

JAHRESBERICHT 2024

SSWZ



● STIFTUNG FÜR STUDENTISCHES WOHNEN ZÜRICH



Inhalt

+ Seite 4

2024 im Zeichen des Fortschritts

+ Seite 6

Ein **Jahresrückblick** mit Fokus auf Trends

+ Seite 7

Die **Geschäftsstelle und der Stiftungsrat** der SSZW

+ Seite 9

Campus Irchel: ein Aufbruch in eine neue Ära

+ Seite 12

Der **Wandel** des studentischen Wohnens in der Schweiz

+ Seite 14

SSWZ-Immobilienportfolio

+ Seite 38

Auftrag und Wirkungskreis der SSWZ

+ Seite 40

Wie wird **KI** das studentische Wohnen verändern?

+ Seite 43

Das Geschäftsjahr in **Zahlen**

SSWZ Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich
Sonneggstrasse 23
CH-8006 Zürich

T +41 44 632 52 11
info@sswz.ch
www.sswz.ch

2024 im Zeichen des Fortschritts



VLNR: ULRICH A. WEIDMANN, MICHEL KEMPTER

Zürich ist ein herausragender Hochschulstandort mit internationaler Strahlkraft. Doch auch im globalen Wettbewerb der Universitätsstädte gilt: Wissenschaftliche Exzellenz allein reicht nicht aus. Wer Talente aus dem In- und Ausland gewinnen und halten will, muss attraktive, umfassende Rahmenbedingungen bieten – und dazu gehört auch ein hochwertiges, zugängliches und bezahlbares Wohnangebot. Dies gilt für die Schweiz mit ihren hohen Lebenshaltungskosten ganz besonders.

Gerade die Wohnsituation für Studierende hat sich 2024 weiter zugespitzt. Dem stetigen Wachstum an Studierenden an den Zürcher Hochschulen steht kein vergleichbarer Ausbau des Wohnangebotes gegenüber, besonders nicht in der Stadt Zürich. Gerade für Studierende, die oft mit knappen finanziellen Mitteln auskommen müssen, wird es zunehmend schwieriger, bezahlbare und geeignete Wohnmöglichkeiten zu finden. Hinzu kommen die absehbar deutlich steigenden Ausbildungskosten, die das schweizerische Prinzip gleicher Chancen im Zugang zur Hochschulbildung weiter infrage stellen.

Die Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich begegnet dieser Entwicklung mit konkreten Lösungen: Unser Ziel ist es, Wohnraum zu schaffen, der nicht nur bezahlbar ist, sondern zugleich die Lebenswirklichkeiten einer neuen Studierendengeneration widerspiegelt. Wir verstehen Wohnen als mehr als eine Unterkunft – es ist ein zentraler Bestandteil studentischer Lebensqualität. Deshalb setzen wir auf funktionale, gemeinschaftsfördernde

und zugleich individuelle Wohnkonzepte, die durch moderne Infrastruktur, effiziente Abläufe und digitale Zugänglichkeit überzeugen.

Die heutige Generation von Studierenden ist digital vernetzt, flexibel und informiert. Wohnen bedeutet für sie weit mehr als nur Schlafen – es ist Lernort, Rückzugsraum, sozialer Treffpunkt und Teil der persönlichen Entwicklung.

Die Suche nach der passenden WG oder einem inspirierenden Umfeld ist deshalb ein zentrales Thema. Umso wichtiger ist ein effizienter und zielgerichteter Vergabeprozess – gerade bei mehreren hundert Mieterwechseln pro Semester.

Unsere Bewirtschaftungspartnerin WOKO entwickelt diesen Prozess kontinuierlich weiter – mit dem Ziel, möglichst passende Wohnsituationen zu schaffen, Fluktuation zu minimieren und den Verwaltungsaufwand tief zu halten. Fairness, Transparenz und digitale Zugänglichkeit für alle Beteiligten stehen dabei im Zentrum.

Ulrich A. Weidmann
Präsident des Stiftungsrates SSWZ

Im Berichtsjahr konnten wir zahlreiche Projekte voranbringen, bestehende Liegenschaften modernisieren und konkrete Schritte für zukünftige Neubauten einleiten. Wieder durften wir einer grossen Sympathie privater Liegenschafteneigner begegnen. Der Verkauf bestehender Liegenschaften an die SSWZ zu Vorzugskonditionen ist eine besonders schöne und willkommene Form von Donationen, die uns neue und rasche Wachstumsperspektiven eröffnet. Er erlaubt uns ein organisches und wirtschaftlich tragbares Wachstum trotz gestiegener Baupreise sowie höherer Energie- und Unterhaltskosten. Umso dankbarer sind wir für das Vertrauen, die Kompetenz und das Engagement unserer Mitarbeitenden sowie die enge Zusammenarbeit mit unseren Partnerinstitutionen.

Unser besonderer Dank gilt allen, die unsere Arbeit unterstützen. Gemeinsam setzen wir uns für eine zukunftsfähige Wohnversorgung von Studierenden in Zürich ein – sozial ausgewogen, architektonisch klug, wirtschaftlich tragfähig und nachhaltig gedacht.

Michel Kempter
Geschäftsführer SSWZ

Ein Jahresrückblick mit Fokus aufs Trends



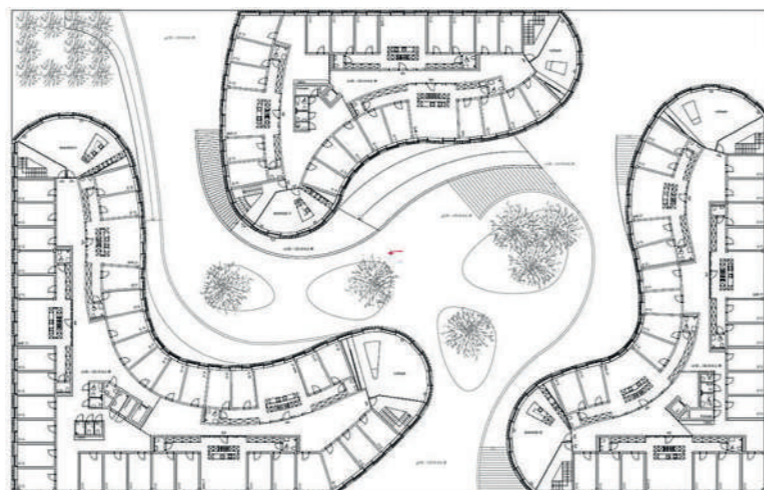
Wie wohnen Studierende heute? Einblicke aus HWO und «Cäsar-Ritz-Strasse»

Im Sommer 2024 hatten wir die Gelegenheit, gemeinsam mit unseren Branchenpartnerinnen und -partnern zwei innovative Studierendenwohnheime zu besichtigen: das HWO auf dem Campus ETH Höggerberg und das Wohnhaus «Cäsar-Ritz-Strasse». Ziel der Veranstaltung war es, die Unterschiede zwischen klassischen Wohngemeinschaften und modernen studentischen Wohnformen zu erleben und ihre jeweiligen Anforderungen und Mehrwerte zu diskutieren.

Im HWO konnten wir die durchdachte Architektur und die auf Studierende zugeschnittenen Zimmer kennenlernen. Private Rückzugsorte, grosszügige Gemeinschaftsbereiche und moderne Ausstattung fördern das Lernen und den Austausch. Besonders die Flexibilität der Mietformen – etwa für internationale Studierende – beeindruckte uns.

Anschliessend ging es zur «Cäsar-Ritz-Strasse», wo eine Präsentation und ein lebhafter Austausch stattfanden. Beide Besuche zeigten eindrücklich, wie moderne Wohnheime vielseitige Lösungen bieten, die weit über das klassische WG-Leben hinausgehen. Sie verbessern die Lebens- und Studienbedingungen deutlich und bieten Raum für Gemeinschaft und individuelle Entwicklung.

Unsere Partnerinnen und Partner nutzten die Gelegenheit, die neuen Trends und Best Practices im studentischen Wohnen kennenzulernen. Der Austausch unterstrich die wachsende Bedeutung moderner Wohnformen und ihre positiven Auswirkungen auf das studentische Leben.



Die Geschäftsstelle und der Stiftungsrat der SSWZ

Der SSWZ Stiftungsrat – zusammengesetzt aus Persönlichkeiten der Stadt, der Universität und der ETH Zürich – steuert als Führungsorgan die strategischen und politischen Belange der Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich. Für das Operative ist unsere Geschäftsstelle im Einsatz.

Geschäftsstelle



Michel Kempter
Geschäftsführer



Melanie Waldis
Assistentin der Geschäftsleitung



Laila Spilimbergo
Immobilienmanagement und Bauherrenvertretung



Kristina Stokic
Immobilienmanagement und Bauherrenvertretung ab 01.01.2024

Stiftungsrat



Prof. Dr. Ulrich A. Weidmann
Präsident des Stiftungsrats, Vizepräsident für Infrastruktur der ETH Zürich



François Chapuis
Vizepräsident des Stiftungsrats, Direktor Immobilien und Betrieb der Universität Zürich



Gina Balsiger
Stiftungsrätin, Betriebsleiterin GZ Wollishofen, Zürich



Bianca Wildrich
Stiftungsrätin, Departementsekretärin Stadt Zürich Hochbaudepartement



Regula Christen
Stiftungsrätin, Leiterin Studentische Dienste der ETH Zürich



Manuel Hässig
Stiftungsrat bis 03.09.2024 Studierende an der ETH Zürich, Vertreter der Studierenden



Linus Egli
Stiftungsrat, Studierender an der UZH, Vertreter der Studierenden



Peter Collmer
Stiftungsrat, Leiter Studieninformation und Beratung der UZH



Nora Dieschbourg
Stiftungsrätin ab 03.09.2024, Studierende an der ETH Zürich, Vertreterin der Studierenden



Campus Irchel: ein Aufbruch in eine neue Ära

Der Campus Irchel ist seit Ende der 1970er-Jahre ein zentraler Standort der Universität Zürich. Hier sind die naturwissenschaftlichen, human- und veterinärmedizinischen Fächer untergebracht, die von spezialisierten Infrastrukturen für Forschung und Lehre profitieren. Nach mehr als 45 Jahren intensiver Nutzung besteht jedoch ein erheblicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf. Besonders die Gebäudetechnik ist veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an Sicherheit, Energieeffizienz und Funktionalität.



Der Planungsperimeter für das Universitäre Wohnen Irchel-Süd befindet sich im Nutzungs-Cluster Irchel-Süd.

Zwei-Standorte-Strategie

Die Universität Zürich verfolgt die sogenannte Zwei-Standorte-Strategie. Diese sieht vor, die universitären Aktivitäten langfristig auf die Standorte Zentrum und Irchel zu konzentrieren und dort gezielt weiterzuentwickeln. Der Campus Irchel spielt dabei eine Schlüsselrolle für die naturwissenschaftlichen und medizinischen Disziplinen.

Zukunftsvision für den Campus

In den kommenden 25 Jahren wird der Campus grundlegend modernisiert und ausgebaut. Ziel ist es, einen zukunftsfähigen, attraktiven und wettbewerbsfähigen Gesamtcampus zu schaffen, der die verschiedenen Teilbereiche (Nord, Mitte, Süd, West) umfasst und harmonisch in den Irchelpark eingebettet ist.

Die geplante Erneuerung betrifft sowohl die bauliche Infrastruktur als auch die Möglichkeiten für innovative Forschung und Lehre. Besonderes Augenmerk liegt darauf, die städtebaulichen Qualitäten des Campus zu bewahren und weiterzuentwickeln. Der Masterplan Campus Irchel dient dabei als Leitfaden für die langfristige Entwicklung und bildet die Basis für die Teilrevision des kantonalen Richtplans.

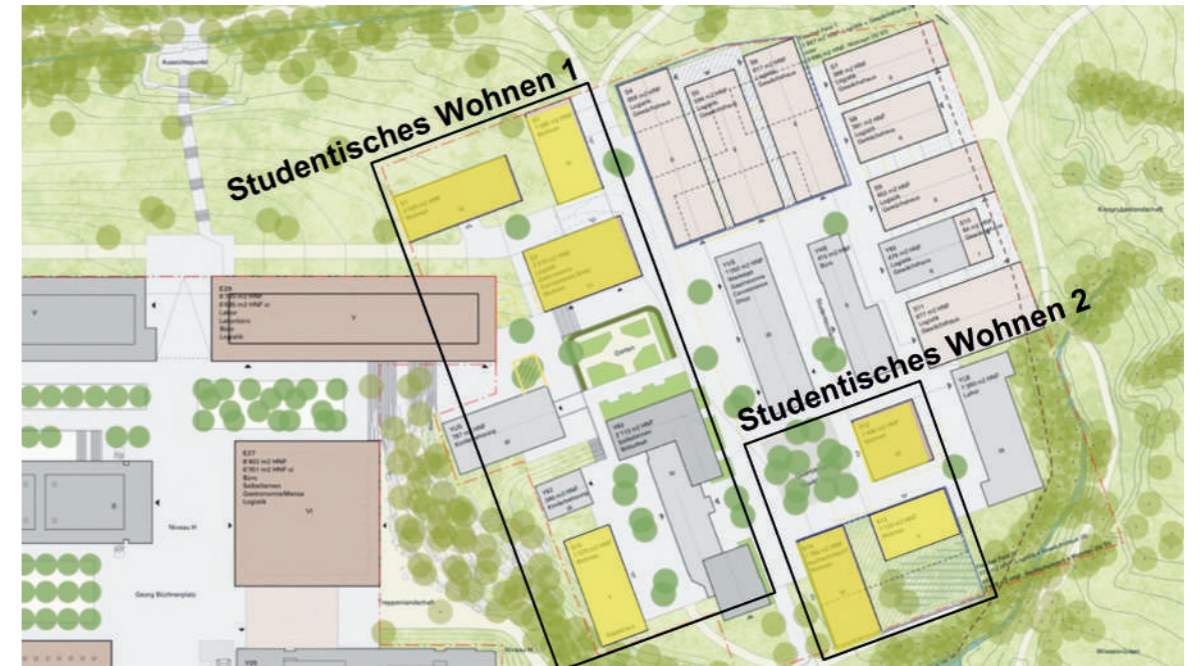
Nachhaltigkeit und Verdichtung als Leitprinzipien

Ein zentrales Ziel der Entwicklung ist es, eine attraktive, verdichtete und nachhaltige Gesamtanlage zu schaffen. Damit sollen beste Voraussetzungen für Forschung, Lehre und studentisches Leben geschaffen werden. Aspekte wie Energieeffizienz, umweltfreundliche Mobilität und flexible Nutzungskonzepte stehen im Fokus der Planungen.

Machbarkeitsstudie bestätigt die Umsetzbarkeit

Um die Realisierbarkeit und Nachhaltigkeit der geplanten studentischen Wohnangebote am Campus Irchel zu prüfen, wurde eine umfassende Machbarkeitsstudie für das Projekt «Universitäres Wohnen Irchel-Süd» durchgeführt. Die Studie analysierte verschiedene bauliche und organisatorische Varianten und bewertete sowohl die Wirtschaftlichkeit als auch die städtebauliche Integration.

Die Ergebnisse sind eindeutig: Sowohl die Grundvariante (465 Zimmer) als auch die Maximalvariante (546 Zimmer) sind wirtschaftlich tragfähig und erfüllen die Anforderungen an nachhaltiges Bauen. Die Gebäude werden nach Minergie-P-ECO-Standard geplant und bieten moderne, bezahlbare



Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen – von Bachelor- und Masterstudierenden bis zu internationalen Austauschstudierenden und Doktorierenden. Gemeinschaftsflächen, Zusatzangebote wie Gastronomie und Kinderbetreuung sowie eine hochwertige Gestaltung der Innen- und Aussenräume sind Teil des Konzepts.

Die Machbarkeitsstudie empfiehlt, das Projekt zur Ausschreibungsreife zu bringen und die Umsetzung – idealerweise in Zusammenarbeit mit einem professionellen Investor – zügig voranzutreiben. Damit leistet das Vorhaben einen wichtigen Beitrag zur Weiterentwicklung des Campus und zur Attraktivität des Standorts für Studierende aus dem In- und Ausland.

Innovation durch studentische Projekte

Ein besonderes Highlight der Campuserneuerung ist die aktive Einbindung der Studierenden. Im Rahmen von Masterarbeiten und Studienprojekten werden innovative Wohnkonzepte und nachhaltige Entwicklungsstrategien für den Campus erarbeitet. Diese Impulse fliessen als wertvolle Anregungen in die weitere Diskussion und Konzeptentwicklung ein

und tragen dazu bei, die Bedürfnisse der Studierenden frühzeitig zu erkennen und zu thematisieren.

Begeisterung bei der SSWZ für neue Ansätze

Die Geschäftsstelle SSWZ hat im Rahmen eines Team-Events die Ausstellung der Masterarbeiten besucht. Das Team zeigte sich beeindruckt von der Kreativität und Innovationskraft der Studierenden, deren Ansätze wertvolle Impulse für die zukünftige Entwicklung des Campus liefern.



Alle Arbeiten können online eingesehen werden.

Der Wandel des studentischen Wohnens in der Schweiz

Ein Wohnungsmarkt im Umbruch

Die Wohnsituation von Studierenden in der Schweiz befindet sich im Umbruch und stellt den Markt vor erhebliche Herausforderungen. Die steigende Nachfrage nach Wohnraum, kombiniert mit einem begrenzten Angebot, führt zu steigenden Mietpreisen und einem erhöhten Konkurrenzdruck. Interessant ist hierbei die zunehmende Internationalisierung, da renommierte Schweizer Universitäten immer mehr internationale Studierende anziehen.

Neue Wohnbedürfnisse

Vor dreissig Jahren waren die Wohnbedürfnisse der Studierenden relativ homogen. Heutzutage gibt es jedoch eine breite Vielfalt an Lebensstilen und Anforderungen. Einige Studierende sind berufstätig oder kehren nach einer beruflichen Neuorientierung ins Studium zurück, was eine längere Studiendauer zur Folge hat. Viele von ihnen wohnen in nicht speziell für Studierende konzipierten Wohnungen und haben ein schmales Budget. Daher sind bezahlbare, vielseitige Wohntypologien gefordert, die den unterschiedlichen Lebensrealitäten gerecht werden.

Internationale Trends und Innovationen

In anderen Ländern werden bereits innovative Wohnformen für Studierende umgesetzt. In Kopenhagen gibt es beispielsweise schwimmende Wohnheime aus recycelten Schiffscontainern, während in Tokio schon in den 1980er Jahren mit stapelbaren Kapseln experimentiert wurde. Diese Modelle zeigen, dass Wohnraum nicht nur in Quadratmetern, sondern auch in Kubikmetern gedacht werden kann, um die Raumhöhe besser zu nutzen.

Flexibilität und Modularität als Schlüssel

Zukunftsorientierte Wohnkonzepte müssen nachhaltig und flexibel sein. Ein modulares Wohnheim, in dem Studierende ihre Einheiten je nach Bedarf verändern und erweitern können, bietet eine potenzielle Lösung. Diese Wohnformen könnten auch Gemeinschaftsbereiche wie Lernzonen, Freizeitflächen und Coworking Spaces integrieren, um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohnenden gerecht zu werden.

Digitalisierung und innovative Wohnkonzepte

Die Digitalisierung spielt eine immer grössere Rolle im studentischen Wohnungsmarkt. Co-Living-Modelle und Smart-Home-Technologien ermöglichen es den Studierenden, in vernetzten Gemeinschaften

zu leben, die auf gemeinsamen Interessen basieren. Digitale Plattformen erleichtern die Verwaltung und Vernetzung der Bewohnenden und tragen zur Effizienzsteigerung beim Management der Wohnanlagen bei. Innovative digitale Dienstleistungen wie Concierge-Services vereinfachen den Alltag und reduzieren das Einsamkeitsgefühl, insbesondere bei internationalen Studierenden.

Nachhaltigkeit und umweltfreundliches Bauen

Ein zentraler Trend im studentischen Wohnbau ist die Nachhaltigkeit. Neue und renovierte Wohnanlagen setzen verstärkt auf umweltfreundliche Materialien, energieeffiziente Systeme und erneuerbare Energien. Solche Projekte reduzieren nicht nur den ökologischen Fussabdruck, sondern sind auch für umweltbewusste Studierende attraktiv. Standards wie der SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) integrieren dabei ökologische, wirtschaftliche und soziale Aspekte entlang des gesamten Lebenszyklus von Gebäuden – von der Planung bis zum Rückbau.

Finanzielle Hürden und kreative Lösungen

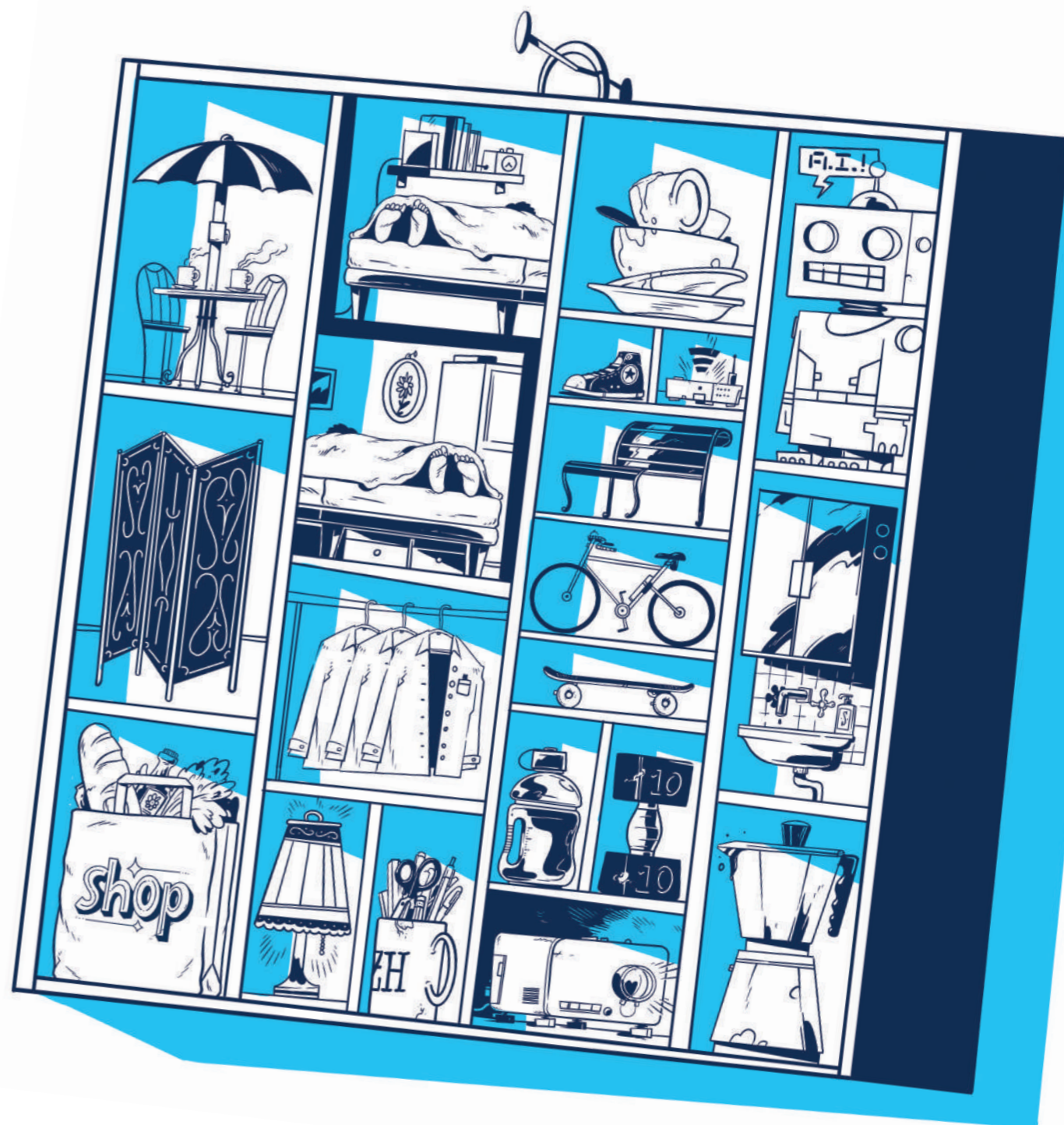
Ein zentrales Problem bleibt die Erschwinglichkeit des studentischen Wohnraums. Trotz Investitionen in Purpose-Built Student Accommodation (PBSA) bleibt die finanzielle Belastung für viele Studierende hoch. Kreative Finanzierungslösungen, unterstützt durch staatliche Förderprogramme, könnten Abhilfe schaffen. Preisgünstiger Wohnraum und die Förderung von Coliving-Modellen könnten ebenfalls zur Entlastung der Studierenden beitragen.

Staatliche Hilfe und akademische Kooperationen

Die Zusammenarbeit zwischen Universitäten, staatlichen Stellen und dem privaten Sektor ist entscheidend, um den Bedarf an studentischem Wohnraum zu decken. Staatliche Unterstützung könnte in Form von Wohnbeihilfen, steuerlichen Anreizen oder Investitionen in den sozialen Wohnungsbau erfolgen. Universitäten könnten durch den Bau und die Verwaltung von Wohnheimen zusätzlich zur Lösung beitragen. Einige Hochschulen arbeiten bereits erfolgreich mit privaten Anbietern zusammen, um innovative, qualitativ hochwertige und bezahlbare Wohnmöglichkeiten zu schaffen.

Wettbewerb: Die Zukunft gestalten

Um die beste Lösung für die Wohnbedürfnisse der Studierenden zu finden, hat die SSWZ in Zusammenarbeit mit BAUS baut AG einen Architekturwett-



bewerb ins Leben gerufen. Architekturstudierende sind aufgefordert, kreative Ideen für zukunftsweisende Wohnkonzepte zu entwickeln. Diese sollen flexible Möbel und Gemeinschaftsräume integrieren, die auf die individuellen Bedürfnisse der Bewohnenden zugeschnitten sind. Die Ergebnisse des Wettbewerbs werden 2025 präsentiert.

Eine vielversprechende Zukunft

Der studentische Wohnungsmarkt in der Schweiz befindet sich im Wandel. Steigende Nachfrage, begrenztes Angebot und finanzielle Herausforderungen prägen den Markt. Investitionen in PBSA, innovative Wohnkonzepte und nachhaltiges Bauen sind zentrale Trends.

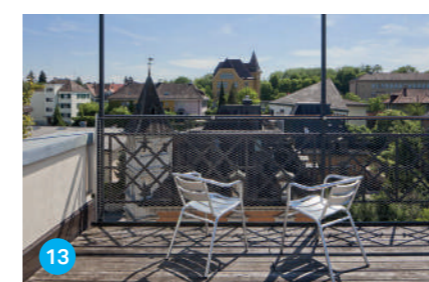
Die zukünftige Entwicklung wird durch die enge Zusammenarbeit von Universitäten, Staat und privatem Sektor bestimmt. Diese Akteure müssen gemeinsam hochwertige und bezahlbare Wohnräume schaffen, um den Bedürfnissen und Anforderungen der Studierenden gerecht zu werden, gleichzeitig aber auch ökologische und soziale Verantwortung übernehmen. So entsteht eine vielversprechende Zukunft für das studentische Wohnen in der Schweiz.

Vielfältiges **Wohnungsangebot** für eine nachhaltige Nutzung

Das Portfolio der SSWZ umfasst Liegenschaften unterschiedlicher Typologien, Wohnformen und Grössen. Das vielfältige Wohnungsangebot sichert den Studierenden eine nachhaltige Nutzung. Der Unterhalt der Liegenschaften richtet sich nach der Wirtschaftlichkeit, der Intensität ihrer Nutzung und nach ihrem Alter. Sämtliche Liegenschaften werden jährlich einem Unterhalts- und Instandsetzungszyklus unterworfen und befinden sich in einem soliden Zustand.

Portfolio der SSWZ

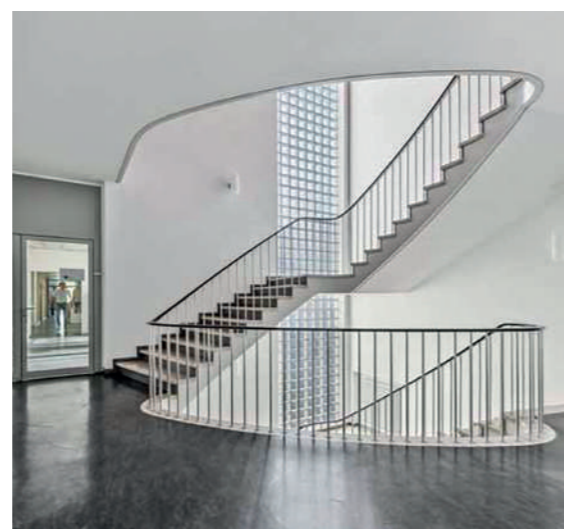
1.  NEU Schaffhauserstrasse 560/562, Zürich Oerlikon	+ Seite 16
2. Bächlerstrasse 44/46, Zürich-Affoltern	+ Seite 17
3. Badenerstrasse 280, Aussersihl	+ Seite 17
4. Bucheggstrasse 4/6/8/10/12, Wipkingen	+ Seite 18
5. Bülachhof 1-3, Wipkingen	+ Seite 20
6. Bülachstrasse 1-13, Zürich Oerlikon	+ Seite 21
7. Cäsar-Ritz-Strasse 1/3/5/7, Zürich-Affoltern	+ Seite 22
8. Culmannstrasse 26, Zürich-Oberstrass	+ Seite 24
9. Elsastrasse 17, Aussersihl	+ Seite 25
10. Germaniastrasse 103, Zürich-Oberstrass	+ Seite 25
11. Gsteigstrasse 18, Zürich-Höngg	+ Seite 26
12. Gubelstrasse 44, Zürich Oerlikon	+ Seite 28
13. Gubelstrasse 46, Zürich Oerlikon	+ Seite 29
14. Hochstrasse 108, Zürich-Fluntern	+ Seite 30
15. Kantstrasse 20, Zürich-Fluntern	+ Seite 31
16. Kapfsteig 1/3, Zürich-Hirslanden	+ Seite 32
17. Meierwiesenstrasse 62, Zürich-Affoltern	+ Seite 34
18. Rebhüsliweg 1-5, Zürich-Altstetten	+ Seite 36





Schaffhauserstrasse 560/562, Zürich Oerlikon
Seit 2024 ist die Liegenschaft an der Schaffhauserstrasse 560/562 in Zürich Oerlikon neu im Portfolio der SSWZ.

Potenzial Zimmer	125
Baujahr	1955
Sanierung geplant	2026



Bächlerstrasse 44/46, Zürich-Affoltern

Die durch die Werner H. Spross-Stiftung erbaute Liegenschaft zeichnet sich durch die liebevolle Gestaltung der Aussenanlagen und die grosszügig gestalteten Balkone und Dachterrassen aus. Die beiden Gebäude der SSWZ umfassen 18 Wohnungen mit insgesamt 179 Zimmern. Es handelt sich um den SSWZ Standort mit der grössten Anzahl

Zahl Zimmer pro Wohneinheit. Die 10-er Wohngemeinschaften konstituieren sich weitgehend selbstständig. Austauschstudierende aus dem Ausland wurden periodisch in die WGs integriert.

Zimmer	179
Baujahr	2011



Badenerstrasse 280, Aussersihl

Im beliebten und belebten Kreis 4 liegt eine der historisch ersten Liegenschaften des SSWZ-Portfolios. Sie besticht, nebst ihrer zentralen Lage, mit einer mit Ornamenten verzierten Fassade sowie Erkern und ausgeprägten Dachvorsprüngen. Das Gebäude verfügt über grosszügig gestaltete Eingangsbereiche, geräumige Zimmer mit gut erhaltenem Fischgrätenparkett sowie über einen charmanten, überdachten Balkon mit Blick auf den ruhigen Innenhof. Im Sockelgeschoss beleben Gewerberäume die strassenseitige Fassade.

Zimmer	31
Baujahr	1918
Umbau	1997



Bucheggstrasse 4/6/8/10/12, Wipkingen

Die Bucheggstrasse ist bekannt als die meistbefahrene Strasse der Schweiz. Der über hundert Meter lange aus Klinker gemauerte Baukörper dient nicht nur als Lärmschutzwand, sondern auch als Wohnhaus für 130 Studierende. Der Zeilenbau wurde im Jahr 2020 fertiggestellt, erstreckt sich entlang der Bucheggstrasse und stuft sich dem Terrain folgend ab. Jede Abstufung entspricht einem Hausteil, in welchem je zwei Maisonette-Wohnungen übereinander angeordnet sind. Zwei Woh-

nungen sind jeweils über eine gemeinsame Loggia miteinander verbunden. Der Ziegelbau umfasst nicht nur diverse Studierendenzimmer, sondern bietet im Sockelgeschoss lokalen Gewerbetreibern attraktiven Raum. Die Nutzungen reichen von Kindertagesstätten über Yogastudio, Lifecoaching-Flächen bis hin zu einer Tanzschule.

Zimmer	130
Baujahr	2020



Bülachhof 2

Bülachhof 1-3, Zürich Oerlikon

In unmittelbarer Nähe der Universität Irchel gelegen steht die Siedlung Bülachhof 1-3, welche ihren Ursprung in einem Projektwettbewerb hat. Zu diesem wurden neben eingeladenen Büros, bewusst auch junge Architekten und Architektinnen zur Ausschreibung zugelassen. Ziel des Ideenwettbewerbs waren kostengünstige und nutzungsgerechte Lösungen, die gemeinsam mit der bereits bestehenden Studierendensiedlung Bülachstrasse 1-13 eine städtebauliche Einheit bilden. Der Neubau sollte architektonische und städtebauliche Qualitäten aufweisen und aus einer ökologisch vertretbaren und soliden Konstruktion bestehen. All diese Ziele wurden erreicht. Der Aspekt der kostengünstigen Umsetzung wurde sowohl bei der

Wahl der Materialien als auch bei der Konzeption der nutzungsbedingten erhöhten Betriebs- und Unterhaltskosten und der Form effizienter Bauprozesse berücksichtigt. Die drei Gebäude werden mittels Laubengängen erschlossen. Die Wohneinheiten verfügen über eine gute Belichtung sowie Gemeinschaftsflächen. Dadurch entsteht eine angenehme Atmosphäre unter den Studierenden. Beide Gebäude verfügen jeweils über eine eigene Dachterrasse sowie Rasenflächen zur freien Nutzung.

Zimmer	222
Baujahr	2003

Bülachstrasse 1-13, Zürich Oerlikon

Basierend auf den Erkenntnissen der ein paar Jahre zuvor spezifisch für studentisches Wohnen realisierten Siedlung Rebhüsweg 1-5 wurde die Überbauung Bülachstrasse realisiert. Die Ähnlichkeit beider Projekte zeigt sich unter anderem in der vertikalen Erschliessung der Wohnungen und bei der Wahl der Dachform. Trotz der beachtlichen Grösse der Überbauung, welche Platz für 266 Studierende bietet, konnte mit den begrünten Innenhöfen, den grosszügig ausgestatteten Aussenflächen und den charmanten Dachterrassen eine gemütliche Atmosphäre geschaffen werden. Das Angebot für Studierende wird durch mehrere Mu-

sikzimmer und eine hauseigene, durch Studierende betriebene Bar abgerundet. Neben dem Wohnraum für Studierende wird auch lokalem Gewerbe und einer Kinderkrippe Platz geboten. Bei der Bülachstrasse 1-13 handelt sich um die zweitgrösste Liegenschaft im Portfolio der SSWZ.

Kinderkrippe	1
Zimmer	266
Baujahr	1994





Cäsar-Ritz-Strasse 1/3/5/7, Zürich-Affoltern
 Die grösste Liegenschaft im Portfolio der SSWZ befindet sich in Zürich-Affoltern. Das Gebäude besticht durch seine Grösse (140 m Länge, 332 Zimmer, verteilt über 7 Geschosse) und den von der Künstlerin Shirana Shahbazi gestalteten, grossflächigen Textilstoren. Hierbei handelt es sich um ein Kunst-am-Bau-Projekt. Die dadurch bunt schimmernde Fassadenansicht passt wunderbar zur Liegenschaft, in welcher Studierende aus verschiedensten Nationen leben. Der Bau umfasst nebst der zahlreichen Wohnungen, einen grosszügigen, mit einer Bar ausgestatteten Multifunktionsraum sowie ein voll ausgestattetes Musikzimmer.

Zimmer	332
Baujahr	2014





Culmannstrasse 26, Zürich-Oberstrass

Mitten im ruhigen Hochschulquartier, im Kreis 6 gelegen, befindet sich die studentische Liegenschaft an der Culmanstrasse 26. Das Gebäude wurde im Jahr 1907 gebaut und im Jahr 2011 umfassend saniert. Von aussen kaum ersichtlich, beherbergt das Haus rund 60 Studierende. Im Erdgeschoss der Liegenschaft befindet sich ein Gewerberaum, der als Büro extern vermietet wird. Die Geschosse zeichnen sich durch Gross-WGs aus und die im Erdge-

schoss angeordnete, grosse Gemeinschaftsküche sorgt für das Gemeinschaftsgefühl. Die grosszügig gestaltete Dachterrasse verfügt zudem über eine fantastische Aussicht über die Stadt Zürich.

Zimmer	60
Baujahr	1907
Umbau	2011



Elsastrasse 17, Aussersihl

Wenige Gehminuten von der Fritschiwiese und dem Lochergut entfernt, wohnen auf 5 Stockwerken verteilt 21 Studierende im lebhaften Kreis 4. Die Liegenschaft wurde im Jahr 1923 erbaut und wurde nach erfolgtem Umbau im Jahr 2002 in eine studentisch genutzte Liegenschaft umfunktioniert. Die Lage in kurzer Gehdistanz zum Albisriederplatz, ist für die junge Generation absolut beliebt.

Zimmer	21
Baujahr	1923
Umbau	2002

Germaniastrasse 103, Zürich-Oberstrass

An exklusiver Lage am Zürichberg, direkt an der Waldgrenze, liegt die im Jahre 1990 erworbene Liegenschaft. Nebst dem wunderbaren Weitblick über den Zürichsee sowie der üppigen Gartenanlage besticht das Gebäude besonders durch ihre für die Jahrhundertwende typischen architektonischen Details, die nach wie vor sehr gut erhalten sind. Das unter Studierenden äusserst beliebte Haus steht unter Denkmalschutz und wird von der SSWZ entsprechend gepflegt. Pro Geschoss sind die sehr breiten Korridore mit integrierten, ornamental verzierten Einbauschränken absolut sehenswert. Die Aussichtslage am Rigiblick und die unmittelbare Nähe zum Wald tragen zusätzlich zur Attraktivität und Beliebtheit der Liegenschaft unter den Studierenden bei.

Zimmer	28
Baujahr	1914
Umbau	1998





Gsteigstrasse 18, Zürich-Höngg

Diese Liegenschaft gilt als die erste realisierte Alterssiedlung der Stadt Zürich. Sie konnte im Jahr 2003 durch die SSWZ erworben werden, da die Struktur und Bauweise den damals geltenden Anforderungen fürs Alterswohnen nicht mehr entsprach. Die Liegenschaft konnte in kurzer Zeit, ohne wesentliche Anpassungen der Grundrisse, zu studentischem Wohnen umgenutzt werden. Charakteristisch für die Liegenschaft ist die von aussen erkennbare Laubengang-Erschliessung. Über diese werden die 31 Wohneinheiten ideal erschlossen. Die Eingangs-

halle mit dem Wandbild des Künstlers Leo Leuppi (1883-1972) lässt die Schutzwürdigkeit der Liegenschaft erkennen. Da die Wohneinheiten flächenmässig über der durchschnittlichen Fläche der üblichen Studierendenzimmern liegen, setzen sich die Mietenden eher aus Doktorierenden zusammen.

Zimmer	31
Baujahr	1956
Umbau	2003
Energetische Sanierung	2014



Gubelstrasse 44, Zürich Oerlikon

Das Gebäude, erbaut im Jahre 1899, liegt in der Nähe des Bahnhofs Oerlikon. Es wurde im Jahr 2005 sorgsam umgebaut, um den aktuellen Raumbedürfnissen der Studierenden gerecht zu werden. Die Liegenschaft umfasst 5 Wohnungen mit insgesamt 16 Zimmern, einen Gemeinschaftsraum und eine Dachterrasse mit Blick über die Dächer des Quartiers.

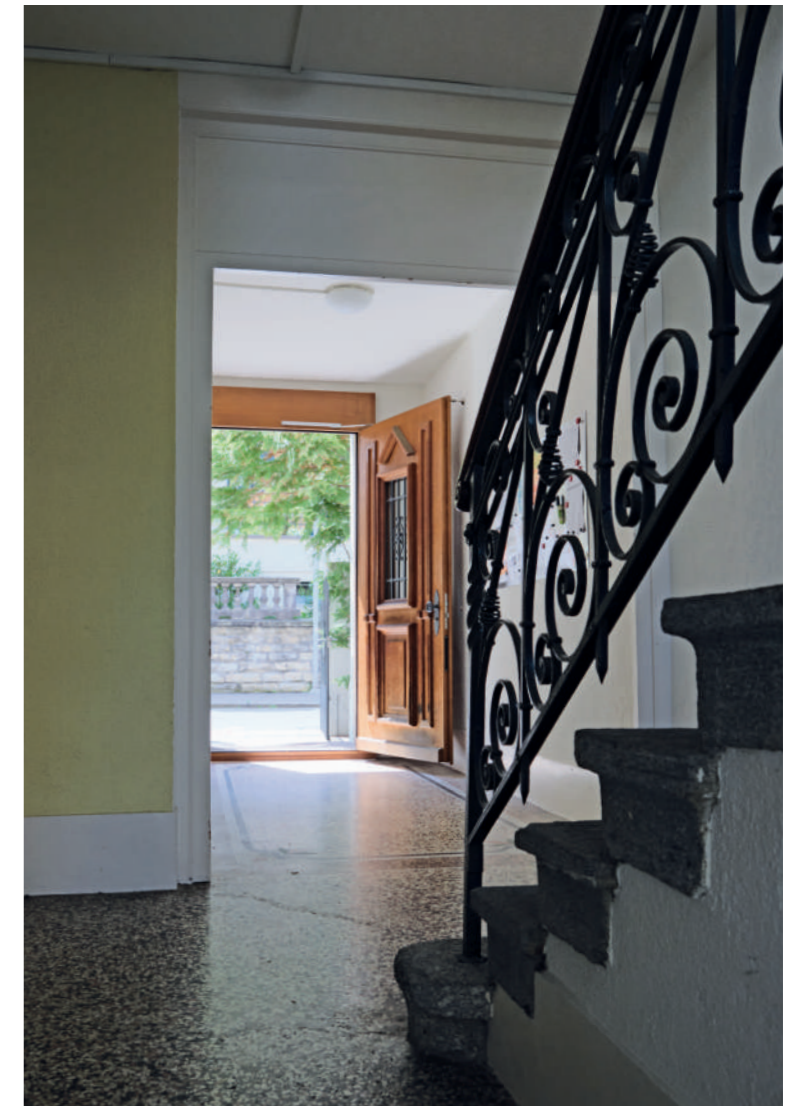
Zimmer	16
Baujahr	1899
Umbau	2005



Gubelstrasse 46, Zürich Oerlikon

Die Liegenschaft an der Gubelstrasse 46 ist einseitig an die Gubelstrasse 44 angebaut. Zusammen bilden diese ein optimales Gebäudeensemble. Der Erwerb der Liegenschaft aus demselben Baujahr 1899 erfolgte im Jahr 2020. Der Standort beider Liegenschaften ist ideal an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Zimmer	7
Umbau	2020



Hochstrasse 108, Zürich-Fluntern

Die Liegenschaft an der Hochstrasse 108 besticht durch ihre wunderschöne Lage inmitten des Quartiers Fluntern. 25 Studierende teilen sich die Wohnungen dieser 4-geschossigen Immobilie. Das Objekt wurde im Jahr 1998 von Gret Loewenberg Architekten GmbH erstellt und zeichnet sich nebst den präzisen auf die Bedürfnisse von Studierenden entworfenen Grundrissen auch durch umlaufende Balkone aus. Die Pflege der begrünten Aussenräume wird gemeinsam mit der angrenzenden SSWZ Liegenschaft an der Kantstrasse koordiniert.

Zimmer	25
Baujahr	1998



Kantstrasse 20, Zürich-Fluntern

Dieses Studentenheim wurde von der Architektin Lux Guyer 1928 entworfen. Das Gebäude wie auch der Garten sind im Inventar der Denkmalpflege aufgeführt und von architektonischer Bedeutung. Als Vorbereitung für die zukünftig anstehende Sanierung wurde eine umfassende baugeschichtliche Dokumentation erstellt und eine Analyse der baulichen Originalsubstanz erarbeitet.

Zimmer	42
Baujahr	1928
Umbau	1998



Kapfsteig 1/3, Zürich-Hirslanden

Die jüngste Liegenschaft des SSWZ Portfolios liegt am Kapfsteig in Zürich und zeichnet sich durch hervorragende Erreichbarkeit und Anbindung an den öffentlichen Verkehr aus. Hier, im grünen Quartier Hirslanden, leben Studierende verteilt auf zwei Hauseingänge. Im Jahr 2010 wurde eine umfassende Renovierung des im Jahr 1947 erstellten Gebäudes durchgeführt. Um den räumlichen Anforderungen der Studierenden gerecht zu werden, erfolgte 2023 nach der Übernahme durch die SSWZ eine sanfte Instandsetzung der Allgemeinräume. Mittelfristig wird die SSWZ an diesem potenzialreichen Standort versuchen die baulichen Ausnutzungsreserven auszuschöpfen, um eine maximale Anzahl Studierender unterzubringen. Hierzu wurden Aufstockungsszenarien und Neubauoptionen planerisch geprüft. Diesbezüglich fanden mit Nachbarn und Gewerbemietern Gespräche statt. An diesem pulsierenden Ort sollen dereinst sowohl Studierende, als auch Quartierbewohner in verdichteter Weise wohnen können.

Zimmer / Wohnungen	24 / 15
Baujahr	1947
Umbau	2010





Meierwiesenstrasse 62, Zürich-Altstetten

Im stark aufstrebenden Zürich-West-Quartier steht das Studenthostel Meierwiesenstrasse der SSWZ. Das Objekt wurde von Novaron Architekten entworfen und im Jahr 2009 von der Firma Halter AG erstellt. In kurzer Gehdistanz vom Bahnhof Altstetten entfernt befinden sich auf vier Stockwerken verteilt 169 Zimmer für Studierende aus aller Welt. Das Sockelgeschoss dient grösstenteils gemeinschaftlichen Zwecken und dem Büro des Hausverantwortlichen. Das Büro fungiert gleichzeitig als Hostel-Empfang. Der Alltag der Bewohnenden spielt sich grösstenteils in der grossen Industrieküche sowie dem Gemeinschaftsraum ab: Es wird gemeinsam gekocht und verweilt.

Zimmer	169
Baujahr	2009





Rebhüsweg 1-5, Zürich-Affoltern

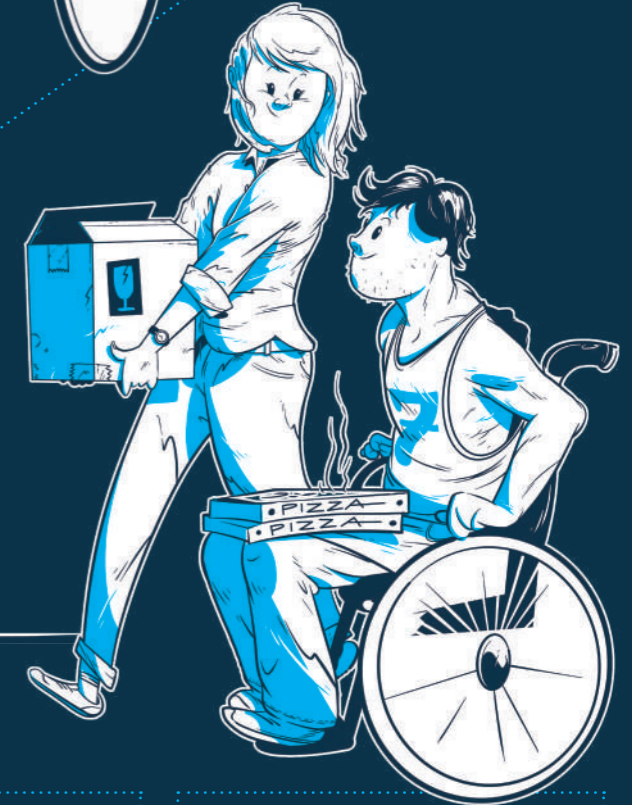
Die erste, spezifisch für Studierende geplante Siedlung der Stadt Zürich wurde 1992 erstellt und umfasst drei Gebäude in Zürich-Affoltern. Die Wohngemeinschaften sind jeweils über drei Geschosse verteilt und bieten Platz für 67 Studierende, verteilt auf rund 10 Wohnungen. Der gemeinsam genutzte Wohn- und Essbereich befindet sich jeweils im Erdgeschoss. Durch die vertikale Verteilung der Zimmer und die hohe Anzahl Nasszellen gibt es ein hohes Mass an Privatsphäre. Sowohl die Nähe zum Wald- und Erholungsgebiet als auch die einladend gestaltete Umgebungsgestaltung werden von den Studierenden sehr geschätzt.

Zimmer	67
Baujahr	1992
Energetische Sanierung	2017/18

Auftrag und Wirkungskreis der SSWZ

«Das Engagement der SSWZ für günstigen und hochwertigen studentischen Wohnraum ist eine Investition in die Zukunft des Hochschulstandorts Zürich.»

Prof. Dr. Ulrich A. Weidmann
Stiftungsratspräsident der SSWZ



Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für Studierende in Zürich

Die SSWZ schafft und sichert günstigen, hochwertigen Wohnraum, der auf die Bedürfnisse der Studierenden zugeschnitten ist und die Attraktivität des Hochschulstandorts Zürich stärkt.

Entwicklung und Realisierung neuer Wohnprojekte

Die SSWZ plant, prüft und realisiert kontinuierlich neue Bauprojekte und Liegenschaftskäufe, um das Angebot an studentischem Wohnraum nachhaltig zu erweitern.

Förderung der internationalen Mobilität

Die SSWZ fördert gezielt die Integration internationaler Studierender und unterstützt so die internationale Vernetzung des Hochschulstandorts Zürich.

Kooperation mit der Bewirtherin WOKO

Für die Bewirtschaftung der Wohnhäuser arbeitet die SSWZ eng mit der WOKO zusammen, die seit über 60 Jahren auf studentisches Wohnen spezialisiert ist.

Im Sinne der Gemeinschaft und hohen Wohnqualität

Die SSWZ bietet Wohnraum mit moderner, gemeinschaftsfördernder Architektur und nachhaltigen Standards. So werden sozialer Austausch, Gemeinschaft und hohe Wohnqualität gezielt gefördert.

Förderung von Chancengleichheit

Der Betrieb garantiert allen Studierenden unabhängig von Herkunft oder sozialem Status Zugang zu Wohnraum und trägt so zur sozialen Integration und Vielfalt bei.

Wie wird KI das studentische Wohnen verändern?

Die Entwicklung des smarten Wohnens schreitet rasant voran und ist ohne den Einsatz von KI kaum mehr vorstellbar. Neben der Optimierung des Energieverbrauchs wird KI auch eine entscheidende Rolle dabei spielen, die Wohnbedingungen gezielt auf die Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzergruppen abzustimmen.

Was unterscheidet studentisches Wohnen von anderen Wohnformen, und wie kann KI in Zukunft zu einer höheren Lebens- und Wohnqualität für Studierende beitragen? Wo liegen die Herausforderungen, Chancen und Risiken? Wir sind einigen Entwicklungen nachgegangen.

Effiziente und individualisierte Wohnungssuche durch KI

Virtuelle Wohnungsbesichtigungen ermöglichen es den Studierenden, zeitsparend nach adäquatem und bezahlbarem Wohnraum zu suchen. Durch datengestützte Analysen der individuellen Bedürfnisse kann KI personalisierte Wohnlösungen vorschlagen. Ziel ist es, von Anfang an möglichst optimale Bedingungen zu schaffen, um das Wohlbefinden der Studierenden zu fördern und Wohnungswechsel zu minimieren.

Smarte Lösungen für mehr Wohnkomfort

KI-gesteuerte Smart Homes werden zunehmend zum Standard. Diese Systeme analysieren und optimieren den Energieverbrauch kontinuierlich, indem sie Heizung, Kühlung und Beleuchtung an die Gewohnheiten der Bewohnenden anpassen. Der Zutritt zur Wohnung erfolgt über Gesichtserkennung: Das Zuhause weiß, wer wann zuhause ist und welche Funktionen entsprechend aktiviert werden müssen.

Automatisierung der Hausarbeit durch KI

Roboter und andere KI-gestützte Technologien erleichtern die Hausarbeit, indem sie alltägliche Aufgaben wie Putzen, Kochen oder Einkaufen automatisieren. Diese Entlastung ermöglicht es den Studierenden, sich auf andere Aufgaben zu konzentrieren. Unstimmigkeiten wegen unerledigter Hausarbeit in den Gemeinschaftsräumen oder aufgrund eines unterschiedlichen Sauberkeitsempfindens werden reduziert. Durch KI-gesteuerte Grosseinkäufe von Haushaltsartikeln, wie Toilettenpapier, können Kosten gesenkt und eine effiziente Versorgung innerhalb der Wohngemeinschaft gewährleistet werden.

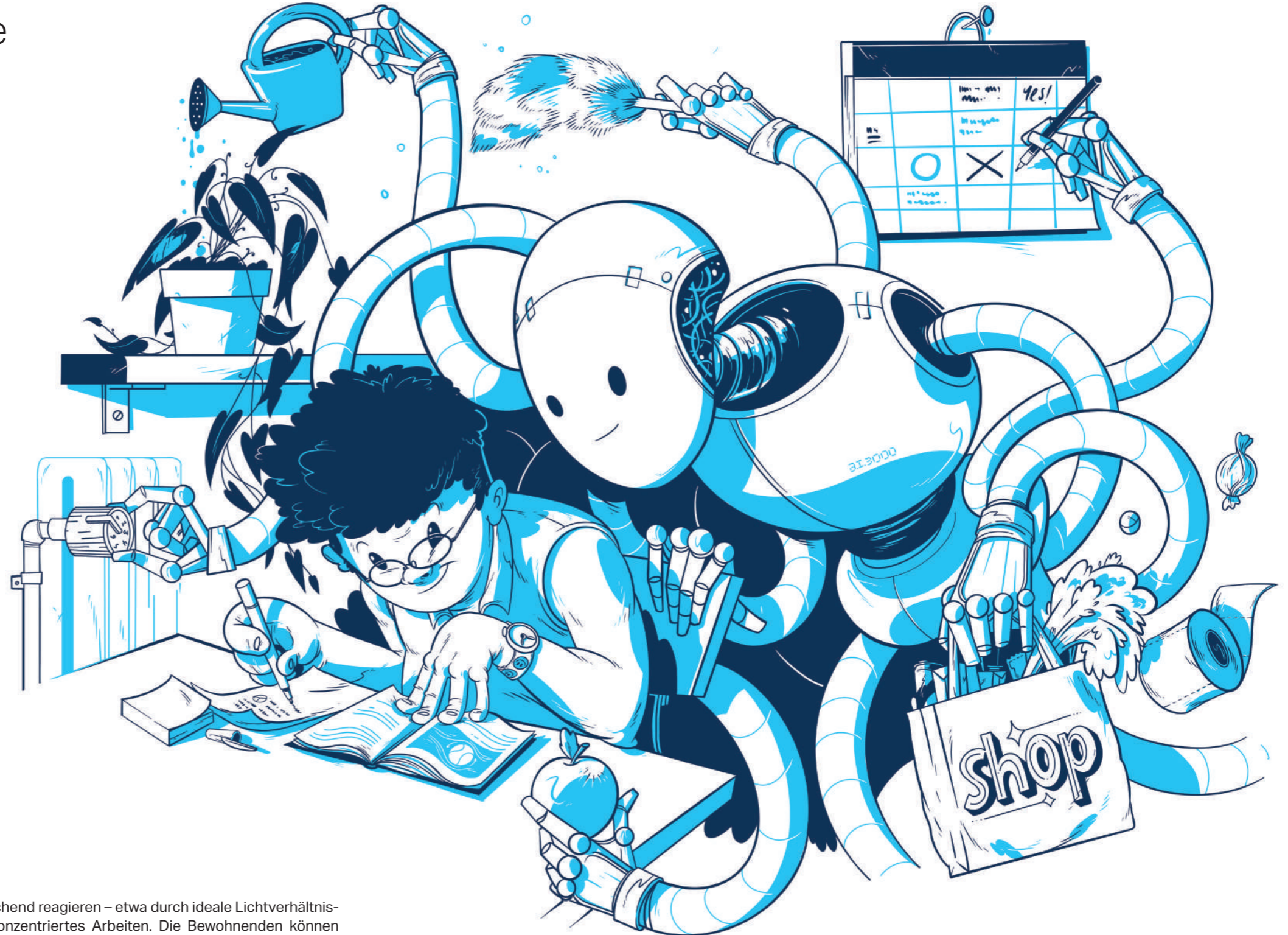
Individuelle Anpassung des Wohnumfelds

Ob Lichtfarbe, Temperatur oder Verdunkelung der Fenster – alle Bewohnenden haben individuelle Bedürfnisse, die je nach Tagesform, Lern- oder Lebensphase variieren können. In Zukunft werden KI-Systeme Stimmungen erkennen und

entsprechend reagieren – etwa durch ideale Lichtverhältnisse für konzentriertes Arbeiten. Die Bewohnenden können ihre Präferenzen über einfache Sprachbefehle oder intuitive App-Steuerungen kommunizieren.

Förderung von Gemeinschaft und Interaktion

KI-gestützte Plattformen können den Austausch und die Interaktion zwischen Studierenden fördern, indem sie Aktivitäten und Veranstaltungen auf der Grundlage gemeinsamer Interessen organisieren. Interaktive Kalender ermöglichen es den Studierenden, ihre Freizeitaktivitäten oder Studienzeiten zu synchronisieren.



Nachhaltigkeit und Umweltschutz durch KI

Durch Echtzeitanalysen und Prognosemodellierung werden KI-Systeme in Zukunft noch stärker dazu beitragen, Energiekosten zu senken und den CO2-Fussabdruck zu reduzieren. Intelligente Sensoren können etwa den Wasserverbrauch überwachen und die Nutzenden bei hohem Verbrauch warnen. Auch das Abfallmanagement kann durch KI-gestützte Systeme optimiert werden.

Risikofaktor: Sensible Daten

Der Datenschutz und die Datensicherheit müssen jederzeit gewährleistet sein. Die Erhebung und Verarbeitung persönlicher Daten durch KI-Systeme bergen Risiken in Bezug auf den Datenschutz. Es ist entscheidend, dass die Privatsphäre der Nutzenden gewahrt bleibt und dass klare Richtlinien für den Umgang mit sensiblen Daten bestehen.



Das Geschäftsjahr in **Zahlen**

[+ Seite 44](#)

Bilanz im Überblick

[+ Seite 45](#)

Die **Betriebsrechnung**

[+ Seite 46](#)

Rechnung über die
Veränderung des
Organisationskapitals

[+ Seite 47](#)

Anhang zur Jahres-
rechnung 2024

[+ Seite 54](#)

Bericht der **Revisionsstelle**

Bilanz im Überblick

Aktiven

in CHF	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		2'953'772	4'226'921
Festgeldanlagen		12'000'000	7'000'000
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2	233'410	404'543
Forderungen aus Sozialversicherungen		0	845
Verrechnungssteuer		40'805	9'517
Total Umlaufvermögen		15'227'987	11'641'826
Anlagevermögen			
Sachanlagen	3	185'278	253'608
Finanzanlagen	4	678'420	751'872
Liegenschaften	5	200'903'220	184'867'499
Total Anlagevermögen		201'766'918	185'872'979
Total Aktiven		216'994'905	197'514'805

Passiven

in CHF	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kreditoren		446'003	276'656
Verbindlichkeiten aus Sozialversicherungen		2'928	579
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7, 9	75'000	75'000
Passive Rechnungsabgrenzungen	6	219'088	81'048
Total kurzfristiges Fremdkapital		743'019	433'283
Langfristiges Fremdkapital			
Darlehen gegenüber Dritten	7	2'200'000	2'275'000
Darlehen gegenüber Nahestehenden	8	19'758'000	20'270'000
Hypotheken	9	64'000'000	48'000'000
Erneuerungsfonds (Rückstellungen)	10	27'825'604	26'862'052
Total langfristiges Fremdkapital		113'783'604	97'407'052
Total Fremdkapital		114'526'623	97'840'335
Organisationskapital			
Grundkapital		400'000	400'000
Gebundenes Kapital		63'633'204	63'121'204
Freies Kapital		36'153'266	34'186'702
Jahresergebnis		2'281'812	1'966'564
Total Organisationskapital		102'468'282	99'674'470
Total Passiven		216'994'905	197'514'805

Die Betriebsrechnung

in CHF	Anhang	2024	2023
Betriebsertrag			
Mietertrag Liegenschaften		12'164'564	11'981'884
Zuwendungen Stadt ZH	8	512'000	512'000
Beiträge WEG		0	17'202
Übrige Einnahmen		30'710	22'498
Total Betriebsertrag		12'707'274	12'533'584
Liegenschaftenaufwand			
Nebenkosten		-2'501'020	-2'420'012
Verwaltungskosten	12	-1'207'911	-1'202'526
Unterhalt und Instandhaltung	12	-834'586	-647'906
Baurechtszinsen	11	-433'078	-421'578
Übriger Aufwand		-121'309	-532'086
Abschreibung Sachanlagen	3	-68'330	-157'209
Abschreibung Liegenschaften	5	-999'810	-998'830
Bildung Erneuerungsfonds	10	-2'029'877	-2'024'643
Total Liegenschaftenaufwand		-8'195'921	-8'404'790
Administrativer Aufwand			
Administrativer Aufwand Geschäftsstelle	13	-824'288	-722'017
Total administrativer Aufwand		-824'288	-722'017
Total Betriebsaufwand		-9'020'209	-9'126'807
Betriebsergebnis		3'687'065	3'406'777
Finanzergebnis			
Effektive Hypothekar- und Darlehenszinsen	7, 8, 9	-1'009'223	-954'898
Übriger Finanzaufwand		-666	-505
Übriger Finanzertrag		116'636	27'190
Total Finanzergebnis		-893'253	-928'213
Jahresergebnis (vor Zuweisung an Organisationskapital)		2'793'812	2'478'564
Zuweisung an Organisationskapital			
Zuwendungen Stadt Zürich		-512'000	-512'000
Jahresergebnis		2'281'812	1'966'564

Rechnung über die Veränderung des **Organisationskapitals**

in CHF	Bestand 31.12.2022	Zuweisung 2023	Bestand 31.12.2023	Zuweisung 2024	Bestand 31.12.2024
Gestiftetes Grundkapital					
ETH Zürich	50'000	0	50'000	0	50'000
UZH / Kanton Zürich	50'000	0	50'000	0	50'000
Stadt Zürich	50'000	0	50'000	0	50'000
WOKO	250'000	0	250'000	0	250'000
Total Grundkapital	400'000	0	400'000	0	400'000
Gebundenes Kapital					
ETH Zürich	25'625'000	0	25'625'000	0	25'625'000
UZH / Kanton Zürich	22'728'129	0	22'728'129	0	22'728'129
Stadt Zürich *	5'818'000	512'000	6'330'000	512'000	6'842'000
WOKO	3'895'000	0	3'895'000	0	3'895'000
Diverse Donatoren	4'543'075	0	4'543'075	0	4'543'075
Total gebundenes Kapital	62'609'204	512'000	63'121'204	512'000	63'633'204
Freies Kapital					
Total freies Kapital	34'186'702	1'966'564	36'153'266	2'281'812	38'435'078
Total Organisationskapital	97'195'906	2'478'564	99'674'470	2'793'812	102'468'282

* Die Darlehen der Stadt Zürich (vgl. Anhang 8) stellen wirtschaftlich betrachtet Organisationskapital dar, da diese nur bei Zweckentfremdung zurückerstattet werden müssten. Die Darlehen betragen per 31. Dezember 2024 CHF 25'600'000, davon waren effektiv CHF 6'842'000 im Organisationskapital erfasst (Vorjahr CHF 25'600'000, davon CHF 6'330'000 im Organisationskapital).

Anhang zur Jahresrechnung 2024

1 Allgemeine Angaben und Erläuterungen

1.1 Zweck der Stiftung

Die Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich (SSWZ) wurde 1987 von der Eidgenössischen Technischen Hochschule Zürich (ETHZ, Bund), der Universität Zürich (UZH, Kanton Zürich), der Stadt Zürich und der WOKO Studentische Wohngenossenschaft Zürich (WOKO) gegründet. Zweck der SSWZ ist es, günstigen Wohnraum für Studierende zu schaffen.

1.2 Stiftungsurkunde und Reglemente

- Stiftungsurkunde vom 30.06.1988
- Statuten der SSWZ, Urkundenänderung vom 18.04.2012
 - Geschäftsreglement vom 22.05.2024
 - Reglement der SSWZ über berufliche Auslagen vom 01.02.2016
 - Rechnungsreglement der Stadt Zürich AS 841.170 vom 19.11.2003 mit Änderungen bis 21.12.2005

1.3 Organe / Organisation

Die Organe der Stiftung gemäss Statuten sind:

- Der Stiftungsrat
- Die Revisionsstelle

Die Geschäftsführung ist verantwortlich für den ordnungsgemässen operativen Betrieb der Stiftung.

1.4 Zeichnungsberechtigte Personen

- Prof. Dr. Ulrich A. Weidmann, Präsident
 - François Chapuis, Vizepräsident
 - Michel Kempfer, Geschäftsführer
- Alle Personen mit Unterschrift Kollektiv zu zweien.

1.5 Nahestehende Organisationen

Die Gründungstifterinnen gelten als nahestehende Organisationen. Sie können je zwei Mitglieder in den Stiftungsrat delegieren. Es sind dies:

- Eidgenössische Technische Hochschule Zürich (ETHZ)
- Universität Zürich (UZH)
- Stadt Zürich
- WOKO Studentische Wohngenossenschaft Zürich (WOKO)

1.5.1 Transaktionen mit nahestehenden Organisationen

Im Berichtsjahr hat die Stadt Zürich auf eine Amortisation der Jugendwohnfondskredite in der Höhe von CHF 512'000 (Vorjahr CHF 512'000) zu Gunsten des Organisationskapitals verzichtet.

Die WOKO ist von der SSWZ mit der Bewirtschaftung ihrer Liegenschaften beauftragt. Hierfür wurde die WOKO im Berichtsjahr mit CHF 2'228'420 (Vorjahr CHF 2'196'306) entschädigt. Der Betrag setzte sich wie folgt zusammen:

in CHF	2024	2023
Verwaltungshonorar	1'194'074	1'188'741
Betriebskosten Hauswartung	799'172	859'078
Reinigung und Gartenpflege	235'174	148'487
Total	2'228'420	2'196'306

Sämtliche Transaktionen mit nahestehenden Organisationen sind offengelegt.

1.6 Steuern

Die Stiftung ist nach § 16 lit. g StG-ZH und § 56 lit. g DBG steuerbefreit, was am 23.08.2012 vom Kantonalen Steueramt Zürich letztmals verfügt wurde.

1.7 Allgemeine Grundsätze zur Rechnungslegung

Die Rechnungslegung der SSWZ folgt den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 21 und Swiss GAAP FER 1-6 (Kern FER). Sie entspricht dem Schweizerischen Obligationenrecht, den Empfehlungen der Stiftungsaufsicht des Kantons Zürich und den Bestimmungen gemäss Stiftungsstatuten. Die Jahresrechnung bestehend aus Bilanz, Betriebsrechnung, Rechnung über die Veränderung des Organisationskapitals und Anhang vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (True and Fair View) und entspricht Swiss GAAP FER 21 mit Ausnahme der gebildeten Rückstellungen für zukünftige Renovationen.

1.8 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Für die Jahresrechnung gilt grundsätzlich das Anschaffungs-, beziehungsweise Herstellkostenprinzip. Die Buchhaltung wird in Schweizerfranken geführt. Abschlussstichtag ist der 31. Dezember. Die wichtigsten Bilanzierungsgrundsätze sind nachfolgend dargestellt.

1.8.1 Flüssige Mittel

Flüssige Mittel umfassen Kassenbestände und Bankguthaben. Die Bewertung erfolgt zu Nominalwerten.

1.8.2 Festgeld

Die Bewertung der Festgeldanlagen erfolgt zu Nominalwerten.

1.8.3 Aktive und Passive Rechnungsabgrenzungen

Aktive und Passive Rechnungsabgrenzungen umfassen die aus sachlichen und zeitlichen Abgrenzungen der einzelnen Aufwand- und Ertragspositionen resultierenden Aktiv-, beziehungsweise Passivposten. Die Bewertung erfolgt zu Nominalwerten.

1.8.4 Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich der kumulierten betriebswirtschaftlich notwendigen linearen Abschreibungen bilanziert. Die Aktivierung erfolgt ab CHF 10'000. Der Aufwand für Reparaturen und Unterhalt wird direkt der Erfolgsrechnung belastet. Die Abschreibungssätze richten sich nach der zu erwartenden Lebensdauer:

- Mobilier 3 Jahre
- Maschinen, Geräte 7 Jahre

1.8.5 Liegenschaften

Die Liegenschaften werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich der kumulierten betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen bilanziert. Die Abschreibung erfolgt linear ab dem Zeitpunkt der tatsächlichen Nutzung um jährlich 0.5 %. Die Liegenschaften werden in zwei Anlageklassen eingeteilt:

- Liegenschaften im Baurecht: Abschreibungsdauer bis Heimfallwert
- Freie Liegenschaften: Abschreibungsdauer bis Restwert dem Landwert entspricht

Die Kosten für Renovationen und Bauprojekte werden zu Herstellungskosten erfasst. Nach Vorliegen der definitiven Bauabrechnung werden die Kosten innerhalb der Liegenschaften umklassiert. Bei Renovationskosten wird der werterhaltende Teil dem Erneuerungsfonds belastet.

1.8.6 Wertbeeinträchtigungen

Bei allen Aktiven wird auf jeden Bilanzstichtag geprüft, ob Anzeichen bestehen, dass der Buchwert des Aktivums den erzielbaren Wert (der höhere Wert von Markt- und Nutzwert) übersteigt. Falls eine Wertbeeinträchtigung vorliegt, wird der

Buchwert auf den erzielbaren Wert reduziert, wobei die Wertbeeinträchtigung dem Periodenergebnis belastet wird. Weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr wurden Wertbeeinträchtigungen festgestellt.

1.8.7 Kurzfristiges Fremdkapital

Das kurzfristige Fremdkapital wird zum Nominalwert bewertet.

1.8.8 Darlehen und Hypotheken

Darlehen und Hypotheken werden zum Nominalwert bewertet. Die Verschuldung wird bewusst möglichst tief gehalten, um den Studierenden unabhängig von der Kapitalmarktlage günstigen Wohnraum anbieten zu können. Die Darlehen gegenüber Nahestehenden bestehen hauptsächlich aus Darlehen des Jugendwohnfonds der Stadt Zürich und sind zinslos. Nach Ablauf von 50 Jahren erlischt die Forderung der Stadt Zürich gegenüber dem Wohnbauträger (gemäss den Richtlinien für den Vollzug des Rahmenkredites für die Förderung von Wohnraum für Jugendliche (843.321)). Die Auszahlung der Darlehen der Stadt Zürich erfolgt in Tranchen nach Massgabe des Baufortschrittes. Die Darlehen werden nach Erhalt jeweils ab dem Folgejahr jährlich um 2 % amortisiert und dem Organisationskapital gutgeschrieben. Die jährlichen Amortisationen sind in der Betriebsrechnung Brutto dargestellt. Sie stellen Zuwendungen der öffentlichen Hand gemäss Swiss GAAP FER 28 dar.

1.8.9 Rückstellungen (Erneuerungsfonds)

Der Erneuerungsfonds deckt Grossrenovationskosten von Liegenschaften, die naturgemäss aperiodisch anfallen. Als Grossrenovationen gelten umfassende Erneuerungsarbeiten. Pro Liegenschaft wird jährlich 1 % der am Ende des Geschäftsjahres gültigen Gebäudeversicherungssumme dem Erneuerungsfonds zugewiesen. Die werterhaltenden Kosten für Grossrenovationen werden im Gegenzug dem Erneuerungsfonds belastet.

2 Aktive Rechnungsabgrenzungen

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Baurechtszins	42'915	42'915
Mieteinnahmen WOKO	0	258'475
Mieteinnahmen ITL	132'746	69'306
Ringelrose, Umgliederung Rückzahlung MAB 2024	25'150	25'150
Tanzschule ZEOT, Umgliederung Rückzahlung MAB 2024	5'388	5'388
Tanzschule ZEOT, Umgliederung Rückzahlung MAB 2025	5'388	0
Depot Stadt Zürich, Brandschutzstüren Kantstrasse	0	1'600
Reservationszahlung Meierwiesenstrasse 68	20'000	0
Sonstige kurzfristige Aktiven	1'823	1'709
Total	233'410	404'543

3 Sachanlagen

in CHF	Mobilier	Maschinen, Geräte	Total
Anschaffungswert 01.01.2023	400'020	709'353	1'109'373
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Anschaffungswert 31.12.2023	400'020	709'353	1'109'373
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Anschaffungswert 31.12.2024	400'020	709'353	1'109'373
Wertberichtigung 01.01.2023	-311'140	-387'416	-698'556
Abschreibung	-88'879	-68'330	-157'209
Wertberichtigung 31.12.2023	-400'019	-455'746	-855'765
Abschreibung	0	-68'330	-68'330
Wertberichtigung 31.12.2024	-400'019	-524'076	-924'095
Buchwert 01.01.2023	88'880	321'937	410'817
Buchwert 31.12.2023	1	253'607	253'608
Buchwert 31.12.2024	1	185'277	185'278

4 Finanzanlagen

in CHF	Baurechtszins Culmannstrasse	Vorschüsse	Total
Bestand 01.01.2023	661'601	150'980	812'581
Gewährung / Bereinigung	0	53'802	53'802
Rückzahlung	0	-10'000	-10'000
Amortisation	-42'915	-31'058	-73'973
Bestand 31.12.2023 vor Umgliederung	618'686	163'724	782'410
Gewährung / Bereinigung	0	0	0
Rückzahlung	0	0	0
Amortisation	-42'914	-30'538	-73'452
Bestand 31.12.2024 vor Umgliederung	575'772	133'186	708'958
Kurzfristiger Anteil der langfristigen Finanzanlagen		30'538	30'538
Bestand 31.12.2024 nach Umgliederung	575'772	102'648	678'420

Die Finanzanlagen beinhalten die Vorauszahlung des Baurechtszinses der Liegenschaft Culmannstrasse. Der Baurechtszins von CHF 1'287'440 für ein selbständiges und dauerhaftes Baurecht bis 31. Mai 2039 wurde im Jahr 2009 als Einmalzahlung für die gesamte Baurechtsdauer bezahlt. Diese Vorauszahlung vermindert sich jährlich um CHF 42'915 und wird erfolgswirksam in der Betriebsrechnung erfasst. Der kurzfristige Anteil der Finanzanlagen ist im Anhang 2 «Aktive Rechnungsabgrenzungen» enthalten. Die Vorschüsse beinhalten den Mieterausbau «Kinderhaus Ringelrose» in der Liegenschaft Bucheggstrasse gem. Mietvertrag vom Mai 2020. Die jährliche Rückzahlung beträgt CHF 25'150 und dauert über sieben Jahre. Seit dem Vorjahr wird zudem der Mieterausbau «Tanzschule ZEOT» in der Liegenschaft Bucheggstrasse gem. Mietvertrag ausgewiesen. Sofern keine ausserordentlichen Amortisationszahlungen erfolgen, beträgt die jährliche Rückzahlung CHF 5'388, CHF 449.- pro Monat und dauert über acht Jahre.

5 Liegenschaften

in CHF	Liegenschaften im Baurecht	Freie Liegenschaften	Sanierungen	Liegenschaften im Bau	Total
Anschaffungswert 01.01.2023	144'486'197	55'531'359	0	0	200'017'556
Zugänge	235'216				235'216
Abgänge	-289'053				-289'053
Anschaffungswert 31.12.2023	144'432'360	55'531'359	0	0	199'963'719
Zugänge	235'531	16'800'000			17'035'531
Abgänge					0
Anschaffungswert 31.12.2024	144'667'891	72'331'359	0	0	216'999'250
Wertberichtigung 01.01.2023	-11'004'852	-3'092'538	0	0	-14'097'390
Abschreibung	-721'190	-277'640	0	0	-998'830
Wertberichtigung 31.12.2023	-11'726'042	-3'370'178	0	0	-15'096'220
Abschreibung	-722'170	-277'640	0	0	-999'810
Wertberichtigung 31.12.2024	-12'448'212	-3'647'818	0	0	-16'096'030
Buchwert 01.01.2023	133'481'345	52'438'821	0	0	185'920'166
Buchwert 31.12.2023	132'706'318	52'161'181	0	0	184'867'499
Buchwert 31.12.2024	132'219'679	68'683'541	0	0	200'903'220

Per 31. Dezember 2024 dienten Liegenschaften im Buchwert von CHF 145'080'253 (Vorjahr CHF 146'878'122) als Sicherheit für die Darlehen und Hypotheken (Aktiven unter Eigentumsvorbehalt). Im Dezember des Berichtsjahrs erwarb die Stiftung die Liegenschaft an der Schaffhauserstrasse 560+562, Zürich für CHF 16'800'000. Auf eine Abschreibung wurde aufgrund der Besitzdauer verzichtet. Darauf liegt ein Registerschuldbrief in der Höhe von CHF 9'200'000.-, der per Ende der Berichtsperiode noch nicht belehnt wurde. Zusätzlich wurde im Berichtsjahr an zwei Liegenschaften eine Photovoltaikanlage installiert resp. wurden die Arbeiten für die Installation begonnen.

6 Passive Rechnungsabgrenzungen

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Zinsen	1'750	1'750
Caretta+Weidmann, Baumanagement Mehrleist, Ersatz Lift	0	36'231
Ringelrosen, Rückzahlung MAB 1. HJ 2024	12'575	12'575
WOKO, Diff. aus ausseramtlicher Abrg.	187'924	0
WOKO, Diff. aus ausseramtlicher Abrg. Privat Treuhand	1'192	1'192
WOKO, Zins Darlehen Hochstrasse 2024	7'000	7'000
WOKO, Zusatzleistungen 2023	0	8'500
ZKB, Hypothekarzinsen 19.12. – 31.12.2024	7'047	0
Personalkosten	0	13'800
Veriduna, Lohnabrechnungen September bis Dezember 2024	1'600	0
Total	219'088	81'048

7 Darlehen gegenüber Dritten

in CHF	Darlehen	Total
Bestand 01.01.2023	2'425'000	2'425'000
Aufnahme	0	0
Rückzahlung	0	0
Amortisation	-75'000	-75'000
Bestand 31.12.2023 vor Umgliederung	2'350'000	2'350'000
Aufnahme	0	0
Rückzahlung	0	0
Amortisation	-75'000	-75'000
Bestand 31.12.2024 vor Umgliederung	2'275'000	2'275'000
Kurzfristiger Anteil der langfristigen Darlehen	75'000	75'000
Bestand 31.12.2024 nach Umgliederung	2'200'000	2'200'000

Der effektive Zinsaufwand betrug im Berichtsjahr CHF 21'863 (Vorjahr CHF 12'863).
Ab dem Berichtsjahr wird der Zins des Darlehens der Stiftung Kihz für den Bülachhof 6 nach dem Bruttoprinzip im Zinsaufwand ausgewiesen.

8 Darlehen gegenüber Nahestehenden

in CHF	Darlehen Stadt Zürich	Darlehen WOKO	Total
Bestand 01.01.2023	19'782'000	1'000'000	20'782'000
Aufnahme	0	0	0
Rückzahlung	0	0	0
Amortisation	-512'000	0	-512'000
Bestand 31.12.2023	19'270'000	1'000'000	20'270'000
Aufnahme	0	0	0
Rückzahlung	0	0	0
Amortisation	-512'000	0	-512'000
Bestand 31.12.2024	18'758'000	1'000'000	19'758'000

Der effektive Zinsaufwand für das Darlehen der WOKO betrug im Berichtsjahr CHF 7'000 (Vorjahr CHF 7'000).

9 Hypotheken

in CHF	Hypotheken	Rollover-Hypothek	Total
Bestand 01.01.2023	46'419'500	0	50'419'500
Aufnahme	4'000'000	0	4'000'000
Rückzahlung	-50'000	-4'000'000	-4'050'000
Amortisation	-2'369'500	0	-2'369'500
Bestand 31.12.2023	48'000'000	0	48'000'000
Aufnahme	21'000'000	0	21'000'000
Rückzahlung	-5'000'000	0	-5'000'000
Amortisation	0	0	0
Bestand 31.12.2024	64'000'000	0	64'000'000

Der Zinsaufwand betrug im Berichtsjahr CHF 980'360 (Vorjahr CHF 935'035). Der durchschnittliche Zinssatz lag bei 1.75 % (Vorjahr 1.85 %).

10 Erneuerungsfonds

in CHF	Liegenschaften im Baurecht	Freie Liegenschaften	Total
Bestand 01.01.2023	19'971'152	5'691'722	25'662'874
Bildung	1'592'278	432'365	2'024'643
Verwendung	-544'368	-281'097	-825'465
Bestand 31.12.2023	21'019'062	5'842'990	26'862'052
Bildung	1'594'731	435'146	2'029'877
Verwendung	-850'592	-215'733	-1'066'325
Bestand 31.12.2024	21'763'201	6'062'403	27'835'604

Im Berichtsjahr wurden bei 10 Liegenschaften (Vorjahr 13 Liegenschaften) Instandsetzungsarbeiten vorgenommen und über die jeweiligen Erneuerungsfonds abgewickelt. Die Bildung basiert auf den Gebäudeversicherungswerten per 01.01. des Folgejahres und wird mit 1 % berechnet. Die Gebäudeversicherungswerte sind per 01.01.2024 um rund 5.3 % erhöht worden.

11 Verpflichtungen aus vertraglichen Leistungen

Aus den Baurechtsverträgen entstehen jährlich wiederkehrende Verpflichtungen. Diese fallen in der Höhe des Baurechtszinses an. Im Berichtsjahr waren dies CHF 433'078 (Vorjahr CHF 421'578).

12 Betriebsaufwand Bewirtschafterin WOKO

Die WOKO ist von der SSWZ mit der Bewirtschaftung ihrer Liegenschaften beauftragt und erhält dafür ein Verwaltungshonorar (siehe Anhang 1.5.1 «Transaktionen mit nahestehenden Organisationen»).

13 Administrativer Aufwand Geschäftsstelle

Im administrativen Aufwand sind Personalkosten von CHF 645'858 (Vorjahr CHF 555'024) enthalten. Die Entschädigung des Personals erfolgt nach orts- und branchenüblichen Besoldungsansätzen. Aus Persönlichkeitsschutz wird auf die Offenlegung der Lohnkosten der Geschäftsführung verzichtet. Der Stiftungsrat arbeitet grundsätzlich ehrenamtlich. Im Berichts- und im Vorjahr wurde kein Mitglied des Stiftungsrates für besondere Aufwendungen entschädigt. Gegenüber der Vorsorgeeinrichtung bestanden per 31. Dezember 2024 Verbindlichkeiten im Wert von CHF 9'551.80 (Vorjahr CHF 7'818.45). Es bestehen weniger als 10 Vollzeitstellen (unverändert gegenüber Vorjahr).

14 Ausserordentlicher Erfolg

Im Berichts- und im Vorjahr gab es keinen ausserordentlichen Erfolg.

15 Eventualverbindlichkeiten

Mit der Einführung der Rechnungslegung nach Swiss GAAP FER 21 wurde die Bewertung sämtlicher Liegenschaften nach den unter 1.8.4 genannten Kriterien vorgenommen. Bei den Liegenschaften im Baurecht werden die Beiträge von Stadt oder Kanton nicht als Subventionen betrachtet. Die Stadt Zürich bestätigte, dass ihre Beiträge bei Beendigung des Baurechts nicht an die Stadt zurückfliessen. Beim Kanton ist eine analoge Bestätigung ausstehend. Bei einer unterschiedlichen Interpretation des Kantons müssten die Beiträge auf Liegenschaften im Baurecht der entsprechenden Liegenschaft belastet werden. Dadurch könnte sich der Liegenschaftswert um bis zu CHF 4'650'000 reduzieren. Entsprechend würde sich auch das Organisationskapital der Stiftung reduzieren.

16 Risikobeurteilung und Internes Kontrollsystem

Das Jahr 2024 war wie im Vorjahr geprägt von strategischen Projekten, unter anderem im Zusammenhang mit den Nachhaltigkeitszielen der SSWZ. Das Bestandes Portfolio wird diesbezüglich laufend optimiert, um die Energieeffizienz aller Liegenschaften langfristig zu optimieren. So wurden Photovoltaikanlagen in denjenigen Liegenschaften, deren Dachflächen als geeignet beurteilt wurden, geplant und in Etappen ausgeführt. Vergaben für den Ausbau weiterer Anlagen ab 2025 wurden getätigt. Parallel dazu wurden diverse Fensterersatz-Massnahmen in Liegenschaften geplant, deren Bauteile den Instandsetzungszeitpunkt überschritten haben. Flächendeckend wurde zusätzlich der Leuchtmittlersatz in zahlreichen Allgemeinräumen des Portfolios vorangetrieben. Auch diese Massnahmen erfolgten, um die Klima- und Energieziele hinsichtlich Netto Null langfristig erreichen zu können. Die klassischen, baulichen Instandsetzungsarbeiten an diversen Bauteilen der Liegenschaften erfolgten 2024 gemäss Massnahmenplan. Die in der Klausur 2023 vom Stiftungsrat beschlossenen und mit der Fachstelle für Wohnbauförderung der Stadt Zürich vorbesprochenen, moderaten Mietzinsanpassungen wurden in Teilen des Portfolios umgesetzt.

17 Strategische Ausrichtungen / Umsetzungen

Die Stiftung für studentisches Wohnen Zürich (SSWZ) setzt sich gemäss ihrem Leistungsauftrag für den kontinuierlichen Ausbau ihres Immobilienbestandes ein. Hintergrund dieses Engagements ist der anhaltende Mangel an bezahlbarem Wohnraum für Studierende in der Stadt Zürich. Im Berichtsjahr 2024 wurden der SSWZ regelmässig zum Verkauf stehende Liegenschaften angeboten. Diese wurden jeweils von der Geschäftsstelle sorgfältig geprüft und hinsichtlich ihrer Eignung für studentisches Wohnen bewertet. In diesem Zusammenhang hat die Stiftung mehrere Machbarkeitsstudien und Wirtschaftlichkeitsanalysen durchgeführt, um das Potenzial der verschiedenen Standorte fundiert einschätzen zu können. Dabei wurde stets darauf geachtet, dass die Mietpreise für die Studierenden erschwinglich bleiben.

Im Rahmen diverser Bieterverfahren konnte die SSWZ für mehrere Objekte den Zuschlag erhalten und anschliessend Kaufvertragsverhandlungen mit den Eigentümern aufnehmen. Diese erfolgreichen Akquisitionsbemühungen tragen dazu bei, das Angebot an preisgünstigem Wohnraum für Studierende weiter auszubauen und den Stiftungszweck nachhaltig zu erfüllen.

18 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Stiftungsrat hat den Jahresabschluss am 10.03.2025 genehmigt. Der Stiftung sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag bekannt, welche die Jahresrechnung 2024 beeinflussen könnten oder an dieser Stelle erwähnt werden müssten.

Zürich, 10. März 2025
Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich



Michel Kempter
Geschäftsführer



Irène Wyss
Finanzen

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an den Stiftungsrat der **Stiftung für Studentisches Wohnen, Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung, Rechnung über die Veränderung des Organisationskapitals und Anhang) der Stiftung für Studentisches Wohnen für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. In Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 21 unterliegen die Angaben im Leistungsbericht nicht der Prüfpflicht der Revisionsstelle.

Für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den Kern FER, den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der bei der geprüften Stiftung vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Kern FER vermittelt. Ferner sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht dem schweizerischen Gesetz, der Stiftungsurkunde sowie den Reglementen entspricht.

Ohne unsere Prüfungsaussage einzuschränken, machen wir auf Anmerkung 15 (Eventualverbindlichkeiten) im Anhang der Jahresrechnung aufmerksam, in der dargelegt ist, dass aufgrund unterschiedlicher Interpretation in Bezug auf erhaltene Subventionen bzw. eine mögliche Rückzahlung eine wesentliche Unsicherheit über die Bewertung der Immobilien besteht. Diese kann im heutigen Zeitpunkt nicht abschliessend beurteilt werden. Eine allfällige Rückzahlungspflicht im Betrag von maximal CHF 4,7 Mio. wäre jedoch vollumfänglich durch das Freie Kapital der Stiftung gedeckt.

Zürich, 21. März 2025

SRG Schweizerische Revisionsgesellschaft AG



Andres Keller
zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Cornelia Avenell
zugelassene Revisionsexpertin

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung, Rechnung über die Veränderung des Organisationskapitals und Anhang)

