Fr. 50'000 und Freilager Fr. 94'350 (siehe Erläuterungen 28 und 32).
- Zinsloses Darlehen für Mieterausbau und Ausstattung durch Freilager AG (1.887 Mio.). Erfolgsneutrale Wertberichtigung Fr. 94'350.
- Erneuerungsfonds: Hirzenbachstrasse Fr. 454'251 (Zunahme Fr. 26'400), Rohbaumietliegenschaften Fr. 2'644'783 (Zunahme Fr. 75'342), Allgemein Fr. 443'540 (Zunahme Fr. 51'880).
- Jahresergebnis von minus Fr. 211'604 liegt 14 Prozent über dem Budget.

Verwaltungsrechnung

- Mandatsliegenschaften: Fr. 45 resp. Fr. 55 pro Zi./Mt. sowie 4% des Gewerbe-Mietertrags. Miet- und Eigenliegenschaften: kalkulatorische Belastung je nach Aufwand Fr. 35 bis Fr. 55 pro Zi./Mt.
- Tätigkeiten im Zusammenhang mit Vorbereitungsarbeiten für Inbetriebnahmen bzw. Erstvermietungen und Projektbegleitungen externer studentischer Wohnbauträger.
- Plus 222 Stellenprozente bzw. 24% Mehraufwand gegenüber Vorjahr, Entschädigungen der Vorstandsmitglieder und Fixum des Präsidenten Fr. 38'530 (Vorjahr Fr. 23'110) sowie Anpassung Rückstellung Personal (Ferien- u. Gleitzeitsaldo) Fr. 50'000.

- Arbeitgeberbeiträge für AHV, IV, EO, ALV, FAK, Unfall- und Krankentaggeldversicherung sowie Personalvorsorge.
- Mietzins für die Büros in Zürich und Winterthur Fr. 101'708, Infrastruktur- und Stromkosten Fr. 6882, externe Reinigung Fr. 5'196, übrige Bürokosten Fr. 4'456.
- Drucksachen Fr. 8'093, Büromaterial Fr. 15'802.
- Abschreibungen Mobililar, Einrichtungen Verwaltung Fr. 25'663, Abschreibungen EDV Fr. 134'340, EDV-Support durch Private, Lizenzen und Diverses Fr. 75'341.
- Gestaltung und Druck Geschäftsbericht inkl. Fotos Uetlibergstrasse.
- Qualitätsmanagement, Rechtsberatung und Expertisen Fr. 95'883. Mitgliederbeiträge, Abgaben und Gebühren Fr. 4'205, Reisespesen und Kundenbetreuung Fr. 3'639 sowie diverser Aufwand Fr. 21'194.
- Generalversammlung, Klausurtagung und Revision Fr. 11'646, Versicherungen Fr. 4'014.
- Zinserträge und Kapitalerfolg Fr. 48'496. Kalkulatorischer Zinsertrag: Hirzenbachstrasse Fr. 26'400. Buchverlust Wertschriften Fr. 17'429.
- Provisionen, Fremdwährungsberichtigung, allgemeine Bereinigungen zugunsten WOKO: Fr. 47'780. Allgemeine Bereinigungen zulasten WOKO: Fr. 15'857.

Liegenschaftenrechnung

- Leerstand: Zürich Fr. 162'949 (davon Fr. 62'699 Alte Landstrasse sowie Mietzinsreduktion Cäsar-Ritz-Strasse Fr. 58'955), Winterthur Fr. 14'803.
- Erfolgsneutrale Wertberichtigungen Max-Bill-Platz, Bahnhaldenstrasse und Freilagerstrasse Fr. 333'700 (siehe Erläuterung 32), Waschgeld Fr. 100'852, Weiterverrechnungen an Mieter Fr. 71'483.
- Davon an Vertragspartner abgeliefertes Bruttoergebnis Fr. 7.35 Mio. (Vorjahr Fr. 7.34 Mio). In Prozent der Mieterträge: SSWZ 56% (Vorjahr 56%), ETH 46% (Vorjahr 43%), UZH Jus 9% (Vorjahr 30%), Stiftung für Studentenhäuser 54% (Vorjahr 66%), Siska 72% (Vorjahr 73%), SWOWI 2% (Vorjahr 7%).
- Baurechtszinsen diverser SSWZ-Liegenschaften Fr. 399'421, kalkulatorische Verzinsung der Hirzenbachstrasse Fr. 26'400 (1.5%), Hypothekarzinsen SWOWI Fr. 66'969.
- Laufende Unterhaltsaufwendungen wie Reparaturen, Pinselsanierungen und Geräteersatz. Die Ausgaben fielen um 4% höher aus als budgetiert.
- Erfolgsneutrale Abschreibung der Darlehen: Max-Bill-Platz Fr. 95'000.-, Bahnhaldenstrasse Fr. 50'000, Freilagerstrasse Fr. 188'700. Abschreibung Hirzenbachstrasse Fr. 17'600, Abschreibung Mobililar Binz Fr. 64'974. Erneuerungsfonds Fr. 227'622. Abschreibungen und Erneuerungsfonds SWOWI-Liegenschaften Fr. 274'673.
- Energiekosten entsprechen exakt dem Budget.
- Wasser- und Abwasserverbrauch entsprechen exakt dem Budget.
- Kosten für Hauswartung, Reinigung, Hausverantwortliche entsprechen dem Vorjahreswert.

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



- 8 B 801 - B 818
- 7 B 701 - B 730
- 6 B 601 - B 630
- 5 B 501 - B 530
- 4 B 401 - B 430
- 3 B 301 - B 330
- 2 B 201 - B 230
- 1 B 101 - B 132
- 0 RESTAURANT
ATRIUM 2-7
MEETING
HALL 1-3

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

Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung und Erläuterungen) der Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich für das am 31. Dezember 2018 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 Jahresverlust von CHF 211'604 und einem Eigenkapital von CHF 2'474'119 sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Dübendorf, 6. März 2019 / MB

Die Revisionsstelle:

Reviduna Revisions AG

Markus Brechbühl
Eingetragener Revisionsexperte

Beilage: Jahresrechnung

Genossenschafter

Verband der Studierenden an der ETH Zürich (VSETH)
Verband der Studierenden der Universität Zürich (VSUZH)
Akademische Vereinigung des Mittelbaus ETH Zürich (AVETH)
Vereinigung akademischer Mittelbau an der Universität Zürich (VAUZ)
Vereinigung der Absolventinnen und Absolventen der ETH Zürich/ETH Alumni
UZH Alumni
Studierendenversammlung der Zürcher Hochschule der Künste (VERSO)
Versammlung der Studierenden der Pädagogischen Hochschule Zürich (VSPHZH)
Verein Studierende der Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften (VSZHAW)
Studierende Kantonale Maturitätsschule für Erwachsene Zürich (KME)
Wohnstiftung für Studierende Basel (WOST)

Vorstand

Dr. Daniel Kurz – Präsident
Immanuel Stocker – Vizepräsident
Max Didier (bis November)
Marianne Dutli Derron (ab Mai)
Hans Jörg Fuhr
Othmar Räbsamen (bis April)
Andreas Wirz
Claudio Durisch – Delegierter der Stadt Zürich

Team

Rosa Alves (ab Oktober) - Reinigung
Ivana Bevanda – Vermietung
Camilla Birchler – Studentisches Wohnen
Aram Bishop (bis Februar) – Projekte
Attila Bodo (ab Dezember) – Hauswartung
Paula Brito (ab September) – Reinigung
Pascal Bugnon (bis Juli) – Vermietung
Tiffany Chudzinski° – Liegenschaften
Sara Da Silva (ab August) – Vermietung
Isabel Da Silva Martins – Reinigung
Pajtesa Dörmaku – ABACUS/Stabstelle
Yvonne Ezeh – Reinigung
Roger Frieden (bis Oktober) – Hauswartung
Thomas Gnekow – Finanzen
Helena Gonçalves – Reinigung
Angelo Gualeni – Liegenschaften
Fabienne Hirt° – Stabsstelle
Kuno Hürzeler – Hauswartung
Kristina Janjis (ab Januar) – Reinigung
Bettina Junker – Vermietung
Tim Karagülle (ab Januar) – Studentisches Wohnen
Janina Koch – Finanzen/Studentisches Wohnen
Andrea Kornfehl (ab Januar) – Liegenschaften
Michèle Mathiuet – Vermietung
Ahmet Murina – Hauswartung
Sifeta Music – Reinigung
Anita Neff – Vermietung
Miriam Nessar (ab Dezember) – Finanzen
Tania Pestana – Reinigung
Fabio Pfirter (bis Dezember) – ABACUS
Desirée Ruf (ab Juli) – Finanzen/Studentisches Wohnen
Valmir Salihi – Hauswartung
Fabian Schäfer (bis Dezember) – Studentisches Wohnen
Marina Sepulveda – Reinigung
Martin Stamm° – Geschäftsführer
Sarita Stojanovska – Reinigung
Rinor Tairi (ab Januar) – Hauswartung
Silvana Ulrich – Vermietung
Ali Uzdiyen (ab September) – Hauswartung
Büsrä Vatanacan (ab Oktober) – Vermietung
Juan Carlos Vazquez – Hauswartung
Xiaolin Wang – Reinigung
Pascal Wyrsch° – Wohnen
Pascal Wyss – Hauswartung
Linda Zobrist (bis Oktober) – Projekte
72 studentische Hausverantwortliche

° Geschäftsleitung

ÜBERSICHT LIEGENSCHAFTEN

	Eigentümer (ZN=Zwischennutzung) (RM=Rohbaumiete)	Anzahl Zimmer per 31.12.18	Bruttomieterttrag Wohnen	Ø Bruttomietzins pro Zimmer/Monat	Ø Nebenkosten pro Zimmer/Monat
Alpenstrasse 24, 8800 Thalwil (bis Sept. 2018)	Gemeinde	0	48'420	598	103
Alte Landstrasse 98, 8702 Zollikon (ab Feb. 2018)	ETH (ZN)	57	441'105	645	208
Altstetterstrasse 183, 8048 Zürich	Stadt ZH	39	239'337	511	188
Altstetterstrasse 336, 8047 Zürich	Privat	10	81'000	675	102
Am Wasser 6/15, 8600 Dübendorf	WOKO (RM)	56	427'620	636	138
Bächlerstrasse 44/46, 8046 Zürich	SSWZ	179	1'187'444	553	149
Badenerstrasse 280, 8004 Zürich	SSWZ	31	171'468	461	187
Bahnhaldenstrasse 9-11, 8052 Zürich	WOKO (RM)	103	740'364	599	138
Brauerstrasse 99, 8004 Zürich	Privat	8	55'650	580	30
Bülachhof 1-3, Wohnen, 8057 Zürich	SSWZ	222	1'426'320	535	147
Bülachstrasse 1-11, 8057 Zürich	SSWZ	266	1'658'676	520	141
Bürglistrasse 21, 8400 Winterthur	Siska	77	570'060	617	149
Cäsar-Ritz-Strasse 1-7, 8046 Zürich	SSWZ	332	2'220'316	557	180
Chorgasse 7, 8001 Zürich	Stadt ZH	8	43'752	456	72
Culmannstrasse 26, 8006 Zürich	SSWZ	60	429'840	597	200
Eckstrasse 12, 8400 Winterthur	SWOWI	12	87'840	610	161
Eduard-Steiner-Strasse 7, 8400 Winterthur	SWOWI	63	547'320	724	266
Elsastrasse 17, 8004 Zürich	SSWZ	21	122'580	486	193
Enzenbühlstrasse 81, 8008 Zürich	Privat (ZN)	8	54'240	565	67
Erismannhof 16, 8004 Zürich	Stadt ZH	3	12'816	356	145
Freilagerstrasse 90/92, 8047 Zürich	WOKO (RM)	196	1'399'829	595	133
Gärtnerstrasse 4, 8400 Winterthur	AXA	93	761'210	682	245
Genossenschaftstrasse 13/18, 8050 Zürich	maw	62	499'488	671	119
Germaniastrasse 103, 8044 Zürich	SSWZ	28	167'400	498	192
Gsteigstrasse 18, 8049 Zürich	SSWZ	31	335'970	903	266
Gubelstrasse 44, 8050 Zürich	SSWZ	16	97'416	507	174
Hafnerstrasse 17, Konradstrasse 49-55, 8005 Zürich	PWG	22	97'176	368	94
Hirzenbachstrasse 4, 8051 Zürich	WOKO	28	189'360	564	180
Hochstrasse 108, 8044 Zürich	SSWZ	25	157'116	524	160
Ilanzhofweg 5, 8057 Zürich	BG Freiblick	3	14'796	411	95
Immenweg 39/41, 8050 Zürich	Privat	18	140'400	650	140
Jägerstrasse 25-47, 8406 Winterthur	Auwiesen Imm.	35	185'340	441	91
Kantstrasse 20, 8044 Zürich	SSWZ	42	252'232	500	212
Kellerweg 2, 8055 Zürich	BG Sonnengarten (ZN)	6	42'780	594	122
Kirchgasse 36, 8001 Zürich	Stadt ZH	12	67'260	467	99
Leonhardshalde 15, 17, 19, 8001 Zürich	Stadt ZH	37	249'284	561	215
Lerchenhalde 37-43, Lerchenrain 7, 8046 Zürich	ETH	192	760'692	330	147
Max-Bill-Platz 11-15, 8050 Zürich	WOKO (RM)	116	760'764	547	151
Meierwiesenstrasse 62, 8064 Zürich	SSWZ	169	1'108'380	547	304
Münstergasse 25, 8001 Zürich	Stadt ZH	13	54'912	352	88
Nelkenstrasse 11, 8006 Zürich	ETH	16	126'720	660	203
Obertor 32, 8400 Winterthur	Stadt Winterthur	27	224'220	692	167
Poststrasse 22, 8805 Richterswil	Privat	14	95'812	570	134

ÜBERSICHT LIEGENSCHAFTEN

	Eigentümer (ZN=Zwischennutzung) (RM=Rohbaumiete)	Anzahl Zimmer per 31.12.18	Bruttomieterttrag Wohnen	Ø Bruttomietzins pro Zimmer/Monat	Ø Nebenkosten pro Zimmer/Monat
Predigergasse 13, 8001 Zürich	Stadt ZH	6	27'024	375	116
Rebhüslweg 1, 3, 5, 8046 Zürich	SSWZ	67	410'952	511	203
Riedtli-Siedlung, 8006 Zürich	Stadt ZH	28	172'691	514	97
Röntgenstrasse 86, 8005 Zürich	Stadt ZH	3	10'476	291	78
Schaffhauserstrasse 133, 8400 Winterthur	Privat	25	182'640	609	101
Schönenbergstrasse 28, 8820 Wädenswil (bis März 2018)	Privat	0	8'490	472	241
Schönenbergstrasse 7, 8820 Wädenswil	Privat	8	67'540	704	125
Schönleinstrasse 14, 8032 Zürich	Kanton ZH	10	76'968	641	117
Sonneggstrasse 23, 8006 Zürich	ETH	10	63'360	528	226
Sonneggstrasse 27, 8006 Zürich	ETH	15	93'720	521	224
Sophienstrasse 1, 8032 Zürich	UNI JUS	20	117'600	490	283
Tannenrauchstrasse 35, 8038 Zürich	Stadt ZH	77	378'456	410	212
Technikumstrasse 36, 8400 Winterthur	SWOWI	32	179'472	467	191
Technikumstrasse 46, 8400 Winterthur	Blattler Stiftung	12	79'380	551	156
Turnerstrasse 21, 8006 Zürich	ETH	20	92'160	384	262
Ueberlandstrasse 17, 8953 Dietikon	ETH	33	178'540	451	256
Uetlibergstrasse 111/111a/111b, 8045 Zürich (ab Sept. 2018)	WOKO	236	593'083	718	175
Uetlibergstrasse 111b, USZ, 8045 Zürich (ab Okt. 2018)	Stiftung Abendrot	180	204'917	1084	175
Witellikerstrasse 20, 8008 Zürich	SWISS RE	100	603'440	503	176
Zederstrasse 12, 8032 Zürich	Kanton ZH	9	54'084	501	134
Zürichbergstrasse 24, 8032 Zürich	Kanton ZH	28	179'164	533	90
TOTAL		3'675	22'128'881	550	175



WOKO Studentische
Wohngenossenschaft
Stauffacherstrasse 101
8004 Zürich

www.woko.ch