

WOKO

GESCHÄFTSBERICHT 2013



Die Bewohner der Schaffhauserstrasse 518 beim Heuen im Garten (8. Juni 2013).

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	
ANLAGESTRATEGIE: STUDENTISCHES WOHNEN	10
FINANZEN	
VERWALTUNGSRECHNUNG	14
LIEGENSCHAFTSRECHNUNG	15
BILANZ	16
ERLÄUTERUNGEN	17
ÜBERSICHT LIEGENSCHAFTEN	20
ORGANE UND VERWALTUNGSTEAM	21

Herausgeber WOKO Studentische Wohngenossenschaft, Zürich **Alpha Media AG**, Winterthur **Gestaltung** editorial-design, Zürich
Fotos Alessandro Della Bella, Zürich (Seiten 11, 12/13, 18/19, 22/23) und Jeton Shali, Basel (Seiten 1, 2/3) **Bildstrecke** Freizeitaktivitäten der Studierenden in verschiedenen Liegenschaften **Korrektorat** Käthi Zeugin, Zürich **Druck** FO-Fotorotar AG, Egg **Auflage** 350

GRENZEN ÜBERSCHREITEN

Im vergangenen Jahr hat die WOKO die Grenzen der Stadt Zürich überschritten: Mit dem von der Immobilienfirma Siska Heuberger neu erbauten Haus an der Bürglistrasse sind wir erstmals in Winterthur präsent. Es war die Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften ZHAW, die die WOKO zu diesem Schritt einlud. Er deckt sich mit dem Beschluss der Generalversammlung, künftig im gesamten Hochschulraum Zürich Wohnraum anzubieten – das heisst bei entsprechendem Bedarf auch an den ZHAW-Standorten Winterthur und Wädenswil. Die Studierenden der Fachhochschulen werden sich vorraussichtlich an der GV im April 2014 als neue Träger der WOKO anschliessen. Wir sehen in dieser Expansion einen zeitgemässen Ausbausschritt, bedanken uns bei unseren neuen Partnern ZHAW und Siska – und sind offen für weitere Projekte in Winterthur.

Die Zahl der Studierenden an den Zürcher Hochschulen (ETH, Uni und Fachhochschulen) hat in den letzten zehn Jahren enorm zugenommen: Von 47 000 (2005) wuchs sie auf rund 64 000; den grössten Teil des Zuwachses verzeichneten die Fachhochschulen, doch auch die Zahl der ETH-Studierenden hat um 50 Prozent zugelegt. Vor diesem Hintergrund ist der wachsende Zimmerbestand der WOKO auch weiterhin nur ein Tropfen auf den glühenden Stein; die Studierenden leiden nach wie vor unter dem Mangel an preisgünstigem Wohnraum. Wir arbeiten daher gerne mit privaten oder gemeinnützigen Partnern neue Projekte aus – sei es auf Stadtgebiet oder an anderen geeigneten Standorten im Kanton.

Der Jugendwohnkredit der Stadt Zürich hat in den letzten Jahren den Ausbau des studentischen Wohnens entscheidend gefördert; die Projekte der Stiftung für Studentisches Wohnen SSWZ profitierten zusätzlich von erheblichen Fördermitteln des Bundes sowie aus dem kantonalen Lotteriefonds. In den übrigen Gemeinden des Kantons – auch in Winterthur – fehlen solche Fördermittel. Es wäre deshalb dringend erwünscht, dass auch der Kanton Zürich einen eigenen Fonds für das Jugend- und Studentenwohnen gründet, sodass auch in Winterthur oder in Agglomerationsgemeinden Wohnungen für Studierende verbilligt werden könnten. Ein entsprechender Vorstoss im Kantonsrat ist in Vorbereitung.

Im vergangenen Jahr hat sich die WOKO intern neu organisiert: Martin Stamm hat im Januar 2013 als alleiniger Geschäftsführer die Leitung der WOKO mit grosser Tatkraft übernommen. Er führt eine zukünftig dreiköpfige Geschäftsleitung; den Bereich Bauten und Projekte leitet seit September die Architektin Marianne Zürcher. Die bisherige Co-Geschäftsführerin María-José Blass hat die WOKO nach zwölfjähriger Tätigkeit leider verlassen und bei der partizipativ organisierten Winterthurer Genossenschaft GESEWO eine neue Herausforderung gefunden: Sie hinterlässt uns ein stark gewachsenes Liegenschaftenportefeuille und eine grosse Zahl an faszinierenden neuen Projekten.

Daniel Kurz, Präsident



Prämierung des besten studentischen Reinigungsteams im StudentHostel (8. Juni 2013).

THEMEN DES JAHRES

Zwei wichtige Themen haben das zurückliegende Geschäftsjahr der WOKO geprägt: zum einen die Expansion nach Winterthur mit der Inbetriebnahme eines Wohnhauses für Studierende der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW), zum andern der Aufbau und die Umsetzung einer neuen Organisationsstruktur.

Neue Struktur

Das künftige Wachstum der WOKO – allein 2014 werden 445 neu erstellte Zimmer hinzukommen – erfordert eine noch professionellere Verwaltung. Zu Beginn des Geschäftsjahrs wurden deshalb Anpassungen an der Organisationsstruktur vorgenommen – mit einer breiter aufgestellten Geschäftsleitung sowie klar gegliederten Hierarchien und Zuständigkeiten.

Neu haben die Bereiche Betrieb, Finanzen sowie Bauten und Projekte je eine eigene Leitung. Die drei Leiterinnen und Leiter bilden zusammen die Geschäftsleitung.

Personelle Wechsel

Nach dem Abschied von María-José Blass übernahm im September Marianne Zürcher die Leitung des Bereichs Bauten und Projekte. Sie ist zudem Mitglied der Geschäftsleitung. Der Bereich Finanzen wird weiterhin von Geschäftsführer Martin Stamm betreut. Die Leitung des Bereichs Betrieb ist derzeit vakant, die Neubesetzung ist auf den Sommer 2014 geplant. Zudem wurde zur Entlastung der Geschäftsleitung im zurückliegenden Geschäftsjahr eine Assistentin angestellt, und im Hinblick auf die Erstvermietung der 2014 neu hinzukommenden Liegenschaften wurden die Pensen im Bereich Vermietung erhöht.

Neue Reglemente

Die laufend zunehmende Zahl der Mitarbeitenden erforderte auch Anpassungen bei den Führungsinstrumenten der WOKO. 2013 wurde daher ein Personalreglement vorbereitet, das 2014 in Kraft treten soll.

WOKO-App

Die ausgebauten IT-Infrastruktur bietet auch neue Anwendungen für die Studierenden. Mit der WOKO-App können sie beispielsweise Mietangebote direkt mit Smartphones und Tablets abrufen. Die App lässt sich später auch für die interne Kommunikation der WOKO nutzen. Mit dem Ausbau des REWO-Systems konnte zudem der Bedienungskomfort für alle Benutzerinnen und Benutzer sowie insbesondere auch für die Hausverantwortlichen gesteigert werden. Letztere nutzen das System unter anderem zum Abrufen von Mieter- und Ob-

Dank Anpassungen in der IT können viele Kontrollaufgaben automatisiert und die Mitarbeitenden entlastet werden.

jektlisten und zur Organisation der Zimmerübergaben, da im REWO die nötigen Angaben zum Einzugsdatum (inklusive Ankunftszeit der Mieterinnen und Mieter) hinterlegt sind. Dank einer angepassten Benutzeroberfläche ist der Zugriff auf die Daten neu auch mit Smartphones und Tablets möglich.

Automatisierte Mieterkontrolle

Die Mietbedingungen der WOKO legen fest, dass nur Angehörige der angeschlossenen Hochschulen in den Zimmern wohnen dürfen, und begrenzen die Mietdauer auf acht Jahre. In vielen Häusern, die vom Jugendwohnkredit der Stadt Zürich mitfinanziert wurden, gilt zudem eine Altersgrenze von 28 Jahren. Mit dem zunehmenden Zimmerbestand wurden die zur Einhaltung der Regeln nötigen Kontrollen immer personalintensiver. Die WOKO hat deshalb im zurückliegenden Jahr die IT-Infrastruktur weiter ausgebaut. Ziel ist es, die Überprüfungen weitgehend zu automatisieren, sicherzustellen, dass die Kontrollen lückenlos erfolgen, und das Personal von Kontrollaufgaben zu entlasten.

Basis für die Automatisierung ist das schon früher implementierte REWO-System für die Mieterverwaltung. Seit Anfang 2013 begrenzt das System bei der Ausstellung neuer Verträge die Mietdauer automatisch auf die erlaubten acht Jahre und prüft, ob die Mieterinnen und Mieter in den betroffenen Liegenschaften nicht älter als 28 Jahre sind.

Im Frühjahr 2014 folgt in einer zweiten Phase die automatisierte Kontrolle der Legitimationskarten, die die Studierenden von den Hochschulen erhalten. Die Gültigkeitsdaten der eingescannten Karten werden ab dann jeweils einmal pro Semester durch die Bewohnerinnen und Bewohner elektronisch nachgetragen. Wer keine Immatrikulation mehr nachweisen kann, verliert automatisch die Mietberechtigung.

Expansion nach Winterthur

Bisher stand das Angebot der WOKO ausschliesslich Studierenden der in Zürich ansässigen Hochschulen zur Verfügung. Im Jahr 2012 wurde die WOKO von der ZHAW in Winterthur und der Investorin Siska Heuberger Holding angefragt, eine Offerte für den Betrieb eines neuen Studentenhauses in Winterthur einzureichen. Nach eingehender Prüfung entschied sich die WOKO für die Expansion über Zürich hinaus und passte an der Generalversammlung im Frühling 2013 die Statuten an. Kurz darauf erhielt sie den Zuschlag für den Betrieb der Liegenschaft in Winterthur, und im September 2013 zogen dort die ersten Studierenden ein.

Die Vermietung der Zimmer in Zürich und Winterthur erfolgt nach klaren Regeln: In der Winterthurer Liegenschaft dürfen nur Studierende wohnen, die an der dortigen ZHAW eingeschrieben sind; in allen anderen WOKO-Liegenschaften nur Studierende der Stadtzürcher Hochschulen. Durch diese klare Trennung ist sichergestellt, dass das Haus in Winterthur wirklich nur den ZHAW-Studierenden zur Verfügung steht und dass die Subventionsbedingungen des Jugendwohnkredits der Stadt Zürich eingehalten werden.

Die WOKO ist gewillt, ihr Engagement in Winterthur weiterhin auszubauen. Einerseits, weil durch die Expansion der ZHAW laufend mehr Bedarf an Wohnraum für Studierende entsteht, andererseits, weil sich durch den Betrieb mehrerer Liegenschaften interessante Synergien ergeben würden.

Gefragtes Know-how

Mit mehr als fünfzig Jahren Erfahrung im Betrieb von Studentenhäusern und dem grössten Portfolio schweizweit in diesem Bereich ist die WOKO ein gefragter Know-how-Träger. Deshalb treffen regelmässig Beratungsanfragen ähnlicher Organisationen ein – im letzten Jahr beispielsweise von der Hochschule Rapperswil und von einer neu gegründeten Non-Profit-Organisation aus dem kanadischen Montreal. Um ihr Wissen zu vergrössern, pflegt die WOKO zudem einen regelmässigen Gedankenaustausch mit anderen Trägerschaften im Bereich des studentischen Wohnens in Zürich, Basel und Lausanne.

Finanzen im Lot

Wie schon in den Vorjahren präsentiert sich die WOKO auch 2013 als finanziell gesundes Unternehmen. Die Bilanz ist ausgeglichen, die Verwaltungskosten sind im Griff. Nach Abzug aller Aufwände resultiert in der Liegenschaftsrechnung (siehe Seite 15) unter dem Strich ein Plus von 70 000 Franken, das um 22 000 Franken über den budgetierten Zahlen liegt. Positiv präsentieren sich auch die Zahlen der Verwaltungsrechnung (siehe Seite 14): Mit einem Plus von 77 000 Franken schliesst sie leicht besser ab als im Vorjahr.

Entsprechend optimistisch fällt der Blick in die finanzielle Zukunft aus. Freilich wird die Expansion der nächsten Jahre die Verwaltungsrechnung vorübergehend belasten, da zusätzliches Personal eingestellt werden muss, bevor aus den neuen Liegenschaften Einnahmen generiert werden können.

IN BETRIEB

Im letzten Jahr hat die WOKO erstmals ihren Rayon über Zürich hinaus erweitert und im Auftrag der Siska Heuberger Holding den Betrieb der Studentenhäuser an der Bürglistrasse in Winterthur übernommen. Als neuer Vertragspartner kam 2013 die «Stiftung für Studentenhäuser» der Swiss Re in Zürich hinzu.

Neustart an der Witellikerstrasse 20

Von Juni 2012 bis Ende Januar 2013 wurde das Studentenhaus an der Witellikerstrasse umfassend erneuert. Das 1969 eröffnete Haus gehört der «Stiftung für Studentenhäuser» der Swiss Re. Mit dem Wiederbezug hat die WOKO den Betrieb übernommen und das bewährte Modell mit weitgehender Selbstverwaltung durch die Studierenden eingeführt. Der Bezug der 100 Zimmer verlief problemlos, die neue Betriebsform hat sich bewährt.

Einfamilienhaus mit Umschwung

Die zeitlich beschränkte Nutzung von leer stehenden Liegenschaften für studentisches Wohnen hat sich in den letzten Jahren etabliert. Immer wieder erhält die WOKO entsprechende Angebote, so auch von der Pfarrkirchenstiftung St. Katharina in Zürich-Affoltern. Diese hat der WOKO für zwei Jahre ein Einfamilienhaus an der Regulastrasse 11 zur Verfügung gestellt. Im Juli 2013 konnten dort sechs Studierende einziehen.

Auffrischung an der Altstetterstrasse 183

Die Liegenschaft an der Altstetterstrasse, vor fünfzig Jahren gebaut, war das erste Studentenhaus der WOKO: Die Stadt Zürich hatte es eigens zu diesem Zweck erstellt und an die WOKO vermietet. Nach fünfzig Jahren drängte sich eine Erneuerung auf. Von Februar bis August 2013 hat die Stadt die Zimmer und Nasszellen aufgefrischt sowie neue Küchen eingebaut. Im September 2013 konnten die 39 Zimmer wieder bezogen werden. Mit der Wiederinbetriebnahme der Liegenschaft hat die WOKO von der Stadt die Hauswartung sowie den erweiterten Unterhalt übernommen.

Erstbezug in Winterthur

Am 1. September zogen die ersten Studierenden an der Bürglistrasse 21 und 23 in Winterthur ein. Die beiden Häuser gehören der Siska Heuberger Holding aus Winterthur und werden von der WOKO verwaltet. Wohnberechtigt sind ausschliesslich Studierende der ZHAW in Winterthur. Die zwei Häuser bieten Platz für 77 Studierende, die in zwölf WGs mit vier bis sieben möblierten Zimmern sowie neun Studios wohnen. Dazu kommen vier Zweizimmer-

Mit den zwei neuen Studentenhäusern an der Bürglistrasse in Winterthur hat die WOKO ihr Einzugsgebiet erweitert.

wohnungen für Gastdozierende der ZHAW. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Aufenthaltsraum mit Küche im Erdgeschoss sowie einen Aussensitzplatz im Hof. Alle Zimmer verfügen über Breitbandanschluss sowie WLAN.

Neuer Internetpartner

Eine schnelle Internetverbindung ist für Studierende besonders wichtig. Die WOKO hat deshalb schon Anfang 2000 in den grösseren Liegenschaften Netzwerke installiert. Der Support und Betrieb wurde damals von der Studierendenorganisation SOSETH/UPLINK übernommen, deren Mitarbeiter alle im Nebenamt tätig sind. Die laufende Angebotsausweitung und die erhöhte Komplexität verlangten nun eine Neuorganisation. Deshalb hat die WOKO den Betrieb der Internetanschlüsse für vorerst 1400 Zimmer einem professionellen Anbieter übergeben. Dank der engagierten Vorarbeit der UPLINK ging die Umstellung problemlos über die Bühne. Seit August 2013 sorgt die Firma INIT7 aus Winterthur für einen reibungslosen Betrieb und beantwortet Supportanfragen der Mieterinnen und Mieter direkt. Dadurch konnte die Abteilung Betrieb der WOKO stark entlastet werden.

IN BAU UND IN PLANUNG

Im Frühling 2014 steht mit dem Bezug von 445 Zimmern der grösste Ausbauschritt in der Geschichte der WOKO an. Und bis 2016 werden über 300 weitere Zimmer folgen. Derzeit befinden sich sieben Projekte in der Planung oder Ausführung; sie werden von der Stiftung für Studentisches Wohnen (SSWZ), von Baugenossenschaften oder von Privaten erstellt und später von der WOKO betrieben.

Schlussspurt in Affoltern

Ende 2013 waren die Arbeiten am SSWZ-Projekt Aspholz an der Cäsar-Ritz-Strasse 1–7 in Affoltern grösstenteils abgeschlossen. Der Bezug der ersten Etappe erfolgt am 15. Februar, die zweite ist am 1. März bereit. Knapp 100 der 332 Zimmern stehen Studierenden zur Verfügung, die mit einem Mobilitätsprogramm in die Schweiz kommen.

Schneller Bezug in Seebach

Die Arbeiten am neuen Wohnhaus für Studierende an der Bahnhaldenstrasse kamen schneller voran als geplant. Die Gebäudebesitzerin UBV Immobilien AG und die WOKO haben deshalb den Bezugstermin bereits auf den 1. April festgelegt. Im Gebäude stehen den Studierenden dann 103 Zimmer in 4er-, 6er- und 7er-WGs zur Verfügung. Insgesamt 18 Zimmer werden im Rahmen des integrierten Wohnens an Austauschstudierende vermietet (siehe auch Seite 8).

Wohnen im Bauernhaus

Jahrzehntelang galt das verfallene Bauernhaus an der Altstetterstrasse 336 in Albisrieden als Schandfleck. Im Jahr 2013 erwarb es der Unternehmer Urs Räsänen, der sich unter anderem mit dem Kauf und der Sanierung des «Alten Löwen» in Oberstrass einen Namen gemacht hat. Derzeit baut er das unter Denkmalschutz stehende Haus zu einem Wohngebäude mit zehn Einzelzimmern um; dieses wird er vorerst für zehn Jahre an die WOKO vermieten. Im Sommer 2014 können die Studierenden in das 500 Jahre alte Objekt einziehen.

Vier weitere Projekte mit insgesamt 329 Zimmern befinden sich in verschiedenen Stadien der Ausführung:

«mehr als wohnen»

Für die Genossenschaftssiedlung «mehr als wohnen» im Quartier Leutschenbach entsteht derzeit der Rohbau. Die WOKO übernimmt dort als Mieterin elf Wohnungen mit Zimmern für insgesamt 62 Studierende. Der Bezug ist für den Frühling 2015 geplant (www.mehralswohnen.ch).

Zwicky-Areal

Auf dem Zwicky-Areal in Dübendorf laufen die Aushubarbeiten für die Neubauten der Anlagestiftung Adimora. Die WOKO mietet dort langfristig zwei Geschosse mit 14 Wohnungen, die Platz für 56 Studierende bieten. Bezugstermin ist im Frühjahr 2016 (www.zwicky-areal.ch).

Freilager

Auch auf dem Freilager-Areal in Albisrieden sind derzeit die Aushubarbeiten im Gang. Die WOKO ist dort seit Beginn als Partnerin dabei und wird als Rohbaumietlerin ein Gebäude für 196 Studierende übernehmen. Der Bezug ist im Herbst 2016 geplant (www.freilager-zuerich.ch).

Kulturpark

Ebenfalls gestartet sind die Arbeiten am Projekt Kulturpark mitten im Kreis 5, wo die WOKO ab Herbst 2015 drei Wohnungen mit je fünf Zimmern mieten wird. (www.kulturpark.ch).

Kurswechsel beim HWO Hönningerberg

Seit 2006 laufen auf dem Hönningerberg Planungsarbeiten für die Siedlung HWO mit 497 Zimmern. Ursprünglich sollte das Projekt von der ETH, dann von der ETH und der SSWZ gemeinsam realisiert und von der WOKO betrieben werden. Im Juni 2013 hat die ETH in Absprache mit der SSWZ beschlossen, die Realisierung neu auszuschreiben und im Rahmen einer Public Private Partnership einen Investor zu suchen. Ob die WOKO später im Auftrag des neuen Investors das Projekt betreiben wird, ist derzeit noch offen.

MIETERINNEN UND MIETER

Borschtsch, Ghackets mit Hörnli, Chop Suey, Köttbullar, Tandoori Murghi, Souvlaki oder Eisbein: Was in den Wohnungen der WOKO auf den Tisch kommt, widerspiegelt die grosse Bandbreite der Herkunftsländer der Mieterinnen und Mieter. Gut die Hälfte von ihnen kommen aus dem Ausland.

Kulturelle Integration als Herausforderung

An den Hochschulen machen ausländische Studierende zwar nur einen kleineren Teil aus: Die Universität Zürich etwa zählt unter den 26 000 Studierenden knapp 5 000 Ausländer. Nicht so die WOKO: Der Ausländeranteil bei den Mieterinnen und Mietern lag 2013 bei 53 Prozent (Vorjahr 54 Prozent) und umfasste Studierende aus 83 Nationen. Während die Mieterschaft aus dem deutschsprachigen Europa (19 Prozent, siehe Grafik) mit den hiesigen Gepflogenheiten klarkommt, stellt die kulturelle Integration von Studierenden insbesondere aus dem asiatischen Raum die WOKO vor Herausforderungen. Deshalb hat sie spezielle Wohnmodelle entwickelt. Dazu gehört das «Integrative Wohnen»: In einzelnen Häusern oder Wohngemeinschaften wird eine Durchmischung mit rund 70 Prozent Langzeitmietern, in der Regel Studierenden aus dem deutschen Kulturraum, und 30 Prozent Kurzaufenthaltern, meist ausländischen Mobilitätsstudierenden, angestrebt. Der Austausch mit Leuten, die mit den Gewohnheiten hiezulande vertraut sind, vereinfacht für Studierende aus anderen Kulturkreisen das Leben in der Schweiz. Ein anderes Modell, das in Deutschland angewandt wird, sind Begleitprogramme. Neuen Studierenden stehen Landsleute, die bereits gut Deutsch sprechen, als Vermittler zur Seite – unter anderem mit dem Ziel, die ausländischen Mieterinnen und Mieter mit der hiesigen Kultur vertraut zu machen. Dieses Modell könnte bei der WOKO in Zukunft etwa in der neuen Siedlung Aspholz oder im StudentHostel an der Meierwiesenstrasse 62 zum Einsatz kommen.

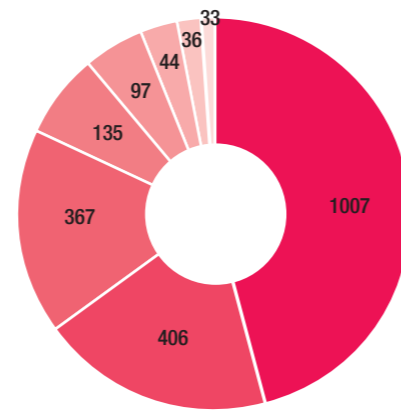
Studierende als Standortfaktor

Bildung gewinnt im europäischen Raum immer mehr an Bedeutung. Das zeigt sich nicht zuletzt an der steigenden Zahl von Studierenden. Die Hochschulen in Zürich – allen voran die Fachhochschulen – erlebten in den letzten acht Jahren einen historischen Zuwachs an Studierenden um insgesamt knapp 50 Prozent. Derzeit sind rund 60 000 Studierende in Zürich eingeschrieben. Davon wiederum wohnen schätzungsweise 44 000 in der Stadt Zürich. Dies entspricht elf Prozent der Stadtbevölkerung, macht also einen bedeutenden Anteil aus. Die stetig zunehmende Zahl der Studierenden sorgt auch bei der WOKO für eine ungebrochen hohe Nachfrage. Im Lauf des Jahres 2013 wohnten rund 4 400 Studierende in den 2 125 Zimmern der WOKO. Davon waren über 400 Zimmer speziell für die ausländische Mieterschaft reserviert, die nur kurzzeitig in Zürich studiert. Insgesamt stellte die WOKO letztes Jahr 1 841 Mietverträge aus (2012: 1 399). Rund 81 Prozent der Zimmer wurden mit unbefristeten Verträgen vermietet. Und wie schon im Vorjahr wurden auch 2013 viele Untermietsverhältnisse bewilligt, insgesamt 631. Dass Zimmer für einige Zeit untervermietet werden können, ist ein Service der WOKO, der dem mobilen Leben der heutigen Studierenden entgegenkommt.

Neue Mietergruppen

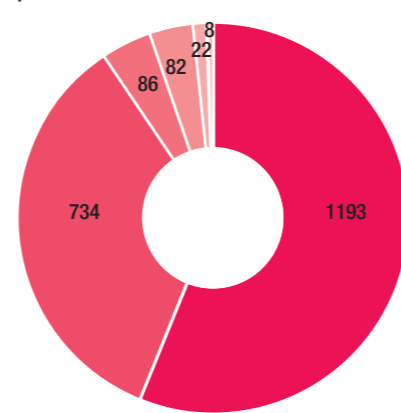
Die Studierenden der ETH machten letztes Jahr 56 Prozent der Mieterschaft aus, jene der Universität 35 Prozent. An dritter Stelle folgten mit je vier Prozent die Studierenden von ZHdK und ZHAW, das letzte Prozent teilten sich die PHZH und weitere Schulen. Die ZHAW Winterthur ist seit 2013 neu bei der WOKO mietberechtigt (siehe auch Seite 5). Sie sorgt auch gleich für einen neuen Typus Mieter. Im Winterthurer Wohnhaus befinden sich nämlich vier Wohnungen für Gastdozierende.

Mieter nach Nationalität per 31.12.2013



- 47% Schweiz
- 19% Deutschland und Österreich
- 17% Europa (übrige)
- 6% Asien (übrige)
- 5% China
- 2% USA und Kanada
- 2% Afrika und Ozeanien
- 2% Zentral- und Südamerika

Mieter nach Schulen per 31.12.2013



- 56% Eidgenössische Technische Hochschule
- 35% Universität Zürich
- 4% Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften
- 4% Zürcher Hochschule der Künste
- 1% Pädagogische Hochschule Zürich
- <1% Weitere Schulen

ZAHLEN UND FAKTEN

Die WOKO blickt auf ein solides Jahr zurück. Die Umsätze konnten 2013 gesteigert werden, beim Verwaltungsergebnis wurde ein gegenüber dem Vorjahr leicht höherer Gewinn von 77 000 Franken erzielt, und positive Liegenschaftenergebnisse wie auch Vermögenserträge erlaubten eine Äufnung der Rückstellungen für neue Wohnprojekte in der Höhe von 183 000 Franken.

Mehr Umsatz – heute und morgen

Die WOKO wächst stetig. Zwischen 2003 und 2013 hat sich die Zimmerzahl mehr als verdoppelt: von 1 085 auf 2 125. Im letzten Jahr kamen netto 128 Zimmer dazu. Diese Zahl resultiert aus neuen Zimmern an der Witellikerstrasse (+100), der Bürglistrasse in Winterthur (+77) und der Regulastrasse (+6) sowie der Aufgabe zweier Zwischennutzungen an der Konrad-Ilg-Strasse und der Nelkenstrasse (–55). Der Liegenschaftenumsatz konnte im Jahr 2013 um 740 000 Franken auf gut 12,9 Millionen Franken gesteigert werden (+6 Prozent). Insgesamt 56,8 Prozent der Mieteinnahmen flossen an die Eigentümer der Liegenschaften zurück. Ein weiterer Wachstumsschub kündigt sich für das Jahr 2014 an: Aufgrund neuer Inbetriebnahmen im ersten Halbjahr wird sich die Zimmerzahl nochmals um über 400 erhöhen, was zu einem Umsatzzuwachs von drei Millionen Franken – oder 23 Prozent – führen wird.

Mietzinssteigerung um 15 Franken

Das erklärte Ziel der WOKO ist und bleibt es, die Zimmerpreise langfristig konstant zu halten, um den Studierenden bezahlbare Mietzinse und ein konstantes Budget zu garantieren. Trotzdem stiegen die Mietzinse letztes Jahr um durchschnittlich 15 auf 497 Franken pro Zimmer. Diese Erhöhung hat hauptsächlich zwei Gründe: Erstens liegen die Bruttomietzinse bei den neu von der WOKO betriebenen Liegenschaften höher als der Durchschnitt der bestehenden Liegenschaften, zweitens wurde der Internet-

service an einen professionellen Betreiber ausgelagert (siehe auch Seite 6). Dadurch sind höhere Kosten entstanden, gleichzeitig haben sich aber der Service und die Verfügbarkeit verbessert.

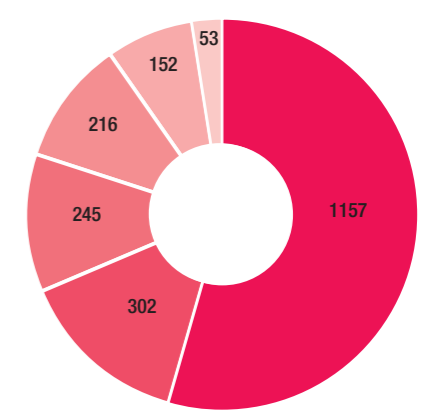
Sorgenkind Nebenkosten

Wie schon 2012 sind auch im letzten Jahr die Nebenkosten gestiegen – von 154 auf 162 Franken pro Zimmer. Dieser Anstieg um fünf Prozent ist mehrheitlich auf den teureren Internetservice sowie auf gestiegene Ausgaben für Hauswartung und Reinigung zurückzuführen. Neu machen die Nebenkosten nun 31 Prozent des Bruttomietzinses aus (Vorjahr: 30,4 Prozent). Eine verbrauchsabhängige Verrechnung der Nebenkosten ist aufgrund der zimmerweisen Vermietung nicht machbar – mit dem Nachteil, dass bei der Mieterschaft der Sparanreiz wegfällt. Trotzdem ist die WOKO bestrebt, ihre Mieterinnen und Mieter für das Thema zu sensibilisieren, und setzt ausserdem konsequent auf die Ausstattung der Liegenschaften mit energieeffizienten Geräten.

Verwaltungskosten pro Zimmer

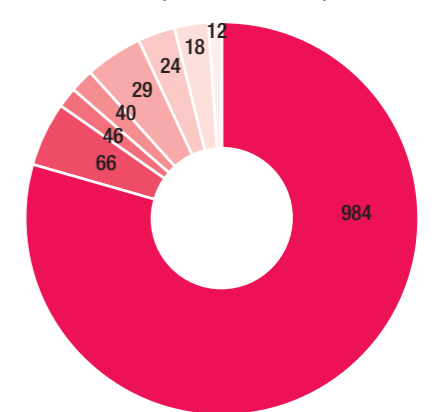
Im Berichtsjahr stiegen die Kosten für die Verwaltung um neun Prozent auf 1,22 Millionen Franken. Dies entstand anderem, weil der Personalbestand ausgebaut wurde – von 750 auf 838 Stellenprozent. Da gleichzeitig aber auch die Zahl der Zimmer zunahm, konnten die Verwaltungskosten mit 44 Franken pro Zimmer und Monat auf dem Vorjahresniveau gehalten werden. Die Kosten bewegen sich damit weiterhin unter dem budgetierten Verwaltungshonorar von 45 Franken pro Zimmer. Die nebenstehende Grafik der Verwaltungskosten gibt einen Überblick über die Aufwendungen nach Kostenart. Dabei zeigt sich klar, dass der Personalaufwand mit 81 Prozent den grössten Posten ausmacht.

Zimmerzahl nach Eigentümern im Jahr 2013



- 54% Stiftung für Studentisches Wohnen
- 14% Eidgenossenschaft/ETH
- 12% Stadt Zürich
- 10% Genossenschaften, Private
- 7% WOKO
- 3% Kanton Zürich/UZH

Verwaltungskosten im Jahr 2013 (in 1000 Franken)



- 81% Personalaufwand
- 5% Raumkosten, übrige Bürokosten
- 4% Abschreibungen, IT
- 3% Kommunikation, Werbung
- 2% Übriger Verwaltungsaufwand, Mehrwertsteuer
- 2% Telefon, Porti, Post- und Bankspesen
- 2% Drucksachen, Büromaterial
- 1% Versicherungen, Revision

ANLAGESTRATEGIE: STUDENTISCHES WOHNEN



Ab 2016 werden 200 Studierende im Projekt Freilager wohnen. Investor: AXA/Freilager Albisrieden AG.

Wer hätte vor knapp sechzig Jahren gedacht, dass studentisches Wohnen zu einer lukrativen Anlage für Investoren werden könnte? Als 1956 Studierende in Zürich die WOKO gründeten, um zahlbaren Wohnraum zu schaffen, waren dafür keine privaten Geldgeber zu finden. Es brauchte vielmehr die tatkräftige Unterstützung der Stadt, die die ersten Studentenhäuser baute. Heute erstellen europaweit verschiedene Investoren Wohnraum für Studierende. Das «studentische Wohnen» hat sich zu einem begehrten Investitionsobjekt entwickelt, bei dem es um Milliarden von Franken sowie teils hohe Renditen geht. Während der privat finanzierte studentische Wohnungsbau vor allem in Deutschland aus Sicht der Studierenden nicht nur positive Seiten hat, konnten hierzulande Lösungen gefunden werden, die sowohl die Bedürfnisse der Studierenden als auch die Vorstellungen der Investoren erfüllen.

Milliarden-Marktnische

Die Gründe dafür, dass Investoren in den letzten Jahren Wohnraum für Studierende als interessante Anlage entdeckt haben, sind vielfältig: So hat die Zahl der Studierenden an vielen europäischen Hochschulen zugenommen, während gleichzeitig der Wohnraum in den Städten aufgrund der grossen Nachfrage knapp wurde. Dazu kommt in einigen Ländern, allen voran Deutschland, der Rückzug der öffentlichen Hand aus dem Engagement für das studentische Wohnen. In die Lücke sind zunehmend speziell zugeschnittene Investmentfonds getreten. So hat beispielsweise der bekannte Immobilieninvestor «Hamburg Trust» mit «Domicilium 10 Universitas» einen eigenen Fonds für studentisches Wohnen aufgelegt. Andere Anlagevehikel im gleichen Segment heissen «Campusfonds DI» oder «MPC Deutschland 11». Letzterer ist ein Produkt der Youniq AG, einer börsen-

kotierten Anbieterin für studentisches Wohnen. All diese Fonds locken die Anleger mit hohen Renditen: Denn die Mieten werden nach oben nur durch den Markt beschränkt, und sie können dank der häufigen Bewohnerwechsel jederzeit angepasst werden. In grossen Städten mit Wohnungsmangel lassen sich für Studentenapartements Mieten von 800 bis 1000 Euro erzielen. Für die Studierenden ist durch die privaten Investoren das Angebot auf dem Wohnungsmarkt zwar grösser geworden. Doch die Medaille hat auch eine Kehrseite: Die Zimmerpreise sind rein marktwirtschaftlich getrieben, entsprechend liegen die Kosten teils weit aus höher, als dies bei den gemeinnützigen Anbietern der Fall ist. Unsicher ist zudem, ob sich die versprochenen Renditen über längere Zeit wirklich halten lassen. So wundert sich das deutsche Magazin «Der Spiegel» darüber, dass «Studentenbuden

sogar als Finanzprodukte gehandelt werden». Der Autor attestiert zwar, dass derzeit in Deutschland tatsächlich eine grosse Nachfrage nach «Studentenbuden» existiere, er bezweifelt aber, dass dies auch in Zukunft noch so sein werde. Positiver blickt das holländische Unternehmen «Bouwfonds Investment Management» in die Zukunft. Die Firma ist daran, den europaweiten Fonds «European Student Housing» zu lancieren, und hat in diesem Zusammenhang die Studie «Investing in European Student Housing» in Auftrag gegeben. Diese kommt zu einem «positiven Ergebnis hinsichtlich der relativ attraktiven Renditen». Sie prognostiziert einen «langfristig stabilen Bedarf an studentischem Wohnraum» und macht, insbesondere für Europa, die Bildung als «Schlüssel für individuellen und gesellschaftlichen Wohlstand» aus. Zwar sieht die Studie das Problem der zunehmend alternden Bevölkerung, ist aber überzeugt, dass die Nachfrage von einer wachsenden Zahl von Studierenden, die von ausserhalb Europas kommen, getrieben wird. Gemäss der Studie liegt das Volumen des europäischen Investmentmarkts für studentisches Wohnen bei rund 20 Milliarden Euro.

Erfolgreiches Rohbaumiete-Modell

Auch in der Schweiz haben Investoren in den letzten zehn Jahren das studentische Wohnen als Geschäft entdeckt. Doch kommen hierzulande grösstenteils andere Modelle zur Anwendung, die die Bedürfnisse der Investoren nach sicheren Anlagen und jene der Studierenden nach zahlbarem Wohnraum unter einen Hut bringen. Dazu gehört das von der WOKO massgeblich mitentwickelte Modell der Rohbaumiete, wie es erstmals 2006 bei den Wohnungen für Studierende am Max-Bill-Platz zur Anwendung kam. Dabei baut ein Investor auf eigene Kosten das Gebäude. Die WOKO mietet die Räume im Rohbauzustand



WOKO-Haus am Max-Bill-Platz. Investor: Credit Suisse/Wincasa.

mit einem langfristigen Vertrag, der nur an die Teuerung angepasst wird. Den Innenausbau erstellt die WOKO auf eigene Rechnung und kann dabei im Rahmen von maximal zehn Prozent der Anlagekosten auch auf Gelder der öffentlichen Hand zurückgreifen. Dieses Modell ist für alle Beteiligten eine Win-Win-Situation: Damit lässt sich das Angebot an Wohnraum für Studierende auch an guten Lagen ausbauen. Die Mietzinse bleiben zahlbar und verändern sich über Jahrzehnte hinweg nur im Rahmen der Teuerung. Die privaten Investoren wiederum erhalten zwar keine Höchstrenditen, dafür aber ein über lange Zeit hinweg risikoarmes Investment mit regelmässigen Erträgen – insbesondere für Pensionskassen und Versicherungen, die Kundengelder anlegen, ist das ein interessantes Geschäft. Zudem kann das Engagement für studentisches Wohnen die soziale Durchmischung neuer Stadtquartiere

verbessern und zur Reputation des Erstellers beitragen. Da sich das Modell der Rohbaumiete am Max-Bill-Platz bewährt hat, setzt die WOKO derzeit weitere ähnliche Projekte um: Im Frühling 2014 geht direkt neben dem Bahnhof Seebach ein Wohnhaus für Studierende mit 103 Zimmern in Betrieb, Investorin ist die UBV Immobilien AG aus Uetikon am See. Und bis 2016 erstellt die Zürcher Freilager AG, mit dem Versicherer Axa im Hintergrund, auf dem Freilager-Areal in Albisrieden ein Haus für 200 Studierende, das sie der WOKO in Rohbaumiete überlassen wird. So sind nun mehr als fünfzig Jahre nach der Inbetriebnahme des ersten «Studentenhauses» durch die WOKO auch vermehrt private Investoren mit dabei. Doch eines ist sich gleich geblieben: Das Ziel ist die Erstellung kostengünstigen Wohnraums für Studierende.

Üsé Meyer



Die Bewohner des Studentenhauses Tannenrauchstrasse beim Fussballtraining (13. Oktober 2013).

VERWALTUNGSRECHNUNG

1.1. – 31.12.2013	Bemerkungen	2013 CHF	%	2012 CHF	%	Abweichung CHF	%
Ertrag							
	Vermietungs- und Verwaltungshonorar	1'137'596	87.8%	1'098'990	92.8%	38'606	4%
	Mahn- und Umtriebsgebühren	36'010	2.8%	34'532	2.9%	1'478	4%
	Projektverrechnungen, übrige Erträge	122'253	9.4%	50'533	4.3%	71'720	142%
	TOTAL ERTRAG	1'295'859	100.0%	1'184'055	100.0%	111'804	9%
Aufwand							
Personalaufwand							
	Gehälter, Entschädigungen	810'943	62.6%	721'541	60.9%	89'402	12%
	Sozialabgaben	153'789	11.9%	132'430	11.2%	21'359	16%
	Weiterbildung, Spesen, übriger Personalaufwand	19'178	1.5%	24'055	2.0%	-4'877	-20%
	Total Personalaufwand	983'910	75.9%	878'026	74.2%	105'884	12%
Verwaltungsaufwand							
	Raumkosten, übrige Bürokosten	65'923	5.1%	61'454	5.2%	4'469	7%
	Drucksachen, Büromaterial	18'621	1.4%	14'007	1.2%	4'614	33%
	Telefon, Porti, Post- und Bankspesen	24'161	1.9%	22'236	1.9%	1'925	9%
	Abschreibungen, IT	46'284	3.6%	68'835	5.8%	-22'551	-33%
	Kommunikation, Werbung	39'743	3.1%	22'221	1.9%	17'522	79%
	Übriger Verwaltungsaufwand, Mehrwertsteuer	28'635	2.2%	40'745	3.4%	-12'110	-30%
	Versicherungen, Revision	11'589	0.9%	9'495	0.8%	2'094	22%
	Total Verwaltungsaufwand	234'956	18.1%	238'992	20.2%	-4'036	-2%
	TOTAL AUFWAND	1'218'865	94.1%	1'117'018	94.3%	101'847	9%
	VERWALTUNGSERGEBNIS	76'994	5.9%	67'037	5.7%	9'957	15%
Übrige Rechnung							
	Ergebnis Liegenschaften	70'274	5.4%	36'094	3.0%	34'180	95%
	Vermögensertrag	110'718	8.5%	121'579	10.3%	-10'861	-9%
	Kautionszinsen	-6'251	-0.5%	-6'992	-0.6%	741	11%
	Genossenschafterbeiträge	0	0.0%	0	0.0%	0	0%
	Ausserordentlicher Ertrag / Aufwand	2'130	0.2%	1'015	0.1%	1'115	110%
	Rückstellung Wohnprojekte, diverse	-183'000	-14.1%	-160'000	-13.5%	-23'000	-14%
	JAHRESERGEBNIS	70'864	5.5%	58'733	5.0%	12'131	21%
Kennzahlen							
	Verwaltungskosten pro Zimmer/Monat	44.00		44.00		0.00	0%
	Stellenprozent Verwaltung	838%		750%		88%	12%
	Personalkosten in % vom Umsatz	6.7%		6.8%		-0.1%	-2%
	Verwaltungsertrag in % vom Umsatz	9.1%		9.3%		-0.2%	-2%

LIEGENSCHAFTENRECHNUNG

1.1. – 31.12.2013	Bemerkungen	2013 CHF	%	2012 CHF	%	Abweichung CHF	%
Liegenschaftenertrag							
	Mieterträge Wohnen	12'308'112	95.2%	11'611'519	95.2%	696'593	6%
	Mieterträge Gewerbe, Parkplätze	546'999	4.2%	499'570	4.1%	47'429	9%
	Leerstand, Mietausfall	-16'657	-0.1%	-9'707	-0.1%	-6'950	-72%
	Übrige Erträge	95'000	0.7%	95'000	0.8%	0	0%
	TOTAL LIEGENSCHAFTENERTRAG	12'933'454	100.0%	12'196'382	100.0%	737'072	6%
Liegenschaftenaufwand							
Betriebskosten Gebäude							
	Mietaufwand	7'407'964	57.3%	6'907'189	56.6%	500'775	7%
	Baurechts- und Kapitalzinsen	426'135	3.3%	439'902	3.6%	-13'767	-3%
	Versicherungen, Abgaben	67'205	0.5%	77'913	0.6%	-10'708	-14%
	Reparaturen, Unterhalt	730'876	5.7%	678'668	5.6%	52'208	8%
	Abschreibungen, Rückstellungen	223'380	1.7%	345'171	2.8%	-121'791	-35%
	Total Betriebskosten Gebäude	8'855'560	68.5%	8'448'842	69.3%	406'718	5%
Nebenkosten							
	Heizung, Warmwasser	577'677	4.5%	645'912	5.3%	-68'235	-11%
	Elektrizität, Kochgas	314'529	2.4%	293'571	2.4%	20'958	7%
	Wasser, Abwasser	318'217	2.5%	275'247	2.3%	42'970	16%
	Kehrichtabfuhr, Entsorgung	62'737	0.5%	53'323	0.4%	9'414	18%
	Hauswartung, Reinigung, Hausverantwortliche	883'199	6.8%	779'898	6.4%	103'301	13%
	Betriebskosten Hauswartung	65'040	0.5%	64'498	0.5%	542	1%
	Gartenunterhalt	141'280	1.1%	124'277	1.0%	17'003	14%
	Mehrwertsteuer, diverse Kosten	385'941	3.0%	330'133	2.7%	55'808	17%
	Telekommunikation	183'925	1.4%	112'481	0.9%	71'444	64%
	Waschmaschinengeld	-62'521	-0.5%	-66'884	-0.5%	4'363	7%
	Vermietungs- und Verwaltungsaufwand	1'137'596	8.8%	1'098'990	9.0%	38'606	4%
	Total Nebenkosten	4'007'620	31.0%	3'711'446	30.4%	296'174	8%
	TOTAL LIEGENSCHAFTENAUFWAND	12'863'180	99.5%	12'160'288	99.7%	702'892	6%
	ERGEBNIS LIEGENSCHAFTEN	70'274	0.5%	36'094	0.3%	34'180	95%
Kennzahlen							
	Anzahl Zimmer	2'125		1'997		128	6%
	Mietzins pro Zimmer/Monat	497		482		15	3%
	Nebenkosten pro Zimmer/Monat	162		154		8	5%
	Nebenkosten in % vom Umsatz	31.0%		30.4%		0.6%	2%
	Mietaufwand in % vom Umsatz	57.3%		56.6%		0.7%	1%
	Vermietungs- und Verwaltungsaufwand in % vom Umsatz	8.8%		9.0%		-0.2%	-2%

per 31.12.2013	Bemerkungen	2013 CHF	%	2012 CHF	%	Abweichung CHF	%
Aktiven							
Liquide Mittel		1'728'398	15.3%	1'451'568	13.6%	276'830	19%
Akonto Heiz- und Nebenkosten		74'264	0.7%	104'502	1.0%	-30'238	-29%
Diverse Debitoren, transitorische Aktiven		28'511	0.3%	46'750	0.4%	-18'239	-39%
Forderungen		102'775	0.9%	151'252	1.4%	-48'477	-32%
UMLAUFVERMÖGEN		1'831'173	16.2%	1'602'820	15.0%	228'353	14%
Mobililar, Einrichtungen	22	326'743	2.9%	373'743	3.5%	-47'000	-13%
Fahrzeuge	23	20'000	0.2%	40'802	0.4%	-20'802	-51%
EDV	24	32'999	0.3%	0	0.0%	32'999	n.a.
Sachanlagen		379'742	3.4%	414'545	3.9%	-34'803	-8%
Wertschriften	25	739'167	6.5%	797'704	7.5%	-58'537	-7%
Sparkonto, Festgeld		2'996'991	26.5%	2'991'380	28.0%	5'611	0%
Garantiehinterlagen und Anteilscheine	26	395'050	3.5%	405'901	3.8%	-10'851	-3%
Darlehen SSWZ	27	2'000'000	17.7%	2'000'000	18.7%	0	0%
Eigen- und Rohbaumietliegenschaften	28	2'977'646	26.3%	2'478'318	23.2%	499'328	20%
Finanzanlagen, Darlehen, Liegenschaften		9'108'854	80.5%	8'673'302	81.1%	435'552	5%
ANLAGEVERMÖGEN		9'488'596	83.8%	9'087'847	85.0%	400'749	4%
TOTAL AKTIVEN		11'319'769	100.0%	10'690'667	100.0%	629'102	6%
Passiven							
Sammelkonto Mieten	29	587'128	5.2%	516'434	4.8%	70'694	14%
Kauttionen, kapitalisierte Kautionszinsen		1'379'984	12.2%	1'198'981	11.2%	181'003	15%
Kontokorrent Vertragspartner	30	812'253	7.2%	662'192	6.2%	150'061	23%
Städtisches Darlehen Max-Bill-Platz	31	1'235'000	10.9%	1'330'000	12.4%	-95'000	-7%
Diverse Kreditoren, transitorische Passiven		540'565	4.8%	417'721	3.9%	122'844	29%
Fremdkapital		4'554'930	40.2%	4'125'328	38.6%	429'602	10%
Rückstellung Personal	32	30'000	0.3%	67'000	0.6%	-37'000	-55%
Rückstellung Unterhalt, Renovation, EDV, diverse	33	3'104'478	27.4%	3'070'960	28.7%	33'518	1%
Rückstellung Nebenkostenabgrenzung		129'953	1.1%	181'334	1.7%	-51'381	-28%
Rückstellung Wohnprojekte		1'028'887	9.1%	845'887	7.9%	183'000	22%
Rückstellungen		4'293'319	37.9%	4'165'182	39.0%	128'137	3%
Genossenschaftskapital	34	8'000	0.1%	7'500	0.1%	500	7%
Selbst erarbeitetes Eigenkapital		2'392'657	21.1%	2'333'924	21.8%	58'733	3%
Jahresergebnis		70'864	0.6%	58'733	0.5%	12'131	21%
Eigenkapital		2'471'521	21.8%	2'400'157	22.5%	71'364	3%
TOTAL PASSIVEN		11'319'769	100.0%	10'690'667	100.0%	629'102	6%

ERLÄUTERUNGEN

Verwaltungsrechnung

- Mandatsliegenschaften: Fr. 45 resp. Fr. 55 (StudentHostel) pro Zi./Mt. sowie 4% des Gewerbetrieters. Miet- und Eigenliegenschaften: kalkulatorische Belastung je nach Aufwand Fr. 35 resp. Fr. 45 pro Zi./Mt.
- Für Tätigkeiten bei der SSWZ (Baukommissionen, Garantearbeiten) und Vorbereitungsarbeiten für Inbetriebnahmen/Erstvermietungen wurden Fr. 122'253 in Rechnung gestellt.
- Veränderungen im Personalbestand plus 9.2 Prozent, Teuerungsausgleich und berufliche Entwicklung plus 3.3 Prozent. Spezielle Entschädigung von Fr. 54'245 für ausserordentlichen Einsatz in den letzten zwei Jahren. Auflösung von Rückstellungen für nicht bezogene Ferien und Überzeiten Fr. 37'000. Entschädigungen der Vorstandsmitglieder und Fixum des Präsidenten Fr. 17'100 (Vorjahr Fr. 19'000).
- Arbeitgeberbeiträge für AHV, IV, EO, ALV, FAK, Unfall- und Krankentaggeldversicherung sowie Personalvorsorge.
- Mietzins für die Büros an der Sonneggstrasse 63 Fr. 53'768. Externe Reinigung durch einen Studenten Fr. 6'621. Übrige Bürokosten Fr. 5'534.
- Drucksachen Fr. 12'717, Büromaterial Fr. 5'904.
- Anschaffungen Mobililar Fr. 3'265, Abschreibungen EDV Fr. 22'164. EDV-Support durch Private, Lizenzen und Diverses Fr. 20'855.
- Gestaltung und Druck Geschäftsbericht Fr. 20'182. WOKO-App mit integrierter Kommunikationsplattform Fr. 15'000. Diverses inkl. Web-Hosting und Web-Publishing Fr. 4'561.
- Generalversammlung, Klausurtagung, Jahresanlass, Abschieds- und Jubiläumsgeschenke Fr. 7'876. Mitgliederbeiträge, Bürolunches, Vorstandssitzungen Fr. 5'464. Mehrwertsteuer Fr. 15'295.
- Zinserträge und Kapitalerfolg Fr. 69'338. Kalkulatorischer Zinsertrag: Eigenliegenschaft und Hauswartungsfahrzeuge Fr. 38'200 resp. Fr. 3'180.
- Rückstellung für Wohnprojekte Fr. 183'000.

Liegenschaftsrechnung

- Leerstand: Gewerbelokal und (Motorrad-)Parkplätze Fr. 11'040. Zimmer (mehrheitlich Zwischennutzung) Fr. 5'617.
- Erfolgsneutrale Wertberichtigung des zinslosen städtischen Darlehens Max-Bill-Platz (siehe Erläuterung 17).
- Davon an Vertragspartner abgeliefertes Bruttoergebnis 5.71 Mio. Franken. In Prozent der Mieterträge: SSWZ 56.9% (Vorjahr 56.5%), ETH 50.9% (Vorjahr 48.4%), UZH Jus 18.8% (Vorjahr 47.2%), Stiftung für Studentenhäuser 72.7%, Siska 66.4%.
- Baurechtszinsen diverser SSWZ-Liegenschaften und kalkulatorische Verzinsung der Hirzenbachstrasse 4 zu 2.17 Prozent.
- Laufende Unterhaltsaufwendungen wie Reparaturen, Pinselsanierungen und Gerätereinsatz. 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 erfolgsneutrale Abschreibung Max-Bill-Platz Fr. 95'000.
- Abnahme der Energiekosten durch zeitliche Verschiebungen. Die Belastung von total 6.9 Prozent vom Gesamtumsatz entspricht einer Abnahme um 0.8 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr.

- Zunahme der Kosten für Wasser- und Abwasserverbrauch durch Bestandeserhöhung. Gegenüber dem Vorjahr resultierte eine leicht höhere Belastung von 0.2 Prozent im Vergleich zum Gesamtumsatz.
- Zunahme der Gesamtkosten für Hauswartung und Reinigung um 12.3 Prozent durch Erhöhung des Personalbestands. Gegenüber Vorjahr (6.9 Prozent) resultiert eine höhere Belastung von total 7.3 Prozent im Vergleich zum Gesamtumsatz.
- Davon Mehrwertsteuer von Fr. 253'261. Abzüglich Vorsteuerabzug resultierte ein Nettoaufwand von Fr. 112'151.

Bilanz

- Abschreibungen: Tannenrauchstrasse Fr. 7'000, Nelkenstrasse 11 Fr. 14'000, Schönleinstrasse Fr. 6'000. Erfolgsneutrale Wertberichtigung der Ausstattung Max-Bill-Platz im Wert von Fr. 453'000 um Fr. 20'000.
 - Abschreibung der vier im Jahr 2009 gekauften, erdgasbetriebenen Autos von Fr. 20'802.
 - Investitionen von Fr. 62'008 (Hardware, REWO und Bosshard No.13) stehen Abschreibungen von 29'009 gegenüber, davon Fr. 6'844 erfolgsneutral.
 - Bestandesabnahme durch Wertschriftenrückzahlung: Kurswert per 31.12.2013 Fr. 884'106; Bewertungsreserve Fr. 144'939 (Vorjahr Fr. 85'193). Zusammensetzung der Wertschriften per 31.12. 2013 zum Kurswert inkl. Marchzins: Fr. 260'269 Exchange Traded Funds, Fr. 623'837 festverzinsten Obligationen.
 - Depots der WOKO inklusive kumulierter Zinsen für Illanzhofweg, Max-Bill-Platz, Tannenrauchstrasse und Anteilscheinkapital bei der Baugenossenschaft «mehr als wohnen». Abnahme durch Abgabe der Zwischennutzung Konrad-Ilg-Strasse.
 - 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.
 - Liegenschaft Hirzenbachstrasse: Kaufpreis zuzüglich wertvermehrender Investitionen abzüglich Abschreibung von Fr. 26'400. Max-Bill-Platz: Mieterausbau abzüglich erfolgsneutraler Wertberichtigung von Fr. 75'000. Bahnhaldenstrasse: Vorleistungen Mieterausbau/Ausstattung Fr. 600'728.
 - Saldo aller Mietzins-Vorauszahlungen und -Ausstände per 31.12.2013. Ausstände Fr. 59'106 (Vorjahr Fr. 21'459). Vorauszahlungen für Januar mieten Fr. 646'234 (Vorjahr Fr. 537'893).
 - Kontokorrentschuld: SSWZ Fr. 484'656, ETHZ Fr. 88'091, Uni Jus Alumni-Stiftung Fr. 19'119, Stiftung für Studentenhäuser Fr. 117'383, Siska Fr. 126'875. Abzüglich diverser Vorleistungen von Fr. 23'871.
 - Zinsloses städtisches Darlehen für Mieterausbau und Ausstattung Max-Bill-Platz. Erfolgsneutrale Wertberichtigung von Fr. 95'000 (siehe Erläuterungen 22 und 28).
 - Bis Ende 2013 nicht bezogene Ferien und Überzeitguthaben.
 - Veränderung zum Vorjahr: Zunahme Unterhalt Miet- und Eigenliegenschaften Fr. 40'362, Abnahme EDV Fr. 6'844.
 - Neuer Genossenschafter: Versammlung der Studierenden der Pädagogischen Hochschule Zürich (VSPHZH).
- Der Vorstand hat die Risiken der Genossenschaft beurteilt und überwacht die Massnahmen zu deren Minimierung.



Entrümpelungsaktion in der Siedlung Rebhüslweg (13. Oktober 2013).

ÜBERSICHT LIEGENSCHAFTEN

	Eigentümer (ZN = Zwischennutzung) (RM = Rohbaumiete)	Anzahl Zimmer	Bruttomieterttrag Wohnen	⊙ Bruttomietzins pro Zimmer/Monat	⊙ Nebenkosten pro Zimmer/Monat
Altstetterstrasse 183 (Sanierung Feb.–Aug. 2013)	Stadt ZH	39	97'407	500	209
Badenerstrasse 280	SSWZ	31	172'368	463	176
Bächlerstrasse 44–46	SSWZ	179	1'170'924	545	121
Bülachhof 1–3	SSWZ	222	1'408'209	529	141
Bülachstrasse 1–11	SSWZ	266	1'636'756	513	140
Bürglistrasse 21/23 (ab Sept. 2013)	Privat	77	191'220	621	208
Chorgasse 7	Stadt ZH	8	46'328	483	78
Culmannstrasse 26	SSWZ	60	424'110	589	198
Ekkehardstrasse 6 / Turnerstrasse 21	ETH	36	167'160	387	191
Elsastrasse 17	SSWZ	21	126'780	503	174
Enzenbühlstrasse 81	Privat (ZN)	8	54'240	565	64
Erismannhof 16	Stadt ZH	3	12'816	356	111
Germaniastrasse 103	SSWZ	28	171'000	509	177
Gsteigstrasse 18 (Studios)	SSWZ	31	261'041	702	266
Gubelstrasse 44	SSWZ	16	99'616	519	158
Hafnerstrasse 17, Konradstrasse 49–55	PWG	22	98'376	373	93
Hirzenbachstrasse 4	WOKO	36	193'584	448	111
Hochstrasse 108	SSWZ	25	157'116	524	175
Ilanzhofweg 5	BG Freiblick	3	14'796	411	92
Kantstrasse 20	SSWZ	42	255'032	506	192
Kirchgasse 36	Stadt ZH	12	67'260	467	88
Konrad-Ilg-Strasse 20–24 (bis März 2013)	GEWOBAG (ZN)	0	41'990	378	128
Leonhardshalde 15–19	Stadt ZH	37	248'284	559	196
Lerchenhalde, Lerchenrain	ETH	192	719'732	312	139
Max-Bill-Platz 11–15	WOKO (RM)	116	771'264	554	136
Meierwiesenstrasse 62	SSWZ	169	1'084'511	535	272
Münstergasse 25	Stadt ZH	13	54'912	352	92
Nelkenstrasse 11	ETH	16	126'720	660	187
Nelkenstrasse 20 (bis August 2013)	Allreal (ZN)	0	82'000	519	180
Predigergasse 13	Stadt ZH	6	27'024	375	86
Rebhüslweg 1–5	SSWZ	67	401'352	499	192
Regulastrasse 11 (ab Juli 2013)	Privat (ZN)	6	20'160	560	206
Riedtli-Siedlung	Stadt ZH	30	173'080	481	104
Röntgenstrasse 86	Stadt ZH	3	10'476	291	82
Schaffhauserstrasse 518	Stadt ZH (ZN)	7	32'400	386	142
Schönleinstrasse 14	Stadt ZH	10	80'064	667	107
Sonneggstrasse 23	ETH	10	63'560	530	173
Sonneggstrasse 27	ETH	15	98'800	549	166
Sophienstrasse 1	UNI JUS	16	98'400	513	278
Tannenrauchstrasse 35	Stadt ZH	77	391'856	424	196
Überlandstrasse 17, Dietikon	ETH	33	165'520	418	225
Witellikerstrasse 20 (ab Feb. 2013)	SfS	100	555'520	505	112
Zederstrasse 12	Kanton ZH	9	54'084	501	104
Zürichbergstrasse 24	Kanton ZH	28	180'264	537	120
Total 2013		2'125	12'308'112	497	162

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)

Vorstand

Dr. Daniel Kurz – Präsident
 Jannick Griner – Vizepräsident (ab Mai)
 Sylvie Fee Matter – Vizepräsidentin (bis April)
 Martin Lanz
 Dario Pauger (ab Mai)
 Andreas Wirz (ab Mai)
 Othmar Räbsamen (ab Mai)
 Rebecca Taraborrelli – Delegierte der Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich
 Claudio Durisch – Delegierter der Stadt Zürich

Geschäftsleitung

Martin Stamm – Geschäftsführer
 María-José Blass – Co-Geschäftsleiterin, Bauten und Projekte (bis April)
 Marianne Zürcher – Leiterin Bauten und Projekte (ab September)

Team

Tonina Sandoz – Assistentin der Geschäftsleitung (ab Juni)

Pascal Wyrsh (ab Juni), Lukas Schwaiger (bis Mai) – Verantwortlicher Vermietung
 Bettina Junker, Anita Neff, Janina Koch (ab Juni) – Vermietung
 Madeleine Kressebuch – Buchhaltung
 Michèle Mathiuet – Praktikantin

Kim Bollhorn – Verantwortliche Bauten

Roland Hurschler, Tiffany Chudzinski – Verantwortliche Betrieb
 Johannes Nachbar, Markus Lütcher (ab Oktober) – Assistenten Betrieb

Gerhard Wanner, Valmir Salihi, Daniel Busslinger – Hauswartung
 Yvonne Ezeh, Tania Pestana, Xiaolin Wang, Paula Brito (ab Januar) – Reinigung

48 studentische Hausverantwortliche und 2 Hauswarte im Nebenamt



Entrümpelungsaktion in der Siedlung Rebhüslweg (13. Oktober 2013).

WOKO Studentische
Wohngenossenschaft
Sonneggstrasse 63
8006 Zürich

www.woko.ch