

WOKO

GESCHÄFTSBERICHT 2011



4. JULI 2011

Kim Bollhorn, Verantwortliche Bauten, klärt letzte Details im Rohbau

INHALT

VORWORT	1
GESCHÄFTSGANG IM ÜBERBLICK	
THEMEN DES JAHRES	4
IN BETRIEB	6
IN BAU UND IN PLANUNG	7
MIETERINNEN UND MIETER	8
ZAHLEN UND FAKTEN	9
FOKUS	
FREILAGER ALBISRIEDEN	10
FINANZEN	
VERWALTUNGSRECHNUNG	14
LIEGENSCHAFTSRECHNUNG	15
BILANZ	16
ERLÄUTERUNGEN	17
ÜBERSICHT LIEGENSCHAFTEN	
ORGANE UND VERWALTUNGSTEAM	21

IMPRESSUM: Herausgeber WOKO Studentische Wohngenossenschaft Zürich Gestaltung gebert editorial design
Fotos Bezug Bächlerstrasse 44/46, Linda Pollari Druck FO-Fotorotar AG Papier PlanoJet, FSC Auflage 250

Neue Nischen besetzen

Wie möchten die Studierenden in Zukunft wohnen? Am liebsten direkt auf dem Campus, stets fleissig mit dem Laptop unter dem Arm und ohne Zeitverlust für den Weg zur Vorlesung? In einer unpersönlichen, grossen WG oder lieber in ruhigen Kleingruppen zu viert oder fünft, mit gemeinsamem Essen und stets aufgeräumter Küche? Oder wächst vielmehr die Nachfrage nach dem teureren Wohnen im privaten Studio?

Eine Umfrage bei unseren Mieterinnen und Mietern lieferte erste Antworten auf diese Fragen, zeigte aber auch, dass sich die Bedürfnisse von Person zu Person unterscheiden. Sicher ist, dass die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum für Studierende in Zukunft weiter zunehmen wird. Daher ist es unser Anliegen, möglichst vielfältige Wohnformen anzubieten und neben den grossen Wohnprojekten auch kleinere, spannende Nischen zu besetzen. Dabei denken wir vor allem an durchmischte Wohnformen, wo Studierende in enger Nachbarschaft und im Austausch mit anderen Menschen leben.

Neue Partnerschaften machen solche Projekte möglich: Wie zum Beispiel mit der gemeinnützigen «baugenossenschaft mehr als wohnen». Diese baut im Entwicklungsgebiet Leutschenbach ein neuartiges, klug durchmischtes Quartier im Sinn der 2000-Watt-Gesellschaft mit Wohn- und Arbeitsraum für rund 1000 Menschen. 60 davon werden Studierende sein, die in WGs auf verschiedene Häuser verteilt wohnen und sich am gemeinschaftlichen Leben beteiligen.

Ein ähnliches Projekt verfolgt die WOKO im Zwicky-Areal in Dübendorf. Und in Zürich-Seebach baut ein privater Investor demnächst ein weiteres Haus für 100 Studierende. Am weitesten gediehen ist von all diesen Projekten das Studentenhaus im Freilager Albisrieden, das schon bald 196 Studierenden Wohnraum bieten wird und das wir in diesem Geschäftsbericht auf den Fokus-Seiten vorstellen.

Projekte wie die genannten kommen nur zustande, wenn die Bauherrschaft ein echtes Interesse am studentischen Wohnen mitbringt, denn es lassen sich damit keine Spitzenrenditen erzielen. Umso mehr freuen wir uns über die motivierten Partner, mit denen wir diese Projekte entwickeln dürfen, und danken ihnen für die hervorragende Zusammenarbeit. Besonderer Dank geht an die Wohnbauförderung der Stadt Zürich, die mit Darlehen aus dem Jugendwohnkredit wirtschaftlich tragbare Lösungen ermöglicht.

In seiner diesjährigen Klausur hat der WOKO-Vorstand beschlossen, das angesparte kleine Vermögen wo immer möglich in Projekte dieser Art zu investieren, die zusätzlichen Wohnraum und alternative Wohnformen bieten. Auch der Kauf einer eigenen Liegenschaft wäre grundsätzlich erwünscht.

Natürlich wird die weitaus grösste Zahl neuer Wohnmöglichkeiten für Studierende heute und in Zukunft von der Stiftung für Studentisches Wohnen geplant und gebaut: Im Anschluss an die Eröffnung des neuen Hauses Bächlerstrasse in Zürich-Affoltern entsteht 2013 im gleichen Quartier das Haus Aspholz mit 332 Zimmern für mobiles und unbefristetes Wohnen. Und auch die Pläne für die grosse Siedlung auf dem Areal der Science City sind 2011 sehr viel konkreter geworden: Rund 500 Studierende werden ab 2015 direkt auf dem Campus Hönggerberg unterkommen.

Daniel Kurz, Präsident

GESCHÄFTSGANG IM ÜBERBLICK



18. AUGUST 2011

Hauswart Daniel Busslinger koordiniert die Möbelerlieferung

THEMEN DES JAHRES

Das Jahr 2011 stand im Zeichen von Akquisition, Austausch und Vernetzung. Neue Kommunikationsmittel ermöglichten es, weitere Partner für den studentischen Wohnungsbau zu gewinnen. Ein reger Erfahrungsaustausch im In- und Ausland lieferte wertvolle Inputs für die Weiterentwicklung des Wohnangebots.

Imagebroschüre wirkt

Anfang Jahr präsentierte sich die WOKO mit einer Imagebroschüre bei Geschäftspartnern, Projektentwicklern und Investoren sowie bei der öffentlichen Hand. Zahlreiche Kontakte, die sich in der Folge ergaben, ermöglichten es, das studentische Wohnen einem weiteren Interessentenkreis vorzustellen, und führten zu konkreten Wohnraumangeboten.

Wohnstudie zeigt internationale Trends

Stetig zunehmende Studentenzahlen und die wachsende internationale Mobilität machen das studentische Wohnen in allen Hochschulstädten der Welt zu einem aktuellen Thema. Doch so ähnlich die Ausgangslage und die Probleme, so verschieden sind die Antworten, die von Stadt zu Stadt darauf gegeben werden. Mittels Internet-Recherchen und direkten Kontakten erstellte die WOKO eine Studie über europäische Trends im Studentenwohnen. Diese zeigte deutlich, dass das traditionelle Modell des «Studentenheims» heute überall selbstbestimmteren Wohnformen mit mehr Privatsphäre Platz macht. Wohngemeinschaften einerseits und individuelle Studios andererseits sind stark im Vormarsch. Namentlich das Wohnen im Studio ist nicht nur teurer, sondern erfordert auch mehr Fläche und steht damit im Widerspruch zu den Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft. Hier gilt es künftig, die richtigen Abwägungen zu treffen.

Intensive Kontakte

In der Schweiz ist das studentische Wohnen an jedem Hochschulstandort anders organisiert. Um sich stetig weiterzuentwickeln, pflegt die WOKO den

Kontakt zu diversen Partnerorganisationen wie der WoVe in Basel und der SwoWi in Winterthur. Mit der FMEL in Lausanne besteht seit Jahren ein reger Austausch auf der Ebene von IT-Tools und administrativem Know-how.

Im Sommer 2011 besuchte die WOKO die Organisationen des studentischen Wohnens in Lausanne und in Genf. In Lausanne baut die staatliche Stiftung FMEL seit 40 Jahren Wohnraum; sie strebt für die nahe Zukunft eine Verdoppelung ihres Angebots von aktuell 1400 auf 2800 Zimmer an. Die FMEL baut heute ohne Subventionen und bietet ihren Wohnraum vorzugsweise Mobilitätsstudierenden an; alle Mietverhältnisse sind deshalb auf ein Jahr befristet. Im Gegensatz zur FMEL ist die Genfer Genossenschaft CIGÜE eine autonome Gründung der Studierenden, die in den 1980er-Jahren im Umfeld der Squatter-Bewegung entstanden ist. Alle 400 Mieterinnen und Mieter sind stimmberechtigte Genossenschaftsmitglieder, und Basisdemokratie wird grossgeschrieben. Zum regen Kulturbetrieb in der CIGÜE kommen hohe Standards bezüglich Architektur und Nachhaltigkeit. Die beiden neusten Häuser erreichen den Standard Minergie-P, der Neubau «Coulouvrenière» gewann 2011 den «silbernen Hasen» in Architektur.

Mieterumfrage ergibt hohe Zufriedenheit

Wichtige Erkenntnisse zum aktuellen Angebot und zu den Dienstleistungen der WOKO lieferte eine qualitative Mieterbefragung, die letzten Sommer durchgeführt wurde.

Die insgesamt hohe Zufriedenheit der befragten Studierenden ist sehr erfreulich. Die Mieterinnen und Mieter fühlen sich in ihren Zimmern und WGs wohl und schätzen es, mit anderen Studierenden zusammenwohnen zu können – zu attraktiven Konditionen. Als besondere Vorzüge wurden der schöne Ausbau und die zentrale Lage vieler Häuser, die praktische Ausstattung sowie das richtige Verhältnis zwischen Selbstorganisation und Reglementierung genannt.

Überschaubare Vierer- bis Sechser-WGs sind deutlich beliebter als grössere und anonymere Wohnangebote. Für die Studierenden machen Gemeinschaftsräume wie zum Beispiel eine Bar oder eine Dachterrasse die besondere Qualität des WOKO-Wohnens aus. Sie sind die Grundlage für ein funktionierendes Zusammenleben über die einzelnen WGs hinaus.

Kooperationen, Projektbegleitungen

Die intensive Zusammenarbeit mit den Disponierungsstellen der Hochschulen ist mitentscheidend für laufende Optimierungen des webbasierten Reservationssystems REWO. Da es am Markt keine vergleichbare Software für die Verwaltung von studentischem Wohnen gibt, interessieren sich immer mehr Institutionen für die WOKO-Lösung. So hat die Schwesterorganisation WoVe in Basel die Programme REWO und Bosshard No13 erworben und setzt diese seit Januar 2012 ein.

An mehreren Schweizer Hochschulstandorten werden Projekte für das studentische Wohnen erarbeitet und entwickelt. Die WOKO stellt dabei gerne ihr Know-how zur Verfügung. Aktuell begleitet sie in unterschiedlichem Umfang Projekte in Basel (Stiftung Habitat), Luzern (Student Mentor Foundation) und Rapperswil (Hochschule für Technik).

Änderungen beim Verwaltungshonorar

Die Honorare, die die WOKO für ihre Vermietungs- und Verwaltungstätigkeit erhält, liefern fast 90 Prozent des Verwaltungsertrags und müssen in der Regel alle Verwaltungskosten decken.

Mit den drei neu geschaffenen Honorarkategorien – die nicht mehr in Prozenten des Mietzinses, sondern fix pro Zimmer berechnet werden – besteht seit Januar 2011 eine einfache und klare Regelung. Der Basisbetrag pro Zimmer und Monat beträgt 45 Franken, beim verwaltungsintensiven StudentHostel gilt ein erhöhter Betrag von 55 Franken und bei Mietliegenschaften mit geringem Verwaltungsaufwand werden 35 Franken verrechnet.

12 Prozent Umsatzsteigerung

Gegenüber dem Vorjahr konnte der Umsatz um 1.2 Millionen auf über 11 Millionen Franken gesteigert werden. Das Wachstum von 12 Prozent geht in erster Linie auf die Inbetriebnahme der Bächlerstrasse 44 und 46 sowie den ganzjährigen Betrieb der Culmannstrasse 26 zurück. Die Liegenschaftsrechnung 2011 schloss mit einem positiven Ergebnis ab, die Bruttoergebnisse der Verwaltungsliegenschaften lagen über den Vorjahreswerten. Den Vertragspartnern konnten durchschnittlich 56 Prozent (Vorjahr 53 Prozent) der Mieteinnahmen überwiesen werden.

Positives Jahresergebnis

Die Jahresrechnung 2011 zeigt insgesamt ein positives Ergebnis. Liquidität, Rückstellungen und Eigenkapital reichen aus, um allen Verpflichtungen nachzukommen.

Nun gilt es, weitere Effizienzsteigerungen umzusetzen und die Qualität der Dienstleistungen zu optimieren.

Die Verwaltungsrechnung schliesst mit einem Plus von knapp 50000 Franken ab. Das Umsatzwachstum führte zu einem Anstieg der Verwaltungserträge von 20 Prozent auf 1.17 Millionen Franken. Der Verwaltungsaufwand nahm gegenüber dem Vorjahr lediglich um 10 Prozent auf 1.12 Millionen Franken zu.

Daraus ergeben sich Verwaltungskosten von durchschnittlich 46 Franken pro Zimmer und Monat. 35 Franken davon gehen zulasten des Personalaufwands als grössten Kostenfaktor.

Die in den vergangenen Jahren vorgenommenen Investitionen in das Personal und in die IT haben sich ausgezahlt. Die WOKO ist strukturell und personell gefestigt und für das weitere Wachstum gewappnet. Nun gilt es, weitere Effizienzsteigerungen umzusetzen und die Qualität der Dienstleistungen zu optimieren.

IN BETRIEB

Im vergangenen Jahr konnten die Studierenden die Neubauten an der Bächlerstrasse 44 und 46 mit insgesamt 179 Zimmern beziehen. Weitere Zimmer kamen durch zwei Zwischennutzungen hinzu.

Bächlerstrasse: 18 geräumige Gross-WGs

Fristgerecht am 1. September gingen die beiden neuen Häuser der Stiftung für Studentisches Wohnen (SSWZ) an der Bächlerstrasse 44 und 46 in Affoltern in Betrieb. Sie erfüllen den Standard Minergie-P und sind Teil einer Überbauung, die in Kooperation mit der Spross-Stiftung erstellt wurde. Sie bieten grosszügige Neuner- bis Elfer-WGs mit geräumigen Wohnküchen und Gemeinschaftsbalkonen bzw. Aussensitzplätzen.

Der Bau wurde rechtzeitig fertiggestellt, sodass die Ausstattung und die Bezugsvorbereitungen durch die WOKO planmässig über die Bühne gehen konnten. Am 1. September bezog bereits mehr als die Hälfte der Studierenden ihr Zimmer. Die Erfahrungen aus den Neubezügen der vergangenen Jahre ermöglichten eine optimale Planung und Durchführung der Inbetriebnahme.

Inzwischen ist reges Leben in die WGs eingekehrt. Es entwickelt sich zusehends eine Wohnkultur mit gemeinsamen Abendessen, Spielrunden und WG-Festen.

Integratives Wohnen funktioniert

Rund ein Drittel der Zimmer an der Bächlerstrasse wurde beim Bezug gemäss dem integrativen Wohnmodell befristet an Mobilitätsstudierende und Studienanfänger vermietet.

Die Erfahrungen mit diesem Modell aus den ersten Betriebsmonaten sind durchwegs positiv. Die ausländischen Mieter haben sich dank ihren Mitbewohnern gut in den WGs eingelebt. Das Aufteilen von gemeinsamen Aufgaben wie Reinigen und Entsorgen funktioniert.

In jeder WG bilden die 70 Prozent der langfristigen Mieterinnen und Mieter allmählich eine solide gemeinschaftliche

Basis, um die wechselnden kurzfristigen Bewohner einzugliedern. Der «WG-Vorschlag», das Recht frei werdende Zimmer selbst zu vergeben, beschränkt sich hier natürlich auf die unbefristet vermieteten Zimmer. Die übrigen 30 Prozent der Zimmer werden von der Zimmer- und Wohnungsvermittlung vergeben, wobei auf eine ausgewogene WG-Zusammensetzung geachtet wird.

An der Culmannstrasse wird bereits seit dem Herbst 2010 integrativ gewohnt. Hier bewährt sich dieses Wohnmodell als nachhaltige Lösung für die zunehmende studentische Mobilität. Die im Vergleich zur Bächlerstrasse unterschiedliche Architektur mit von allen WGs gemeinsam genutzter Grossküche, Essbereich und Lounge bedingt jedoch eine strikter vor-

Hier bewährt sich das integrative Wohnmodell als nachhaltige Lösung für die zunehmende studentische Mobilität.

gegebene Hausorganisation. Diese Gebäudeaufteilung fördert dafür den Kontakt über die einzelnen Gruppen hinaus, insbesondere für die kurzfristigen Mieterinnen und Mieter, die auch ausserhalb der Studienzeiten immer im Haus sind. Die einheimischen Bewohner schätzen ihrerseits die spannenden Kontakte zu Studierenden aus aller Welt.

Zwei Zwischennutzungen

Die Liegenschaft Nelkenstrasse 20 wurde der WOKO von der Allreal zur Zwischennutzung angeboten. 14 Studierende finden hier in acht 1.5- bis 4-Zimmerwohnungen Platz.

Die Genossenschaft Gewobag stellte der WOKO an der Konrad-Ilg-Strasse 20 – 24 neun Wohnungen mit je drei oder vier Zimmern temporär zur Verfügung. Die Wohnungen befinden sich in drei Mehrfamilienhäusern nahe der ETH Hönggerberg und bieten insgesamt 30 Studierenden ein Zuhause.

IN BAU UND IN PLANUNG

Das letzte Jahr war geprägt von zahlreichen grossen und spannenden Projekten für das studentische Wohnen. In Albisrieden, Affoltern und auf dem Hönggerberg sind grosse Häuser für Studierende geplant, zudem konnten kleinere neue Nischen besetzt werden.

Freilager: Vertrag unter Dach

Im Zentrum stand für die WOKO die Entwicklung im Freilager Albisrieden, wo ein Haus für 196 Studierende geplant ist. Bereits ist der Rohbau-Mietvertrag unterschrieben, und Meili Peter Architekten konnten im Herbst planmässig das Baugesuch einreichen. Der Baubeginn ist Mitte 2012 und der Bezug ist für Herbst 2014 oder spätestens Frühjahr 2015 vorgesehen (siehe auch Seiten 10 – 11).

2000-Watt-Wohnen in Leutschenbach

Konkret sind inzwischen auch die Gespräche mit der «baugenossenschaft mehr als wohnen», die im Entwicklungsgebiet Leutschenbach das erste 2000-Watt-kompatible Quartier in Zürich plant. Rund 1000 Personen werden dort arbeiten, wohnen und einen Teil ihrer Freizeit verbringen. Neue Formen des Gemeinschaftslebens und des alltäglichen Austausches versprechen eine besondere Lebensqualität – bei einem minimalen ökologischen Fussabdruck. Die WOKO wird im neuen Quartier langfristig rund 60 Zimmer mieten und damit an einem der spannendsten und innovativsten Wohnprojekte in Zürich teilnehmen. Das Bauprojekt ist bereits bewilligt, der Vertrag mit dem Totalunternehmer unterschrieben. Der Bezug ist für Sommer 2014 geplant.

Am Bahnhof Seebach

Direkt beim S-Bahnhof Seebach wird schon bald ein weiteres Studentenhaus stehen. Ein Immobilienfonds der Credit Suisse plant hier ein Gebäude für rund 100 Studierende. Die WOKO wird das Objekt analog zum Max-Bill-Platz als Rohbaumieterin übernehmen. Eine Vorvereinbarung ist bereits unterschrieben.

Nelkenstrasse 11

Die Liegenschaft Ekkehardstrasse 6 muss im Herbst 2013 an die ETH zurückgegeben werden. Der grosse Renovationsbedarf und die damit verbundene Mietzinsserhöhung hätten eine künftige studentische Nutzung ausgeschlossen. Als Ersatz hat die ETH der WOKO die Liegenschaft Nelkenstrasse 11 angeboten. Sie bietet Platz für vier WGs mit je vier 17 bis 20 Quadratmeter grossen Zimmern, teilweise mit Balkon. Das Gebäude wird vor Bezug innen sanft renoviert sowie mit neuen Küchen ausgestattet und ist im Mai 2012 bezugsbereit.

Am Rand von Zollikon

An der Witellikerstrasse (Hirslanden) betreibt die «Stiftung für Studentenhäuser», eine Gründung der Swiss Re, seit 40 Jahren eine Liegenschaft. Das Studentenhaus wird ab Sommer 2012 sanft renoviert und danach neu von der WOKO betrieben. Der Verwaltungsvertrag steht und der Bezug der 100 Zimmer ist für Februar 2013 geplant.

... und weitere Projekte

Zusätzlich zu den genannten Bauvorhaben laufen Gespräche mit einem weiteren Projektentwickler. Es geht dabei um Wohnraum für rund 60 Studierende im Zwicky-Areal in Dübendorf.

Projekte der SSWZ

Den grössten Beitrag zur Schaffung neuen Wohnraums für Studierende leistet auch in Zukunft die Stiftung für Studentisches Wohnen mit der Unterstützung von Stadt, Kanton, Bund und WOKO.

Die Stiftung gab 2011 das Projekt Aspholz in Zürich-Affoltern zur Realisierung frei. Im Neubau von Darlington Meier Architekten entstehen 332 Zimmer in Wohngemeinschaften. Bezugstermin ist hier im Herbstsemester 2013.

Mit dem Projekt für studentisches Wohnen auf dem Areal der ETH Hönggerberg werden zudem im Herbst 2015 rund 500 Zimmer in grösseren WGs und einzelnen Studios zur Verfügung stehen.

MIETERINNEN UND MIETER

In den vergangenen zwölf Monaten lebten über 3600 Studierende in einem der 1971 Zimmer der WOKO, entweder in einem offiziellen Mietverhältnis oder in einer kurzfristigen Untermiete. Die ungebrochene Nachfrage nach Studienplätzen in internationalen Mobilitätsprogrammen ist mit ein Grund dafür, dass im Jahr 2011 in den Studentenhäusern über 70 Nationen vertreten waren.

55 Prozent Ausländeranteil

Die Anzahl der Mieterinnen und Mieter aus der Schweiz hat sich gegenüber dem Vorjahr um 53 Personen erhöht, ihr Anteil an der gesamten Mieterschaft reduzierte sich jedoch um 3 Prozentpunkte auf 45 Prozent. Von den Schweizerinnen und Schweizern stammte jede fünfte Person (177 Mieter) aus dem Kanton Zürich. Der Ausländeranteil nahm von 52 Prozent auf 55 Prozent zu. Die europäischen Nachbarländer stellten mit 38 Prozent weiterhin einen bedeutenden Teil der Mieterschaft, allen voran Deutschland mit 384 Personen. Von den 203 Studierenden aus dem asiatischen Raum stammten zwei Drittel aus China und Indien. Der Anteil der Personen aus Afrika, Zentral- und Südamerika sowie Ozeanien blieb mit 3 Prozent gegenüber dem Vorjahr unverändert.

120 Mietverträge pro Monat

2011 wurden inklusive Erstvermietungen total 1409 Mietverträge ausgestellt, das sind über 11 Prozent mehr als im Vorjahr. Davon betrafen 240 Verträge interne Wechsel, deutlich mehr als 2010 mit 193 Zimmerwechsellern. Ausserdem wurden 426 Untermietverhältnisse bewilligt, die einen beschränkten Verwaltungsaufwand mit sich bringen, da es genügt, die Untermieter im Liegenschaftssystem zu erfassen.

Aufenthalt bis zu drei Jahren

Insgesamt 1516 Zimmer werden mittels WG-Vorschlag aus der Mieterschaft selbst, teilweise auch direkt durch die WOKO unbefristet vermietet.

Studierende mit unbefristeten Mietverträgen bleiben relativ lang in ihren Zimmern. Aufenthalte von gegen drei Jahren sind die Regel. Das unbefristete Wohnen weist einen Mutationsrhythmus von 55 Prozent auf. Das heisst: Von diesen Zimmern wurde 2011 etwas mehr als die Hälfte neu bezogen.

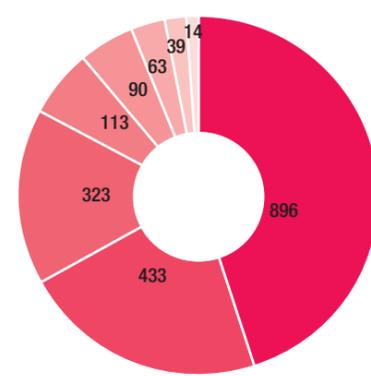
Die 455 befristet vermieteten Zimmer sind für Mobilitätsstudierende und für Neuzuziehende reserviert und werden für maximal zwei Semester vergeben. Sie werden mehrheitlich durch die Zimmer- und Wohnungsvermittlung der Uni/ETH zugeteilt. Im vergangenen Jahr wurden diese Zimmer bis zu dreimal neu bezogen, nämlich im Februar, im September und zusätzlich durch Untermieter im Juli und August. Somit bewohnten in den zurückliegenden zwölf Monaten insgesamt 1219 Studierende ein befristetes Zimmer.

Veränderung bei der Mieterschaft

Die Inbetriebnahme der Liegenschaft Bächlerstrasse 44 und 46 hat für Verschiebungen in der Mieterstatistik gesorgt: Der Frauenanteil nahm insgesamt um 2 Prozentpunkte auf 44 Prozent ab. Die ETH-Studierenden legten anteilmässig um 4 Prozentpunkte zu und stellen neu 59 Prozent aller Mieterinnen und Mieter. Die Anzahl der Uni-Studierenden hingegen nahm auf 36 Prozent ab; im Vorjahr waren es noch 40 Prozent gewesen. Die restlichen 5 Prozent der Zimmer verteilten sich auf Studierende der ZHdK und der Pädagogischen Hochschule.

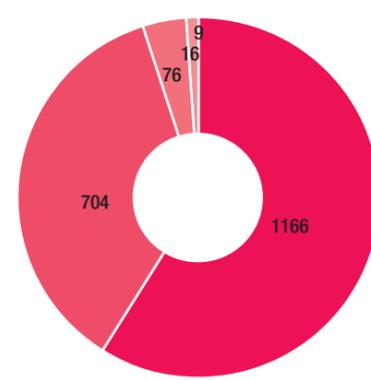
Regulär eingeschriebene Bachelor- und Masterstudierende stellten 73 Prozent aller Mieterinnen und Mieter. Mobilitätsstudierende in kurzfristigen Programmen machten 22 Prozent, Doktorierende 5 Prozent der Mieterschaft aus.

Mieter nach Nationalität per 31.12.2011



- 45% Schweiz
- 22% Deutschland und Österreich
- 16% Europa (übrige)
- 6% Asien (übrige)
- 5% China
- 3% USA und Kanada
- 2% Zentral- und Südamerika
- 1% Afrika und Ozeanien

Mieter nach Schulen per 31.12.2011



- 59% Eidgenössische Technische Hochschule
- 36% Universität Zürich
- 4% Zürcher Hochschule der Künste
- 1% Pädagogische Hochschule Zürich
- <1% Weitere Schulen

ZAHLEN UND FAKTEN

Ende 2011 konnte die WOKO 1971 Zimmer anbieten. Ihre Liegenschaften sind über das ganze Stadtgebiet verteilt. Die Zimmerzahl ist somit um 219 gestiegen, was einem Zuwachs von 13 Prozent entspricht.

Vier Geschäftsmodelle

Zum Angebot der WOKO gehören die Häuser der Stiftung für Studentisches Wohnen, der ETH sowie der Uni Jus-Alumni-Stiftung, die die WOKO im Auftrag der Eigentümer in einem Mandatsverhältnis verwaltet. Diese Liegenschaften generierten mit 1268 Zimmern über zwei Drittel des gesamten Liegenschaftsumsatzes.

Mietliegenschaften von Stadt und Kanton, von Genossenschaften und Privaten steuerten mit insgesamt 551 Zimmern 24 Prozent zum Umsatz bei. Komplettiert wurde das Angebot von der Rohbau-Mietliegenschaft Max-Bill-Platz 11-15 und der WOKO-Liegenschaft Hirzenbachstrasse 4, die zusammen mit 152 Zimmern 9 Prozent des Umsatzes ausmachten.

478 Franken Durchschnittsmiete

Der durchschnittliche Mietpreis inklusive Nebenkosten pro Zimmer und Monat betrug 478 Franken. Die Steigerung von 17 Franken gegenüber dem Vorjahr erklärt sich durch die im letzten Jahr vorgenommenen Mietzinsanpassungen und durch die Inbetriebnahme der Bächlerstrasse 44 und 46 mit einem durchschnittlichen Mietzins von 544 Franken. Erklärtes Ziel der WOKO ist und bleibt, die Zimmerpreise langfristig konstant zu halten, um den Studierenden Wohnkosten im Rahmen von gängigen Budgetvorgaben zu garantieren. Dies gelingt aber nur, wenn der Entwicklung der Nebenkosten, die ein Drittel des Bruttomietzinses ausmachen, ein besonderes Augenmerk gilt.

152 Franken Nebenkosten

Die Nebenkosten werden von der Wohnform sowie vom Liegenschaftszustand

und vom Betriebsmodell beeinflusst. Durch die Neugestaltung des Verwaltungshonorars stiegen die Nebenkosten im vergangenen Jahr von durchschnittlich 147 auf 152 Franken pro Zimmer und Monat an. Leicht höhere Energiekosten wurden durch eine Reduktion bei den Kosten für Hauswartung und Reinigung kompensiert.

Mietzinsanpassungen in drei Häusern

Die Kantonale Liegenschaftsverwaltung hat nach über zehn Jahren den Mietzins für die Liegenschaften Zederstrasse 12 und Zürichbergstrasse 24 an den aktuellen Landesindex der Konsumentenpreise angepasst, worauf die WOKO ihre Mietpreise in den betreffenden Häusern per Herbst 2011 um 10 Prozent erhöhen musste. Zudem wurde in Absprache mit der Stiftung für Studentisches Wohnen eine weitere Anpassung an die allgemeine Kostensteigerung fällig. Erstmals seit 2001 mussten an der Hochstrasse 108 die Mietzinsen per Februar 2011 erhöht werden, und zwar um 15 Prozent.

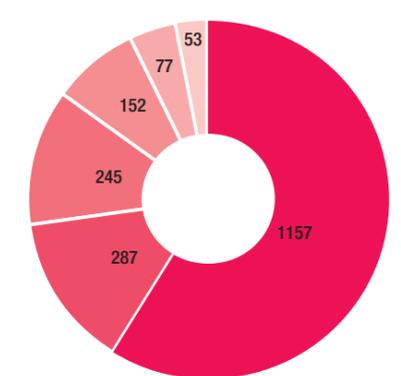
Mietfranken Aufteilung

Die nebenstehende Grafik veranschaulicht, wie sich der Mietzins zusammensetzte. Die eigenen Mietaufwendungen und die an die Mandanten abzuliefernden Bruttoergebnisse machten mit 61 Rappen den grössten Anteil des Mietfrankens aus, leicht mehr als im Vorjahr, als dieser Posten 59 Rappen beansprucht hatte.

Die Kosten für Reparaturen, Unterhalt und Abschreibungen beliefen sich wie im Vorjahr auf 9 Rappen. Der Aufwand für die Hauswartung sowie die Verwaltung und Vermietung der Zimmer betrug insgesamt 17 Rappen, ein sehr tiefer Wert, der nur dank einer funktionierenden Selbstverwaltung in den Wohngemeinschaften möglich ist.

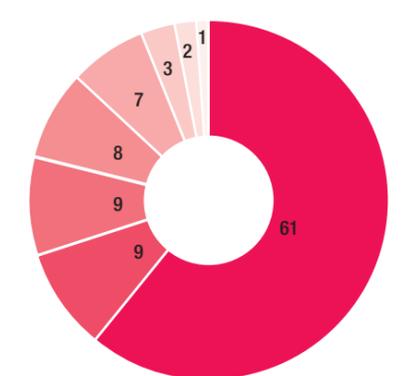
Alle übrigen Aufwendungen konnten prozentual auf den Vorjahreswerten gehalten werden.

Zimmerzahl nach Eigentümern im Jahr 2011



- 59% Stiftung für Studentisches Wohnen
- 14% Eidgenossenschaft/ETH
- 12% Stadt Zürich
- 8% WOKO
- 4% Genossenschaften, Private
- 3% Kanton Zürich/UZH

Verwendung des Mietfrankens im Jahr 2011



- 61% Mietaufwand
- 9% Reparaturen, Unterhalt, Abschreibungen
- 9% Vermietung, Verwaltung
- 8% Hauswartung, Reinigung
- 7% Heizung, Elektrizität, Gas
- 3% Mehrwertsteuer, diverse Kosten
- 2% Wasser, Abwasser, Entsorgung
- 1% Ergebnis Liegenschaften

FREILAGER ALBISRIEDEN



Aussenansicht

Im boomenden Westen Zürichs, nicht weit vom Stadion Letzigrund und der Klubszene von Altstetten entsteht schon bald ein weiteres grosses Studentenhaus. Hinter der Holzfassade verbirgt sich ein reiches Innenleben mit attraktiven WGs. Die Zürcher Freilager AG baut das Haus und stellt es der WOKO in einem langjährigen Mietvertrag zur Verfügung.

Das Areal

Das 76000 Quadratmeter grosse Areal Freilager Albisrieden erstreckt sich entlang der Rautistrasse am Übergang zwischen dem alten Kern des Wohnquartiers und den ehemaligen Gewerbegebieten, wo in den letzten Jahren neue Wohnsiedlungen entstanden sind. Dieser Teil der Stadt ist in rascher Entwicklung begriffen. Viele Neubauten, aber auch Zwischennutzungen mit Restaurants,

Klubs oder die benachbarte Kunstschule F+F sorgen für eine lebhaftere Atmosphäre. Der 2010 genehmigte Gestaltungsplan sieht ein durchmischtes Wohnquartier vor, in dem auch Läden, Cafés und Gewerbe zu finden sind. Die historischen Kernbauten von 1925 bleiben erhalten und werden aufgestockt. Das Quartier soll auch in ökologischer Hinsicht neue Massstäbe setzen: Es weist grosszügige Freiflächen auf, und die Gebäude entsprechen den Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft. Für zwei Baufelder wurden 2011 Architekturwettbewerbe ausgeschrieben; die Planung des Studentenhauses wie auch der Umbau der historischen Altbauten wurden Meili Peter Architekten anvertraut.

Ein Haus für Studierende

Das Studentenhaus im Freilager Albisrieden ist seit 2009 im Gespräch. Schnell

wurde klar, dass diese Option für alle Beteiligten interessant ist: Die Studierenden erhalten Wohnraum und die Chance, Teil eines wichtigen städtebaulichen Projekts zu werden; die Bauherrin kommt ihrem Wunsch nach einer breiten sozialen Durchmischung des neuen Quartiers einen Schritt näher. Deshalb bot die Zürcher Freilager AG (ZF) der WOKO an, ein Haus für rund 200 Studierende zu errichten und dieses im Rahmen eines langjährigen Mietvertrags preiswert zur Verfügung zu stellen. Die ZF und der Jugendwohnkredit der Stadt Zürich subventionieren je zur Hälfte den Innenausbau und die Einrichtung, um den Mietzins auf ein tragbares Mass zu verbilligen.

Im Frühjahr 2011 lag das Vorprojekt von Meili Peter Architekten vor und die ZF konnte im Herbst 2011 planmässig das Baugesuch einreichen. Der Mietvertrag



Innenansicht

ist bereits unterzeichnet. Er garantiert der WOKO 196 neue Zimmer für eine Dauer von 20 Jahren zu fest vereinbarten, teilindexierten Mietzinsen.

Viel Gemeinschaftsfläche

Das für die Studierenden reservierte Gebäude im südöstlichen Teil des Freilagers ist ein sechsgeschossiger Block, der sich in eine städtebauliche Struktur von breiten Zeilen und gedrungene Hochhäusern einfügt. Die holzverkleidete Fassade mit ihren vertikalen Fenstern und den schmalen, rundum laufenden Loggias antwortet auf die Architektur der benachbarten Häuser von Rolf Mühlethaler. Der Neubau erfüllt die Anforderungen von Minergie-P-eco.

Die 33 Studenten-WGs sind in der Mehrzahl als Maisonetten mit grossen, zum Teil zweiseitig orientierten Wohnräumen konzipiert. Die meisten Zimmer liegen

sehr ruhig im oberen Geschoss und sind über eine innere Treppe erschlossen.

Die Grösse der Wohngruppen umfasst zwischen vier und sieben Personen; die Zimmerflächen bewegen sich zwischen 13 und 14 Quadratmetern. Die gute Anordnung der Räume mit einer einladenden Wohnküche im Zentrum sowie die angrenzenden Loggias fördern ein vielfältiges Zusammenleben. Für WG-übergreifende gemeinsame Aktivitäten stehen ein grosser Aufenthaltsraum im Erdgeschoss sowie ein begrünter Aussenbereich im Hof zur Verfügung. Musikräume runden die attraktive Infrastruktur ab.

Die Zusammenarbeit mit den Architekten und der Bauherrin ist hervorragend. Frühestens im Herbst 2014, spätestens Anfang 2015 wird das Haus für die Studierenden bereitstehen.

Facts & Figures

Areal Freilager

- > Bauherrin: Zürcher Freilager AG
- > Grundstückfläche: 76000 m²
- > Nutzungsmix: Wohnen: 850 Mietwohnungen, 196 Studentenzimmer; Büro/Gewerbe, Läden, Gastronomie, Ateliers

WOKO-Haus

- > Architektur: Meili Peter Architekten
- > Baubeginn: Mitte 2012
- > Bezug: Herbst 2014/Frühjahr 2015
- > Anzahl Zimmer: 196
- > Raumprogramm: 21 x 7er-WG, 11 x 4er-WG, 1 x 5er-WG
- > ø Miete (inkl. NK): Fr. 570.-
- > ø Zimmergrösse: 13-14 m²
- > Fläche Wohnküchen: 40-60 m²
- > Gemeinschaftsraum (EG): 105 m²
- > Anzahl Musikräume: 3



1. SEPTEMBER 2011

Praktikant Manuel nimmt einen von 179 neuen Bewohnern in Empfang

VERWALTUNGSRECHNUNG

1.1. – 31.12.2011	Bemerkungen	2011 CHF	%	2010 CHF	%	Abweichung CHF	%
Ertrag							
	Vermietungs- und Verwaltungshonorar	1'004'535	86.1%	829'691	85.6%	174'844	21%
	Mahn- und Umtriebsgebühren	30'588	2.6%	28'947	3.0%	1'641	6%
	Projektverrechnungen, übrige Erträge	131'149	11.2%	110'983	11.4%	20'166	18%
	TOTAL ERTRAG	1'166'272	100.0%	969'621	100.0%	196'651	20%
Aufwand							
Personalaufwand							
	Gehälter, Entschädigungen	724'723	62.1%	669'271	69.0%	55'452	8%
	Sozialabgaben	138'543	11.9%	126'010	13.0%	12'533	10%
	Weiterbildung, Spesen, übriger Personalaufwand	15'175	1.3%	10'490	1.1%	4'685	45%
	Total Personalaufwand	878'440	75.3%	805'770	83.1%	72'670	9%
Verwaltungsaufwand							
	Raumkosten, übrige Bürokosten	59'475	5.1%	9'024	0.9%	50'451	559%
	Drucksachen, Büromaterial	15'205	1.3%	33'105	3.4%	-17'900	-54%
	Telefon, Porti, Post- und Bankspesen	28'790	2.5%	25'171	2.6%	3'619	14%
	Abschreibungen, IT	76'315	6.5%	40'723	4.2%	35'592	87%
	Kommunikation, Werbung	19'112	1.6%	25'905	2.7%	-6'793	-26%
	Übriger Verwaltungsaufwand, Mehrwertsteuer	29'714	2.5%	63'793	6.6%	-34'079	-53%
	Versicherungen, Revision	9'240	0.8%	10'131	1.0%	-891	-9%
	Total Verwaltungsaufwand	237'851	20.4%	207'853	21.4%	29'998	14%
	TOTAL AUFWAND	1'116'291	95.7%	1'013'623	104.5%	102'668	10%
	VERWALTUNGSEERGEBNIS	49'981	4.3%	-44'002	-4.5%	93'983	214%
Übrige Rechnung							
	Ergebnis Liegenschaften	72'701	6.2%	69'492	7.2%	3'209	5%
	Vermögensertrag	136'703	11.7%	160'155	16.5%	-23'452	-15%
	Kautionszinsen	-13'338	-1.1%	-12'498	-1.3%	-840	7%
	Genossenschafterbeiträge	0	0.0%	2'000	0.2%	-2'000	-100%
	Ausserordentlicher Ertrag / Aufwand	17'120	1.5%	9'568	1.0%	7'552	79%
	Rückstellung Wohnprojekte, diverse	-213'600	-18.3%	-130'400	-13.4%	-83'200	64%
	ERGEBNIS ÜBRIGE RECHNUNG	-414	0.0%	98'316	10.1%	-98'730	-100%
	JAHRESERGEBNIS	49'567	4.3%	54'314	5.6%	-4'747	-9%
Kennzahlen							
	Verwaltungskosten pro Zimmer/Monat	46.00		44.00		2.00	5%
	Stellenprozente Verwaltung	749%		705%		44%	6%
	Personalkosten in % zu Umsatz	6.9%		7.0%		-0.1%	-2%
	Verwaltungsertrag in % zu Umsatz	9.5%		8.7%		0.8%	9%

LIEGENSCHAFTSRECHNUNG

1.1. – 31.12.2011	Bemerkungen	2011 CHF	%	2010 CHF	%	Abweichung CHF	%	
Liegenschaftsertrag								
	Mieterträge Wohnen	10'476'259	94.7%	9'428'648	95.6%	1'047'611	11%	
	Mieterträge Gewerbe, Parkplätze	494'398	4.5%	458'822	4.7%	35'576	8%	
	Leerstand, Mietausfall	12	-6'886	-0.1%	-21'655	-0.2%	14'769	-68%
	Übrige Erträge	13	95'000	0.9%	0	0.0%	95'000	n.a.
	TOTAL LIEGENSCHAFTSERTRAG	11'058'771	100.0%	9'865'815	100.0%	1'192'956	12%	
Liegenschaftsaufwand								
Betriebskosten Gebäude								
	Mietaufwand	14	6'255'658	56.6%	5'461'306	55.4%	794'352	15%
	Baurechts- und Kapitalzinsen	15	434'828	3.9%	402'052	4.1%	32'776	8%
	Versicherungen, Abgaben		71'917	0.7%	71'054	0.7%	863	1%
	Reparaturen, Unterhalt	16	537'119	4.9%	611'710	6.2%	-74'591	-12%
	Abschreibungen, Rückstellungen	17	351'938	3.2%	238'508	2.4%	113'430	48%
	Total Betriebskosten Gebäude	7'651'459	69.2%	6'784'630	68.8%	866'829	13%	
Nebenkosten								
	Heizung, Warmwasser	18	521'097	4.7%	458'594	4.6%	62'503	14%
	Elektrizität, Kochgas	18	266'108	2.4%	253'753	2.6%	12'355	5%
	Wasser, Abwasser	19	263'208	2.4%	234'920	2.4%	28'288	12%
	Kehrichtabfuhr, Entsorgung		49'452	0.4%	47'322	0.5%	2'131	5%
	Hauswartung, Reinigung, Hausverantwortliche	20	770'382	7.0%	763'972	7.7%	6'411	1%
	Betriebskosten Hauswartung	20	53'337	0.5%	66'283	0.7%	-12'946	-20%
	Gartenunterhalt		113'001	1.0%	103'702	1.1%	9'299	9%
	Mehrwertsteuer, diverse Kosten	21	262'032	2.4%	231'896	2.4%	30'136	13%
	Telekommunikation		91'809	0.8%	73'065	0.7%	18'744	26%
	Waschmaschinengeld		-60'351	-0.5%	-51'506	-0.5%	-8'845	17%
	Vermietungs- und Verwaltungsaufwand		1'004'535	9.1%	829'691	8.4%	174'844	21%
	Total Nebenkosten	3'334'611	30.2%	3'011'692	30.5%	322'919	11%	
	TOTAL LIEGENSCHAFTSAUFWAND	10'986'070	99.3%	9'796'322	99.3%	1'189'748	12%	
	ERGEBNIS LIEGENSCHAFTEN	72'701	0.7%	69'492	0.7%	3'209	5%	
Kennzahlen								
	Anzahl Zimmer	1'971		1'752		219	13%	
	Mietzins pro Zimmer/Monat	478		461		17	4%	
	Nebenkosten pro Zimmer/Monat	152		147		5	3%	
	Nebenkosten in % zu Umsatz	30.2%		30.5%		-0.3%	-1%	
	Mietaufwand in % zu Umsatz	56.6%		55.4%		1.2%	2%	
	Vermietungs- und Verwaltungsaufwand in % zu Umsatz	9.1%		8.4%		0.7%	8%	

per 31.12.2011	Bemerkungen	2011 CHF	%	2010 CHF	%	Abweichung CHF	%
Aktiven							
Liquide Mittel		926'038	9.0%	838'546	8.8%	87'492	10%
Akonto Heiz- und Nebenkosten		104'217	1.0%	102'007	1.1%	2'210	2%
Diverse Debitoren, Transitorische Aktiven		54'466	0.5%	120'517	1.3%	-66'051	-55%
Forderungen		158'683	1.5%	222'524	2.3%	-63'841	-29%
Umlaufvermögen		1'084'721	10.5%	1'061'071	11.1%	23'650	2%
Mobiliar, Einrichtungen	22	401'743	3.9%	429'194	4.5%	-27'451	-6%
Fahrzeuge	23	62'000	0.6%	83'892	0.9%	-21'892	-26%
EDV	24	20'000	0.2%	15'000	0.2%	5'000	33%
Sachanlagen		483'743	4.7%	528'086	5.5%	-44'343	-8%
Wertschriften	25	733'496	7.1%	1'224'778	12.8%	-491'282	-40%
Sparkonto, Festgeld		3'133'136	30.4%	1'775'018	18.6%	1'358'118	77%
Garantiehinterlagen	26	305'562	3.0%	294'119	3.1%	11'443	4%
Darlehen SSWZ	27	2'000'000	19.4%	2'000'000	20.9%	0	0%
Hirzenbachstrasse, Max-Bill-Platz	28	2'579'718	25.0%	2'681'118	28.0%	-101'400	-4%
Finanzanlagen, Darlehen, Liegenschaft		8'751'911	84.8%	7'975'033	83.4%	776'878	10%
Anlagevermögen		9'235'654	89.5%	8'503'119	88.9%	732'535	9%
TOTAL AKTIVEN		10'320'375	100.0%	9'564'189	100.0%	756'186	8%
Passiven							
Sammelkonto Mieten	29	494'331	4.8%	514'567	5.4%	-20'236	-4%
Kautionen, kapitalisierte Kautionszinsen		1'149'238	11.1%	971'895	10.2%	177'343	18%
SSWZ, ETH, UZH Jus	30	688'509	6.7%	502'709	5.3%	185'800	37%
Städtisches Darlehen Max-Bill-Platz	31	1'425'000	13.8%	1'520'000	15.9%	-95'000	-6%
Diverse Kreditoren, Transitorische Passiven		413'998	4.0%	327'260	3.4%	86'738	27%
Fremdkapital		4'171'076	40.4%	3'836'431	40.1%	334'645	9%
Rückstellung Personal	32	46'000	0.4%	58'000	0.6%	-12'000	-21%
Rückstellung Unterhalt, Renovation, EDV, Diverse	33	2'891'154	28.0%	2'684'404	28.1%	206'750	8%
Rückstellung Nebenkostenabgrenzung		184'834	1.8%	198'111	2.1%	-13'277	-7%
Rückstellung Wohnprojekte	34	685'887	6.6%	495'887	5.2%	190'000	38%
Rückstellungen		3'807'876	36.9%	3'436'402	35.9%	371'474	11%
Genossenschaftskapital	35	7'500	0.1%	7'000	0.1%	500	7%
Selbst erarbeitetes Eigenkapital		2'284'356	22.1%	2'230'042	23.3%	54'314	2%
Jahresergebnis		49'567	0.5%	54'314	0.6%	-4'747	-9%
Eigenkapital		2'341'424	22.7%	2'291'356	24.0%	50'068	2%
TOTAL PASSIVEN		10'320'375	100.0%	9'564'189	100.0%	756'186	8%

ERLÄUTERUNGEN

Verwaltungsrechnung

- Mandatsliegenschaften: Fr. 45 resp. Fr. 55 pro Zi./Mt. (StudentHostel) sowie 4% des Gewerbe-Mietertrags. Miet- und Eigenliegenschaften: Kalkulatorische Belastung je nach Aufwand Fr. 35 resp. Fr. 45 pro Zi./Mt.
- Für Tätigkeiten im Stiftungsrat der SSWZ und deren Baukommissionen, Vorbereitungsarbeiten für Inbetriebnahmen und Erstvermietungen sowie die Projektbegleitungen externer studentischer Wohnbauträger wurden Fr. 112'789 in Rechnung gestellt. Für die Benutzung der WOKO-Software bezahlte WoVe Basel eine einmalige Lizenzgebühr von Fr. 18'360.
- Veränderungen im Personalbestand plus 5.4 Prozentpunkte, Teuerungsausgleich und berufliche Entwicklung plus 3.5 Prozentpunkte. Spezielle Entschädigung von Fr. 22'000 für ausserordentlichen Einsatz in den letzten zwei Jahren. Auflösung von Rückstellungen für nicht bezogene Ferien und Überzeiten Fr. 12'000. Entschädigungen der Vorstandsmitglieder und Fixum des Präsidenten Fr. 20'700 (Vorjahr Fr. 14'400).
- Arbeitgeberbeiträge für AHV, IV, EO, ALV, FAK, Unfall- und Krankentaggeldversicherung sowie Personalvorsorge.
- Seit dem 1. Januar 2011 fälliger Mietzins für die Büros an der Sonneggstrasse 63 Fr. 50'440. Externe Reinigung durch einen Studenten Fr. 7'202, übrige Bürokosten Fr. 1'833.
- Drucksachen Fr. 10'394 (davon Fr. 6'650 für neu gestaltete Abnahmeprotokolle), Büromaterial Fr. 4'811.
- Abschreibungen Mobiliar und EDV Fr. 20'686 resp. Fr. 31'203. EDV-Support durch Private und Diverses Fr. 24'426.
- Gestaltung und Druck Geschäftsbericht Fr. 15'291. Diverses inkl. Web-Hosting und Web-Publishing Fr. 3'821.
- Generalversammlung, Klausurtagung, Jahresessen, Abschieds- und Jubiläumsgeschenke Fr. 9'235. Mitgliederbeiträge, Bürolunches, Vorstandssitzungen und Diverses Fr. 8'147. Mehrwertsteuer Fr. 12'332.
- Zinserträge Kapitalanlagen Fr. 81'451, realisierter Kapitalgewinn Fr. 3'572. Kalkulatorischer Zinsertrag: Eigenliegenschaft und Hauswartungs-Fahrzeuge Fr. 48'500 resp. Fr. 3'180.
- Rückstellung für Wohnprojekte Fr. 190'000, Aufwand für nicht weiterverrechnbare Inbetriebnahmen Fr. 23'600.

Liegenschaftsrechnung

- Leerstand durch diverse (Motorrad-)Parkplätze.
- Neue Rechnungslegung: Erfolgsneutrale Wertberichtigung des zinslosen städtischen Darlehens Max-Bill-Platz (siehe Erläuterung 17).
- Davon an Vertragspartner abgeliefertes Bruttoergebnis 4.17 Mio. Franken. In Prozent der Mieterträge: SSWZ 57% (Vorjahr 54%), ETH 49% (Vorjahr 49%), UZH Jus 44% (Vorjahr 41%).
- Baurechtszinsen SSWZ-Liegenschaften und kalkulatorische Verzinsung der Hirzenbachstrasse 4 zu 2.75 Prozent.
- Laufende Unterhaltsaufwendungen wie Reparaturen, Pinselansanierungen und Geräteersatz. Die Ausgaben fielen tiefer aus als budgetiert.
- Die Investitionen der WOKO für Möblierung werden aktiviert und über drei Jahre abgeschrieben. Abschreibung und Rückstellungen Hirzenbachstrasse Fr. 52'800 und neue erfolgsneutrale Abschreibung Max-Bill-Platz Fr. 95'000.-.

- Zunahme des Aufwands für Heizung, Warmwasser und für Elektrizität, Kochgas wegen Bestandeszunahme. Die Belastung von total 7.1 Prozent zum Gesamtumsatz entspricht einer Reduktion um 0.1 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr.
- Zunahme der Kosten für Wasser- und Abwasserverbrauch wegen Bestandeszunahme. Zum Vorjahr gleichbleibende prozentuale Belastung im Vergleich zum Gesamtumsatz.
- Leichte Abnahme der Gesamtkosten für Hauswartung und Reinigung um 0.8 Prozent. Die Bestandeszunahme mit gleichbleibendem Personalbestand führte gegenüber Vorjahr (8.4 Prozent) zu einer tieferen Belastung von total 7.5 Prozent vom Gesamtumsatz.
- Davon Mehrwertsteuer von Fr. 195'000. Abzüglich Vorsteuerabzug resultierte ein Nettoaufwand von Fr. 81'024.

Bilanz

- Anschaffungen: Tannenrauchstrasse Fr. 28'911 (Matratzen), Verwaltung Fr. 1'371. Abschreibungen: Verwaltung Fr. 20'686, Tannenrauchstrasse Fr. 10'911, Schönleinstrasse Fr. 6'136. Erfolgsneutrale Wertberichtigung der Ausstattung Max-Bill-Platz im Wert von Fr. 453'000 um Fr. 20'000.
- Abschreibung – der vier 2009 gekauften erdgasbetriebenen Autos – von Fr. 21'892.
- Anschaffungen (Server, Scanner) und Abschreibung Verwaltung Fr. 20'054 resp. Fr. 15'054. Investitionen von Fr. 22'891 in Bosshard No13 und REWO wurden vollständig abgeschrieben, davon Fr. 6'742 erfolgsneutral.
- Bestandesabnahme durch Wertschriftenverkauf: Kurswert per 31.12.2011 Fr. 733'996; Bewertungsreserve Fr. 500 (Vorjahr Fr. 89'148). Zusammensetzung der Wertschriften per 31.12. 2011 zum Kurswert inkl. Marchzins: Fr. 211'129 Exchange Traded Funds und strukturierte Produkte, Fr. 99'940 variabel verzinsten Obligationen, Fr. 422'927 festverzinsten Obligationen.
- Depots der WOKO inklusive kumulierter Zins für Ilanzhofweg, Max-Bill-Platz, Tannenrauchstrasse und neu für Konrad-Ig-Strasse.
- Darlehen an Stiftung für Studentisches Wohnen für die Studentenhäuser Kantstrasse und Hochstrasse. Jeweils 1 Mio. Franken zu 1.9 Prozent pro Jahr und befristet bis 30. September 2015.
- Liegenschaft Hirzenbachstrasse: Kaufpreis zuzüglich wertvermehrender Investitionen abzüglich Abschreibung von Fr. 26'400. Max-Bill-Platz: Mieterausbau abzüglich erfolgsneutraler Wertberichtigung von Fr. 75'000.
- Saldo aller Mietzins-Vorauszahlungen und -Ausstände per 31.12.2011. Ausstände Fr. 23'400 (Vorjahr Fr. 21'393). Vorauszahlungen für Januarmieten Fr. 517'731 (Vorjahr Fr. 535'960).
- Kontokorrentschuld: Fr. 394'595 Stiftung für Studentisches Wohnen, Fr. 249'543 ETH und Fr. 44'371 Uni Jus-Alumni-Stiftung.
- Zinsloses städtisches Darlehen für Mieterausbau und Ausstattung Max-Bill-Platz. Erfolgsneutrale Wertberichtigung von Fr. 95'000 (siehe Erläuterungen 22 und 28).
- Bis Ende 2011 nicht bezogene Ferien- und Überzeitguthaben.
- Veränderung zu Vorjahr: Zunahme Unterhalt Miet- und Eigenliegenschaften Fr. 213'492, Abnahme EDV Fr. 6'742.
- Bildung von Rückstellungen für Wohnprojekte.
- Beitritt Vereinigung akademischer Mittelbau der Universität Zürich (VAUZ)

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



26. OKTOBER 2011
HV Henning empfängt die letzte Mieterin und erklärt ihr das Haus

ÜBERSICHT LIEGENSCHAFTEN

	Eigentümer (ZN = Zwischennutzung) (RM = Rohbaumiete)	Anzahl Zimmer	Bruttomietwert Wohnen	Ø Bruttomietzins pro Zimmer/Monat	Ø Nebenkosten pro Zimmer/Monat
Altstetterstrasse 183	Stadt ZH	39	158'984	340	150
Badenerstrasse 280	SSWZ	31	162'584	437	155
Bächlerstrasse 44-46 (ab Sept. 2011)	SSWZ	179	389'188	544	101
Bülachhof 1-3	SSWZ	222	1'415'180	531	133
Bülachstrasse 1-11	SSWZ	266	1'532'533	480	128
Chorgasse 7	Stadt ZH	8	49'860	519	77
Culmannstrasse 26	SSWZ	60	422'240	586	175
Ekkehardstr. 6/Turnerstr. 21	ETH	36	166'860	386	208
Elsastrasse 17	SSWZ	21	123'480	490	162
Enzenbühlstrasse 81	Privat (ZN)	8	54'240	565	54
Erismannhof 16	Stadt ZH	3	13'584	377	121
Germaniastrasse 103	SSWZ	28	173'700	517	204
Gsteigstrasse 18 (Studios)	SSWZ	31	240'856	647	250
Gubelstrasse 44	SSWZ	16	96'368	502	158
Hafnerstr. 17, Konradstr. 49-55	PWG	22	107'846	409	90
Hirzenbachstrasse 4	WOKO	36	159'864	370	45
Hochstrasse 108	SSWZ	25	145'907	486	172
Ilanzhofweg 5	BG Freiblick	3	15'972	444	85
Kantstrasse 20	SSWZ	42	231'868	460	192
Kirchgasse 36	Stadt ZH	12	72'228	502	82
Konrad-Ilg-Strasse 20-24 (ab Okt. 2011)	GEWOBAG (ZN)	30	34'181	372	107
Leonhardshalde 15-19	Stadt ZH	37	250'084	563	194
Lerchenhalde, Lerchenrain	ETH	192	728'532	316	119
Max-Bill-Platz 11-15	WOKO (RM)	116	767'164	551	136
Meierwiesenstrasse 62	SSWZ	169	1'079'125	532	261
Münstergasse 25	Stadt ZH	13	56'212	360	84
Nelkenstrasse 20 (ab April 2011)	Allreal (ZN)	14	57'330	516	148
Predigergasse 13	Stadt ZH	6	28'644	398	119
Rebhüslweg 1-5	SSWZ	67	400'852	499	160
Riedtli-Siedlung	Stadt ZH	30	189'792	527	90
Röntgenstrasse 86	Stadt ZH	3	11'172	310	74
Schaffhauserstrasse 518	Stadt ZH (ZN)	7	32'400	386	95
Schönleinstrasse 14	Stadt ZH	10	87'120	726	74
Sonneggstrasse 23	ETH	10	64'660	539	168
Sonneggstrasse 27	ETH	16	100'420	523	153
Sophienstrasse 1	UNI JUS	16	98'400	513	240
Tannenrauchstrasse 35	Stadt ZH	77	368'044	398	156
Ueberlandstrasse 17, Dietikon	ETH	33	165'920	419	220
Zederstrasse 12	Kanton ZH	9	53'594	496	129
Zürichbergstrasse 24	Kanton ZH	28	169'272	504	101
TOTAL 2011		1'971	10'476'259	478	152

ORGANE UND VERWALTUNGSTEAM

Genossenschafter

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

Vorstand

Dr. Daniel Kurz – Präsident
 Sylvie Fee Matter – Vizepräsidentin
 Jannick Griner
 Claudia Klaus-Bernasconi
 Martin Lanz
 Rebecca Taraborrelli – Delegierte der Stiftung für Studentisches Wohnen
 Claudio Durisch – Delegierter der Stadt Zürich

Geschäftsleitung

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

Team

Lukas Schwaiger – Verantwortlicher Vermietung und Buchhaltung

Bettina Junker – Vermietung und Buchhaltung
 Pascal Wyrsh – Vermietung und Buchhaltung
 Anita Neff, Madeleine Kressebuch – Assistentinnen Vermietung und Buchhaltung
 Manuel Gälli – Praktikant

Kim Bollhorn – Verantwortliche Bauten

Roland Hurschler – Verantwortlicher Betrieb
 Tonina Sandoz – Verantwortliche Betrieb

Gerhard Wanner, Valmir Salihi, Daniel Busslinger – Hauswartung
 Yvonne Ezeh, Tania Pestana, Xiaolin Wang – Reinigung

43 studentische Hausverantwortliche sowie 2 Hauswarte im Nebenamt



15. NOVEMBER 2011

In die 18 WGs ist Leben eingekehrt, die Studierenden kochen am Abend zusammen

