

WOKO

GESCHÄFTSBERICHT 2012



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	
WOHNEN, WO ZÜRICH WÄCHST	10
FINANZEN	
VERWALTUNGSRECHNUNG	14
LIEGENSCHAFTSRECHNUNG	15
BILANZ	16
ERLÄUTERUNGEN	17
ÜBERSICHT LIEGENSCHAFTEN	20
ORGANE UND VERWALTUNGSTEAM	21

Herausgeber WOKO Studentische Wohngenossenschaft, Zürich **Texte** Alpha Media AG, Winterthur **Gestaltung** editorial-design, Zürich
Fotos Alessandro Della Bella, Zürich **Korrektorat** Käthi Zeugin, Zürich **Druck** FO-Fotorotar AG, Egg **Papier** PlanoJet, FSC **Auflage** 250
Bildstrecke Studentenparty vom 4. Mai 2012 mit einem Liveauftritt der Band «Sinful Saints» in der Siedlung Bülachstrasse 1–11.

EIN TROPFEN AUF DEN HEISSEN STEIN

Die Wohnungsnot in der Stadt Zürich stellt die Studierenden vor besondere Probleme. Wer wie sie über ein Einkommen von weniger als 2000 Franken im Monat verfügt, wird vom privaten Markt förmlich ausgeschlossen. Betroffen ist eine sehr grosse Bevölkerungsgruppe: Allein die 44 000 Studierenden von ETH und Universität entsprechen zwölf Prozent der Stadtbevölkerung – und jedes Jahr wächst ihre Zahl um 1000 bis 2000 Personen. Die starke internationale Mobilität der Studierenden erhöht zusätzlich den Druck auf den knappen Wohnraum. Zu Semesterbeginn bilden sich daher vor den WOKO-Büros Schlangen von Wohnungssuchenden. Der an sich grosse und wachsende Zimmerbestand der WOKO ist da leider nur ein Tropfen auf den heissen Stein.

Die immer höheren Immobilienpreise im Raum Zürich führen dazu, dass wir bei neuen Projekten deutlich über die Obergrenze von 500 Franken Bruttomiete pro Zimmer hinausgehen müssen, an der wir lange festgehalten haben. Zugleich hat sich die WOKO entschlossen, ihren Aktionsradius über die Stadt Zürich hinaus zu erweitern. In Dübendorf, nicht weit von der Stadtgrenze und an der Tramlinie 12 (Glattalbahn) gelegen, planen wir 56 neue Zimmer im Zwicky-Areal, in unmittelbarer Nachbarschaft der Genossenschaftssiedlung Kraftwerk 4. Partner und Bauherrschaft ist der neue Immobilienfonds Adimora, der zur Pensimo Management AG gehört und sich auf preiswertes Wohnen spezialisiert hat. Um erschwingliche Mieten zu erreichen, wird die WOKO den Innenausbau aus eigenen Mitteln verbilligen. Vor diesem Hintergrund begrüssen wir politische Vorstösse, die gerade zur rechten Zeit vorschlagen, einen kantonalen Fonds für das Jugendwohnen einzurichten, der eine Subventionierung von Studentenwohnungen – wie in der Stadt Zürich – im ganzen Kanton möglich machen würde.

Gleichzeitig sind wir der Meinung, dass die WOKO in Zukunft für alle Studierenden im Hochschulraum Zürich Wohnraum anbieten sollte. Die traditionelle Unterscheidung zwischen universitären Hochschulen und Fachhochschulen macht im Zeitalter von Bologna nicht mehr wirklich Sinn. Wir hoffen, bald die Studierenden aller Zürcher Fachhochschulen – insbesondere der Pädagogischen Hochschule Zürich PHZH und der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften ZHAW – als Träger und Mieter willkommen zu heissen. Mit diesem Schritt geht die Bereitschaft einher, auch in Winterthur und an anderen Hochschulstandorten im Grossraum Zürich Wohnraum für Studierende zu betreiben.

Daniel Kurz, Präsident



THEMEN DES JAHRES

Die Teilnahme an einem Investorenwettbewerb, neue Instrumente für den Betrieb und den Unterhalt der Liegenschaften sowie eine Reise nach Hamburg samt Gedankenaustausch mit den dortigen Betreibern von studentischen Wohnhäusern – das sind die Themen des Jahres 2012.

Facility-Management-Tool

Die Grösse des Portfolios der WOKO erfordert eine gute Dokumentation der einzelnen Bauten. Im zurückliegenden Jahr haben die Bereiche Bauten und Betrieb deshalb, basierend auf einer Excel-Datenbank, ein Tool zur Erfassung aller relevanten Daten für jede Liegenschaft entwickelt.

Damit wurde es möglich, Daten, die bis anhin an verschiedenen Stellen abgelegt waren, sowie bisher nicht erfasste Angaben in einem einzigen Dokument zusammenzufassen. Dieses umfasst pro Liegenschaft elf übersichtliche Datenblätter. Man findet darin unter anderem einen baulichen Kurzbeschreibung, eine Übersicht aller Räume, sämtliche nötigen Kontaktdaten, Angaben zu den haustechnischen Anlagen, den Aufgaben des Hauswarts sowie den regelmässig wiederkehrenden Arbeiten. Dazu kommen ein Logbuch der durchgeführten Arbeiten und eine Übersicht über Abonnemente und Serviceverträge. Bis Ende 2012 konnte mit Unterstützung zweier temporärer Mitarbeiter ein grosser Teil der Liegenschaften erfasst werden. Die Erfassung der restlichen Häuser folgt in der ersten Hälfte 2013.

Grundlagen für Rückstellungen

Die Zahl der Rohbaumietverträge wird in Zukunft stark wachsen: Bis 2016 wird die WOKO sechs Liegenschaften mit insgesamt 550 Zimmern auf dieser Basis betreiben. Die Verträge haben in der Regel eine Laufzeit von 20 Jahren – nach Ablauf dieser Zeit muss die WOKO über die nötigen Mittel verfügen, um den ihr gehörenden Innenausbau zu erneuern. Das Bauökonomie-Büro PBK erarbeitete letztes Jahr die Grundlagen, um die

dafür nötigen Rückstellungen präzise festzulegen.

Die Fachleute ermittelten anhand eines typischen Innenausbau und mit Hilfe von Lebensdauertabellen alle Instandsetzungs- und Erneuerungskosten für einen Lebenszyklus von 50 Jahren, unterteilt in Zeitspannen von fünf Jahren. Die Untersuchung hat gezeigt, dass die Anfangsinvestitionen für den Innenausbau innert 20 Jahren über die Mietzinse wieder hereingeholt werden müssen.

Wettbewerb 2. Etappe Science City

Immer mehr institutionelle Anleger investieren in studentische Wohnprojekte. Die ETH hat deshalb für die zweite Etappe des studentischen Wohnens auf dem Höggerberg einen zweistufigen Investorenwettbewerb mit Präqualifikation durchgeführt. Zur Teilnahme waren Teams bestehend aus Investor, Entwickler, Architekt und Betreiber eingeladen. Nicht weniger als acht Teams fragten die WOKO als Betreiberin an – sie nahm schliesslich mit vier davon an der Präqualifikation teil.

Im Rahmen der Teilnahme am Investorenwettbewerb Science City konnte die WOKO interessante Kontakte knüpfen.

Von diesen vier schaffte es das Team unter der Führung der Implen Development in die Schlussrunde. Gewonnen hat den Wettbewerb schliesslich das Team um die Entwickler von Losinger Marazzi. Betreiber des Gebäudekomplexes mit 405 Zimmern wird das französische Unternehmen Lamy Résidences sein. Dieses führt bereits Studentenhäuser in der Romandie.

WOKO goes Hamburg

Im Oktober reiste das WOKO-Team für ein langes Wochenende nach Hamburg. Ein wichtiger Programmpunkt war die Besichtigung des neuen Studentenhau-

ses Hammerbrook mit 201 Zimmern. Diese verteilen sich auf Wohnungen mit einem bis vier Zimmern. Der Augenschein vor Ort bot zudem die Möglichkeit zum Erfahrungsaustausch mit dem Studierendenwerk Hamburg. Dieses betreibt das Studentenhaus Hammerbrook sowie Liegenschaften mit rund 4000 weiteren Zimmern in Hamburg.

Die restliche Zeit in Hamburg galt den verschiedenen Sehenswürdigkeiten der Stadt und dem geselligen Beisammensein.

Differenziertes Mietzinsspektrum

Seit vielen Jahren haben 500 Franken Mietzins inklusive Nebenkosten als Zielwert für ein WOKO-Zimmer gegolten. Die Entwicklung auf dem Stadtzürcher Liegenschaftensmarkt macht es aber immer schwieriger, diese Obergrenze auch bei den neuen Projekten einzuhalten. Die WOKO ist deshalb gezwungen, das Mietzinsspektrum für neue Objekte nach oben anzupassen. An zentralen und gut erschlossenen Lagen in der Stadt sind neu auch bis zu 700 Franken Miete pro Monat für ein Zimmer möglich. Mit diesem Schritt möchte die WOKO sicherstellen, dass sie ihr Angebot an Zimmern auch an qualitativ guten Lagen weiter ausbauen kann.

Umsatzplus bei den Liegenschaften

2012 war das erste vollständige Betriebsjahr der Siedlung Bächlerstrasse. Daher sind die Mieteinnahmen im Vergleich zum Vorjahr um rund zehn Prozent auf 12.2 Millionen Franken gestiegen. Nach Abzug aller Aufwände resultiert in der Liegenschaftsrechnung unter dem Strich ein dem Budget entsprechendes Plus von 36 000 Franken.

Die Aufwände bei den Verwaltungsliegenschaften sind im letzten Jahr prozentual leicht gestiegen. Neu flossen 55.9 Prozent der Mieteinnahmen an die Besitzer zurück, im Vorjahr war es 0.1 Prozent mehr. Höhere Mietzinseinnahmen und prozentual leicht tiefere Nebenkosten wurden durch höhere Betriebskosten neutralisiert.

Tiefere Verwaltungskosten pro Zimmer

Auch 2012 präsentiert sich die WOKO als finanziell gesundes Unternehmen. Die vorhandenen Mittel reichen aus, um alle zu erwartenden Ausgaben zu decken. Der Verwaltungsumsatz konnte im letzten Jahr um zwei Prozent auf 1.18 Millionen Franken gesteigert werden. Den Grossteil der Einnahmen machten mit 93 Prozent die Verwaltungshonorare aus. Die Jahresrechnung schliesst mit einem Plus von 59 000 Franken leicht über dem budgetierten Betrag.

Leicht gesunken sind die Verwaltungskosten pro Zimmer und Monat. Mit neu 44 Franken (Vorjahr: 46 Franken) bewegen sie sich knapp unter dem vereinbarten Verwaltungshonorar von 45 Franken. Das gute Ergebnis ist vor allem auf die zunehmende Zahl an Zimmern zurückzuführen, die es ermöglicht, die Fixkosten der Verwaltung auf mehr Mieterinnen und Mieter umzulegen.

Entsprechend positiv sieht ein Vergleich über zehn Jahre aus: Von 2003 bis 2012 sind die Verwaltungskosten pro Zimmer teuerungsbereinigt um zwei Franken gesunken. Dies, obwohl in dieser Zeit zusätzliche Aufwände hinzukamen, beispielsweise durch die hohe Fluktuationsrate bei den Mobilitätsstudierenden. Diese Mehraufwände konnten vor allem durch eine Effizienzsteigerung und durch vereinfachte Abläufe dank neuer Computerprogramme für die Liegenschaftsverwaltung kompensiert werden. Auch für die Zukunft sind keine grösseren Steigerungen bei den Verwaltungskosten zu erwarten, da weiterhin steigende Zimmerzahlen die ebenfalls wachsenden Fixkosten kompensieren.

IN BETRIEB

Mit dem Bezug der Nelkenstrasse 11 konnte die WOKO im letzten Jahr ein zentral gelegenes Haus in Betrieb nehmen. Wichtige Themen waren 2012 auch die Vorbereitungsarbeiten für die Inbetriebnahme des Hauses in Zürich-Hirslanden und die Bereinigung von Verträgen mit der ETH.

Mitten im Hochschulquartier

Am ersten Mai konnten 16 Studierende in das von der ETH frisch renovierte Haus an der Nelkenstrasse 11 einziehen. Obwohl der Termin mitten im Semester lag und die Preise für die 17 bis 20 Quadratmeter grossen Zimmer mit durchschnittlich 660 Franken zum gehobenen Segment der WOKO gehören, war die Vermietung kein Problem.

Selbstverwaltung an der Witellikerstrasse

Zu den neuen Auftraggebern der WOKO gehört die von der Swiss Re gegründete Stiftung für Studentenhäuser. Sie besitzt seit mehr als 40 Jahren an der Witellikerstrasse 20 in Zürich-Hirslanden eine Liegenschaft mit Zimmern für 100 Studierende. Diese wird nach Abschluss der Sanierung ab Februar 2013 durch die WOKO betrieben.

Die WOKO hat für das Haus in Absprache mit der Stiftung ein neues Betriebskonzept erarbeitet. Bis anhin war die Liegenschaft von einem Hauswarteshepaar geführt worden, das vor Ort wohnte. Das neue Konzept basiert auf dem bewährten WOKO-Modell mit weitgehender Selbstverwaltung durch die Studierenden, das längerfristig einen kostengünstigen Betrieb ermöglicht. Erster Ansprechpartner für die Mieterinnen und Mieter ist ein studentischer Mitarbeiter der WOKO, der sogenannte Hausverantwortliche. Er führt unter anderem die Zimmerabnahme beim Ein- und Auszug durch. Ihm stehen Stockwerk- und Gruppenchefs zur Seite. Diese stellen sicher, dass die Bewohnerinnen und Bewohner ihre WG-Pflichten wahrnehmen, wozu beispielsweise die Reinigung der gemeinsam genutzten Küchen und Essräume auf den Etagen gehört.

Verlängerte Zwischennutzungen

Immer wieder werden der WOKO Liegenschaften oder Wohnungen zur Zwischennutzung angeboten, die im Hinblick auf einen geplanten Neubau oder eine Sanierung eine Zeit lang leerstehen.

Solche Angebote sind eine gute Möglichkeit, vorübergehend mehr studentischen Wohnraum anbieten zu können, und schaffen gleichzeitig neue Kontakte zu potenziellen Partnern. Im zurückliegenden Jahr wurden die Verträge für drei Liegenschaften mit insgesamt 32 Zimmern nochmals verlängert.

Vertragsbereinigung mit der ETH Zürich

Die ETH ist mit rund 300 Zimmern nach der Stiftung für Studentisches Wohnen der zweitgrösste Auftraggeber der WOKO. Bis anhin hatte die WOKO einen Teil der Häuser gemietet und die anderen mit einem Verwaltungsmandat betrieben.

Das neue Betriebskonzept an der Witellikerstrasse basiert auf dem bewährten Selbstverwaltungsmodell der WOKO.

Auf Wunsch der ETH wurden die noch bestehenden Mietverträge nun per Jahresbeginn 2013 ebenfalls in Verwaltungsmandate umgewandelt.

Mängelbehebung nach Inbetriebnahmen

Nach der Inbetriebnahme neuer Liegenschaften organisiert die WOKO auch die Durchführung von Garantiarbeiten. Im vergangenen Jahr beanspruchten die Arbeiten im StudentHostel noch immer viel Zeit.

Daneben waren auch einige Garantiarbeiten an der Bächlerstrasse auszuführen sowie vereinzelte Nachbesserungen bei anderen Liegenschaften. Solche Arbeiten werden auch in Zukunft anfallen, stehen doch in den nächsten drei Jahren acht Inbetriebnahmen von Liegenschaften bevor.

IN BAU UND IN PLANUNG

Die WOKO wirkte 2012 bei der Planung für acht Projekte mit, die in den nächsten vier Jahren in Betrieb gehen werden. Das Spektrum reicht von drei Wohnungen im Kreis 5 bis zum Projekt mit 400 Zimmern auf dem Hönggerberg.

Allreal baut das Freilager Albisrieden

Die Planung für das Projekt Freilager in Albisrieden mit 850 Wohnungen, bei dem die WOKO als Rohbaumieterin 196 Zimmer übernimmt, hat im letzten Jahr einen entscheidenden Schritt gemacht. Gegen Ende Jahr erhielt Allreal als Totalunternehmerin den Auftrag für die bauliche Umsetzung des Gesamtprojekts. Zum Herbstsemester 2016 kann das neue Haus voraussichtlich bezogen werden.

Wegweisendes Projekt in Leutschenbach

Im Juli 2012 erfolgte auf dem Hunziker-Areal in Leutschenbach der Spatenstich für die grosse Siedlung der Baugenossenschaft «Mehr als Wohnen». Bei diesem wegweisenden Projekt für 1100 Personen stehen visionäre Ideen des Zusammenlebens sowie die 2000-Watt-Gesellschaft im Zentrum. Die WOKO ist Mitglied der Wohnbaugenossenschaft und wird in zwei Häusern Wohnraum für insgesamt 62 Studierende übernehmen. Dieser verteilt sich auf WGs mit vier bis zehn Zimmern. Der Bezug ist für 2015 geplant.

Wohnen im Kreis 5

Der «Schiffbau» ist ein Zentrum des Kulturlebens in Zürich-West. In seiner direkten Nachbarschaft kann die WOKO Anfang 2015 drei Wohnungen mit je fünf Zimmern als Rohbaumieterin übernehmen. Sie sind Teil des Projekts «Kulturpark» der Hamasil-Stiftung, das ein Tagungszentrum, eine Denkfabrik und generationenübergreifendes Wohnen umfasst. Zu diesem passen die Wohnungen für Studierende bestens. Die zentrale Lage hat aber ihren Preis: Ein Zimmer wird im Durchschnitt rund 680 Franken kosten – angesichts der Lage ein faires Angebot.

Effiziente Planung in Seebach

Die Baubewilligung für den Neubau des Studentenhauses beim Bahnhof Seebach traf im September 2012 ein. Nach Fertigstellung wird das ganze Gebäude der WOKO zur Verfügung stehen; sie hat einen Rohbaumietvertrag mit 20 Jahren Laufzeit unterschrieben. Investorin ist die UBV-Immobilientreuhand aus Uetikon am See. Realisiert wird das Gebäude durch eine Arbeitsgemeinschaft, die als Totalunternehmerin auftritt. Baubeginn ist 2013, Bezug im Frühsommer 2014.

Neuer Stadtteil in Dübendorf

Auf dem Zwicky-Areal in Dübendorf wird bis 2015 ein neuer Stadtteil gebaut. Die WOKO übernimmt dort zwei Geschosse mit 56 Zimmern als Rohbaumieterin. Der Baubeginn erfolgt im Herbst 2013 (siehe auch Fokusteil, Seite 10–11).

Auffrischung Altstetterstrasse

Im vergangenen Jahr liefen die Planungsarbeiten für die sanfte Sanierung des 1960 erbauten und der Stadt Zürich gehörenden Studentenhauses an der Altstetterstrasse 183 weiter. Die Arbeiten werden während des Frühjahrssemesters 2013 in unbewohntem Zustand ausgeführt. Unter anderem lässt die Stadt neue Küchen einbauen und die Nasszellen erneuern.

Aspholz wächst in die Höhe

Nach der Grundsteinlegung im Mai des letzten Jahres hat der Rohbau des Projekts Aspholz der Stiftung für Studentisches Wohnen (SSWZ) Ende 2012 bereits das oberste Geschoss erreicht. Anfang 2014 werden die 332 Zimmer in Affoltern bezugsbereit sein.

Baueingabe für Campus Hönggerberg

Auch das Projekt «HWO» des Campus auf dem Hönggerberg ist der Realisierung nähergerückt. Das Baugesuch für das Projekt mit 497 Zimmern wurde von den beiden Bauträgern ETH und SSWZ eingereicht. Anfang 2013 erfolgt die Ausschreibung für den Totalunternehmer. Bezug ist im Herbst 2015.

MIETERINNEN UND MIETER

Von Argentinien bis Zypern und von Avers bis Zürich – die Bandbreite der Herkunft der WOKO-Mieterinnen und -Mieter ist gross. Auch im Jahr 2012 bildeten die ausländischen Studierenden knapp die Hälfte der Mieterschaft.

Standortfaktor Wohnraum

Die Hochschulen stehen heute in einem internationalen Wettbewerb. Wer darin bestehen will, muss attraktiv für ausländische Studierende sein. Das bedingt auch passende Unterkünfte. Die WOKO als wichtige Partnerin von ETH und Universität Zürich hält deshalb seit einigen Jahren spezielle Zimmerkontingente für Mobilitätsstudierende bereit, die von den Hochschulen direkt vergeben werden können.

Dieses Angebot wird künftig noch ausgebaut. In den nächsten Jahren kommen zudem Partnerschaften mit weiteren Hochschulen im Raum Zürich dazu, die ihr Angebot für Mobilitätsstudierende verbessern wollen.

84 x kulturelle Vielfalt

Der Ausländeranteil unter den Mieterinnen und Mietern blieb 2012 konstant und lag bei 54 Prozent. Die kulturelle und sprachliche Vielfalt der ausländischen Mieterschaft ist riesig. Am stärksten vertreten war 2012 Deutschland mit 341 Mieterinnen und Mietern, an zweiter Stelle lagen die Studierenden aus China (96), gefolgt von Österreich (47), Indien (46) und den USA (41). Insgesamt wohnen im letzten Jahr Menschen aus 84 Nationen in Zimmern der WOKO. Während sich unter den Mietern und Mieterinnen aus der Schweiz Männer und Frauen die Waage halten, sind von den ausländischen Studierenden 61 Prozent männlich.

Mehr Zimmer in Untermiete

Letztes Jahr wurden 1399 Mietverträge ausgestellt – in den 1997 Zimmern der WOKO wohnten im Lauf des Jahres nicht weniger als 3717 Mieterinnen und Mieter. Eine starke Zunahme war bei der Unter-

miete zu verzeichnen. Mit 476 wurden 50 Untervermietverhältnisse mehr bewilligt als im Vorjahr. Zwei Umstände sind dafür verantwortlich: zum einen die wachsende Zahl der Mobilitätsstudierenden, deren Mietverträge jeweils bis zum Beginn des nächsten Semesters laufen. Sie reisen aber bereits am Ende ihres Semesters ab und schliessen zur Überbrückung der verbleibenden Zeit oft Untermietverträge ab. Zum anderen nutzen immer mehr Studierende der hiesigen Hochschulen die Möglichkeit, ein Semester im Ausland zu studieren. Um ihr Zimmer in dieser Zeit nicht zu verlieren, suchen sie einen Untermieter oder eine Untermieterin.

Die Möglichkeit, ein Zimmer für einige Zeit unterzuvermieten, ist ein Service der WOKO, der dem immer mobileren Leben der Studierenden entgegenkommt und von diesen sehr geschätzt wird.

80 Prozent unbefristet

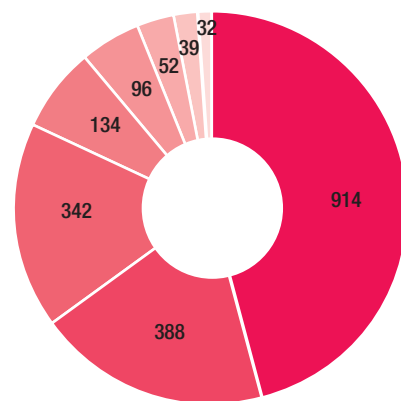
80 Prozent der WOKO-Zimmer wurden auch 2012 mit unbefristeten Verträgen vermietet. Die Auswahl erfolgte zumeist mittels Vorschlag durch die Mitbewohnenden der WG selbst; für eine kleinere Zahl von Zimmern suchte die WOKO die Mieterin oder den Mieter aus. Die direkte Vergabe durch die WOKO ist für Studierende, die neu nach Zürich kommen und noch über kein Netzwerk verfügen, fast die einzige Chance, überhaupt ein Zimmer zu finden.

Studierende mit unbefristeten Verträgen bewohnen ihr Zimmer durchschnittlich 29 Monate lang. Bei den Mobilitätsstudierenden hingegen beträgt die Dauer aufgrund der befristeten Mietverhältnisse nur acht Monate.

Unveränderte Mieterschaft

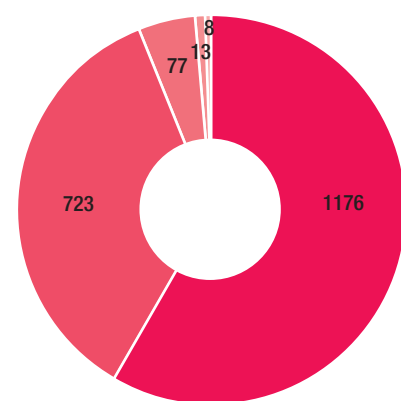
Die Mieterschaft nach Schulen hat sich 2012 kaum verändert: Die ETH-Studierenden machten 59 Prozent, jene der Universität 36 Prozent aus. Die restlichen fünf Prozent stammten von der ZHdK und der Pädagogischen Hochschule. Mit 889 Frauen lag der Anteil der Studentinnen fast unverändert bei 45 Prozent.

Mieter nach Nationalität per 31.12.2012



- 46% Schweiz
- 19% Deutschland und Österreich
- 17% Europa (übrige)
- 7% Asien (übrige)
- 5% China
- 3% USA und Kanada
- 2% Zentral- und Südamerika
- 1% Afrika und Ozeanien

Mieter nach Schulen per 31.12.2012



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

ZAHLEN UND FAKTEN

Die WOKO hat ihr Wohnraumangebot 2012 leicht ausgebaut, und zwar um 26 auf total 1997 Zimmer. Diese befinden sich in 41 sehr unterschiedlichen Objekten – die Palette reicht von Grosssiedlungen bis hin zu Einzelwohnungen, verteilt über das ganze Zürcher Stadtgebiet.

Steigende Zimmerzahlen

Im historischen Vergleich von 2003 bis 2012 zeigt sich das Wachstum der WOKO eindrücklich: Die Zahl der Zimmer hat sich in diesem Zeitraum von 1085 auf 1997 fast verdoppelt. Erzielt wurde dieser Zuwachs vor allem durch Projekte der SSWZ mit insgesamt 677 Zimmern. Mit dem Ausbau des Wohnraumangebots ist auch der Umsatz der WOKO gestiegen, von 5.1 Millionen Franken im Jahr 2003 auf 12.2 Millionen im zurückliegenden Jahr.

Damit befindet sich die WOKO im Vergleich mit anderen Zürcher Baugenossenschaften Umsatzmässig im Mittelfeld. In den nächsten Jahren wird sich das Wachstum fortsetzen. Bis zum Jahr 2016 sind knapp 1400 zusätzliche Zimmer bereits gesichert. Sie befinden sich in Planung oder schon im Bau. Das entspricht einer Zunahme von weiteren 70 Prozent innerhalb von nur vier Jahren.

Bruttomietzins von 482 Franken

Im Rückblick über die letzten zehn Jahre sind die Mietzinse um 93 Franken gestiegen, von durchschnittlich 389 im Jahr 2003 auf heute 482 Franken. Diese Zunahme ist vor allem darauf zurückzuführen, dass während dieser Zeit vorwiegend neu erstellte Objekte in Betrieb genommen wurden, die naturgemäss teurer sind als Häuser aus dem Bestand. Erklärtes Ziel der WOKO ist und bleibt es, die Preise der einzelnen Zimmer über einen längeren Zeitraum konstant zu halten, um den Studierenden eine gewisse Budgetsicherheit bieten zu können. Mietzinsanpassungen werden deshalb sehr zurückhaltend vorgenommen und nur, wenn die Umstände dies erfordern.

Augenmerk auf die Nebenkosten

Die Nebenkosten sind im letzten Jahr leicht gestiegen, auf 154 Franken. Eine individuelle und verbrauchsabhängige Verrechnung dieser Kosten ist aufgrund der zimmerweisen Vermietung nicht machbar, deshalb sind sie im Mietpreis bereits eingeschlossen – mit dem Nachteil, dass bei der Mieterschaft der Sparanreiz wegfällt. Deshalb hat die WOKO ein besonderes Augenmerk auf die Nebenkosten und setzt sich schon bei der Realisierung von Neubauten oder umfangreichen Renovationen für die Anwendung der aktuellsten Energiestandards ein. Zudem werden wo immer möglich energiesparende Geräte eingesetzt.

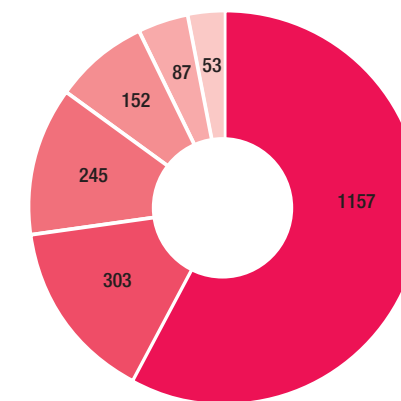
Diverse Mietzinsanpassungen

Aufgrund des gesunkenen Referenzzinssatzes konnten per Ende Oktober 2012 bei den meisten Mietliegenschaften Mietzinssenkungen im Bereich von sechs bis acht Prozent vorgenommen werden. Ausnahmen waren die Zimmer an der Tannenrauchstrasse: Weil hier das Internetangebot neu durch einen externen Betreiber erfolgt und die Liegenschaft ans Glasfasernetz angeschlossen wurde, musste der Mietzins um fünf Prozent nach oben angepasst werden. Mietzinserhöhungen von 2.6 bis 10.2 Prozent waren in Absprache zudem bei fünf Liegenschaften der SSWZ nötig: Dort haben die aufgelaufenen Kostensteigerungen den Effekt des tieferen Referenzzinssatzes übertroffen.

Eigentümer erhalten 60 Prozent

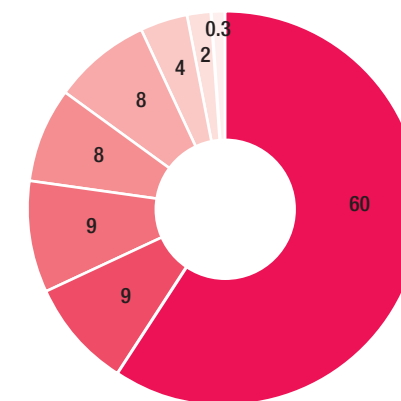
Wie sich der Mietzins zusammensetzt, ist aus der nebenstehenden Grafik zum Mietfranken ersichtlich. Die Aufteilung hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Den grössten Anteil von 60 Rappen macht der Mietaufwand aus. Oder anders gesagt: 60 Prozent der Mieteinnahmen fliessen jeweils direkt an die Auftraggeber der WOKO.

Zimmerzahl nach Eigentümern im Jahr 2012



- 58% Stiftung für Studentisches Wohnen
- 15% Eidgenossenschaft/ETH
- 12% Stadt Zürich
- 8% WOKO
- 4% Genossenschaften, Private
- 3% Kanton Zürich/UZH

Verwendung des Mietfrankens im Jahr 2012



- 60% Mietaufwand
- 9% Reparaturen, Unterhalt, Abschreibungen
- 9% Vermietung, Verwaltung
- 8% Hauswartung, Reinigung
- 8% Heizung, Elektrizität, Gas
- 4% Mehrwertsteuer, diverse Kosten
- 2% Wasser, Abwasser, Entsorgung
- <1% Ergebnis Liegenschaften

WOHNEN, WO ZÜRICH WÄCHST



So städtisch wird sich das Zwicky-Areal ab 2015 präsentieren.

Visualisierung: nightnurse images, Zürich

Der Name Zwicky stand 150 Jahre lang für beste Schweizer Textilqualität. Künftig wird Zwicky der Name für den neuen, durchmischten und qualitativ hochwertigen Stadtteil sein, der derzeit auf dem Areal der einstigen Seidenzwirnerei auf Dübendorfer Boden entsteht. Zu den künftigen Nutzern des mit der Glattalbahn (Tramlinie 12) erschlossenen Quartiers gehört auch die WOKO. Sie wird ab 2015 im Zwicky-Areal als Rohbaummieterin zwei Geschosse eines grossen Mehrfamilienhauses übernehmen und dort in einer interessanten Nachbarschaft 58 Zimmer für Studierende anbieten. Bauherrin und Eigentümerin ist die neu gegründete Anlagestiftung Adimora,

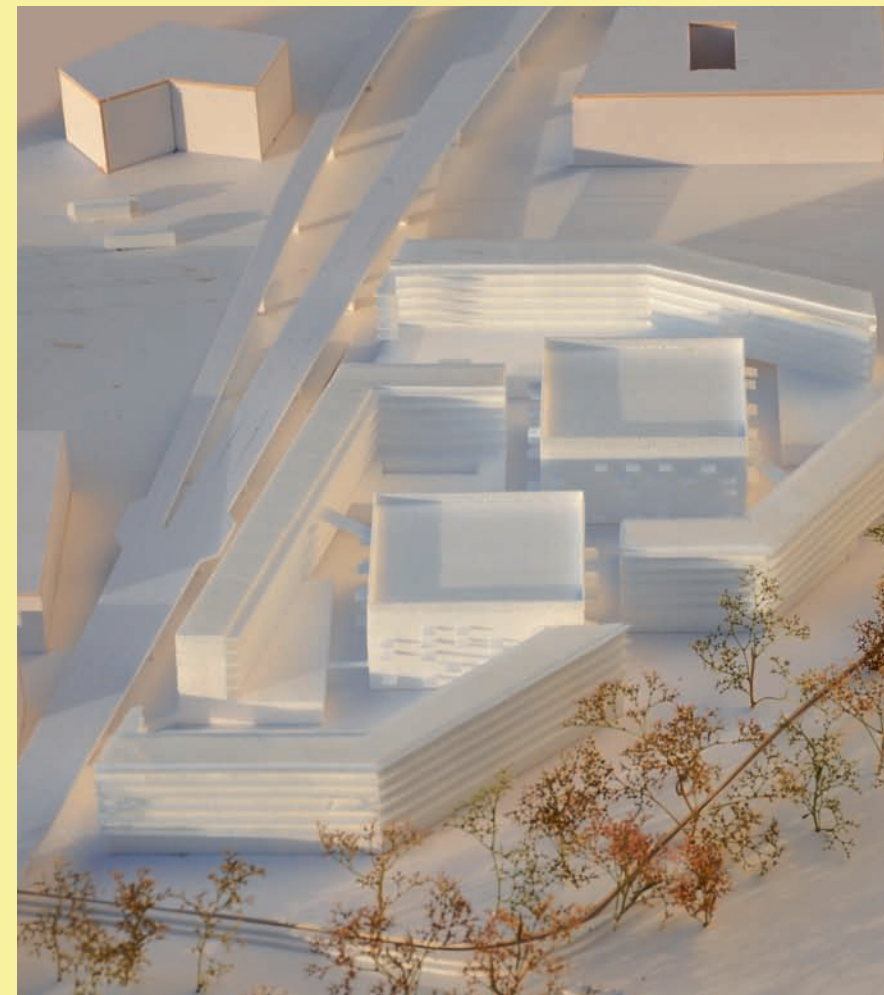
die zur Pensimo gehört und sich auf preiswertes Wohnen spezialisiert hat. Gleich nebenan baut die Wohngenossenschaft «Kraftwerk 1» eine grosse Siedlung. Die Genossenschaft hat sich seit den 1990er-Jahren mit visionären Wohnideen einen Namen gemacht und einen Teil davon mit ihren Projekten in Zürich-West und Zürich-Höngg umgesetzt. Der Schritt über die Stadtgrenze hinaus ist für beide Genossenschaften eine Premiere.

Neue Stadt im Glatttal

Mit dem Entscheid für ihr Engagement im Zwicky-Areal ist die WOKO dort präsent, wo Zürich aktuell wächst: ausserhalb der nördlichen Stadtgrenze in den Glatttal-

Gemeinden Opfikon, Wallisellen und Dübendorf. Treiber der Bautätigkeit ist die seit Jahren anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in Zürich. Sie macht es schwierig, zahlbare Projekte innerhalb der Stadtgrenzen zu realisieren. Deshalb sind viele Wohnbauträger auf die preiswerteren Areale in den angrenzenden Gemeinden ausgewichen.

«Die Zukunft von Zürich findet im Glatttal statt», brachte vor einiger Zeit die Planungsgruppe «Krokodil» diese Entwicklung auf den Punkt. Hinter dem Namen stecken mehrere innovative Architekturbüros aus dem Grossraum Zürich. Sie haben als Denkanstoss einen Masterplan für eine künftige Stadt im Glatttal entwor-



Die künftigen WGs der WOKO befinden sich im vorderen der beiden würfelförmigen Gebäude.

fen. Ob Teile davon je umgesetzt werden, steht aber in den Sternen. Denn der Wachstumsmotor läuft in der Region auch ohne Masterplan bereits auf Hochtouren. Beispielsweise im Glattpark auf Opfiker Gemeindegebiet, wo derzeit die zweite Etappe mit mehreren Hundert Wohnungen sowie Büro- und Gewerberäumen hochgezogen wird.

Ein weiterer Brennpunkt ist das Richti-Areal zwischen dem Bahnhof Wallisellen und dem Glattzentrum – direkt neben dem Zwicky-Areal gelegen. Auf der einstigen Industriebrache, die als eine der grössten Baustellen der Schweiz gilt, entsteht ein ganzer Stadtteil nach den Plänen des ETH-Architekturprofessors Vittorio Lam-

pugnani. Durch seine Gestaltung, seine Grösse und seine Dichte ist das Richti-Areal beispielhaft für die Entwicklung im Glatttal. Dort sind nicht mehr Einfamilienhausquartiere Trumpf, sondern Quartiere mit einer Dichte, wie man sie bis anhin nur in den klassischen Innenstädten kannte.

Scheibe, Block und Halle

Das gilt auch für das Zwicky-Areal. Die Architekten Schneider Studer Primas, die 2009 den Studienauftrag gewonnen haben, arbeiten dort mit drei städtischen Gebäudetypen: Scheibe, Block und Halle. Vier scheibenförmige Bauten schliessen das Areal gegen aussen ab. Im Innern stehen zwei grosse quadratische Blöcke

Facts & Figures

Zwicky-Areal, Haus 3

- > Bauherrschaft: Anlagestiftung Adimora, Pensimo Management AG, Zürich
- > Architektur: Schneider Studer Primas, Zürich
- > Baubeginn: Herbst 2013
- > Bezug: Sommer 2015
- > Nutzungsmix: Mietwohnungen, Studenten-WGs, Läden, Gewerbe und Ateliers
- > Hauptnutzfläche: 6000 m²
- > Anzahl Wohnungen: 60
- > Gewerbeflächen: 852 m²
- > Investitionsvolumen: Fr. 50 Mio.

WOKO, Haus 3, 1. und 2. OG

- > Anzahl Zimmer: 56
- > Raumprogramm:
 - 10 × 4er-WG
 - 4 × 3er-WG
 - 4 × 1er-Studios
 - 2 Gemeinschaftsräume
- > Zimmermiete (inkl. NK): Fr. 540.–/Mt.
- > Zimmergrösse: 12 bis 16 m²

mit je einer Halle im Erdgeschoss. In den Blöcken und Scheiben sind Wohnungen untergebracht, in den Hallen Läden, Gewerberäume und Ateliers, die für Leben im Quartier sorgen werden.

Die Räume der WOKO befinden sich im ersten und zweiten Obergeschoss des südlichen Blockbaus. Sie bieten Platz für 14 kleinere WGs und vier Studios. Lichthöfe lockern die Geschosse auf und sorgen trotz grosser Gebäudetiefe für genügend Tageslicht in den Räumen. Die Studierenden der WOKO werden 2015 also in einem urbanen Umfeld wohnen, das sich nur durch die Postleitzahl von anderen studentischen Wohnangeboten in der Stadt Zürich unterscheidet.



VERWALTUNGSRECHNUNG

1.1. – 31.12.2012	Bemerkungen	2012 CHF	%	2011 CHF	%	Abweichung CHF	%
Ertrag							
	Vermietungs- und Verwaltungshonorar	1'098'990	92.8%	1'004'535	86.1%	94'455	9%
	Mahn- und Umtriebsgebühren	34'532	2.9%	30'588	2.6%	3'944	13%
	Projektverrechnungen, übrige Erträge	50'533	4.3%	131'149	11.2%	-80'616	-61%
	TOTAL ERTRAG	1'184'055	100.0%	1'166'272	100.0%	17'783	2%
Aufwand							
Personalaufwand							
	Gehälter, Entschädigungen	721'541	60.9%	724'723	62.1%	-3'182	0%
	Sozialabgaben	132'430	11.2%	138'543	11.9%	-6'113	-4%
	Weiterbildung, Spesen, übriger Personalaufwand	24'055	2.0%	15'175	1.3%	8'880	59%
	Total Personalaufwand	878'026	74.2%	878'440	75.3%	-414	0%
Verwaltungsaufwand							
	Raumkosten, übrige Bürokosten	61'454	5.2%	59'475	5.1%	1'979	3%
	Drucksachen, Büromaterial	14'007	1.2%	15'205	1.3%	-1'198	-8%
	Telefon, Porti, Post- und Bankspesen	22'236	1.9%	28'790	2.5%	-6'554	-23%
	Abschreibungen, IT	68'835	5.8%	76'315	6.5%	-7'480	-10%
	Kommunikation, Werbung	22'221	1.9%	19'112	1.6%	3'109	16%
	Übriger Verwaltungsaufwand, Mehrwertsteuer	40'745	3.4%	29'714	2.5%	11'031	37%
	Versicherungen, Revision	9'495	0.8%	9'240	0.8%	255	3%
	Total Verwaltungsaufwand	238'992	20.2%	237'851	20.4%	1'141	0%
	TOTAL AUFWAND	1'117'018	94.3%	1'116'291	95.7%	727	0%
	VERWALTUNGSERGEBNIS	67'037	5.7%	49'981	4.3%	17'056	34%
Übrige Rechnung							
	Ergebnis Liegenschaften	36'094	3.0%	72'701	6.2%	-36'607	-50%
	Vermögensertrag	121'579	10.3%	136'703	11.7%	-15'124	-11%
	Kautionszinsen	-6'992	-0.6%	-13'338	-1.1%	6'346	-48%
	Genossenschafterbeiträge	0	0.0%	0	0.0%	0	n.a.
	Ausserordentlicher Ertrag / Aufwand	1'015	0.1%	17'120	1.5%	-16'105	-94%
	Rückstellung Wohnprojekte, diverse	-160'000	-13.5%	-213'600	-18.3%	53'600	-25%
	Ergebnis übrige Rechnung	-8'304	-0.7%	-414	0.0%	-7'890	-1904%
	JAHRESERGEBNIS	58'733	5.0%	49'567	4.3%	9'166	18%
Kennzahlen							
	Verwaltungskosten pro Zimmer/Monat	44.00		46.00		-2.00	-4%
	Stellenprozent Verwaltung	750%		749%		1%	0%
	Personalkosten in % vom Umsatz	6.8%		6.9%		-0.1%	-2%
	Verwaltungsertrag in % vom Umsatz	9.3%		9.5%		-0.2%	-2%

LIEGENSCHAFTSRECHNUNG

1.1. – 31.12.2012	Bemerkungen	2012 CHF	%	2011 CHF	%	Abweichung CHF	%
Liegenschaftsertrag							
	Mieterträge Wohnen	11'611'519	95.2%	10'476'259	94.7%	1'135'260	11%
	Mieterträge Gewerbe, Parkplätze	499'570	4.1%	494'398	4.5%	5'172	1%
	Leerstand, Mietausfall	-9'707	-0.1%	-6'886	-0.1%	-2'821	41%
	Übrige Erträge	95'000	0.8%	95'000	0.9%	0	0%
	TOTAL LIEGENSCHAFTSERTRAG	12'196'382	100.0%	11'058'771	100.0%	1'137'610	10%
Liegenschaftsaufwand							
Betriebskosten Gebäude							
	Mietaufwand	6'907'189	56.6%	6'255'658	56.6%	651'531	10%
	Baurechts- und Kapitalzinsen	439'902	3.6%	434'828	3.9%	5'074	1%
	Versicherungen, Abgaben	77'913	0.6%	71'917	0.7%	5'996	8%
	Reparaturen, Unterhalt	678'668	5.6%	537'119	4.9%	141'549	26%
	Abschreibungen, Rückstellungen	345'171	2.8%	351'938	3.2%	-6'767	-2%
	Total Betriebskosten Gebäude	8'448'842	69.3%	7'651'459	69.2%	797'383	10%
Nebenkosten							
	Heizung, Warmwasser	645'912	5.3%	521'097	4.7%	124'815	24%
	Elektrizität, Kochgas	293'571	2.4%	266'108	2.4%	27'463	10%
	Wasser, Abwasser	275'247	2.3%	263'208	2.4%	12'039	5%
	Kehrichtabfuhr, Entsorgung	53'323	0.4%	49'452	0.4%	3'871	8%
	Hauswartung, Reinigung, Hausverantwortliche	779'898	6.4%	770'382	7.0%	9'516	1%
	Betriebskosten Hauswartung	64'498	0.5%	53'337	0.5%	11'161	21%
	Gartenunterhalt	124'277	1.0%	113'001	1.0%	11'276	10%
	Mehrwertsteuer, diverse Kosten	330'133	2.7%	262'032	2.4%	68'101	26%
	Telekommunikation	112'481	0.9%	91'809	0.8%	20'672	23%
	Waschmaschinengeld	-66'884	-0.5%	-60'351	-0.5%	-6'533	11%
	Vermietungs- und Verwaltungsaufwand	1'098'990	9.0%	1'004'535	9.1%	94'455	9%
	Total Nebenkosten	3'711'446	30.4%	3'334'611	30.2%	376'835	11%
	TOTAL LIEGENSCHAFTSAUFWAND	12'160'288	99.7%	10'986'070	99.3%	1'174'218	11%
	ERGEBNIS LIEGENSCHAFTEN	36'094	0.3%	72'701	0.7%	-36'607	-50%
Kennzahlen							
	Anzahl Zimmer	1'997		1'971		26	1%
	Mietzins pro Zimmer/Monat	482		478		4	1%
	Nebenkosten pro Zimmer/Monat	154		152		2	1%
	Nebenkosten in % vom Umsatz	30.4%		30.2%		0.2%	1%
	Mietaufwand in % vom Umsatz	56.6%		56.6%		0.0%	0%
	Vermietungs- und Verwaltungsaufwand in % vom Umsatz	9.0%		9.1%		-0.1%	-1%

per 31.12.2012	Bemerkungen	2012 CHF	%	2011 CHF	%	Abweichung CHF	%
Aktiven							
Liquide Mittel		1'451'568	13.6%	926'038	9.0%	525'530	57%
Akonto Heiz- und Nebenkosten		104'502	1.0%	104'217	1.0%	285	0%
Diverse Debitoren, transitorische Aktiven		46'750	0.4%	54'466	0.5%	-7'716	-14%
Forderungen		151'252	1.4%	158'683	1.5%	-7'431	-5%
UMLAUFVERMÖGEN		1'602'820	15.0%	1'084'721	10.5%	518'099	48%
Mobilien, Einrichtungen	22	373'743	3.5%	401'743	3.9%	-28'000	-7%
Fahrzeuge	23	40'802	0.4%	62'000	0.6%	-21'198	-34%
EDV	24	0	0.0%	20'000	0.2%	-20'000	-100%
Sachanlagen		414'545	3.9%	483'743	4.7%	-69'198	-14%
Wertschriften	25	797'704	7.5%	733'496	7.1%	64'208	9%
Sparkonto, Festgeld		2'991'380	28.0%	3'133'136	30.4%	-141'756	-5%
Garantiehinterlagen und Anteilscheine	26	405'901	3.8%	305'562	3.0%	100'339	33%
Darlehen SSWZ	27	2'000'000	18.7%	2'000'000	19.4%	0	0%
Hirzenbachstrasse, Max-Bill-Platz	28	2'478'318	23.2%	2'579'718	25.0%	-101'400	-4%
Finanzanlagen, Darlehen, Liegenschaften		8'673'302	81.1%	8'751'911	84.8%	-78'609	-1%
ANLAGEVERMÖGEN		9'087'847	85.0%	9'235'654	89.5%	-147'807	-2%
TOTAL AKTIVEN		10'690'667	100.0%	10'320'375	100.0%	370'292	4%
Passiven							
Sammelkonto Mieten	29	516'434	4.8%	494'331	4.8%	22'103	4%
Kauttionen, kapitalisierte Kautionszinsen		1'198'981	11.2%	1'149'238	11.1%	49'743	4%
SSWZ, ETH, UZH Jus	30	662'192	6.2%	688'509	6.7%	-26'317	-4%
Städtisches Darlehen Max-Bill-Platz	31	1'330'000	12.4%	1'425'000	13.8%	-95'000	-7%
Diverse Kreditoren, transitorische Passiven		417'721	3.9%	413'998	4.0%	3'723	1%
Fremdkapital		4'125'328	38.6%	4'171'076	40.4%	-45'748	-1%
Rückstellung Personal	32	67'000	0.6%	46'000	0.4%	21'000	46%
Rückstellung Unterhalt, Renovation, EDV, diverse	33	3'070'960	28.7%	2'891'154	28.0%	179'806	6%
Rückstellung Nebenkostenabgrenzung		181'334	1.7%	184'834	1.8%	-3'500	-2%
Rückstellung Wohnprojekte	34	845'887	7.9%	685'887	6.6%	160'000	23%
Rückstellungen		4'165'182	39.0%	3'807'876	36.9%	357'306	9%
Genossenschaftskapital		7'500	0.1%	7'500	0.1%	0	0%
Selbst erarbeitetes Eigenkapital		2'333'924	21.8%	2'284'356	22.1%	49'568	2%
Jahresergebnis		58'733	0.5%	49'567	0.5%	9'166	18%
Eigenkapital		2'400'157	22.5%	2'341'424	22.7%	58'733	3%
TOTAL PASSIVEN		10'690'667	100.0%	10'320'375	100.0%	370'292	4%

ERLÄUTERUNGEN

Verwaltungsrechnung

- Mandatsliegenschaften: Fr. 45 resp. Fr. 55 (StudentHostel) pro Zi./Mt. 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 in deren Baukommissionen, Garantearbeiten, Vorbereitungsarbeiten für Inbetriebnahmen und Erstvermietungen sowie Projektbegleitungen externer studentischer Wohnbauträger wurden Fr. 50'533 in Rechnung gestellt.
- Veränderungen im Personalbestand minus 3.9 Prozentpunkte, Teuerungsausgleich und berufliche Entwicklung plus 2.1 Prozentpunkte. Rückstellungen für nicht bezogene Ferien und Überzeiten Fr. 21'000. Entschädigungen der Vorstandsmitglieder und Fixum des Präsidenten Fr. 19'000 (Vorjahr Fr. 20'700).
- Davon Fr. 9'900 für «WOKO goes Hamburg».
- Mietzins für die Büros an der Sonneggstrasse 63 Fr. 50'440. Externe Reinigung durch einen Studenten Fr. 7'239, übrige Bürokosten Fr. 3'775.
- Drucksachen Fr. 8'168, Büromaterial Fr. 5'839.
- Abschreibungen Mobilien und EDV Fr. 20'000 resp. Fr. 19'000. EDV-Support durch Private, Lizenzen und diverses Fr. 29'835.
- Gestaltung und Druck Geschäftsbericht Fr. 11'445. Diverses inkl. Web-Hosting und Web-Publishing Fr. 10'776.
- Generalversammlung, Klausurtagung, Jahresanlass, Abschieds- und Jubiläumsgeschenke Fr. 9'076. Mitgliederbeiträge, Bürolunches, Vorstandssitzungen Fr. 3'937. Mehrwertsteuer Fr. 9'732 und Tool für die Eruerung der Instandsetzungs- und Erneuerungskosten Fr. 18'000.
- Zinserträge Kapitalanlagen Fr. 74'058, realisierter Kapitalgewinn Fr. 2'841. Kalkulatorischer Zinsertrag: Eigenliegenschaft und Hauswartungsfahrzeuge Fr. 41'500 resp. Fr. 3'180.
- Rückstellung für Wohnprojekte Fr. 160'000.

Liegenschaftsrechnung

- Leerstand: Gewerbelokal zwei Monate und diverse (Motorrad-)Parkplätze.
- Erfolgsneutrale Wertberichtigung des zinslosen städtischen Darlehens Max-Bill-Platz (siehe Erläuterung 17).
- Davon an Vertragspartner abgeliefertes Bruttoergebnis 4.65 Mio. Franken. In Prozent der Mieterträge: SSWZ 56.5% (Vorjahr 56.6%), ETH 48.4% (Vorjahr 49.3%), UZH Jus 47.2% (Vorjahr 43.7%).
- Baurechtszinsen diverser SSWZ-Liegenschaften und kalkulatorische Verzinsung der Hirzenbachstrasse 4 zu 2.35 Prozent.
- Laufende Unterhaltsaufwendungen wie Reparaturen, Pinselsanierungen und Gerätersatz. 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.
- Zunahme der Energiekosten durch Bestandserhöhung, teilweise höhere Preise und mehr Heizgradtage. Die Belastung von total 7.7 Prozent vom Gesamtumsatz entspricht einer Zunahme um 0.6 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr.
- Leichte Zunahme der Kosten für Wasser- und Abwasserverbrauch durch Bestandserhöhung. Gegenüber dem Vorjahr resultierte eine geringere Belastung im Vergleich zum Gesamtumsatz.

- Zunahme der Gesamtkosten für Hauswartung und Reinigung um 2.5 Prozent. Die Bestandeszunahme bei gleichbleibendem Personalbestand führte gegenüber Vorjahr (7.5 Prozent) zu einer tieferen Belastung im Vergleich zum Gesamtumsatz von total 6.9 Prozent.
- Davon Mehrwertsteuer von Fr. 220'630. Abzüglich Vorsteuerabzug resultierte ein Nettoaufwand von Fr. 86'348.

Bilanz

- Anschaffungen: Tannenrauchstrasse Fr. 18'356 (Aktivierung im Zusammenhang mit neuem Internetangebot), Nelkenstrasse 11 Fr. 21'403 (Initialausstattung der Küchen, Nachtvorhänge und diverses). Abschreibungen: Tannenrauchstrasse Fr. 15'356, Nelkenstrasse 11 Fr. 7'403, Schönleinstrasse Fr. 6'000, Verwaltung Fr. 19'000. 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. 21'198.
- Abschreibung Verwaltung Fr. 20'000. Investitionen von Fr. 15'206 in Bosshard No.13 und REWO wurden vollständig erfolgsneutral abgeschrieben.
- Bestandeszunahme durch Wertschriftenkauf: Kurswert per 31.12.2012 Fr. 882'897; Bewertungsreserve Fr. 85'193 (Vorjahr Fr. 500). Zusammensetzung der Wertschriften per 31.12.2012 zum Kurswert inkl. Marchzins: Fr. 328'421 Exchange Traded Funds und strukturierte Produkte, Fr. 554'476 festverzinsten Obligationen.
- Depots der WOKO inklusive kumulierten Zinses für Illanzhofweg, Max-Bill-Platz, Tannenrauchstrasse, Konrad-Ilg-Strasse und neu Fr. 100'000 Anteilskapital bei der Baugenossenschaft «Mehr als Wohnen».
- 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.
- Saldo aller Mietzins-Vorauszahlungen und -Ausstände per 31.12.2012. Ausstände Fr. 21'459 (Vorjahr Fr. 23'400). Vorauszahlungen für Januar-mieten Fr. 537'893 (Vorjahr Fr. 517'731).
- Kontokorrentschuld: Fr. 394'921 Stiftung für Studentisches Wohnen, Fr. 244'692 ETH und Fr. 47'956 Uni Jus-Alumni-Stiftung. Abzüglich diverser Vorleistungen von Fr. 25'377.
- Zinsloses städtisches Darlehen für Mieterausbau und Ausstattung Max-Bill-Platz. Erfolgsneutrale Wertberichtigung von Fr. 95'000 (siehe Erläuterungen 22 und 28).
- Bis Ende 2012 nicht bezogene Ferien und Überzeitguthaben.
- Veränderung zum Vorjahr: Zunahme Unterhalt Miet- und Eigenliegenschaften Fr. 195'012, Abnahme EDV Fr. 15'206.
- Bildung von Rückstellungen für Wohnprojekte.

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



ÜBERSICHT LIEGENSCHAFTEN

	Eigentümer (ZN = Zwischennutzung) (RM = Rohbaumiete)	Anzahl Zimmer	Bruttomieterttrag Wohnen	Ø Bruttomietzins pro Zimmer/Monat	Ø Nebenkosten pro Zimmer/Monat
Altstetterstrasse 183	Stadt ZH	39	163'184	349	152
Badenerstrasse 280	SSWZ	31	166'704	448	161
Bächlerstrasse 44–46	SSWZ	179	1'166'964	543	104
Bülachhof 1–3	SSWZ	222	1'413'115	530	139
Bülachstrasse 1–11	SSWZ	266	1'591'408	499	132
Chorgasse 7	Stadt ZH	8	49'802	519	76
Culmannstrasse 26	SSWZ	60	422'240	586	180
Ekkehardstrasse 6/Turnerstrasse 21	ETH	36	166'660	386	209
Elsastrasse 17	SSWZ	21	124'180	493	183
Enzenbühlstrasse 81	Privat (ZN)	8	54'240	565	54
Erismannhof 16	Stadt ZH	3	13'392	372	122
Germaniastrasse 103	SSWZ	28	172'800	514	216
Gsteigstrasse 18 (Studios)	SSWZ	31	252'484	679	256
Gubelstrasse 44	SSWZ	16	98'122	511	168
Hafnerstrasse 17, Konradstrasse 49–55	PWG	22	105'481	400	91
Hirzenbachstrasse 4	WOKO	36	160'464	371	45
Hochstrasse 108	SSWZ	25	157'516	525	156
Ilanzhofweg 5	BG Freiblick	3	15'678	436	85
Kantstrasse 20	SSWZ	42	243'809	484	212
Kirchgasse 36	Stadt ZH	12	70'986	493	87
Konrad-llg-Strasse 20–24	GEWOBAG (ZN)	37	161'490	376	119
Leonhardshalde 15–19	Stadt ZH	37	248'484	560	196
Lerchenhalde, Lerchenrain	ETH	192	727'132	316	123
Max-Bill-Platz 11–15	WOKO (RM)	116	769'364	553	136
Meierwiesenstrasse 62	SSWZ	169	1'069'169	527	271
Münstergasse 25	Stadt ZH	13	55'112	353	86
Nelkenstrasse 11 (ab Mai 2012)	ETH	16	84'480	660	151
Nelkenstrasse 20	Allreal (ZN)	17	103'286	530	163
Predigergasse 13	Stadt ZH	6	28'239	392	119
Rebhüslweg 1–5	SSWZ	67	402'052	500	175
Riedtli-Siedlung	Stadt ZH	30	184'814	513	93
Röntgenstrasse 86	Stadt ZH	3	10'998	306	80
Schaffhauserstrasse 518	Stadt ZH (ZN)	7	32'400	386	136
Schönleinstrasse 14	Stadt ZH	10	85'356	711	104
Sonneggstrasse 23	ETH	10	64'360	536	165
Sonneggstrasse 27	ETH	16	100'440	523	157
Sophienstrasse 1	UZH JUS	16	98'500	513	236
Tannenrauchstrasse 35	Stadt ZH	77	376'546	408	177
Ueberlandstrasse 17, Dietikon	ETH	33	165'520	418	250
Zederstrasse 12	Kanton ZH	9	54'284	503	153
Zürichbergstrasse 24	Kanton ZH	28	180'264	537	115
TOTAL 2012		1'997	11'611'519	482	154

ORGANE UND VERWALTUNGSTEAM

Genossenschafter

Verband der Studierenden ETH Zürich (VSETH)
 Studierendenrat der Universität Zürich (StuRa)
 Akademische Vereinigung 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
 Martin Lanz
 Rebecca Taraborrelli – Delegierte der Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich
 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
 Michèle Mathiuet – Praktikantin

Kim Bollhorn – Verantwortliche Bauten

Roland Hurschler – Verantwortlicher Betrieb
 Tiffany Chudzinski – Verantwortliche Betrieb

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

44 studentische Hausverantwortliche sowie 2 Hauswarte im Nebenamt



