

# **WOKO**

**GESCHÄFTSBERICHT 2014**



# INHALT

VORWORT	1
<b>GESCHÄFTSGANG IM ÜBERBLICK</b>	
THEMEN DES JAHRES	4
IN BETRIEB	6
IN BAU UND IN PLANUNG	7
MIETERINNEN UND MIETER	8
ZAHLEN UND FAKTEN	9
<b>FOKUS</b>	
WG-ZIMMER ODER KLEINAPPARTEMENT?	10
<b>FINANZEN</b>	
VERWALTUNGSRECHNUNG	14
LIEGENSCHAFTENRECHNUNG	15
BILANZ	16
ERLÄUTERUNGEN	17
ÜBERSICHT LIEGENSCHAFTEN	20
ORGANE UND VERWALTUNGSTEAM	21

**Herausgeber** WOKO Studentische Wohngenossenschaft, Zürich **Texte** Alpha Media AG, Winterthur **Gestaltung** editorial-design, Zürich  
**Fotos** Alessandro Della Bella, Zürich **Korrektorat** Käthi Zeugin, Zürich **Druck** FO-Fotorotar AG, Egg **Papier** PlanoJet FSC **Auflage** 350  
**Bildstrecke** Einzug der Bewohnerinnen und Bewohner ins neue Studentenhaus an der Bahnhaldenstrasse in Seebach am 1. April 2014

# GRENZEN DES WACHSTUMS?

Im abgeschlossenen Jahr hat die WOKO den grössten Wachstumsschritt ihrer Geschichte vollzogen: Mit dem neuen Haus der Stiftung für Studentisches Wohnen (SSWZ) an der Cäsar-Ritz-Strasse in Zürich-Affoltern und dem von UBV Immobilien finanzierten Haus Bahnhaldenstrasse in Zürich-Seebach wurden im Frühjahr 2014 auf einen Schlag 435 Zimmer in Betrieb genommen, möbliert, neu vermietet und bezogen. Die beteiligten WOKO-Teams meisterten die grosse Herausforderung bravourös: Beide Häuser sind längst voll vermietet, und eine repräsentative Umfrage an der Cäsar-Ritz-Strasse ergab eine sehr hohe Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner.

Wie wird sich die Nachfrage nach studentischem Wohnraum in Zürich langfristig entwickeln? Mit Prognosen sind wir derzeit vorsichtig. Zwar ist die Gesamtzahl der Studierenden in Zürich seit 2005 um rund 17 000 Personen, das heisst um ein Drittel, gewachsen, und die Wohnungsnot drückt nach wie vor. Doch noch immer ist unklar, was die Masseneinwanderungsinitiative für die Mobilität der Studierenden bedeutet. Kommt dazu, dass über Public-Private-Projekte am Standort Science City ab 2016 fast 900 neue, preiswerte Zimmer angeboten werden, die für andere, vor allem peripher gelegene Wohnstandorte durchaus eine Konkurrenz darstellen könnten.

Keine Probleme sehen wir dagegen auch in Zukunft an innerstädtischen Lagen. Wir freuen uns daher ungemein, dass die WOKO als Betreiberin und Hauptmieterin der geplanten Überbauung «Binz Wohnen» vorgesehen ist. Diese entsteht auf dem bekannten und lange Zeit durch die Gruppierung «Familie Schoch» besetzten Areal in Wiedikon. Das Areal hat die der Nachhaltigkeit verpflichtete Pensionskasse Stiftung Abendrot (sie besitzt auch das Lagerplatz-Areal in Winterthur und das Gundeldingerfeld in Basel) im Baurecht vom Kanton Zürich übernommen. In der Binz entsteht in den kommenden Jahren neben gemischten Nutzungen Wohnraum für rund 200 Studierende und ebenso viele Mitarbeitende des Universitätsspitals – ein wichtiger Ausbildungs- und Forschungsträger im Hochschulbereich. Dank ihrer Erfahrung mit kurzfristigen Mietverhältnissen hat sich die WOKO für die Stiftung Abendrot als ideale Partnerin qualifiziert.

Wachstum ist für die WOKO und das studentische Wohnen zwar dringend erwünscht, bringt aber immer auch neue Risiken mit sich. Aus diesem Grund hat die WOKO 2014 eine finanzielle Konsolidierung vorgenommen. Neu wurde für jede Eigen- und Rohbaumietliegenschaft ein Erneuerungsfonds geschaffen und mit einem Startkapital dotiert. Dafür mussten insbesondere Rückstellungen für studentische Wohnprojekte aufgelöst werden. Das heisst, wir werden in Zukunft noch weniger freie Mittel für neue Projekte zur Verfügung haben. Stattdessen soll bei Ablauf der 20-jährigen Rohbaumietverträge mindestens ein Teil des Geldes bereitstehen, das dann zumal für die Erneuerung dieser Liegenschaften gebraucht wird. Dafür sorgen wir heute schon vor.

Daniel Kurz, Präsident



912

# THEMEN DES JAHRES

Der Bezug von 435 neuen Zimmern in-  
nert 45 Tagen, die Umsetzung der neuen  
Organisationsstruktur und die Integration  
von mehreren neuen Mitarbeitenden –  
das sind die drei Themen, die das Ge-  
schäftsjahr 2014 der WOKO hauptsäch-  
lich prägten. Parallel dazu wurden die  
Abläufe rationalisiert, eine Finanzstrate-  
gie für die Eigen- und Rohbaumietlieg-  
schaften wurde erarbeitet sowie die IT-  
Infrastruktur weiter ausgebaut.

## Professionelle Struktur

Im Jahr 2005 umfasste das gesamte  
WOKO-Team (inkl. Hauswartung und  
Reinigung) acht Personen, die sich rund  
sieben Vollzeitstellen teilten. Zehn Jahre  
später hat sich der Bestand mit 27 Mit-  
arbeitenden, die sich 19 Vollzeitstellen  
teilen, quasi verdreifacht. Allein in den  
letzten beiden Jahren wurden elf neue  
Arbeitsstellen geschaffen. Diese Zahlen  
machen deutlich, welche Veränderungen  
das Team erfahren hat. Ein personeller  
Ausbau war nötig, um die stetig steigen-  
de Zahl an bewirtschafteten Zimmern  
überhaupt bewältigen zu können: Wur-  
den im Jahr 2005 noch 1289 Zimmer  
vermietet, waren es 2014 bereits 2554.  
Davon werden rund 20 Prozent Mobili-  
tätsstudierenden zur Verfügung gestellt,  
was einen bedeutend grösseren, ja über-  
proportionalen, administrativen, aber auch  
betrieblichen Aufwand mit sich bringt.

Die im Jahr 2013 an das Wachstum an-  
gepasste Organisationsstruktur mit einer  
breiter aufgestellten Geschäftsleitung  
sowie klar gegliederten Hierarchien und  
Zuständigkeiten garantiert, dass die  
WOKO ihre Dienstleistungen auch künf-  
tig mit hoher Professionalität und in der  
gewohnten Qualität erbringen kann. Das  
Unternehmen ist damit sehr gut aufge-  
stellt für die Umsetzung neuer Projekte  
und für den Ausbau des Zimmerange-  
bots in den nächsten Jahren. Seit Juni  
2014 führt Beat Lingenhag den Bereich  
Betrieb; er ist Mitglied der dreiköpfigen  
Geschäftsleitung, die damit komplettiert  
werden konnte. Im Zug der Neuorgani-  
sation wurden auch die Liegenschafts-  
portfolios neu strukturiert, sodass nun

jede Eigentümerschaft möglichst nur ein  
Betriebsteam als Gegenüber hat, das  
ihre Liegenschaften betreut. Mit der  
Umstellung der Portfolios wurden zudem  
die Zuständigkeiten der Hauswarte und  
der Reinigerinnen angepasst.

Das gesamte WOKO-Team hat, insbe-  
sondere dank der Kombination von lang-  
jährigen, erfahrenen Kräften und neuen,  
jungen Mitarbeitenden, die Herausforde-  
rungen 2014 – dazu zählt vor allem die  
Erstvermietung von 435 Zimmern inner-  
halb von knapp zwei Monaten – höchst  
professionell und mit viel Elan bewältigt.

**Die neue Finanzstrategie stellt sicher, dass die Mittel  
für die Erneuerung der Liegenschaften bereitstehen.**

## Zusammenarbeit

Mit heute fast 30 Mitarbeitenden benötigt  
die WOKO andere Arbeits- und Füh-  
rungsinstrumente als noch vor ein paar  
Jahren. Dazu gehören beispielsweise das  
bereits umgesetzte Personalreglement,  
standardisierte Mitarbeiterbeurteilungen  
und auch das Pikett- und Spesenregle-  
ment, das derzeit ausgearbeitet wird.  
Ebenfalls erforderlich ist eine aktive Per-  
sonalintegration. Diese geschieht mittels  
regelmässig stattfindender Zünis, Be-  
reichsmeetings und -anlässe sowie Ver-  
anstaltungen für die gesamte Beleg-  
schaft: Im Jahr 2014 stand unter ande-  
rem ein Ausflug auf den Rütihof auf dem  
Programm, zu dem, nebst einem Work-  
shop und einem Mittagessen, auch eine  
Bauernolympiade gehörte.

## Partnerschaft mit Western Union

Im Rahmen der Mobilitätsprogramme der  
Hochschulen vermietet die WOKO immer  
mehr Zimmer an ausländische Studie-  
rende. Die Überweisung der Kautions-  
sowie der ersten Miete vor der Anreise  
und die spätere Rückerstattung der  
Kautions nach dem Auszug, erwiesen sich

als nicht immer einfach – insbesondere bei Studierenden aus Ländern ausserhalb Europas. Mit Western Union Business Solutions konnte nun ein verlässlicher Partner für solche Transaktionen gefunden werden. Die Zusammenarbeit mit dem international tätigen Finanzdienstleister bietet den Studierenden nicht nur attraktive Devisenkurse, sondern auch gebührenfreie Überweisungen und eine einfache Abwicklung des Datenverkehrs. Die WOKO wiederum wird in Zukunft bei der Rückerstattung der Kauttionen entlastet, weil die Mieterinnen und Mieter ihre Zahlungsverbindung selbständig bei Western Union erfassen, die ihnen dann den von der WOKO freigegebenen Betrag direkt überweist. Auch ein allfällig notwendiger Support läuft direkt über den Finanzdienstleister.

#### **Neue Finanzstrategie**

Wachstum bringt auch Risiken mit sich. Die ständig steigende Zahl von Rohbaumietverträgen mit meist 20-jähriger Laufzeit hat die WOKO im letzten Jahr bewogen, vorzusorgen und für alle Liegenschaften mit lang laufenden Verträgen einen Erneuerungsfonds einzurichten. Dieser ermöglicht es nach Ablauf der Vertragsdauer, den Innenausbau ohne schwerwiegende Mietzinserhöhung oder neue Subventionen zu erneuern. Die dafür bereitgestellten Mittel gehen grösstenteils zulasten der Rückstellungen für neue Wohnprojekte.

Gemäss Anlagestrategie der WOKO werden die Mittel für den Erneuerungsfonds in Festgeldern und Sparkonten sowie, mit einer langfristigen und konservativen Anlagepolitik, in einem Wertschriftendepot angelegt.

Weitere fünfzig Prozent des Anlagevermögens sollen künftig analog zur bisherigen Praxis direkt oder indirekt in Projekte des studentischen Wohnens investiert werden. Zu den direkten Anlagen zählen Investitionen in eigene Bauten oder in den Innenausbau von Liegenschaften, die als Rohbau angemietet wurden. Indirekte Anlagen sind beispielsweise langfristige Darlehen an andere

studentische Wohnbauträger, insbesondere natürlich an die Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich (SSWZ). Aber auch der Kauf von Anteilscheinen einer Baugenossenschaft, bei der sich die WOKO einmietet, zählt dazu – wie aktuell bei der Baugenossenschaft «mehr als wohnen». Neu geschaffen wurde im zurückliegenden Jahr zudem ein Finanzausschuss. Gemeinsam mit dem Geschäftsführer berät er über finanzielle Belange und bereitet diesbezügliche Geschäfte zuhanden des Vorstands vor.

#### **Ausgleich in zwei Jahren**

Die WOKO präsentiert sich auch im Jahr 2014 als finanziell gesundes Unternehmen mit einer soliden Basis und einer ausgeglichenen Bilanz. Die Verwaltungskosten sind im Griff. Entsprechend schreibt das Verwaltungsergebnis (siehe Seite 14) ein Plus von 70 000 Franken; es liegt damit gut 60 000 Franken über dem Budget. Ein positives Ergebnis zeigt auch die Liegenschaftenrechnung, die mit einem Überschuss von 42 000 Franken genau dem budgetierten Wert entspricht. Der Blick auf die künftige Entwicklung der WOKO-Finzen lässt ein leichtes Wellental erwarten: 2015 zeichnet sich ein Minus beim Verwaltungsergebnis ab, hervorgerufen durch die aufgrund der Expansion der nächsten Jahre notwendige Einstellung von zusätzlichem Personal. Bereits für 2016 ist aber dank den Einnahmen aus neu hinzukommenden Liegenschaften bei konstanten Personalkosten mit einem ausgeglichenen Abschluss zu rechnen, und 2017 dürfte gemäss heutiger Planung wieder ein Plus resultieren.

# IN BETRIEB

Das Jahr 2014 war vor allem von der Inbetriebnahme der beiden grossen Wohnhäuser für Studierende in Seebach und Zürich-Affoltern geprägt. Arbeitsintensiv waren aber auch andere Projekte, zum Beispiel die Sanierung der Liegenschaft an der Gsteigstrasse 18.

## **Grosswohnhaus in Affoltern**

Nicht weniger als 332 neue Zimmer bietet das Wohnhaus für Studierende an der Cäsar-Ritz-Strasse 1–7 in Affoltern, das die SSWZ erstellt hat. Grosszügige Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss, geräumige WG-Küchen und farbige Storen sind seine Kennzeichen. Die Lage ist günstig für Studierende der Hochschulstandorte auf dem Höggerberg und in Oerlikon, die je nur 15 Busminuten entfernt liegen. Die meisten der 41 WGs bieten Raum für sieben bis neun Bewohnende. Dazu kommen sechs Gross-WGs mit 13 bis 15 Zimmern und fünf Atelierwohnungen für zwei bis drei Personen. Gemeinsam genutzt werden jeweils die Nasszellen, die Wohnküche und der Aussenraum. Alle Zimmer sowie die Küchen sind vollständig möbliert und verfügen über einen leistungsfähigen Internetanschluss. Ergänzt wird das Angebot durch Waschküchen, Musikzimmer und einen Aufenthaltsraum mit Bar. Der Bezug erfolgte gestaffelt am 15. Februar und am 1. März 2014.

## **Neues WOKO-Haus in Seebach**

Auch private Investoren engagieren sich mit bedeutenden Projekten für das studentische Wohnen: Beim Bahnhof Seebach baute die Firma UBV Immobilien aus Uetikon am See ein Haus für 103 Studierende. Der Rohbaumietvertrag wurde 2012 abgeschlossen; der Jugendwohnkredit der Stadt Zürich finanzierte einen massgeblichen Teil des Innenausbaus. Am 1. April 2014 konnten die Studierenden an der Bahnhaldenstrasse 9/11 einziehen. Das Haus bietet 18 WGs mit vier bis sieben Zimmern. In den grösseren Wohnungen wird jeweils ein Zimmer an Mobilitätsstudierende aus dem Ausland vermietet. Geboten wird der bewährte WOKO-Stan-

dard mit möblierten Zimmern und ausgestatteten Gemeinschaftsbereichen sowie einem leistungsfähigen Internetanschluss.

## **Wohnen im historischen Bauernhaus**

Klein, aber fein – so lässt sich das neue Wohnhaus für Studierende an der Altstetterstrasse 336 im Dorfkern von Albisrieden umschreiben, das im Juli 2014 bezogen werden konnte. Das historische Bauernhaus aus dem 16. Jahrhundert ist im Privatbesitz. Es wurde in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege renoviert und an die WOKO vermietet. Auf vier Stockwerken befinden sich insgesamt zehn Zimmer. Nebst dem üblichen WG-Komfort stehen den Studierenden zwei grosszügige Gartensitzplätze zur Verfügung.

## **Historisches Bauernhaus oder Grosssiedlung – die neuen Angebote der WOKO decken die ganze Bandbreite ab.**

## **Rückgabe Ekkehardstrasse 6**

Nach acht Jahren Nutzung musste die WOKO die Liegenschaft an der Ekkehardstrasse 6 im August 2014 an die ETH zurückgeben.

## **Sanierung Gsteigstrasse 18**

Das der SSWZ gehörende Appartementhaus im Ortskern von Höngg wurde 2014 umfassend erneuert. Im Zentrum stand die energetische Sanierung: Die ineffizienten Elektroboiler in den Studios machten einer zentralen Anlage mit Gastherme Platz. Kellerdecke und Estrichboden wurden gedämmt, sämtliche Fenster und Türen ausgetauscht, und eine kontrollierte Lüftung wurde eingebaut. Gleichzeitig erhielten Bodenbeläge und Wände eine Auffrischung. Neu werden die 31 Studios ausschliesslich an Doktorierende vermietet. Die Disposition erfolgt über die Zimmer- und Wohnungsvermittlung von ETH und Universität Zürich.

# IN BAU UND IN PLANUNG

Angesichts des ausgetrockneten Wohnungsmarkts in Zürich werden weitere Zimmer für Studierende dringend benötigt. Darum ist die WOKO derzeit an mehreren Projekten mit rund 300 Zimmern beteiligt, die bis 2016 bezugsbereit sein werden. Knapp ist der studentische Wohnraum auch in Winterthur. Dort arbeitet die WOKO ebenfalls an neuen Projekten mit.

## Schlussspurt im Leutschenbach

Im November 2014 wurde das erste von dreizehn Mehrfamilienhäusern der Baugenossenschaft «mehr als wohnen» in Zürich-Leutschenbach fertiggestellt. Die beiden Gebäude, in denen die WOKO elf Wohnungen mit total 62 Zimmern übernimmt, werden im Februar und März 2015 bezogen ([www.mehralswohnen.ch](http://www.mehralswohnen.ch)).

## WGs statt Villa

Zuwachs gibt es auch in Zürich-Nord. Die kirchliche Allerheiligen-Stiftung baut gegenwärtig am Immenweg 39 in Zürich-Affoltern zwei Wohnhäuser, nicht weit von den Hochschulstandorten auf dem Höggerberg, in Oerlikon und beim Irchel entfernt. Diese ersetzen eine Villa und bieten Platz für 18 Zimmer in sechs Dreier-WGs. Ergänzt wird das Angebot durch einen Gemeinschaftsraum und ein Musikzimmer.

## Freilager

In Zürich-Albisrieden wächst auf dem Areal des ehemaligen Zollfreilagers derzeit das neue Stadtquartier in die Höhe. Die WOKO übernimmt dort als Rohbaumietlerin das Gebäude A4 und baut dieses auf eigene Rechnung aus. Der Neubau bietet Platz für 33 WGs mit 196 Zimmern und ist im Frühjahr 2016 bezugsbereit ([www.freilager-zuerich.ch](http://www.freilager-zuerich.ch)).

## Zwicky-Areal

Ebenfalls weit fortgeschritten ist der Rohbau auf dem Zwicky-Areal in Dübendorf. Auf dem Gelände der ehemaligen Seidenzwirnerei entsteht derzeit ein Stadtteil mit gemischter Nutzung. Die WOKO mietet dort zwei Geschosse mit

total 14 Wohnungen. Ab Frühling 2016 können an dieser gut erschlossenen Lage am Rand der Stadt Zürich 56 Studierende in WGs mit drei oder vier Zimmern einziehen ([www.zwicky-areal.ch](http://www.zwicky-areal.ch)).

## Binz Wohnen

Lange Jahre machte das ehemalige Binz-Fabrikareal im gleichnamigen Zürcher Stadtteil als grösste Hausbesetzung Zürichs Schlagzeilen. Seit Mai 2013 ist das Gelände geräumt. Nun plant die Basler Stiftung Abendrot einen Neubau. Die WOKO steht in intensivem Kontakt mit der Stiftung und verhandelt über ein Mandat für den gesamten Gebäudekomplex.

## Weitere Projekte

Auch im zurückliegenden Jahr hat die WOKO mehrere Liegenschaften zur Zwischennutzung angeboten bekommen. Diese werden jeweils auf ihre Eignung hinsichtlich Struktur, Preis oder Distanz zu den Hochschulen geprüft.

Erfüllt eine Liegenschaft die Kriterien, ist sie eine wertvolle Ergänzung des Zimmerangebots. Ein gutes Beispiel dafür ist das Haus an der Alpenstrasse 24 in Thalwil: Ab dem 1. Februar 2015 stehen dort in einem attraktiven Gebiet hoch über dem Zürichsee während mindestens zwei Jahren neun Zimmer für Studierende zur Verfügung.

In Winterthur, wo die stark wachsende Hochschule ZHAW Wohnraum für ihre Studierenden benötigt, sind derzeit mehrere Projekte in Bearbeitung. Die WOKO hat mit den Verantwortlichen bereits das Gespräch über eine mögliche Zusammenarbeit gesucht.

Ein geplantes Wohnprojekt im «Kulturpark» neben der Schiffbauhalle in Zürich-West kommt leider nicht zustande. Die Stiftung Hamasil, die die Überbauung realisiert, hat entschieden, die Wohnungen anderweitig zu vermieten.

# MIETERINNEN UND MIETER

Mathematik, Theologie, Veterinärmedizin, Architektur, Filmwissenschaft, Informatik, Agrarwissenschaft, Design, Kunstgeschichte, Journalismus, Psychologie – so breit gefächert wie die Studienrichtungen der Mieterinnen und Mieter der WOKO sind auch deren Herkunftsländer.

### Flexibilität ist gefragt

Der Ausländeranteil unter den Mieterinnen und Mietern der WOKO ist 2014 im Vergleich zum Vorjahr gestiegen – um vier auf 57 Prozent. Diese anhaltende Zunahme widerspiegelt nicht zuletzt den hervorragenden Ruf, den der Bildungsplatz Zürich mit seinen Hochschulen weltweit geniesst. Mit einer Mieterschaft, die sich aus 84 Nationen zusammensetzt, sind die Wohngemeinschaften der WOKO längst zu einer Art globaler Kleinstadt geworden.

Besonders aus China verzeichnete die WOKO im letzten Jahr ein gestiegenes Interesse: Die Zahl der Mieterinnen und Mieter aus diesem Land hat gegenüber dem Vorjahr um 66 auf insgesamt 163 zugelegt – das entspricht einer Steigerung von 70 Prozent.

Die grosse Bandbreite an unterschiedlichen Kulturen bereichert einerseits das Zusammenleben, erfordert andererseits von der WOKO und den Mieterinnen und Mietern ein hohes Mass an Flexibilität, Einfühlungsvermögen und Anpassungsfähigkeit. Zu diesem Ergebnis hat auch eine Umfrage geführt, die im Frühsommer 2014 in der Liegenschaft Cäsar-Ritz-Strasse 1–7 stattgefunden hat: Den Austausch und die Konfrontation mit ihren Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern betrachten die Befragten als ein zentrales Element ihres Wohnalltags.

Die WOKO traf in den vergangenen Jahren deshalb verschiedene Massnahmen, die helfen sollen, kulturelle sowie sprachliche Barrieren abzubauen und Brücken zu schlagen. Dazu gehören etwa das Modell des integrativen Wohnens und die Anstellung von Hausverantwortlichen aus verschiedenen Kulturkreisen.

### Hohe Fluktuation

Nicht weniger als 5000 Personen bewohnten im Lauf des Jahres 2014 eines der 2554 Zimmer der WOKO. Von diesen waren 515 für ausländische Studierende reserviert, die sich im Rahmen eines ein- oder zweiseimestrigen Studienaustausches in Zürich aufhielten. Insgesamt wurden letztes Jahr 1983 Mietverträge ausgestellt (Vorjahr 1841).

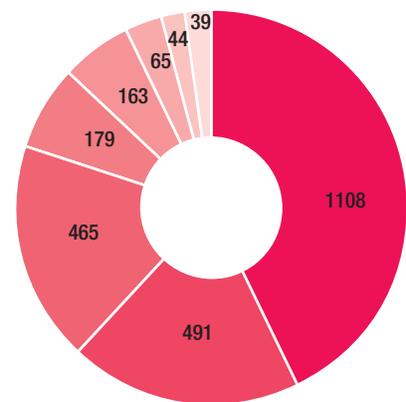
Mit 879 Untermietern bewilligte die WOKO 248 mehr als im Vorjahr. Damit wurde unter anderem dem Umstand Rechnung getragen, dass Austauschstudierende ihre Zimmer nicht bis Ende Semester, sondern jeweils nur bis zu ihrer Abreise bewohnen und dann Nachmieter suchen, um die privaten Kosten möglichst tief zu halten.

### Mehr ETH-Studierende – weniger Frauen

Die WOKO vermietet ihre Zimmer an Studierende sämtlicher Zürcher Hochschulen. Mit 91 Prozent machen die Studentinnen und Studenten von ETH und Universität Zürich den grössten Anteil der Mieterschaft aus. Die Zahl der Studierenden der ETH hat 2014 um zwei Prozentpunkte auf 58 Prozent zugenommen, jene der Universität dafür um zwei auf 33 Prozent abgenommen. Die übrigen neun Prozent der Mieterinnen und Mieter sind Studierende von ZHdK, ZHAW, PHZH, HfH und KME.

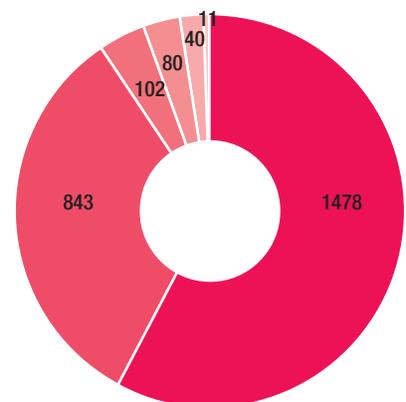
Auf die gesamte WOKO-Mieterschaft gesehen, beträgt der Anteil weiblicher Studierender 45 Prozent. Deutlich tiefer – bei 38 Prozent – liegt dieser Wert in der neu bezogenen Liegenschaft an der Cäsar-Ritz-Strasse 1–7. Dies wohl auch deshalb, weil an dieser Adresse der Anteil der Studierenden der ETH mit 66 Prozent über dem Durchschnittswert liegt.

Mieterinnen und Mieter nach Nationalität per 31.12.2014



- 43% Schweiz
- 19% Deutschland und Österreich
- 18% Europa (übrige)
- 7% Asien (übrige)
- 6% China
- 3% USA und Kanada
- 2% Zentral- und Südamerika
- 2% Afrika und Ozeanien

Mieterinnen und Mieter nach Schulen per 31.12.2014



- 58% ETH Zürich
- 33% Universität Zürich
- 4% Zürcher Hochschule der Künste
- 3% Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften
- 2% Pädagogische Hochschule Zürich
- <1% Weitere Schulen

# ZAHLEN UND FAKTEN

Die im Berichtsjahr frisch bezogenen Liegenschaften brachten nicht nur neuen Wohnraum, sie schlugen sich auch in der Erfolgsrechnung der WOKO nieder. Der Liegenschaftenumsatz stieg um stattliche 27 Prozent auf fast 16,5 Millionen Franken an. Auch der Verwaltungsumsatz legte im vergangenen Jahr stark zu: um 22 Prozent auf knapp 1,6 Millionen Franken. Das Jahresergebnis weist ein Plus von 78 000 Franken aus. Damit ist es gut 30 000 Franken höher als budgetiert. Aufgrund dieser soliden Resultate und der ausserordentlich hohen Vermögenserträge konnte sich die WOKO 2014 die Äufnung der Rückstellungen für neue Projekte in der Höhe von 250 000 Franken erlauben.

### Ein Wachstumsschub

Letztes Jahr ist die Zimmerzahl der WOKO von 2125 auf 2554 gestiegen – das entspricht einer Zunahme um 20 Prozent beziehungsweise 429 Zimmer. Zu dieser Entwicklung trugen die drei neu bezogenen Liegenschaften an der Cäsar-Ritz-Strasse 1–7 (+332 Zimmer), der Bahnhaldenstrasse 9/11 (+103) und der Altstetterstrasse 336 (+10) bei. Nur 16 Zimmer (an der Ekkehardstrasse) gingen 2014 verloren. Auch im nächsten Jahr wird die Zimmerzahl zunehmen: Geplant sind mindestens 80 neue Zimmer, was zu einem Mehrumsatz von rund 600 000 Franken führen wird.

### Höhere Mieten im Neubau

Wachstum ist das eine – möglichst konstante und zahlbare Zimmerpreise zu halten, das andere. Letzterem scheinen die Mietzinsen in den neuen Liegenschaften auf den ersten Blick zu widersprechen: Obwohl die Wohnungen zwar in gutem Standard, aber dennoch kostengünstig gebaut wurden und subventioniert sind, liegen sie mit monatlichen Mietzinsen zwischen 550 und 660 Franken über dem WOKO-Durchschnitt. Dieser lag letztes Jahr bei 515 Franken (Vorjahr: 497 Franken). Auf den zweiten Blick zeigt sich aber, dass die Mieten

auch in den neuen Liegenschaften im Vergleich mit anderen Hochschulstädten immer noch sehr günstig sind: In Lausanne, Luzern oder Bern wird beispielsweise ein Durchschnittszins von rund 600 bis 900 Franken pro Wohneinheit bezahlt.

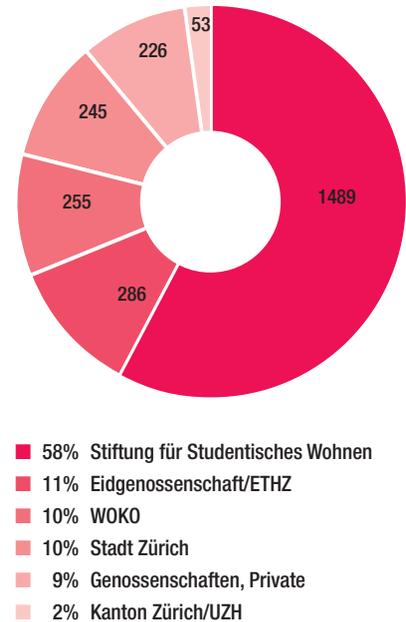
### Stabile Nebenkosten

In den Mietzinsen der WOKO sind die Nebenkosten bereits enthalten – dies, weil eine verbrauchsabhängige Verrechnung aufgrund der zimmerweisen Vermietung nicht möglich ist. Rund 50 Prozent der Nebenkosten machen der Vermietungs- und Verwaltungsaufwand sowie die Hauswartung aus, die andere Hälfte geht auf das Konto von Heizung, Strom, Wasser, Versicherungen, Internet und Gebühren. Im Jahr 2014 konnten die Nebenkosten von 162 auf 161 Franken pro Zimmer und Monat reduziert werden.

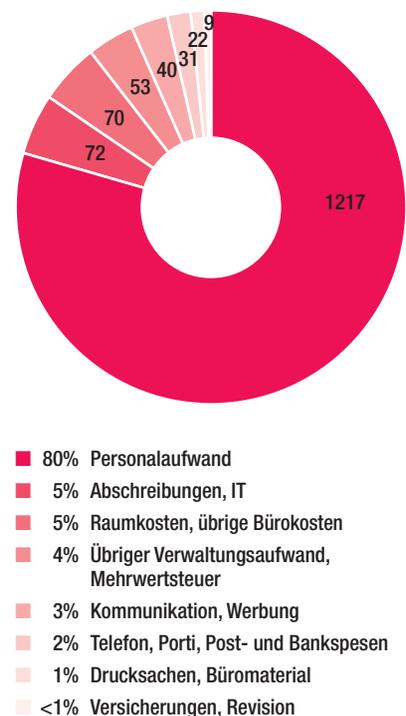
### Stabile Verwaltungskosten

Eine grössere Anzahl Zimmer bedeutet auch einen grösseren Administrationsaufwand. Durch den Personalausbau beispielsweise in der Verwaltung (von 838 auf 1050 Stellenprozent) nahm der Personalaufwand um 230 000 Franken gegenüber dem Vorjahr zu. Dies – sowie relative hohe Investitionen für die Pflege und den Ausbau der IT – liess die Verwaltungskosten in absoluten Zahlen um 24 Prozent auf 1,51 Millionen Franken steigen. Die Zunahme des gesamten Verwaltungsaufwands entspricht jedoch dem gewachsenen Umsatz und wird 2014 durch die Erträge der neu dazugekommenen Zimmer weitgehend kompensiert. Der Verwaltungskostenanteil pro Zimmer und Monat hat deshalb lediglich um einen halben Franken auf 44.80 Franken zugenommen und liegt damit immer noch unter dem durchschnittlich in Rechnung gestellten Honorar von 45.70 Franken pro Zimmer und Monat.

Zimmerzahl nach Eigentümern im Jahr 2014



Verwaltungskosten im Jahr 2014 (in Tausend)



# WG-ZIMMER ODER KLEINAPPARTEMENT?



Die klassische Studenten-WG ist die beste Möglichkeit zum Austausch mit anderen Gleichaltrigen.

Der Bildungsstandort Zürich boomt. An ETH und Universität sind 25 Prozent mehr Studierende eingeschrieben als noch vor zehn Jahren, und im gleichen Zeitraum haben sich die Zahlen an den Fachhochschulen verdoppelt. Entsprechend gross ist die Bautätigkeit: Die pädagogische Hochschule hat 2013 neue Räume an der Europaallee bezogen, die Hochschule der Künste residiert seit Herbst 2014 auf 70 000 Quadratmetern Fläche im Toni-Areal, die Science City der ETH auf dem Höggerberg ist eine Grossbaustelle, und für das Hochschulquartier bestehen bei Universität wie ETH bedeutende Ausbaupläne.

Verändert hat sich auch die Art des Studiums. Durch Austauschprogramme und die europaweite Vereinheitlichung der Studiengänge wurde der Hochschulbetrieb internationalisiert. Auslandsemester sind heute die Regel. Daher studieren auch in Zürich mehr Ausländerinnen und Ausländer

als früher. An der ETH beispielsweise stammen derzeit 36 Prozent der Studierenden aus dem Ausland, im Jahr 2000 waren es noch 20 Prozent.

### WG als bewährte Wohnform

Die wachsenden Hochschulen und die immer grössere Zahl an ausländischen Studierenden – in Kombination mit dem ausgetrockneten Wohnungsmarkt – liessen in den letzten Jahren die Nachfrage nach studentischem Wohnraum nach oben schnellen. Die WOKO, die Stiftung für Studentisches Wohnen (SSWZ) und weitere Anbieter haben darauf reagiert. WOKO und SSWZ brachten zwischen 2005 und 2014 knapp 1300 neue Zimmer auf den Markt. Dabei setzten sie grösstenteils auf das Modell selbstorganisierter Wohngemeinschaften; diese preiswerte und selbstbestimmte Wohnform hat sich seit den 1960er-Jahren für junge Menschen etabliert. Studentenwohnheime, wie man sie

etwa aus Deutschland oder den USA kennt, sind in der Schweiz dagegen die Ausnahme – und auch das Zimmer bei der Schlummermutter hat nur noch Seltenheitswert.

Angesichts der Wohnungsknappheit in den grossen Hochschulstädten Europas haben auch private Investoren die Studierenden als Marktsegment entdeckt (siehe auch Geschäftsbericht 2013). Sie bauen in der Regel aber keine WGs, sondern Einzimmerappartements. Die Gründe liegen auf der Hand: Zum einen gibt es so keine gemeinschaftlichen Räume, die vom Vermieter unterhalten werden müssen, zum anderen können die Appartements, wenn sich zu wenige Studierende finden, auch an weitere Interessenten vermietet werden. Einen etwas anderen Weg gehen Investoren in der Schweiz: So baut die Luzerner Pensionskasse LUPK auf dem Höggerberg derzeit ein Haus mit studentischen Wohngemeinschaften, bei denen aber

jedes Zimmer über eine eigene Nasszelle verfügt und mit rund 20 Quadratmetern Fläche einiges grösser ausfällt als beispielsweise die WG-Zimmer der WOKO.

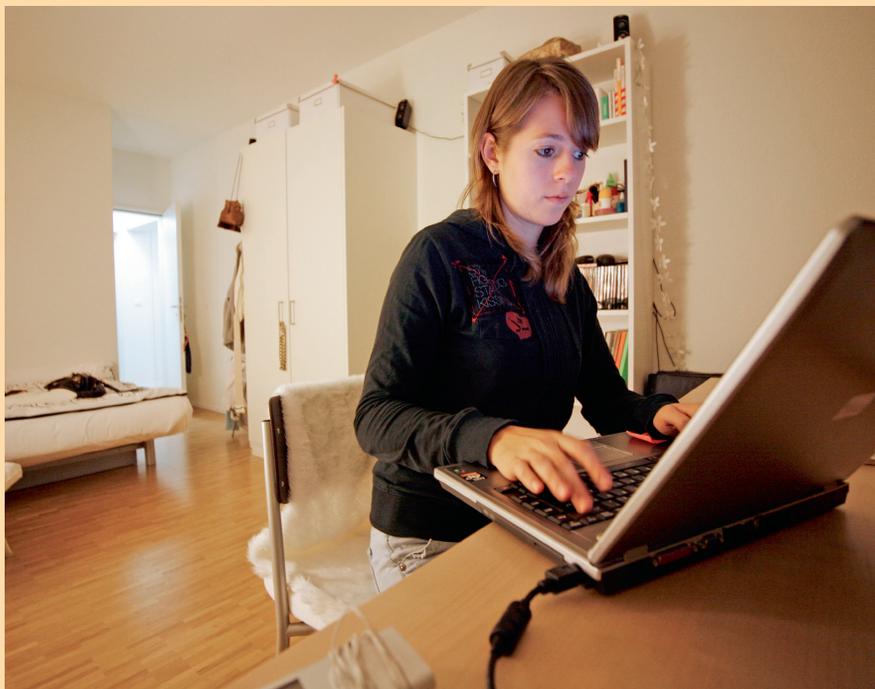
Ob die Abkehr von der bewährten Studenten-WG Sinn macht, muss unter finanziellen, sozialen und ökologischen Aspekten in Frage gestellt werden. Einzimmerappartements benötigen mehr bauliche Ressourcen, mehr Fläche und aufwendigere Installationen – eine Entwicklung, die der Forderung nach Suffizienz beim Wohnen diametral entgegensteht. Auch WG-Zimmer mit eigenem Bad verbrauchen mehr Fläche und sind in Bau, Betrieb und Unterhalt teurer als normale WG-Zimmer mit gemeinschaftlich genutzten Nasszellen.

Die Mehrkosten schlagen sich entweder in höheren Mietzinsen nieder oder erfordern höhere Subventionen, als sie für studentische Wohnbauten sonst nötig sind, um die Mieten auf einem zahlbaren Niveau zu halten. Nach wie vor sind Mietzinsen über 600 Franken pro Monat (inkl. Nebenkosten) für die Mehrzahl der Studierenden kaum erschwinglich.

Nicht zu unterschätzen ist der soziale Aspekt. Das Studentenzimmer ist oft der erste eigene Wohnraum. Das Zusammenleben in einer WG bietet die Möglichkeit, sich mit anderen Gleichaltrigen auseinanderzusetzen, Konflikte auszutragen und mit Studierenden aus anderen Fachrichtungen oder Herkunftsländern in Kontakt zu kommen. All dies entfällt im anonymen Appartement. Deshalb stellt die Studenten-WG auch mehr als 50 Jahre nach ihrer Etablierung die nachhaltigste und effizienteste Lösung dar, studentischen Wohnraum zu erstellen.

#### **Appartements für Jungforscher**

Sinn machen Kleinwohnungen jedoch für zwei wachsende Interessengruppen aus dem Hochschul Umfeld: Doktorierende und Postdocs, also junge Wis-



Für Doktoranden und Postdocs ist passender Wohnraum noch knapp.

senschaftler mit Dokortitel, die für Forschungsprojekte eine begrenzte Zeit an einer Hochschule verbringen. Die Schulen buhlen um diese jungen Talente, sorgen sie doch für Innovationen und stärken das Prestige. Allein an der ETH stieg die Zahl der Doktorierenden in den letzten zehn Jahren um fast 50 Prozent. Damit die junge Elite nach Zürich kommt, braucht es nicht nur Hochschulen mit gutem Ruf, sondern auch geeigneten Wohnraum. In eine Studenten-WG passen die Doktorierenden und Postdocs jedoch oft nicht. Eine aktuelle Umfrage der Akademischen Vereinigung des Mittelbaus an der ETH (AVETH) zeigt, dass die Doktorierenden entweder WGs mit ihresgleichen oder dann Einzimmerappartements bevorzugen. Die Postdocs wiederum haben teilweise schon Kinder und wünschen sich Familienwohnungen, oder – wenn sie allein wohnen – ebenfalls Einzimmerappartements.

Mit ihrem Einkommen – im Fall eines Doktoranden rund 3000 Franken – haben es die Jungforscher in vielen Hochschulstädten aber schwer, etwas Passendes zu finden. Um den Hochschulstandort Zürich für Doktorierende und Postdocs attraktiv zu halten, muss deshalb in den nächsten Jahren für beide Gruppen bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Mit der Vermietung der Gsteigstrasse 18 ausschliesslich an Doktorierende hat die WOKO einen ersten Schritt in diese Richtung gemacht. Da dieses Gebäude aufgrund seiner früheren Nutzung bereits über Appartements verfügt, ist es dafür bestens geeignet. Und auch bei weiteren Projekten, in die die WOKO involviert ist, wird die Realisierung von Wohnraum für Doktorierende und Postdocs forciert.

Reto Westermann



932

# VERWALTUNGSRECHNUNG

1.1. – 31.12.2014	Erläuterungen	2014 CHF	%	2013 CHF	%	Abweichung CHF	%
<b>Ertrag</b>							
	Vermietungs- und Verwaltungshonorar	1'357'460	85.7%	1'137'596	87.8%	219'864	19%
	Mahn- und Umtriebsgebühren	42'286	2.7%	36'010	2.8%	6'276	17%
	Projektverrechnungen, übrige Eträge	184'172	11.6%	122'253	9.4%	61'919	51%
	<b>TOTAL ERTRAG</b>	<b>1'583'918</b>	<b>100.0%</b>	<b>1'295'859</b>	<b>100.0%</b>	<b>288'059</b>	<b>22%</b>
<b>Aufwand</b>							
<b>Personalaufwand</b>							
	Gehälter, Entschädigungen	997'160	63.0%	810'943	62.6%	186'217	23%
	Sozialabgaben	191'377	12.1%	153'789	11.9%	37'588	24%
	Weiterbildung, Spesen, übriger Personalaufwand	28'938	1.8%	19'178	1.5%	9'760	51%
	<b>Total Personalaufwand</b>	<b>1'217'476</b>	<b>76.9%</b>	<b>983'910</b>	<b>75.9%</b>	<b>233'566</b>	<b>24%</b>
<b>Verwaltungsaufwand</b>							
	Raumkosten, übrige Bürokosten	69'630	4.4%	65'923	5.1%	3'707	6%
	Drucksachen, Büromaterial	21'749	1.4%	18'621	1.4%	3'128	17%
	Telefon, Porti, Post- und Bankspesen	30'999	2.0%	24'161	1.9%	6'838	28%
	Abschreibungen, IT	72'480	4.6%	46'284	3.6%	26'196	57%
	Kommunikation, Werbung	39'650	2.5%	39'743	3.1%	-93	0%
	Übriger Verwaltungsaufwand, Mehrwertsteuer	53'212	3.4%	28'635	2.2%	24'577	86%
	Versicherungen, Revision	8'602	0.5%	11'589	0.9%	-2'987	-26%
	<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>296'322</b>	<b>18.7%</b>	<b>234'956</b>	<b>18.1%</b>	<b>61'366</b>	<b>26%</b>
	<b>TOTAL AUFWAND</b>	<b>1'513'798</b>	<b>95.6%</b>	<b>1'218'865</b>	<b>94.1%</b>	<b>294'933</b>	<b>24%</b>
	<b>VERWALTUNGSERGEBNIS</b>	<b>70'119</b>	<b>4.4%</b>	<b>76'994</b>	<b>5.9%</b>	<b>-6'875</b>	<b>-9%</b>
<b>Übrige Rechnung</b>							
	Ergebnis Liegenschaften	41'708	2.6%	70'274	5.4%	-28'566	-41%
	Vermögensertrag	180'049	11.4%	110'718	8.5%	69'331	63%
	Kautionszinsen	-6'663	-0.4%	-6'251	-0.5%	-412	7%
	Genossenschafterbeiträge	0	0.0%	0	0.0%	0	0%
	Ausserordentlicher Ertrag / Aufwand	42'824	2.7%	2'130	0.2%	40'694	1911%
	Rückstellung Wohnprojekte	-250'000	-15.8%	-183'000	-14.1%	-67'000	37%
	<b>JAHRESERGEBNIS</b>	<b>78'037</b>	<b>4.9%</b>	<b>70'864</b>	<b>5.5%</b>	<b>7'173</b>	<b>10%</b>
<b>Kennzahlen</b>							
	Verwaltungskosten pro Zimmer/Monat	44.80		44.30		0.50	1%
	Stellenprozent Verwaltung	1050%		838%		212%	25%
	Personalkosten in % vom Umsatz	6.3%		6.7%		-0.4%	-6%
	Verwaltungsertrag in % vom Umsatz	8.5%		9.1%		-0.6%	-6%

## LIEGENSCHAFTENRECHNUNG

1.1. – 31.12.2014	Erläuterungen	2014 CHF	%	2013 CHF	%	Abweichung CHF	%
<b>Liegenschaftenertrag</b>							
	Mieterträge Wohnen	15'298'305	93.1%	12'308'112	95.2%	2'990'193	24%
	Mieterträge Gewerbe, Parkplätze	563'180	3.4%	546'999	4.2%	16'181	3%
	Leerstand, Mietausfall	13 -81'021	-0.5%	-16'657	-0.1%	-64'364	386%
	Übrige Erträge	14 653'713	4.0%	95'000	0.7%	558'713	588%
	<b>TOTAL LIEGENSCHAFTENERTRAG</b>	<b>16'434'177</b>	<b>100.0%</b>	<b>12'933'454</b>	<b>100.0%</b>	<b>3'500'723</b>	<b>27%</b>
<b>Liegenschaftenaufwand</b>							
<b>Betriebskosten Gebäude</b>							
	Mietaufwand	15 9'331'485	56.8%	7'407'964	57.3%	1'923'521	26%
	Baurechts- und Kapitalzinsen	16 492'259	3.0%	426'135	3.3%	66'124	16%
	Versicherungen, Abgaben	69'049	0.4%	67'205	0.5%	1'844	3%
	Reparaturen, Unterhalt	17 874'676	5.3%	730'876	5.7%	143'800	20%
	Abschreibungen, Erneuerungsfonds	18 835'516	5.1%	223'380	1.7%	612'136	274%
	<b>Total Betriebskosten Gebäude</b>	<b>11'602'985</b>	<b>70.6%</b>	<b>8'855'560</b>	<b>68.5%</b>	<b>2'747'425</b>	<b>31%</b>
<b>Nebenkosten</b>							
	Heizung, Warmwasser	19 646'496	3.9%	577'677	4.5%	68'819	12%
	Elektrizität, Kochgas	19 394'885	2.4%	314'529	2.4%	80'356	26%
	Wasser, Abwasser	20 369'688	2.2%	318'217	2.5%	51'471	16%
	Kehrichtabfuhr, Entsorgung	73'907	0.4%	62'737	0.5%	11'170	18%
	Hauswartung, Reinigung, Hausverantwortliche	21 992'612	6.0%	883'199	6.8%	109'413	12%
	Betriebskosten Hauswartung	21 87'876	0.5%	65'040	0.5%	22'836	35%
	Gartenunterhalt	152'227	0.9%	141'280	1.1%	10'947	8%
	Mehrwertsteuer, diverse Kosten	22 456'965	2.8%	385'941	3.0%	71'024	18%
	Telekommunikation	348'359	2.1%	183'925	1.4%	164'434	89%
	Waschmaschinengeld	-90'990	-0.6%	-62'521	-0.5%	-28'469	46%
	Vermietungs- und Verwaltungsaufwand	1'357'460	8.3%	1'137'596	8.8%	219'864	19%
	<b>Total Nebenkosten</b>	<b>4'789'485</b>	<b>29.1%</b>	<b>4'007'620</b>	<b>31.0%</b>	<b>781'865</b>	<b>20%</b>
	<b>TOTAL LIEGENSCHAFTENAUFWAND</b>	<b>16'392'470</b>	<b>99.7%</b>	<b>12'863'180</b>	<b>99.5%</b>	<b>3'529'290</b>	<b>27%</b>
	<b>ERGEBNIS LIEGENSCHAFTEN</b>	<b>41'707</b>	<b>0.3%</b>	<b>70'274</b>	<b>0.5%</b>	<b>-28'567</b>	<b>-41%</b>
<b>Kennzahlen</b>							
	Anzahl Zimmer	2'554		2'125		429	20%
	Mietzins pro Zimmer/Monat	515		497		18	4%
	Nebenkosten pro Zimmer/Monat	161		162		-1	0%
	Nebenkosten in % vom Umsatz	29.1%		31.0%		-1.9%	-6%
	Mietaufwand in % vom Umsatz	56.8%		57.3%		-0.5%	-1%
	Vermietungs- und Verwaltungsaufwand in % vom Umsatz	8.3%		8.8%		-0.5%	-6%

## BILANZ

per 31.12.2014	Erläuterungen	2014 CHF	%	2013 CHF	%	Abweichung CHF	%
<b>Aktiven</b>							
		<b>2'707'759</b>	<b>20.2%</b>	<b>1'728'398</b>	<b>15.3%</b>	<b>979'361</b>	<b>57%</b>
	Liquide Mittel						
	Akonto Heiz- und Nebenkosten	74'502	0.6%	74'264	0.7%	238	0%
	Diverse Debitoren, transitorische Aktiven	23'570	0.2%	28'511	0.3%	-4'941	-17%
	Forderungen	98'072	0.7%	102'775	0.9%	-4'703	-5%
	<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>2'805'831</b>	<b>20.9%</b>	<b>1'831'173</b>	<b>16.2%</b>	<b>974'658</b>	<b>53%</b>
	Mobiliar, Einrichtungen	23 269'000	2.0%	326'743	2.9%	-57'743	-18%
	Fahrzeuge	24 0	0.0%	20'000	0.2%	-20'000	-100%
	EDV	25 15'000	0.1%	32'999	0.3%	-17'999	-55%
	<b>Sachanlagen</b>	<b>284'000</b>	<b>2.1%</b>	<b>379'742</b>	<b>3.4%</b>	<b>-95'742</b>	<b>-25%</b>
	Wertschriften	26 608'101	4.5%	739'167	6.5%	-131'066	-18%
	Sparkonto, Festgeld	3'500'364	26.1%	2'996'991	26.5%	503'373	17%
	Garantiehinterlagen und Anteilscheine	27 946'614	7.1%	395'050	3.5%	551'564	140%
	Darlehen SSWZ	28 2'000'000	14.9%	2'000'000	17.7%	0	0%
	Eigen- und Rohbaumietliegenschaften	29 3'274'071	24.4%	2'977'646	26.3%	296'425	10%
	Finanzanlagen, Darlehen, Liegenschaften	10'329'149	77.0%	9'108'854	80.5%	1'220'295	13%
	<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>10'613'149</b>	<b>79.1%</b>	<b>9'488'596</b>	<b>83.8%</b>	<b>1'124'553</b>	<b>12%</b>
	<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>13'418'980</b>	<b>100.0%</b>	<b>11'319'769</b>	<b>100.0%</b>	<b>2'099'211</b>	<b>19%</b>
<b>Passiven</b>							
	Sammelkonto Mieten	30 766'728	5.7%	587'128	5.2%	179'600	31%
	Kauttionen, kapitalisierte Kautionszinsen	1'736'262	12.9%	1'379'984	12.2%	356'278	26%
	Kontokorrent Vertragspartner	31 1'005'234	7.5%	812'253	7.2%	192'981	24%
	Städtische Darlehen	32 2'540'000	18.9%	1'235'000	10.9%	1'305'000	106%
	Diverse Kreditoren, transitorische Passiven	693'958	5.2%	540'565	4.8%	153'393	28%
	<b>Fremdkapital</b>	<b>6'742'183</b>	<b>50.2%</b>	<b>4'554'930</b>	<b>40.2%</b>	<b>2'187'253</b>	<b>48%</b>
	Rückstellung Personal	30'000	0.2%	30'000	0.3%	0	0%
	Erneuerungsfonds	33 2'794'100	20.8%	3'104'478	27.4%	-310'378	-10%
	Rückstellung Nebenkostenabgrenzung	34 0	0.0%	129'953	1.1%	-129'953	-100%
	Rückstellung Wohnprojekte	35 1'302'640	9.7%	1'028'887	9.1%	273'753	27%
	<b>Erneuerungsfonds, Rückstellungen</b>	<b>4'126'739</b>	<b>30.8%</b>	<b>4'293'319</b>	<b>37.9%</b>	<b>-166'580</b>	<b>-4%</b>
	Genossenschaftskapital	36 8'500	0.1%	8'000	0.1%	500	6%
	Selbst erarbeitetes Eigenkapital	2'463'521	18.4%	2'392'657	21.1%	70'864	3%
	Jahresergebnis	78'037	0.6%	70'864	0.6%	7'173	10%
	<b>Eigenkapital</b>	<b>2'550'058</b>	<b>19.0%</b>	<b>2'471'521</b>	<b>21.8%</b>	<b>78'537</b>	<b>3%</b>
	<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>13'418'980</b>	<b>100.0%</b>	<b>11'319'769</b>	<b>100.0%</b>	<b>2'099'211</b>	<b>19%</b>

# ERLÄUTERUNGEN

## Verwaltungsrechnung

- 1 Mandatsliegenschaften: Fr. 45 resp. Fr. 55 (Meierwiesenstrasse) pro Zi./Mt. sowie 4% des Gewerbemietetrags. Miet- und Eigenliegenschaften: kalkulatorische Belastung je nach Aufwand Fr. 35 bis Fr. 55 pro Zi./Mt.
- 2 Für Tätigkeiten bei der SSWZ (Vorbereitungsarbeiten für Inbetriebnahmen und Erstvermietungen, Garantearbeiten, Baukommissionen) sowie Projektbegleitungen wurden Fr. 184'172 in Rechnung gestellt.
- 3 Veränderungen im Personalbestand plus 19.5 Prozent, Teuerungsausgleich und berufliche Entwicklung plus 3.5 Prozent. Entschädigungen der Vorstandsmitglieder und Fixum des Präsidenten Fr. 18'750 (Vorjahr Fr. 17'100).
- 4 Arbeitgeberbeiträge für AHV, IV, EO, ALV, FAK, Unfall- und Krankentaggeldversicherung sowie Personalvorsorge.
- 5 Mietzins für die Büros an der Sonneggstrasse 63 Fr. 56'984. Externe Reinigung durch einen Studenten Fr. 7'490, übrige Bürokosten Fr. 5'156.
- 6 Drucksachen Fr. 7'576, Büromaterial Fr. 14'173.
- 7 Abschreibungen EDV Fr. 21'506. EDV-Support durch Private, Lizenzen und Diverses Fr. 50'974.
- 8 Gestaltung und Druck Geschäftsbericht Fr. 21'796. Personalinserte Fr. 9'887. Diverses inkl. Web-Hosting und Web-Publishing Fr. 7'967.
- 9 Generalversammlung, Klausurtagung, Jahresanlass, Abschieds- und Jubiläumsgeschenke Fr. 10'203. Mitgliederbeiträge, Vorstandssitzungen und Diverses Fr. 20'401. Mehrwertsteuer Fr. 20'608.
- 10 Zinserträge und Kapitalerfolg Fr. 141'569. Kalkulatorischer Zinsertrag: Hirzenbachstrasse und Hauswartungsfahrzeuge Fr. 35'300 resp. Fr. 3'180.
- 11 Überschussabrechnungen Versicherungen und Provisionen Fr. 38'609, periodenfremde Rückerstattungen Fr. 6'937, Fremdwährungsberichtigung und Gebühren zulasten WOKO Fr. 2'722.
- 12 Rückstellung für Wohnprojekte Fr. 250'000.

## Liegenschaftenrechnung

- 13 Leerstand: Gewerbelokal und (Motorrad-)Parkplätze Fr. 24'763. Zimmer (mehrfachlich Erstvermietungen) Fr. 56'258.
- 14 Erfolgsneutrale Wertberichtigungen Max-Bill-Platz und Bahnhaldenstrasse (siehe Erläuterung 18).
- 15 Davon an Vertragspartner abgeliefertes Bruttoergebnis 7.17 Mio. Franken. In Prozent der Mieterträge: SSWZ 58.0% (Vorjahr 56.9%), ETH 52.1% (Vorjahr 50.9%), UZH Jus 26.3% (Vorjahr 18.8%), Stiftung für Studentenhäuser 65.2% (Vorjahr 72.7%), Siska 71.2% (Vorjahr 66.4%).
- 16 Baurechtszinsen diverser SSWZ-Liegenschaften und kalkulatorische Verzinsung der Hirzenbachstrasse 4 zu 2 Prozent.
- 17 Laufende Unterhaltsaufwendungen wie Reparaturen, Pinselsanierungen und Geräteersatz. Die Ausgaben fielen leicht tiefer aus als budgetiert.
- 18 Investitionen der WOKO für Möblierung und Ausstattung werden aktiviert und über drei Jahre abgeschrieben. Abschreibung und Erneuerungsfonds Hirzenbachstrasse Fr. 52'800. Erfolgsneutrale Abschreibung Max-Bill-Platz Fr. 95'000. Gemäss neuer Finanzstrategie: einmalige erfolgsneutrale Abschreibungen Bahnhaldenstrasse Fr. 493'423 und Max-Bill-Platz Fr. 58'390. Einlage in Erneuerungsfonds total Fr. 116'784.
- 19 Zunahme der Energiekosten durch Bestandserhöhung. Die Belastung von total 6.3 Prozent vom Gesamtumsatz entspricht einer Abnahme um 0.6 Prozent gegenüber dem Vorjahr, hervorgerufen insbesondere durch tiefere Preise.
- 20 Zunahme der Kosten für Wasser- und Abwasserverbrauch durch Bestandser-

höhung. Gegenüber dem Vorjahr resultierte eine um 0.3 Prozent tiefere Belastung im Vergleich zum Gesamtumsatz.

- 21 Zunahme der Gesamtkosten für Hauswartung und Reinigung um 13.9 Prozent durch Erhöhung des Personalbestands. Gegenüber Vorjahr (7.3 Prozent) resultierte eine tiefere Belastung von total 6.5 Prozent im Vergleich zum Gesamtumsatz.
- 22 Davon Mehrwertsteuer von Fr. 304'457. Abzüglich Vorsteuerabzug resultierte ein Nettoaufwand von Fr. 135'073.

## Bilanz

- 23 Anschaffungen: Altstetterstrasse 183 Fr. 27'861 und Altstetterstrasse 336 Fr. 6'257 (Ausstattung). Abschreibungen: Altstetterstrasse 183 Fr. 9'861, Altstetterstrasse 336 Fr. 2'257, Tannenrauchstrasse Fr. 7'000. Max-Bill-Platz Ausstattung: erfolgsneutrale Wertberichtigung um Fr. 20'000 und Abschreibung gemäss Finanzstrategie von Fr. 52'743.
- 24 Abschreibung – der vier im Jahr 2009 gekauften, erdgasbetriebenen Autos – von Fr. 20'000.
- 25 Investitionen von Fr. 13'884 (Hardware und Software) stehen Abschreibungen von Fr. 31'883 gegenüber, davon Fr. 7'950 erfolgsneutral.
- 26 Bestandesabnahme durch Wertschriftenverkauf: Kurswert per 31.12.2014 Fr. 703'271; Bewertungsreserve Fr. 95'170 (Vorjahr Fr. 144'939). Zusammensetzung der Wertschriften per 31.12. 2014 zum Kurswert inkl. Marchzins: Fr. 83'862 Exchange Traded Funds, Fr. 619'409 festverzinsten Obligationen.
- 27 Depots der WOKO inklusive kumulierter Zinsen für Ilanzhofweg, Max-Bill-Platz, Tannenrauchstrasse und neu Altstetterstrasse 336, Bahnhaldenstrasse sowie Immenweg. Das Anteilscheinkapital bei der Baugenossenschaft «mehr als wohnen» wurde um Fr. 373'500 auf total Fr. 473'500 erhöht.
- 28 Darlehen an die Stiftung für Studentisches Wohnen für die Studentenhäuser Kantstrasse und Hochstrasse. Jeweils 1 Million Franken zu 1.9 Prozent pro Jahr und befristet bis 30. September 2015.
- 29 Liegenschaft Hirzenbachstrasse: Kaufpreis zuzüglich wertvermehrender Investitionen abzüglich Abschreibung von Fr. 26'400. Max-Bill-Platz Mieterausbau: Abschreibung aufgrund Finanzstrategie von Fr. 5'647 und erfolgsneutrale Wertberichtigung um Fr. 75'000. Bahnhaldenstrasse Mieterausbau: Restleistung Fr. 892'695 und Abschreibung aufgrund Finanzstrategie von Fr. 493'423. «mehr als wohnen» Vorleistungen Mieterausbau Fr. 4'200.
- 30 Saldo aller Mietzins-Vorauszahlungen und -Ausstände per 31.12.2014. Ausstände Fr. 82'003 (Vorjahr Fr. 59'106). Vorauszahlungen für Januarrenten Fr. 848'731 (Vorjahr Fr. 646'234).
- 31 Kontokorrentschuld: SSWZ Fr. 600'425, ETH Fr. 97'439, Uni Jus-Alumni-Stiftung Fr. 26'653, Stiftung für Studentenhäuser Fr. 123'809, Siska Fr. 156'908.
- 32 Zinslose städtische Darlehen für Mieterausbau und Ausstattung Max-Bill-Platz (1.9 Mio. Franken) und neu Freilager (1.4 Mio. Franken). Erfolgsneutrale Wertberichtigung Max-Bill-Platz von Fr. 95'000 (siehe Erläuterungen 23 und 29).
- 33 Erneuerungsfonds gemäss Finanzstrategie: Hirzenbachstrasse Fr. 348'651. Rohbaumietliegenschaften Fr. 2'375'969. Allgemein Fr. 69'480.
- 34 Auflösung aufgrund Finanzstrategie.
- 35 Gebildete Rückstellung Fr. 250'000. Gemäss Finanzstrategie: Zunahme um Fr. 23'753 und Reservation von 1.05 Mio. Franken für das Zwicky-Areal.
- 36 Neuer Genossenschaftler: Verein Studierende der Zürcher Hochschulen für angewandte Wissenschaften (VSZHAW).

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



# ÜBERSICHT LIEGENSCHAFTEN

	<b>Eigentümer</b> (ZN = Zwischennutzung) (RM = Rohbaumiete)	<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>Bruttomietertag</b> <b>Wohnen</b>	<b>Ø Bruttomietzins</b> <b>pro Zimmer/Monat</b>	<b>Ø Nebenkosten</b> <b>pro Zimmer/Monat</b>
Altstetterstrasse 183	Stadt ZH	39	252'900	540	175
Altstetterstrasse 336 (ab Juli 2014)	Privat	10	39'488	658	114
Badenerstrasse 280	SSWZ	31	173'468	466	187
Bächlerstrasse 44/46	SSWZ	179	1'195'464	557	126
Bahnhaldenstrasse 9/11 (ab April 2014)	WOKO (RM)	103	560'673	605	111
Bülachhof 1–3	SSWZ	222	1'436'710	539	152
Bülachstrasse 1–11	SSWZ	266	1'672'616	524	156
Bürglistrasse 21/23, Winterthur	Privat	77	571'110	618	150
Cäsar-Ritz-Strasse 1–7 (ab Feb/März 2014)	SSWZ	332	1'882'210	550	123
Chorgasse 7	Stadt ZH	8	46'428	484	74
Culmannstrasse 26	SSWZ	60	429'550	597	195
Ekkehardstr. 6 (bis Aug 2014) / Turnerstr. 21	ETH	20	139'960	380	255
Elsastrasse 17	SSWZ	21	126'180	501	156
Enzenbühlstrasse 81	Privat (ZN)	8	54'240	565	64
Erismannhof 16	Stadt ZH	3	12'816	356	89
Germaniastrasse 103	SSWZ	28	174'000	518	193
Gsteigstr 18 (Studios) (Sanierung Feb-Juni 2014)	SSWZ	31	178'810	824	279
Gubelstrasse 44	SSWZ	16	97'516	508	177
Hafnerstrasse 17, Konradstrasse 49–55	PWG	22	98'276	372	99
Hirzenbachstrasse 4	WOKO	36	197'488	457	156
Hochstrasse 108	SSWZ	25	158'216	527	169
Ilanzhofweg 5	BG Freiblick	3	14'796	411	93
Kantstrasse 20	SSWZ	42	255'132	506	206
Kirchgasse 36	Stadt ZH	12	67'260	467	84
Leonhardshalde 15–19	Stadt ZH	37	248'184	559	202
Lerchenhalde, Lerchenrain	ETH	192	733'692	318	138
Max-Bill-Platz 11–15	WOKO (RM)	116	766'664	551	139
Meierwiesenstrasse 62	SSWZ	169	1'110'406	548	268
Münstergasse 25	Stadt ZH	13	54'912	352	91
Nelkenstrasse 11	ETH	16	126'720	660	127
Predigergasse 13	Stadt ZH	6	27'024	375	94
Rebhüslweg 1–5	SSWZ	67	402'552	501	184
Regulastrasse 11	Privat (ZN)	6	40'320	560	133
Riedtli-Siedlung	Stadt ZH	30	174'180	484	100
Röntgenstrasse 86	Stadt ZH	3	10'476	291	78
Schaffhauserstrasse 518	Stadt ZH (ZN)	7	32'400	386	166
Schönleinstrasse 14	Stadt ZH	10	80'064	667	106
Sonneggstrasse 23	ETH	10	64'460	537	160
Sonneggstrasse 27	ETH	15	93'920	522	146
Sophienstrasse 1	UNI JUS	16	98'400	513	271
Tannenrauchstrasse 35	Stadt ZH	77	389'156	421	195
Überlandstrasse 17, Dietikon	ETH	33	167'580	423	246
Witellikerstrasse 20	SWISS RE	100	606'940	552	161
Zederstrasse 12	Kanton ZH	9	54'684	506	127
Zürichbergstrasse 24	Kanton ZH	28	180'264	537	120
<b>TOTAL 2014</b>		<b>2'554</b>	<b>15'298'305</b>	<b>515</b>	<b>161</b>

# ORGANE UND VERWALTUNGSTEAM

## 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  
Zürcher Universitätsverein (ZUNIV)  
Zürcher Hochschule der Künste (ZHdK)  
Versammlung der Studierenden der Pädagogischen Hochschule Zürich (VSPHZH)  
Studierende Kantonale Maturitätsschule für Erwachsene Zürich (KME)  
Wohnstiftung für Studierende Basel (WOST)  
Verein Studierende der Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften (VSZHAW)

## Vorstand

Dr. Daniel Kurz – Präsident  
Jannick Griner – Vizepräsident  
Claudio Durisch – Delegierter der Stadt Zürich  
Dario Pauger  
Othmar Räbsamen  
Rebecca Taraborrelli – Delegierte der Stiftung für Studentisches Wohnen  
Andreas Wirz

## Geschäftsleitung

Martin Stamm – Geschäftsführer  
Marianne Zürcher – Leiterin Bauten und Projekte  
Beat Lingenhag – Leiter Betrieb (ab Juni)

## Team

Fabienne Hirt (ab März), Tonina Sandoz (bis Februar) – Assistentin des Geschäftsführers

Pascal Wyrsch – Verantwortlicher Vermietung  
Bettina Junker, Anita Neff, Madeleine Kressebuch, Janina Koch, Michèle Mathiuet (ab Februar), Thais Albrici (ab März), Valérie Furrer (ab September) – Vermietung

Kim Bollhorn – Verantwortliche Bauten

Tiffany Chudzinski, Roland Hurschler, Markus Lütcher – Verantwortliche Betrieb  
Johannes Nachbar (bis Oktober) – Assistent Betrieb  
Ron Gertel (ab Februar), Michèle Mathiuet (bis Januar) – Praktikant/in

Valmir Salihi, Gerhard Wanner, Ahmet Murina (ab Juli), Pascal Wyss (ab Dezember), Daniel Busslinger (bis Dezember) – Hauswartung

Paula Brito, Yvonne Ezeh, Tania Pestana, Xiaolin Wang, Helena Duarte (ab Februar) – Reinigung

53 studentische Hausverantwortliche



