

2008

WOLKO

Geschäftsbericht

Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich

Geschäftsbericht 2008

Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich
Leonhardstrasse 15
8001 Zürich

Telefon 044 632 42 90
Fax 044 632 11 06
E-Mail woko@woko.ch
Internet www.woko.ch

Herausgeber:

Vorstand Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich
Verfasser: Martin Stamm

Fotos: Alessandro Della Bella

Umschlag: Ueberlandstrasse 17

Mittelteil: Sonneggstrasse 27, Sophienstrasse 1, Ueberlandstrasse 17, Sonneggstrasse 23

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Woko - Kurzportrait	1
Bericht des Präsidenten	2
Organe und Verwaltungsteam 2008	6
Geschäftsgang 2008 im Überblick	8
Vermietung und Buchhaltung, Wohnraum-Angebot	10
Unterhalt und Betrieb der Liegenschaften	13
Leitung, Administration	15
Stiftung für Studentisches Wohnen	17
Statistik	18
Jahresrechnung 2008	22
Jahresrechnung 2008: Erläuterungen	30
Budget 2009	33
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	35
Bericht und Antrag der Revisionsstelle	36

Woko - Kurzportrait

Wohnraum für Studierende

Die Woko vermietet in Zürich 1'554 Zimmer in Studentenhäusern und einzelnen Wohnungen. Ihr Angebot richtet sich ausschliesslich an Studierende der ETH Zürich, der Universität Zürich und einzelner Fachhochschulen in Zürich. Die Woko vermittelt keine Wohnungen oder Zimmer, sondern vermietet Wohnraum, den sie selbst verwaltet und für dessen Unterhalt sie in den meisten Fällen verantwortlich ist.

Alles inklusive

Bei der Woko werden in der Regel einzelne Zimmer gemietet, keine Wohnungen. Die Studierenden leben in Wohngruppen von vier bis sieben Bewohner/innen, welche Küche und Bad gemeinsam benützen und ihr Zusammenleben selbständig gestalten. Die Zimmer werden mehrheitlich möbliert angeboten. Nebst der Miete für Zimmer, Möblierung und Ausstattung sind normalerweise auch sämtliche Nebenkosten inbegriffen sowie Kosten für persönlichen Stromverbrauch, kleiner Unterhalt, Putzmittel, TV- und Internet-Anschluss.

Von Studierenden gegründet

Die Woko - das war die Abkürzung für die **Wohnbau**kommission - wurde 1956 von den Studentenschaften der Zürcher Hochschulen gegründet. Daraus entstand 1972 die heutige Studentische Wohngenossenschaft (Woko). Ihre Mitglieder sind juristische Personen, insbesondere Organisationen von Studierenden (VSETH, StuRa), von Doktoranden (AVETH) und ehemaliger Studierenden (ETH Alumni, Zürcher Universitätsverein ZUNIV). Im Namen und als Markenbezeichnung bei den Studierenden ist sie die „Woko“ geblieben.

Verwaltung - in der Regel kein Hauseigentum

Die Woko ist mit einer Ausnahme nicht Eigentümerin des von ihr vermieteten Wohnraumes. Sie verwaltet sowohl die Häuser der Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich als auch Häuser der Hochschulen und mietet ganze Liegenschaften zur Weitervermietung an Studierende. Sie vermietet die Zimmer, zieht den Mietzins ein, besorgt die Hauswartung, den Betrieb und den Unterhalt, und ist für die Buchhaltung und die finanzielle Kontrolle verantwortlich. Weiter entwickelt und unterstützt sie Projekte für neuen studentischen Wohnraum.

Finanziell selbst tragendes gemeinnütziges Unternehmen

Die Woko erhält weder Subventionen für den Betrieb der Studentenhäuser noch eine Defizitdeckung. Als privatrechtliche Organisation ist sie selbst verantwortlich für ein ausgeglichenes finanzielles Ergebnis. Die Woko erzielt einen Jahresumsatz von knapp neun Millionen Franken und beschäftigt zwölf hauptberufliche sowie 35 nebenamtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, welche mehrheitlich selbst Studierende sind.

Stiftung für Studentisches Wohnen (SSWZ)

1987 gründete die Woko zusammen mit der Eidgenossenschaft bzw. der ETH, dem Kanton bzw. der Universität Zürich sowie der Stadt Zürich die Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich. Diese finanziert und realisiert Liegenschaftskäufe, Neubau- und Umbauprojekte. Die Liegenschaften werden von der Woko verwaltet und an Studierende vermietet. Der Wert der von der Stiftung bisher realisierten Studentenhäuser beträgt rund 80 Millionen Franken. Über 50 Prozent des Angebotes der Woko entfallen auf diese Liegenschaften.

Bericht des Präsidenten

Vorbereitung auf kommende Aufgaben

Wie die Geschäftszahlen zeigen, darf die Woko auf ein in jeder Hinsicht zufriedenes stellendes Jahr zurück blicken. Vermehrt galt es aber auch, sich auf kommende Aufgaben vorzubereiten. Die Woko investierte hierzu in grösserem Mass in die Informatik und in ihren Personalbestand. Dies spiegelt sich auch im Anstieg der Verwaltungskosten. Mit diesen Investitionen soll die Woko fit gemacht werden, um den im 2009 erwarteten Wachstumsschub gut bewältigen zu können. Mit der auf September 2009 geplanten Inbetriebnahme von 168 Zimmern im „StudentHostel“ in Zürich-Altstetten wird nicht nur die Anzahl der von der Woko verwalteten Studentenzimmer um rund zehn Prozent zunehmen, sondern auch eine noch unvertraute Mieterschaft die Woko herausfordern. Das „StudentHostel“ wird für Studierende in den internationalen Austauschprogrammen auf Master-Stufe der beiden Hochschulen eingesetzt, mit rasch wechselnden Mietverhältnissen und mit einer kulturell und sprachlich äusserst gemischten Mieterschaft. Erste Erfahrungen mit dieser Mieterschaft konnten im Berichtsjahr in den jüngst von der ETH zur Verwaltung übernommenen, kleineren Studentenhäusern gewonnen und in den Verwaltungsabläufen berücksichtigt werden.

Formulierung der Geschäftspolitik

Bevorstehende personelle Wechsel steigern das Bedürfnis nach einer schriftlich formulierten Geschäftspolitik. Diese soll Transparenz schaffen und zur Kontinuität und Zuverlässigkeit der Woko für Kunden, Partner und Anspruchsgruppen beitragen. Zu diesem Zweck diskutierte und formulierte der Vorstand die Geschäftspolitik der Woko. Definiert wurden der Auftrag der Woko, ihre Kunden und ihre Partner, und insbesondere das Leistungsangebot der Woko und ihre geschäftlichen Grundsätze.

Nachstehend einige Auszüge aus dem formulierten Leistungsangebot:

Die Woko *verwaltet* studentischen Wohnraum: Ihre besondere Kompetenz ist die zimmerweise Vermietung und der Betrieb von Studentenhäusern. Sie will sich dabei auszeichnen durch günstige Verwaltungskosten, bedarfsgerechten Betrieb und eine unkomplizierte, den Studierenden nahe Verwaltungskultur.

Die Woko *fördert* Projekte für das studentische Wohnen: Sie stellt ihr Wissen und ihre Erfahrung zur Verfügung für die Entwicklung studentischer Wohnprojekte, indem sie die Promotoren berät und in Projektteams und Baukommissionen mitarbeitet. Sie fördert solche Projekte auch finanziell, indem sie dafür Reserven öffnet und daraus projektgebundene Abschreibungsbeiträge leistet.

Die Woko leistet *Öffentlichkeitsarbeit* zugunsten des studentischen Wohnens: Sie pflegt eine gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der Stiftung für Studentisches Wohnen, den Stadtzürcher Hochschulen sowie der Stadt Zürich. Damit unterstützt sie deren Engagement für das studentische Wohnen und hilft mit, dieses bedarfs- und situationsgerecht zu gestalten.

Auch zur künftigen Weiterentwicklung der Woko wurden verbindliche Aussagen formuliert: Die Woko strebt ein weiteres Wachstum an, solange sie ihren statutarischen Zweck, die Beschränkung auf Stadtzürcher Hochschulen, und ihre eigenständige Kultur wahren kann. Eine Grösse von bis zu 3'000 Zimmern erachtet sie in diesem Sinn als realistisch und erstrebenswert.

Generalversammlung

Die Generalversammlung fand am 23. April 2008 mit Thomas Klaus als Tagespräsident statt. Sieben der acht Genossenschafter waren vertreten. In den Vorstand gewählt bzw. wiedergewählt wurden Dr. Meinrad Stöckli als Präsident, Martin Stamm als Finanzverwalter, Prof. Dr. Jacques Bischoff, Stefan Fischer, beide bisher, sowie Tomer Barnea, Vorstandsmitglied VSETH, neu, und Dr. Daniel Kurz, Leiter Information Hochbauamt Zürich, neu. Walter Huber ist weiterhin von der Stadt Zürich bezeichneter Delegierter im Vorstand. Für die Geschäftsprüfungskommission wurden Raymond Bandle, als Präsident, Claudia Klaus, Claudia König, beide bisher, sowie neu Brigitte von Känel, Geschäftsleiterin Stiftung für Studentisches Wohnen, gewählt bzw. wiedergewählt.

Aus der Tätigkeit des Vorstands

Der Vorstand traf sich im Jahr 2008 zu sechs Sitzungen. Er überwachte die Führung der laufenden Geschäfte, diskutierte und verabschiedete Jahresrechnung und Jahresbericht 2007, das Liegenschaftenbudget 2008 sowie die Budgets 2009 für Verwaltung und Investitionen. Unterstützt durch den Revisor nahm der Rechnungsprüfungsausschuss (Philipp Simka, Raymond Bandle) eine von der kaufmännischen Leitung unabhängige Prüfung und Beurteilung der Jahresrechnung vor und berichtete dem Plenum des Vorstandes. Die Löhne der Geschäftsleitungsmitglieder wurden vom Entschädigungsausschuss (Raymond Bandle, Meinrad Stöckli) geprüft und genehmigt.

Im Frühjahr diskutierte und verabschiedete der Vorstand die schriftlich formulierte Geschäftspolitik der Woko, im Herbst bearbeitete er die umfassende Erneuerung der Statuten und legte diese einer ausserordentlichen Generalversammlung zum Entscheid vor.

Erneuerung der Statuten

Die Statuten der Woko stammen aus dem Jahr 1971, und wurden bisher noch nie grundlegend erneuert. Nun sollten sie den seitherigen gesetzlichen Veränderungen und den heutigen Anforderungen angepasst werden. Im Mittelpunkt standen die folgenden Postulate:

Trennung von Vorstand und Geschäftsleitung. Gemäss schweizerischem Genossenschaftsrecht führt „die Verwaltung“ die Geschäfte der Genossenschaft. Nach heutigen Grundsätzen einer geordneten Unternehmensführung sollen Vorstand und Geschäftsleitung jedoch getrennt sein, sowohl funktional als auch personell. Während das operative Geschäft durch eine professionelle Geschäftsleitung geführt wird, soll der Vorstand die Geschäftsführung beaufsichtigen, die grundlegenden Entscheide treffen und die strategische Leitung ausüben.

Zusammenlegung von Vorstand und Geschäftsprüfungskommission. Indem die Aufsicht auch statutarisch ausdrücklich dem Vorstand obliegt, kann und soll auf die Institution einer separaten Geschäftsprüfungskommission verzichtet werden. Die Aufsichtsfunktion des Vorstands kann durch spezielle Ausschüsse des Vorstands vertieft wahrgenommen werden, wie etwa den Rechnungsprüfungsausschuss oder den Entschädigungsausschuss. Indem der Präsident nicht mehr auch Chef der Geschäftsleitung ist, soll er die Leitung der Generalversammlung übernehmen, womit auf den bisherigen Vorsitzenden der GV verzichtet werden kann.

Modernisierung des Zweckartikels. Der erste, grundlegende Satz im Zweckartikel der Woko ist nach wie vor gültig: Die Genossenschaft bezweckt, gemeinnützig zur Lösung des Wohnproblems der Studierenden in Zürich beizutragen. Hingegen sind die statutarischen Aussagen zu den Mitteln zur Erreichung dieses Zwecks überholt und müssen den heutigen Aufgaben der Woko und der heutigen Zeit angepasst werden. Ergänzt wurde der Zweckartikel durch eine Definition des Personenkreises, der berechtigt ist, von den Leistungen der Woko zu profitieren.

Anpassung an geänderte Gesetze. Insbesondere die kürzliche umfassende Änderung des Revisionsrechts, aber auch Änderungen des Aktienrechts, wurden in den erneuerten Statuten berücksichtigt. Als Richtschnur dienten hierbei die Musterstatuten für gemeinnützige Schweizer Wohnbaugenossenschaften. Entsprechend wurde auch die Bezeichnung „Verwaltungsrat“ durch den bei Genossenschaften üblicheren „Vorstand“ ersetzt.

Behebung von unklaren oder unzweckmässigen Bestimmungen. Die Woko kennt keine Menschen als Genossenschafter, sondern so genannte juristische Personen, das heisst Organisationen. Daraus resultierende Unsicherheiten wurden in den erneuten Statuten geklärt. So wurde festgelegt, dass die Genossenschafter-Organisationen an der Generalversammlung mit einem Vorstandsmitglied vertreten sind, und dass mindestens die Hälfte des Vorstands der Woko einer der Genossenschafter-Organisationen angehören muss.

Noch engere Verbindung mit der Stiftung für Studentisches Wohnen. In den bisher geltenden Statuten hat die Stadt Zürich das Recht, jemanden in den Vorstand der Woko zu delegieren, weil sie der Woko in grösserem Mass Wohnraum zur Verfügung stellt. Neu soll auch die Stiftung für Studentisches Wohnen eine/n Delegierte/n in den Vorstand entsenden dürfen. Damit soll der Zusammenarbeit zwischen Woko und Stiftung Rechnung getragen werden.

Die in diesem Sinn erneuerten Statuten wurden von einer ausserordentlichen Generalversammlung der Genossenschafter am 3. Dezember 2008 einstimmig genehmigt und sofort in Kraft gesetzt.

Abschied, Rückblick und Dank

Meinrad Stöckli tritt auf die Generalversammlung vom 29. April 2009 als Präsident zurück und scheidet aus dem Vorstand der Woko und dem Stiftungsrat der Stiftung für Studentisches Wohnen aus. Seit 1974, während 35 Jahren, hatte er sich für die Woko und für das studentische Wohnen eingesetzt. Drei Abschnitte prägen dieses langjährige Engagement, und markieren den Ausbau des studentischen Wohnens in Zürich:

Finanzielle Sanierung und Stärkung der Woko. Ab 1974 war Meinrad Stöckli als Quästor (Finanzverwalter) für die Finanzen der Woko verantwortlich. Damals, in den siebziger und frühen achtziger Jahren wurde die Studentische Wohngenossenschaft finanziell saniert und es wurde mit dem Aufbau eines Eigenkapitals begonnen, welches der Genossenschaft später erstmals eine eigenständige Förderung des studentischen Wohnens ermöglichte.

Gründung der Stiftung für Studentisches Wohnen. Die damals erarbeiteten Mittel der Wohngenossenschaft erlaubten, dass die Woko in den achtziger Jahren die Initiative zur Schaffung der Stiftung für Studentisches Wohnen, Zürich, ergreifen und endlich 1987 zum Erfolg führen konnte. Die Woko als kleine studentische Organisation entwarf das Statut der Stiftung, überzeugte ETH, Universität und Stadt Zürich zur Beteiligung, leistete den grösseren Teil des Stiftungskapitals, brachte vier bereits in Angriff genommene Projekte (Rebhüslweg, Bülachstrasse, Kantstrasse, Germaniastrasse) in die Stiftung ein, und unterstützte diese Projekte mit der für die Woko damals enormen Summe von zwei Millionen Franken. Meinrad Stöckli begleitete die Stiftung seit ihrer Entstehung als Stiftungsrat und Mitglied des Stiftungsausschusses, als Leiter Liegenschaften der Stiftung, und als Mitglied der Planungs- und Baukommissionen.

Aufbau einer professionellen Verwaltung. Die erfolgreiche Arbeit der Stiftung für Studentisches Wohnen vergrösserte bald den von der Woko vermieteten und verwalteten Zimmerbestand; die bis dahin zumeist nebenamtliche Verwaltung der studentischen Wohngenossenschaft war hierzu nicht mehr in der Lage. Als erster vollamtlicher kaufmännischer Leiter und später Geschäftsleiter der Woko baute Meinrad Stöckli ab 1995 eine professionelle

Verwaltungsstruktur auf und stellte die Zusammenarbeit zwischen Woko und Stiftung für Studentisches Wohnen auf tragfähige Grundlagen.

Heute präsentiert sich die Woko als gesunde, leistungsfähige und allseits anerkannte Organisation zur Vermietung und Verwaltung von studentischem Wohnraum. Sie ist gesetzt, um für die Stiftung für Studentisches Wohnen, für die Hochschulen und für weitere Partner neue, zusätzliche Aufgaben zur Bereitstellung und Betreuung von studentischem Wohnraum zu übernehmen. Das in der Geschäftspolitik formulierte Ziel von 3'000 durch die Woko verwalteten Studentenzimmern ist keine Utopie. Erreichbar ist es aber nur mit und dank der treuen Unterstützung, die das studentische Wohnen in all diesen Jahren von der Stiftung für Studentisches Wohnen, der ETH, der Universität sowie von Stadt und Kanton Zürich erfahren durfte.

Ein besonderer Dank gilt dieses Jahr den Genossenschaffern der Woko; sie haben die Erneuerung der Statuten vertrauensvoll und konstruktiv begleitet, mitgetragen und zu einem raschen Entscheid geführt.

Meinrad Stöckli, Präsident

Organe und Verwaltungsteam 2008

Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Verband der Studierenden ETH Zürich (VSETH) - Gabriela Blatter
Studierendenrat der Universität Zürich (StuRa) - Sylvie Michel
Verband des Mittelbaus ETH Zürich (AVETH) - Axel Krauth
Zürcher Universitätsverein (ZUNIV) - Prof. Dr. Jacques Bischoff
ETH Alumni Zürich - Martin Lanz
Wohnstiftung für Studierende Basel (WOST) - Astrid Huber
Zürcher Hochschule der Künste (ZHdK) - Gianluca Ravioli
Kantonale Maturitätsschule für Erwachsene Zürich (KME) - n.n.

Vorstand

Dr. Meinrad Stöckli - Präsident
Philipp Simka (bis 04.08), Stefan Fischer - Vizepräsident
Martin Stamm - Finanzverwalter (bis 3.12.08)
Prof. Dr. Jacques Bischoff - Mitglied
Stefan Fischer (bis 04.08) - Mitglied
Tomer Barnea (ab 05.08) - Mitglied
Daniel Kurz (ab 05.08) - Mitglied
Raymond Bandle (ab 4.12.08) - Mitglied (bis 3.12.08 Präsident GPK)
Claudia Klaus-Bernasconi (ab 4.12.08) - Mitglied (bis 3.12.08 Mitglied GPK)
Claudia König (ab 4.12.08) - Mitglied (bis 3.12.08 Mitglied GPK)
Brigitte von Kaenel (ab 4.12.08) - Mitglied (bis 3.12.08 Mitglied GPK)
Walter Huber - Delegierter der Stadt Zürich

Revision

Reviduna Revisions AG, Dübendorf

Verwaltungsteam

María-José Blass - Co-Geschäftsleiterin, Bauten und Projekte
Martin Stamm - Co-Geschäftsleiter, Finanzen und Vermietung
Lukas Schwaiger - Verantwortlicher Vermietung und Buchhaltung
Valérie Furrer (ab 04.08) - Vermietung und Buchhaltung
Bettina Junker - Vermietung und Buchhaltung
Madeleine Kressebuch (ab 11.08) - Buchhaltung
Anita Neff - Assistentin Vermietung
Roland Hurschler (ab 04.08) - Verantwortlicher Betrieb
Mario Boldini - Hauswartung
Christian Habegger - Hauswartung
Yvonne Ezeh - Reinigung
Alfonso Fernandez (ab 01.08) - Reinigung

Hausverantwortliche

Altstetterstrasse 183	Justyna Ruminska
Badenerstrasse 280	Christoph Faigle
Bülachhof 1	Daphné Freudiger
Bülachhof 2	Miriam Stoffel
Bülachhof 3	Sandra Müller
Bülachstrasse 1-11	Gazment Dauti
Chorgasse 7	Adrian Meier
Culmannstrasse 26	Jannick Griner
Ekkehardstrasse 6 und Turnerstrasse 21	Maria Gracinda und José Francisco Oliveira Catarino (im Haus wohnendes Hauswartsehepaar)
Elsastrasse 17	Pascal Abb (bis 11.08), Simon Maurer
Germaniastrasse 103	Valentina Corti (bis 08.08), Nora Zuber
Gsteigstrasse 18	Dustin Hofstetter (bis 11.08), Peter Ludwig
Gubelstrasse 44	Tobias Abt
Hafner-/Konradstrasse	Simon Schlegel
Hirzenbachstrasse 4	Sylvia Grandgirard (im Haus wohnende Hauswartin)
Hochstrasse 108	Kristian Gavran
Kantstrasse 20	Alexandra Kirchmann (bis 09.08), Denise Widler
Kirchgasse 36	Petra Hornung (bis 06.08), Lukas Oesch
Leonhardshalde 15-19	Anna Willi (bis 05.08), Lara Carisch (bis 10.08), Marie Ulbricht
Lerchenhalde 37-43	Lorine Brülisauer
Lerchenrain 7-13	Flavia Godet (bis 08.08), Anna Menet
Max-Bill-Platz 11	Simon Michels
Max-Bill-Platz 13	Jolanda Mettler
Max-Bill-Platz 15	Andreas Ritter (bis 07.08), Florian Bachmann
Münstergasse 25	Silvan Moser
Predigergasse 13	Maurice Desiderato
Rebhüslweg 1-5	Margarete Seeling
Riedtli-Siedlung	Marica Brnic
Sonneggstrasse 23 und 27	Sarah Ehrler (bis 08.08), Geetanjali Saini
Sophienstrasse 1	Christoph Deuel
Tannenrauchstrasse 35	Urs Grädel
Ueberlandstrasse 17	Alessia Galgano
Zederstrasse 12	Julien Grunder (bis 06.08), Urs Hildebrand
Zürichbergstrasse 24	Daniel Lütolf
Zürichbergstrasse 93	Saskia Sanders (bis 09.08)

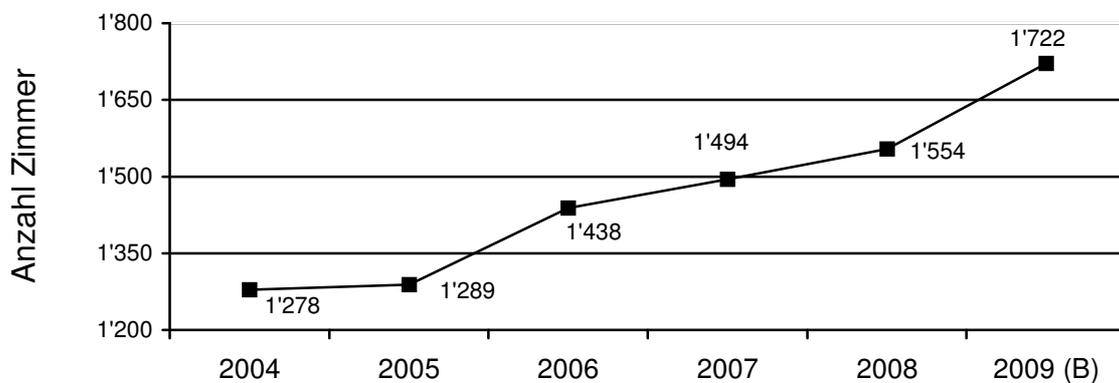
Geschäftsgang 2008 im Überblick

Im vergangenen Geschäftsjahr konnte die Woko 1'554 Zimmer anbieten, was einer Zunahme um 60 Zimmer respektive vier Prozent gegenüber Vorjahr entspricht. Total 78 Zimmer konnten durch die Verwaltungsübernahme von ETH-Häusern (Sonneggstrasse 23, Sonneggstrasse 27 und Ueberlandstrasse 17 in Dietikon) und des Uni Jus-Alumni-Hauses Sophienstrasse 1 hinzugewonnen werden. Abgegeben werden musste die städtische Liegenschaft Zürichbergstrasse 93 mit 18 Zimmern.

Die auf September 2009 geplante Inbetriebnahme des „StudentHostel“ in Zürich-Altstetten wird das Zimmerangebot auch im 2009 erhöhen.

Zimmerbestand

Jahre 2004 bis 2009 (Budget)

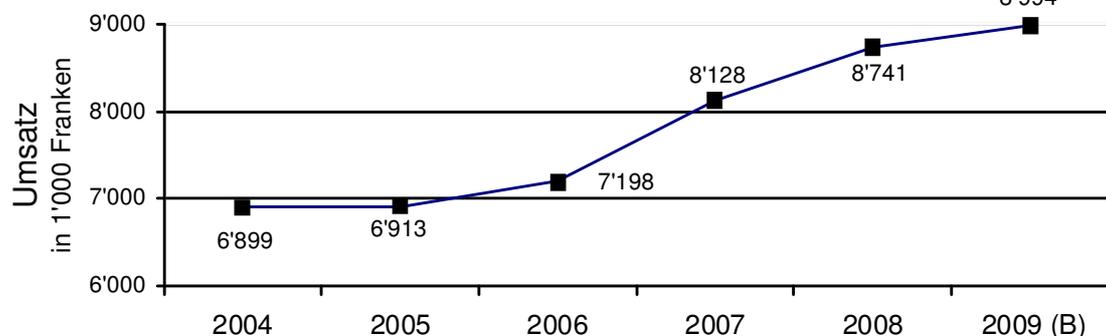


Im vergangenen Jahr wurden rund 1'000 Mietverträge bearbeitet, was einer Mutationshäufigkeit von 63 Prozent (Vorjahr 49 Prozent) entspricht. Zwei von drei Zimmern wurden daher im Jahr 2008 von mindestens zwei Studierenden bewohnt.

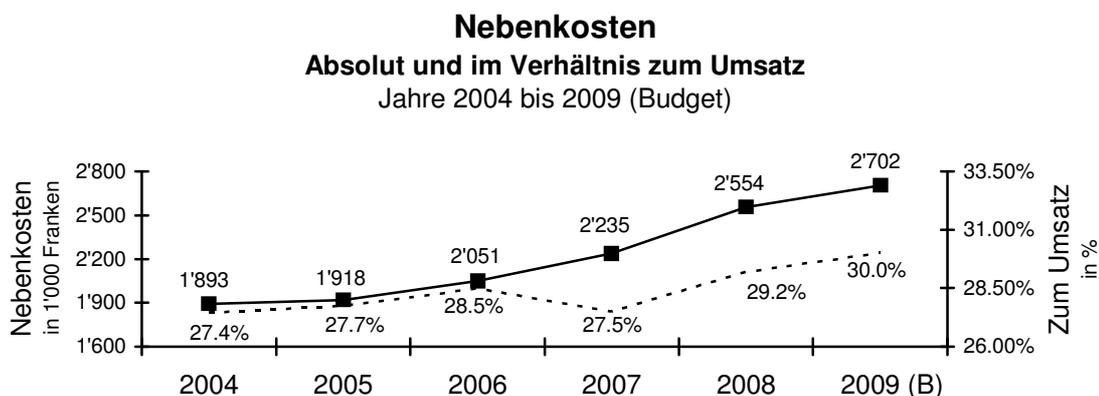
Die Bestandeszunahme führte zu einem Umsatz von über 8.7 Millionen Franken, was eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr von gut Fr. 600'000.- oder fast acht Prozent bedeutet. Der Umsatz wird sich - aufgrund der Bestandeszunahme durch das „StudentHostel“ in Zürich-Altstetten - auch im Jahr 2009 erhöhen.

Umsatz

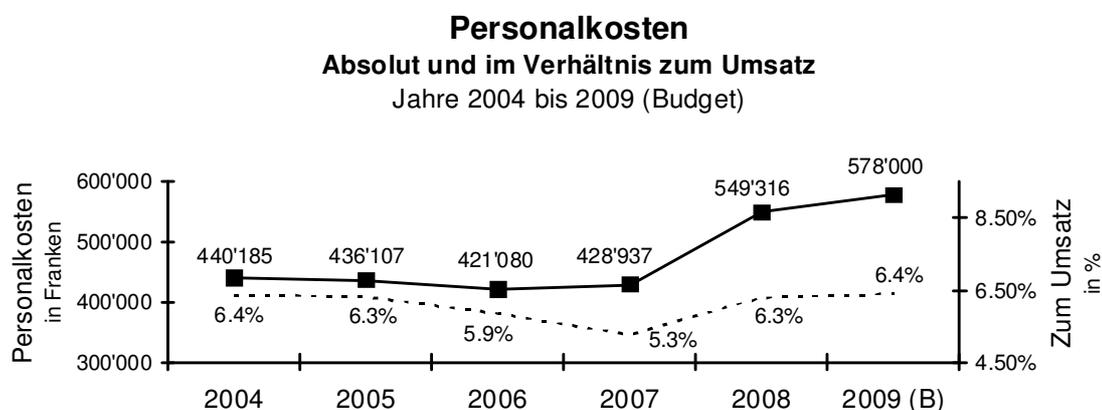
Jahre 2004 bis 2009 (Budget)



Die Nebenkosten erhöhten sich im vergangenen Jahr aufgrund der Bestandeszunahme und wesentlich höheren Energiepreisen um Fr. 319'000.- oder 14.3 Prozent auf 2.55 Millionen Franken. Das prozentuale Verhältnis der Nebenkosten zum Umsatz zeigt im Jahr 2008 einen höheren Wert als im Vorjahr, was auch auf die kostenintensivere Bewirtschaftung der Liegenschaften für Studierende aus den internationalen Austauschprogrammen zurückzuführen ist. Aufgrund der Bestandeszunahme werden für das Jahr 2009 höhere Nebenkosten budgetiert.



Die Personalkosten (Löhne, Sozialversicherungen, Personalvorsorge, Ausbildung, etc.) stellen den grössten Aufwandsposten in der Verwaltungsrechnung dar und betragen im Jahr 2008 gut Fr. 549'000.-. Die Zunahme gegenüber dem Vorjahr um Fr. 120'000.- oder gut 28 Prozent kam durch die Erhöhung des Personalbestandes zustande. Das Verhältnis der Personalkosten zum Umsatz stieg auf 6.3 Prozent, einen Wert der denjenigen in den Jahren 2004 und 2005 entspricht. Für das Jahr 2009 wird ein leicht höherer Wert budgetiert.



Das Geschäftsjahr 2008 wartet mit einem guten Abschluss auf.

Der Zimmerbestand und der Umsatz konnten erneut gesteigert werden. Die Nebenkosten der Liegenschaften entsprachen den budgetierten Kosten. Die Verwaltungskosten (inkl. Personalkosten) lagen unter Budget.

Die Liegenschaftsrechnung und die Verwaltungsrechnung schlossen mit einem positiven Ergebnis ab, der Vermögensertrag kann - angesichts der Finanzkrise - als zufrieden stellend bezeichnet werden.

Die Jahresrechnung 2008 schloss positiv ab. Liquidität, Rückstellungen und Eigenkapital reichen aus um allen Verpflichtungen nachzukommen.

Vermietung und Buchhaltung, Wohnraum-Angebot

Administration - mehr denn je gefordert

Im Bereich Vermietung und Buchhaltung teilten sich vier Mitarbeitende ein Pensum von 205 Stellenprozenten (Vorjahr 155). Im vergangenen Jahr bearbeiteten sie rund 1'000 Mietverträge. Es galt 795 neue Mietverhältnisse und Zimmerkündigungen (Vorjahr 568) sowie 187 Zimmerwechsel (Vorjahr 157) abzuwickeln. Einerseits sorgte die Zunahme der neu abgewickelten Mietverhältnisse (40 Prozent gegenüber Vorjahr) für einen grösseren administrativen Aufwand, andererseits erwiesen sich Betreuung und Beratung der Mieter/innen und der Zimmersuchenden zunehmend als anspruchsvoll und intensiv. Mit der Verwaltung von Wohnraum für Teilnehmer/innen aus den internationalen Austauschprogrammen sammelte die Woko erste Erfahrungen, und es bestätigte sich rasch, dass damit höhere Betriebskosten und administrativer Mehraufwand verbunden sind. Der Umgang mit der steigenden Zahl von ausländischen Mieter/innen und Mietinteressent/innen, die teilweise aus fremden Kulturkreisen stammen, erfordert neben Fremdsprachenkompetenz, Einfühlungsvermögen und Geduld auch zusätzliche Arbeit.

Wachstum - Steigerung um 4 Prozent

Das Wohnangebot der Woko konnte im Geschäftsjahr 2008 weiter ausgebaut werden und nahm auf 1'554 Zimmer per 31. Dezember 2008 zu (Vorjahr 1'494), was einer Steigerung um 60 Zimmer oder vier Prozent entspricht. Der Verlust der Liegenschaft Zürichbergstrasse 93 konnte durch neu von der ETH resp. der Alumni-Stiftung der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Zürich zur Verwaltung übernommene Liegenschaften kompensiert werden.

Die neuen Angebote

Dank der zusätzlichen Liegenschaften von der ETH und der Uni Jus-Alumni-Stiftung mit insgesamt 78 Zimmern konnte die Woko mehr Wohnraum anbieten. Bei dieser Gelegenheit bleibt zu erwähnen, dass die Villa an der Zürichbergstrasse 93 nach 30 Jahren Woko-Nutzung nun leider endgültig an die Stadt Zürich zurückgegeben werden musste. Dies war zwar absehbar, wurden die Verträge in den letzten Jahren jeweils nur noch um ein Jahr verlängert, dennoch bedauert es die Woko, dieses beliebte Haus mit 18 Zimmern zu verlieren. Umso mehr hofft man bei der Woko bald auf eine von der Stadt in Aussicht gestellte Liegenschaft.

Mit den beiden Liegenschaften an der Sonneggstrasse 23 und 27 konnten von der ETH weitere Häuser an attraktiver Lage zur Verwaltung übernommen werden. Es handelt sich dabei um zwei Jugendstil-Wohnbauten im Hochschulquartier mit total 25 Zimmern. Im Erdgeschoss der Liegenschaft Sonneggstrasse 23 befinden sich u.a. die Büros der SSWZ, im 1. und 2. Stock konnten vier bzw. fünf Zimmer für Studierende übernommen werden inkl. je einer Wohnküche sowie zwei Duschen und zwei Toiletten. Die Zimmerpreise bewegen sich zwischen Fr. 510.- und Fr. 690.-.

Im Erdgeschoss an der Sonneggstrasse 27 befindet sich die Zimmer- und Wohnungsvermittlung der Universität/ETH. In den 1.-4. Obergeschossen bietet sich Raum für vier Wohngemeinschaften mit je vier Zimmern, einer Wohnküche und je einer Dusche mit WC. Die Zimmerpreise sind mit Fr. 510.- bis Fr. 530.- etwas tiefer.

In der Nähe des Bahnhofs Dietikon liegt das Studentenhaus Überlandstrasse 17, ebenfalls ein Objekt der ETH. Es ist das einzige ausserhalb der Stadtgrenze gelegene, von der Woko verwaltete Studentenhaus. Die Liegenschaft verfügt über 30 Zimmer mit eigener Dusche/WC.

Je 10 Studierende teilen sich eine grosse und gut ausgestattete Wohnküche. Hinzu kommen drei Studios mit eigener Nasszelle und Küche. Die monatlichen Mietpreise zwischen Fr. 400.- und Fr. 520.- sind günstig.

An der Sophienstrasse 1, im ruhigen Kreis 7, hat die Alumni-Stiftung der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Zürich ein Haus aus dem späten 19. Jahrhundert erworben. Die Liegenschaft wurde im Jahr 2007 vollständig renoviert und neu für studentisches Wohnen konzipiert. Die 16 Zimmer sind auf vier Etagen verteilt, pro Stock gibt es zwei Duschen/WC's, vier grosse Zimmer sind als Doppelzimmer nutzbar. Allen Bewohner/innen stehen zwei Küchen, ein grosser Essbereich und weitere Aufenthaltszonen zu Verfügung. Die Zimmer, welche ab September 2009 ausschliesslich für ausländische Masterstudierende reserviert sind, werden vom Dekanat der Rechtswissenschaftlichen Fakultät disponiert.

Mobilitätswohnen - zentrale Disponierung

Die Zimmer- und Wohnungsvermittlung der Universität/ETH ist seit Januar 2008 neu für die Disponierung von gegen 200 Zimmern verantwortlich, welche ausschliesslich für Studierende in internationalen Austauschprogrammen beider Hochschulen reserviert sind. Nebst den Zimmern in den von der ETH zur Verwaltung übernommenen Häusern, betrifft dies auch die Zimmer in der Liegenschaft Culmannstrasse 26. Hinzu kommen 24 Zimmer in der Siedlung Bülachhof und 18 Studios im Haus Gsteigstrasse 18, welche den Hochschulen mittels Reservationsverträgen zur Verfügung stehen.

Die Disponierungsstelle verwaltet die Zimmer im Reservationssystem Woko (ReWo), offeriert diese an ausgewählte ausländische Studierende und nimmt definitive Zuteilungen vor. Die Woko übernimmt ihre Verwaltungstätigkeit erst, wenn die neuen Mieter/innen vor dem Einzug stehen. Die sehr gute Zusammenarbeit mit der Zimmer- und Wohnungsvermittlung ermöglichte Anpassungen von Abläufen, welche zu einer Optimierung der Vermietung führten und durch welche Leerstände auf ein Minimum reduziert werden konnten. So sind u.a. alle Mietverhältnisse strikt auf ein oder zwei Semester bzw. maximal ein Jahr beschränkt.

Mieterschaft - mehr ausländische und ausserkantonale Studierende

Studierende aus anderen Kantonen und aus dem Ausland haben in der Regel wenig oder keinen Kontakt zum Zürcher Wohnungsmarkt. Eine Zimmersuche aus der Ferne ist für sie daher kompliziert, wenn nicht unmöglich. Erschwerend kommt die Woko-Regelung des WG-Vorschlages hinzu, wonach den aktuellen Mieter/innen ein Mitbestimmungsrecht bei der Zimmervergabe gewährt wird. Unter anderem dank der Verwaltungsübernahme der ETH-Häuser konnte der Anteil ausländischer Studierender an der Mieterschaft jedoch weiter gesteigert werden: Im Berichtsjahr lebten 44 Prozent oder 680 ausländische Studierende in Zimmern der Woko. Seit Ende 2007 entspricht das einer Zunahme von 94 Personen oder fünf Prozentpunkten. Der Anteil von 684 Studierenden (Vorjahr 698) von ausserhalb des Kantons Zürich, entsprach 78 Prozent (Vorjahr 77 Prozent) der schweizerischen Mieterschaft.

Mehr Mutationen, konstante Mietdauer

Die Entwicklung der Mutationshäufigkeit und der durchschnittlichen Mietdauer der im Berichtsjahr ausgezogenen Mieter/innen geben der Woko wichtige Aufschlüsse über die Akzeptanz des Wohnangebotes und bieten eine objektive Beurteilung der administrativen Belastung. Die kurzzeitigen Aufenthalte ausländischer Studierender liessen die Mutationen von 49 Prozent im Jahr 2007 auf aktuell 63 Prozent steigen und beeinflussten die Mietdauer der im Jahr 2008 ausgezogenen Bewohner/innen negativ. Durch längere Aufenthalte (bis zu drei Jahren) der übrigen Mieterschaft wurde die durchschnittliche Mietdauer jedoch weiterhin bei 21 Monate gehalten.

Höherer Frauenanteil, Anteil der ETH nimmt zu

Der Frauenanteil mit 699 Mieterinnen (Vorjahr 660) stieg gegenüber dem Vorjahr um einen Prozentpunkt auf neu 45 Prozent. An der ETH studierten 57 Prozent der Bewohner/innen - ein Anstieg um einen Prozentpunkt gegenüber Vorjahr. Die Studierenden der Universität machten 39 Prozent (Vorjahr 40 Prozent) aus und die restlichen vier Prozent (wie Vorjahr) stellten verschiedene Zürcher Fachhochschulen und die kantonale Maturitätsschule für Erwachsene.

Mietzinsen

Ein erklärtes Ziel der Woko ist es, die Mietzinsen möglichst konstant zu halten. Dabei ist sich die Woko durchaus bewusst, dass sie mit den Bruttomietzinsen, die alle Nebenkosten wie Heizung, Strom, Wasser usw. enthalten, bezüglich der Kostendeckung ein Risiko eingeht. Um die Mieter/innen zum Strom- und Wassersparen anzuhalten, wurde dem alljährlichen Versand der Einzahlungsscheine die Broschüre EnergieWG von der studentischen Organisation „project 21“ beigelegt.

Nach fast 10 Jahren mussten die Mieten für die Liegenschaft **Badenerstrasse 280** erstmals an die gestiegenen Kosten angepasst werden. Die Mietzinserhöhung betrug durchschnittlich 8.7 Prozent und galt für neu einziehende Mieter/innen ab 1. Januar 2008. Für bereits in der Liegenschaft wohnende Studierende wird die Anpassung per 1. Januar 2009 fällig.

Die Stadt Zürich als Eigentümerin hat im Jahr 2006 die Liegenschaft an der **Leonhardshalde 15-19** saniert. Die Sanierungskosten wurden teilweise auf den von der Woko zu bezahlenden Mietzins überwält. Zudem wurde die Woko im Mietvertrag verpflichtet, neu einen Teil der Unterhaltsaufgaben zu übernehmen. Trotz grosser Bedenken willigte die Woko in die Vertragsänderung ein, um diesen attraktiven Wohnraum für die Studierenden zu erhalten. Ausgehandelt wurde eine gestaffelte Erhöhung, womit der Aufschlag ebenfalls auf einen längeren Zeitraum verteilt werden konnte. Auf den 1. Oktober 2008 mussten die Zimmerpreise daher nochmals um 11 Prozent erhöht werden.

In den Jahren 2003 und 2004 wurden die Wohnungen in der städtischen **Wohnsiedlung Riedtli** renoviert. Die daraus resultierende Mietzinserhöhung erfolgt gestaffelt in sechs Tranchen bis zur Kostendeckung. Die Woko musste die Preise der betroffenen Zimmer ab 1. Oktober 2008 erneut zwischen Fr. 23.- und Fr. 32.- pro Monat erhöhen.

Im Zusammenhang mit der Renovation an der **Tannenrauchstrasse 35** erhöhte die Stadt Zürich als Eigentümerin den Mietzins auf den 1. Oktober 2007. Wie bei der Leonhardshalde 15-19 übernahm die Woko mit dem neuen Mietvertrag auch zusätzliche Unterhaltsaufgaben und Nebenkosten (Cablecomgebühren, Kosten für den Wasserverbrauch, etc.), für welche sie in der Vergangenheit nicht zuständig war. Die daraus resultierende Erhöhung der Zimmerpreise von 10 Prozent wurde auf den 1. Januar 2008 umgesetzt.

Alle übrigen Zimmerpreise der Woko blieben 2008 konstant.

Unterhalt und Betrieb der Liegenschaften

Neue Liegenschaften - neue Herausforderungen

Das vergangene Jahr brachte für den Bereich Unterhalt und Betrieb neue Herausforderungen. Die Verwaltungsübernahme der ETH-Häuser und des Uni Jus-Alumni-Hauses erforderte in der Anfangsphase eine intensive Zusammenarbeit mit den Eigentümern und stellte neue und zusätzliche Aufgaben an die Mitarbeitenden von Unterhalt und Betrieb sowie Hauswartung und Reinigung. Um dem erweiterten Zimmerangebot auch personell gerecht zu werden, unterstützt Alfonso Fernandez das Team seit 1. Januar 2008 als Reinigungsmitarbeiter.

Unterhalt und Betrieb

Die Woko ist verantwortlich, die von ihr verwalteten Liegenschaften der Stiftung für Studentisches Wohnen und der Hochschulen in einem guten Zustand zu halten und wenn nötig, für die Bedürfnisse der studentischen Bewohner/innen nachzurüsten. Total wurden in diesen Liegenschaften im Berichtsjahr Fr. 359'000.- (Vorjahr Fr. 396'000.-) für Reparaturen, Unterhalt und neue Ausstattungen aufgewendet.

Bei den gemieteten Liegenschaften sollte für die Woko grundsätzlich kein Unterhaltsaufwand resultieren, da dies Sache der Eigentümer ist. Die Aufwendungen im Betrag von gut Fr. 63'000.- betrafen Schäden, welche die Bewohner/innen verursacht haben und der Woko als Mieterin belastet wurden, sowie den so genannten „kleinen Unterhalt“, für den ebenfalls die Woko als Mieterin aufkommt. Hinzu kamen Investitionen der Woko wie Möblierung, Einrichtung von Gemeinschaftsräumen und Ausstattung der Küchen.

In der Liegenschaft **Badenerstrasse 280** fand die zweijährige Garantieabnahme der Aussenanierung statt, dabei wurden keine Mängel festgestellt.

In der Siedlung **Bülachhof 1-3** wurden gesamthaft Fr. 38'000.- für den Unterhalt aufgewendet. Fr. 5'747.- kosteten neue Kittfugen im Aussenbereich und für Fr. 4'896.- musste aufgrund eines Lecks ein Boiler ersetzt werden. Durch den Einzug von Glasfaserkabeln (Kosten Fr. 3'571.-) läuft die Laserverbindung zur Uni Irchel - welche einen schnellen Internet-Zugang in der ganzen Siedlung garantiert - wieder. Bei ungünstiger Witterung, welche die Laserverbindung unterbinden kann, wird auf eine Verbindung per Richtfunk zurückgegriffen.

Die Siedlung **Bülachstrasse 1-11** verzeichnete gesamte Unterhaltskosten von Fr. 68'000.-. Das Programm zur sanften Pinselrenovation bei Mieterwechsel wurde weitergeführt; mit Kosten von Fr. 15'000.- wurden Zimmerwände neu gestrichen, Zimmerböden grundgereinigt und neu versiegelt sowie Schimmelsanierungen in den Nasszellen durchgeführt. Mit Kosten von Fr. 14'347.- resp. Fr. 5'985.- wurden die Untersichten im Aussenbereich gestrichen und die Fassade grundgereinigt. Wegen Undichtigkeit musste das Flachdach beim Haus 11g für Fr. 12'144.- saniert werden und der Türschwellenanschluss einer Balkontüre für Fr. 3.358.- erneuert werden. In der Kinderkrippe **Bülachstrasse 13** wurde mit Kosten von Fr. 4'422.- ein bedeutender Teil des Korkbodens geschliffen und geölt. Die restliche Korkbodenfläche wird im Jahr 2009 saniert.

In den Häusern **Ekkehardstrasse 6** und **Turnerstrasse 21** erfolgte die zweijährige Garantieabnahme der Innensanierung durch die ETH, bei welcher keine Mängel festgestellt wurden.

In der **Elsastrasse 17** fand die zweijährige Garantieabnahme der Aussensanierung statt, dabei wurden keine Mängel festgestellt. Bei der Heizanlage wurden die veralteten Brenner und Boiler für ca. Fr. 35'000.- ersetzt und dabei von Öl auf Gas umgestellt. Im gleichen Zug hat man an den Radiatoren Danfossventile montiert. Im Rahmen des bestehenden Renovationsprogramms wurden für rund Fr. 3'400.- bei einem weiteren Zimmer die hässlichen Deckenplatten entfernt sowie freundlichere Beleuchtung und ein Neuanstrich angebracht.

Am Gebäude **Germaniastrasse 103** wurden für Fr. 24'359.- alle Fensterläden und Ziegelleisten neu gestrichen.

An der **Gsteigstrasse 18** mussten infolge Korrodierung und Abnutzung für Fr. 19'253.- sechs Boiler und 32 Boileranoden ersetzt werden.

Im Haus **Gubelstrasse 44** musste eine defekte Rücklaufpumpe für Fr. 2'241.- ausgewechselt werden.

Für den Unterhalt der Woko-Liegenschaft **Hirzenbachstrasse 4** wurden Fr. 10'265.- aufgewendet. Es handelte sich dabei grösstenteils um Pinselsanierungen in Nasszellen und Neuanstrichen von Holzfenstern.

An der **Hochstrasse 108** musste aus Altersgründen der Heizbrenner für Fr. 11'000.- ersetzt werden.

Die Heizanlage des Hauses **Kirchgasse 36** wurde von der Besitzerin des Hauses - der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich - ersetzt und von Öl auf Gas umgestellt.

Die zweijährige Garantieabnahme in der **Leonhardshalde 15-19** brachte kleinere Mängel zu Tage, welche bereits behoben sind.

Das undichte Flachdach der Liegenschaft **Lerchenrain 7-13** benötigte eine Sanierung. Das Dach wurde gänzlich neu aufgebaut und mit einer Begrünung versehen. In den darunter liegenden Räumen mussten die Decken und Wände gestrichen werden. Die Kosten wurden von der ETH getragen.

Die zweijährige Garantieabnahme beim **Max-Bill-Platz 11-15** brachte einige Mängel und erneute Wasserschäden in zwei Wohnungen zu Tage, welche bis zum Frühjahr 2009 behoben werden können.

Im Gemeinschaftsraum **Rebhüslweg 1-5** und in den WG's und der Bar **Tannenrauchstrasse 35** wurden mit Kosten von Fr. 7'200.- resp. Fr. 26'500.- die kaputten Ikea Sofas durch qualitativ bessere Sofas ersetzt.

Im Haus **Zürichbergstrasse 24** nahm die Kantonale Liegenschaftsverwaltung als Eigentümerin neue Anstriche in einigen Nasszellen vor.

Das langjährige Studentenhaus **Zürichbergstrasse 93** musste auf Ende September 2008 abgegeben werden. Die Räumung der gemeinschaftlichen Räume, Küchen, Keller und Estrich wurde von der Woko mit Kosten von rund Fr. 12'000.- sichergestellt. Das Haus konnte der Stadt Zürich auf das vereinbarte Datum einwandfrei geleert und sauber übergeben werden.

Die übrigen Liegenschaften verzeichneten nur geringe Reparatur- und Wartungsaufwendungen.

Leitung, Administration

Personal - höherer Bestand, neue Organisation

Der Personalbestand in der Verwaltung erreichte - über das ganze Geschäftsjahr betrachtet - 473 Stellenprozentpunkte. Die Personalaufstockung um 118 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr widerspiegelt das aktuelle und zukünftige Wachstum und die komplexere Bewirtschaftung der neuen Liegenschaften und deren Mieter/innen. Diese Vorgänge veranlassten die Woko, ihre Organisation, Verantwortlichkeiten und Arbeitsabläufe neu zu strukturieren. Nur so ist sie in der Lage, die erreichte Qualität weiterhin zu gewährleisten oder gar zu optimieren.

Seit Anfang April 2008 unterstützt Valérie Furrer mit einem 80%-Pensum das Team Vermietung und Buchhaltung. Gleichzeitig trat Roland Hurschler seine 80%-Stelle als Verantwortlicher Betrieb an. Eine weitere Aufstockung dieses Bereichs mit einer Verantwortlichen Unterhalt ist für 2009 geplant. Lukas Schwaiger, Verantwortlicher Vermietung und Buchhaltung, wurde von November 2008 bis März 2009 ein unbezahlter Urlaub gewährt. Seiner temporären Stellvertreterin, Madeleine Kressebuch, wurde für diese Zeit ein Teil der Buchhaltungs- und anderen administrativen Arbeiten übertragen.

Seit Dezember 2008 führen María-José Blass und Martin Stamm die Woko operativ als Co-Geschäftsleiter. Meinrad Stöckli ist per 4. Dezember 2008 aus der Geschäftsleitung ausgeschieden.

Bürräume Woko - erneute Aufstockung der Arbeitsplätze

Die Woko wird im Jahr 2009 umziehen müssen, da das Gebäude Leonhardstrasse 15 einem Neubau weichen soll. Die ETH als Eigentümerin der Liegenschaft hat der Woko einen neuen Standort zugesichert. Angesichts des bevorstehenden Umzugs wurde provisorisch ein weiterer Arbeitsplatz in den gegenwärtigen Büroräumlichkeiten untergebracht.

Reservationssystem - aktiv

Da die Disponierung der Zimmer für Studierende in internationalen Austauschprogrammen für alle involvierten Parteien äusserst anspruchsvoll und aufwändig ist, wurde vor gut zwei Jahren die Entwicklung eines effizienten, internetbasierten Reservationssystems Woko (ReWo) in Auftrag gegeben. Nun ist es soweit: ReWo ist im Betrieb, wie im Zeitplan vorgesehen! Ausser einigen Detailanpassungen und kleinen Korrekturen aufgrund von Wünschen der Benutzer/innen sowie der Aufschaltung eines CMS (für die Verwaltung eines Online-Handbuches) ist ReWo betriebsbereit. Bereits konnte die Zimmer- und Wohnungsvermittlung der Universität/ETH alle Mietverhältnisse für das Frühjahrssemester 2009 darüber erfassen. Weil die Mieter/innen ihre Daten bei der Anmeldung bereits selbst eingeben und diese dann vom ReWo übernommen werden, entfällt die Datenerfassung weitgehend. Ein Belegungsplan gibt auf einen Blick Auskunft über den Stand der Buchungen und die Mieter/innen erhalten die Bestätigung ihrer Reservation automatisch per E-Mail. In einem weiteren Schritt wird ReWo auch den Hauswarten und Hausverantwortlichen als Informationstool zur Verfügung stehen und unter anderem Angaben zu Ankunftszeiten von neuen Mieter/innen sowie den aktuellen Buchungsstand liefern.

Von der Planung bis zur Realisierung verstrichen etwas mehr als zwei Jahre, die ersten Besprechungen fanden im Sommer 2006 statt. Dank der professionellen Arbeit vom Softwareentwickler Thomas Nabulon konnte das ehrgeizige Projekt in dieser kurzen Zeit verwirklicht und insbesondere auch die Kosten im budgetierten Rahmen von Fr. 183'550.- gehalten werden.

Software Immobilienverwaltung - Anpassungen

Die Woko ist auf eine leistungsfähige Immobilienverwaltungs-Software angewiesen, welche die spezifischen Bedürfnisse des studentischen Wohnens (Kurzfristigkeit, Fluktuation, Zimmermanagement, Effizienzoptimierung) konsequent abdeckt. Bis anhin hat die Woko mit Rimo R4, einer nicht idealen, weil für langfristige Mietverhältnisse konzipierten, Software gearbeitet. Mit der Software Bosshard No13 hat sich eine attraktive Alternative angeboten, welche in optimaler Weise an die Bedürfnisse der Woko und die Anforderungen bezüglich der Verwaltung von studentischem Wohnraum angepasst ist. Die Software wurde von der FMEL, dem Lausanner Pendant zur Woko, entwickelt und wird seit drei Jahren produktiv angewendet.

Die Einführung von Bosshard No13 und die Schulung der Mitarbeitenden ist auf Sommer 2009 geplant. Bis zu diesem Zeitpunkt wird eine Schnittstelle zum ReWo programmiert sein, welche alle im ReWo erfassten Daten automatisch überspielt und so Doppelerfassungen verhindert. Bis zur Einführung werden laufend verschiedene Anpassungen vorgenommen und Vorbereitungen getroffen für die Erfassung von Finanzbuchhaltungs-, Kreditoren- und zusätzlichen Debitorendaten.

Auch bei diesem Vorhaben sollte es gelingen, die budgetierten Ausgaben von Fr. 120'000.- einzuhalten.

Gefragtes Know-how

Immer häufiger wenden sich Institutionen und Organisationen an die Woko, um von ihrer umfangreichen Erfahrung und ihrem Wissen in Sachen studentischen Wohnens zu profitieren. Zu nennen wären da beispielsweise die Mitgliedschaft im Projektteam von Science City oder die Beratertätigkeit einer geplanten Studentensiedlung in Luzern. Aber auch für zahlreiche Auskünfte und Ratschläge steht das Team der Woko den unterschiedlichsten Personen oder Institutionen zur Verfügung.

Stiftung für Studentisches Wohnen

Culmannstrasse 26

Seit längerem stand dieses ehemalige Schwesternhaus des Universitätsspitals leer. Die Stiftung für Studentisches Wohnen (SSWZ) konnte das Haus ab Herbst 2007 von der kantonalen Liegenschaftenverwaltung mieten. Zurzeit wird es für die internationalen Mobilitätsprogramme von ETH und Universität genutzt und durch die Woko verwaltet. Die SSWZ schloss im Berichtsjahr mit dem Kanton Zürich einen Baurechtsvertrag ab und begann mit der Planung einer umfassenden Sanierung des Hauses. Die künftige Nutzung des Hauses – weiterhin für die Mobilitätsprogramme, mit einer einzigen Gemeinschaftsküche im Erdgeschoss – wurde vom SSWZ-Stiftungsrat entschieden, und gestützt darauf die Detailplanung der Sanierung in Angriff genommen. Die Bauarbeiten sind für 2010 geplant; bis dahin kann das Haus wie bisher genutzt werden. María-José Blass, Meinrad Stöckli und Claudia König waren von Seiten der Woko an der Planung beteiligt.

Meierwiesenstrasse 62

Ebenfalls Wohnraum für die internationalen Mobilitätsprogramme der beiden Hochschulen entsteht im „StudentHostel“ an der Meierwiesenstrasse in Zürich-Altstetten. Im Berichtsjahr konnte die SSWZ mit den Bauarbeiten beginnen. Im September 2009 werden hier 168 Zimmer für Studierende aus aller Welt bereitstehen. Weiterhin waren Beat Kempf (Leitung, Baudelegierter der SSWZ), Brigitte von Känel (Geschäftsleiterin SSWZ), María-José Blass, Meinrad Stöckli und Claudia König als Baukommission der SSWZ mit dieser Aufgabe betraut.

Neue Projekte

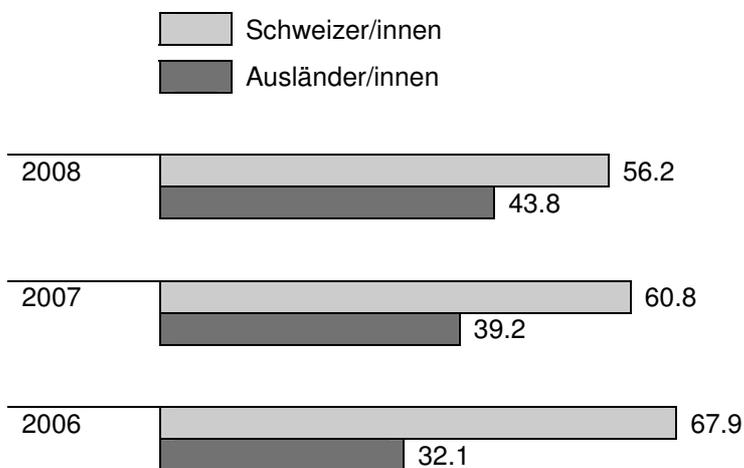
In der gleichen Arbeitsgruppe der SSWZ wurden neue, aussichtsreiche Wohnprojekte näher geprüft, die 2009 weiter vorangetrieben werden sollen: In Zürich-Affoltern könnten in Zusammenarbeit der SSWZ mit einer privaten, gemeinnützigen Stiftung gegen 200 neue Zimmer für Studierende entstehen. Bei diesem Projekt sollen besonders auch die Wohnbedürfnisse auswärtiger Studienanfänger/innen berücksichtigt werden. Noch weiter in die Zukunft weisen erste Überlegungen der SSWZ zu einer Studentensiedlung, ebenfalls in Zürich-Affoltern, wo auf einem Baurechts-Grundstück der Stadt Zürich in einigen Jahren rund 250 Studentenzimmer entstehen könnten.

Mieter/innen nach Nationalität

Land	Mieter/innen in Prozent			Anzahl 2008
	2006	2007	2008	
Schweiz	67.9	60.8	56.2	874
Deutschland	14.3	16.1	15.7	244
China	1.6	2.8	3.2	50
Österreich	1.2	1.8	2.1	32
Türkei	1.4	1.1	1.9	29
Italien	1.2	1.1	1.5	24
Indien	0.7	0.9	1.5	23
Iran	0.3	0.7	1.0	15
Liechtenstein	1.0	1.1	1.0	15
Schweden	1.1	0.8	0.9	14
Spanien	1.0	0.7	0.9	14
USA	1.3	1.0	0.9	14
ehem. Jugoslawien	1.0	0.9	0.8	13
Polen	0.8	0.6	0.8	13
Singapur	0.2	0.2	0.8	13
Frankreich	0.6	0.7	0.7	11
Grossbritannien	0.5	0.6	0.7	11
Japan	0.3	0.7	0.6	9
weitere Länder	3.6	7.4	8.8	136
Total	100	100	100	1554

Verhältnis zwischen in- und ausländischen Mieter/innen

Angaben in Prozent

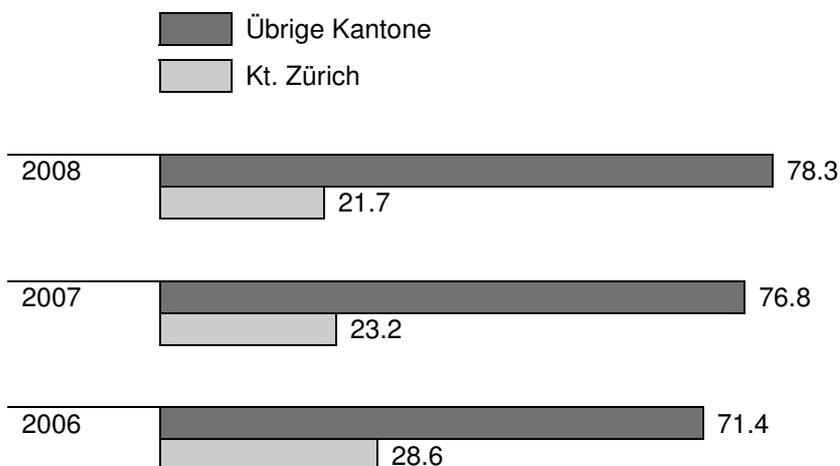


Schweizer Mieter/innen nach Kantonen

Kanton	Mieter/innen in Prozent			Anzahl
	2006	2007	2008	2008
Zürich	28.6	23.2	21.7	190
St. Gallen	11.4	11.8	11.1	97
Bern	6.5	6.5	7.3	64
Graubünden	7.5	8.8	7.3	64
Aargau	6.5	6.1	7.2	63
Luzern	7.4	7.9	7.1	62
Tessin	5.8	5.8	6.3	55
Thurgau	4.0	4.7	5.8	51
Basel-Land	2.7	3.5	3.6	32
Waadt	2.5	2.3	2.8	24
Basel-Stadt	1.9	2.5	2.5	22
Solothurn	2.8	2.4	2.5	22
Schaffhausen	1.5	1.7	2.0	17
Freiburg	1.1	1.8	1.8	16
Wallis	1.3	1.3	1.7	15
Zug	1.4	1.6	1.5	13
Uri	1.6	1.4	1.3	11
Schwyz	0.9	1.0	1.3	11
Beide Appenzell	1.1	1.3	1.3	11
Genf	1.5	1.4	0.9	8
Übrige	2.0	3.0	3.0	26
Total	100	100	100	874

Verhältnis zwischen Mieter/innen aus dem Kt. Zürich und übrigen Kantonen

Angaben in Prozent



Mieter/innen nach Geschlecht

	Mieter/innen in Prozent			Anzahl
	2006	2007	2008	2008
Männer	55	56	55	855
Frauen	45	44	45	699
Total	100	100	100	1554

Mutationen (Auszüge und Zimmerwechsel)

Liegenschaften grösser als 30 Zimmer	Anzahl Zimmer	Mutation in Prozent der Anzahl Zimmer			Anzahl Mutationen
	2008	2006	2007	2008	2008
Bülachstrasse 1-11	266	45	35	55	146
Bülachhof 1-3	222	51	48	53	118
Lerchenhalde, Lerchenrain	192	46	53	40	76
Max-Bill-Platz 11-15	116	0	31	29	34
Tannenrauchstrasse 35	77	74	60	58	45
Rebhüslweg 1-5	67	43	61	43	29
Culmannstrasse 26	55		2	164	90
Kantstrasse 20	42	33	52	50	21
Altstetterstrasse 183	39	54	56	54	21
Leonhardshalde 15-19	37	43	81	108	40
Ekkehardstrasse 6/Turnerstr. 21	36	0	144	156	56
Ueberlandstrasse 17	33			182	60
Gsteigstrasse 18	31	90	84	84	26
Alle Liegenschaften	1554	45	49	63	982

Durchschnittliche Mietdauer bei Auszug

Liegenschaften grösser als 30 Zimmer	Mietdauer in Monaten		
	2006	2007	2008
Bülachstrasse 1-11	25	30	35
Bülachhof 1-3	14	18	21
Lerchenhalde, Lerchenrain	31	26	36
Max-Bill-Platz 11-15		10	19
Tannenrauchstrasse 35	17	17	23
Rebhüslweg 1-5	27	25	26
Culmannstrasse 26		2	7
Kantstrasse 20	27	32	39
Altstetterstrasse 183	21	20	19
Leonhardshalde 15-19	17	19	34
Ekkehardstr. 6/Turnerstr. 21		6	7
Ueberlandstrasse 17			7
Gsteigstrasse 18	15	12	13
Alle Liegenschaften	22	21	21

Mieter/innen nach Schulen

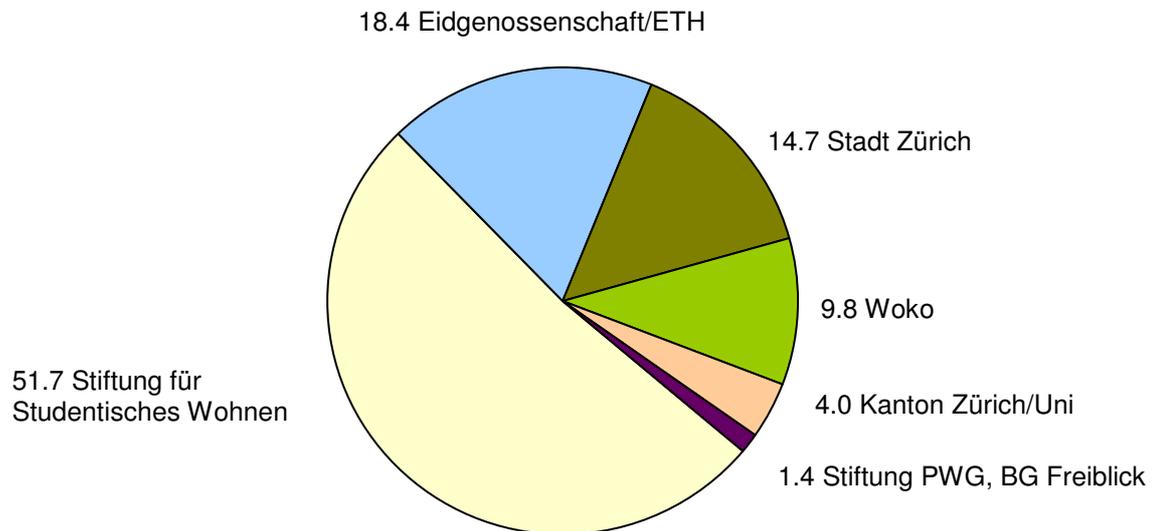
	Mieter/innen in Prozent			Anzahl
	2006	2007	2008	2008
ETH Zürich	53	56	57	883
Universität Zürich	42	40	39	613
weitere Schulen	5	4	4	58
Total	100	100	100	1554

Eigentümer/innen, Zimmerzahl

Eigentümer/innen	Anzahl Zimmer			Prozent
	2006	2007	2008	2008
Stiftung Studentisches Wohnen	747	803	803	51.7
Eidgenossenschaft/ETH	228	228	286	18.4
Stadt Zürich	246	246	228	14.7
Woko	152	152	152	9.8
Kanton Zürich/Uni	43	43	63	4.0
Stiftung PWG, BG Freiblick	22	22	22	1.4
Total	1438	1494	1554	100

Eigentümer/innen, Zimmerzahl im Jahr 2008

Angaben in Prozent



Jahresrechnung 2008

Rechnung 2008 Liegenschaften

	Rechnung 1.1.2008 - 31.12.2008	Rechnung 1.1.2007 - 31.12.2007	Rechnung 1.1.2006 - 31.12.2006	Erläuterung
Mieterträge SSWZ-Lieg.	4'938'826	4'768'161	4'578'918	1
Mieterträge ETH-Lieg.	483'510	165'390	44'570	2
Mieterträge UNI-Lieg.	83'181	0	0	3
Mieterträge Miet- und Eigenlieg.	3'237'983	3'202'390	2'577'924	4
Leerstand, Mietausfall	-2'625	-8'228	-2'966	5
Total Mieterträge	8'740'875	8'127'713	7'198'446	6
Var. Mietaufwand SSWZ-Lieg.	-2'851'231	-2'700'235	-2'603'451	7
Var. Mietaufwand ETH-Lieg.	-214'426	-78'388	-23'170	8
var. Mietaufwand UNI-Lieg.	-30'130	0	0	9
Mietaufwand Miet- und Eigenlieg.	-1'874'279	-1'855'245	-1'412'301	10
Baurechtszinsen	-349'552	-349'552	-349'551	
Kapitalverzinsung	-57'300	-57'300	-52'380	11
Versicherungen, Abgaben	-59'249	-50'487	-47'999	
Reparaturen, Unterhalt SSWZ-Lieg.	-299'456	-384'903	-315'197	12
Reparaturen, Unterhalt ETH-Lieg.	-50'123	-11'563	-694	13
Reparaturen, Unterhalt UNI-Lieg.	-9'268	0	0	
Reparaturen, Unterhalt Mietlieg.	-62'631	-89'397	-66'488	14
Abschreibung, Rückstellungen	-286'874	-279'560	-218'683	15
Total Betriebskosten Gebäude	-6'144'518	-5'856'629	-5'089'913	16
Heizung, Warmwasser	-574'534	-434'227	-424'758	17
Elektrizität, Kochgas	-272'433	-254'211	-230'319	18
Wasser, Abwasser	-245'204	-253'381	-217'340	19
Waschmaschinengeld	49'610	46'487	39'888	
Kehrichtabfuhr, Entsorgung	-49'367	-32'783	-29'028	20
Hauswartung, HV's, Reinigung	-513'764	-390'889	-336'969	21
Gartenunterhalt	-81'604	-60'526	-80'525	
Betriebskosten Hauswartung	-34'929	-35'079	-58'281	21
Putzmittel, Diverse Betriebskosten	-20'714	-20'092	-37'335	
Telefonabos, TV-Gebühren, Internet	-74'020	-113'101	-52'756	22
Vermietungs- und Verwaltungsaufw.	-736'863	-687'068	-623'375	23
Total Nebenkosten	-2'553'820	-2'234'868	-2'050'797	24
Total Mieterträge	8'740'875	8'127'713	7'198'446	
Total Betriebskosten Gebäude	-6'144'518	-5'856'629	-5'089'913	
Total Nebenkosten	-2'553'820	-2'234'868	-2'050'797	
Ergebnis Liegenschaften Woko	42'536	36'215	57'736	

Rechnung 2008 Verwaltung

	Rechnung 1.1.2008 - 31.12.2008	Rechnung 1.1.2007 - 31.12.2007	Rechnung 1.1.2006 - 31.12.2006	Erläuterung
Vermietungs- und Verwaltungsertrag	736'863	687'068	623'375	25
Gebühren (Mahnen, Umtriebe)	16'436	14'848	13'137	26
Total Verwaltungserträge	753'299	701'916	636'512	27
Löhne, Entschädigungen	-445'859	-351'510	-344'564	28
Sozialversicherungen	-49'234	-36'301	-36'615	29
Personalvorsorge	-51'568	-39'486	-38'188	30
Ausbildung, Spesen, Übriges	-2'656	-1'640	-1'713	
Total Personalkosten	-549'316	-428'937	-421'080	31
Büromaterial	-4'799	-2'788	-3'395	
Telefon, Porti	-6'420	-5'576	-6'971	
Drucksachen	-13'984	-9'221	-12'985	
Raumkosten	0	0	0	
Abschreibung, Wartung	-121'478	-118'869	-39'976	32
Übrige Bürokosten	-2'097	-970	-2'352	
Total Bürokosten	-148'777	-137'425	-65'679	
Zahlungstaxen Post	-9'291	-9'180	-7'420	
Bankspesen	-3'500	-4'625	-11'042	
Total Zahlungskosten	-12'791	-13'805	-18'462	
Verwaltungsversicherungen	-5'262	-2'680	-2'662	33
Revision, div. Dienstleistungen	-3'293	-3'142	-3'185	
Kommunikation, Werbung	-4'475	-12'848	-33'253	34
Übriger Verwaltungsaufwand	-10'139	-3'065	-10'759	35
Total Übrige Verwaltungskosten	-23'169	-21'735	-49'859	
Total Verwaltungserträge	753'299	701'916	636'512	
Total Verwaltungskosten	-734'054	-601'901	-555'080	36
Ergebnis Verwaltung	19'245	100'015	81'432	

Übrige Rechnung 2008

Ergebnis Liegenschaften	42'536	36'215	57'736	
Ergebnis Verwaltung	19'245	100'015	81'432	
Vermögenserträge	90'092	138'527	118'067	37
Kautionszinsen	-6'844	-7'279	-3'518	
Genossenschaftsbeiträge	2'000	2'000	2'000	38
Ausserord. Ertrag und Aufwand	9'803	2'715	3'527	
RS Wohnprojekte, diverse	-150'000	-253'000	-200'000	39
Gesamtergebnis	6'831	19'193	59'243	

Konsolidierte Bilanz Liegenschaften und Verwaltung per 31.12.2008

<u>Aktiven</u>	31.12.2008	31.12.2007	<u>St.</u>
Kasse, Post, Bank	830'866	673'212	40
Total liquide Mittel	830'866	673'212	
Akonto Heiz- und Nebenkosten	161'813	124'329	41
Diverse Debitoren, Transitorische Aktiven	34'258	21'394	42
Total Guthaben	196'071	145'724	
Heizmaterialvorräte	0	11'839	43
Apparate, Mobiliar	923'915	890'102	44
abzüglich Wertberichtigung Mobiliar	-482'672 =	-444'872 =	45
441'243		445'230	
Fahrzeuge und Ausrüstung Hauswartung	142'518	142'518	
abzüglich Wertberichtigung Fahrzeuge	-142'518 =	-142'518 =	0
0			
EDV	282'320	135'158	
abzüglich Wertberichtigung EDV	-205'018 =	-98'724 =	46
77'302		36'434	
Aktivierte Umbauten	212'019	212'019	
abzüglich Wertberichtigung Umbauten	-212'019 =	-212'019 =	0
0			
Total Mobilien u. akt. Umbauten	518'545	493'503	
Wertschriften	832'206	912'494	47
Sparkonto, Festgeld	2'524'322	2'428'397	48
Garantiehinterlagen	249'640	248'463	49
Darlehen Kantstrasse	1'000'000	1'000'000	50
Zinsloses Darlehen Bülachhof	1'300'000	1'300'000	
abzüglich Wertberichtigung Darlehen	-1'300'000 =	-1'300'000 =	51
0		0	
Liegenschaft, Ausbau Max-Bill-Platz	3'268'681	3'268'681	
abzüglich Wertberichtigung Liegenschaft	-384'763 =	-283'363 =	52
2'883'918		2'985'318	
Total Anlagevermögen	7'490'085	7'574'672	
Total Aktiven	<u>9'035'566</u>	<u>8'887'110</u>	
<u>Passiven</u>			
Sammelkonto Mieten	370'107	276'321	53
Kautionen, kapitalisierte Kautionszinsen	812'885	753'353	
Stiftung für Studentisches Wohnen/ETH/UNI	455'787	378'623	54
Städtisches Darlehen Max-Bill-Platz	1'900'000	1'900'000	
abzüglich Wertberichtigung Darlehen	-190'000 =	-95'000 =	55
1'710'000		1'805'000	
Diverse Kreditoren, Transitorische Passiven	473'351	325'969	56
Total Fremdkapital	3'822'130	3'539'267	
Rückstellung Ferien, Überzeit, Entschädigungen	18'000	23'000	
Rückstellung Unterhalt, Renovation, EDV, Diverse	2'534'106	2'101'668	57
Rückstellung Nebenkostenabgrenzung	176'453	245'129	58
Rückstellung Wohnprojekte	295'887	795'887	59
Total Rückstellungen	3'024'446	3'165'683	
Genossenschaftskapital	7'500	7'500	
Selbst erarbeitetes Eigenkapital	2'174'660	2'155'467	
Jahresergebnis	6'831	19'193	
Total Eigenkapital	2'188'991	2'182'160	
Total Passiven	<u>9'035'566</u>	<u>8'887'110</u>	

Ergebnisse 2008 Liegenschaften (Altstetterstrasse 183 bis Culmannstrasse 26)

Liegenschaft	Anzahl Zimmer	Mieterträge	Mietaufwand (bzw. Kapitalzins), Baurechtszins	Reparaturen, Unterhalt, Versicherung, Abschrei- bungen, Rückstellungen	Heizung, Elektrizität, Gas	Wasser, Abwasser, Entsorgung	Hauswartung, Reinigung, Gartenunterhalt	Putzmittel, Diverse Betriebskosten, TV/Internet/Telefon	Ertrag aus Waschmaschinengeld	Vermietung, Verwaltung	Netto-Ergebnis der Liegenschaft	Nebenkosten pro Zimmer und Monat
Altstetterstrasse 183	39	176'461	-86'268	-20'359	-27'316	-3'899	-10'183	-5'697	0	-16'884	5'856	137
Vorjahr	39	175'170	-86'268	-20'573	-21'442	-5'787	-10'183	-6'015	0	-16'884	8'018	129
Badenerstrasse 280 SSWZ	30	185'775	-124'631	-10'495	-17'176	-5'012	-10'503	-2'746	0	-15'212	0	141
Vorjahr	30	182'478	-125'685	-9'307	-14'254	-5'918	-9'769	-2'593	0	-14'952	0	132
Bülachhof 1-3 Studierende SSWZ	222	1'309'152	-916'435	-50'498	-111'774	-50'553	-63'694	-10'665	12'291	-117'824	0	128
Vorjahr	222	1'307'352	-880'741	-96'793	-96'460	-49'233	-65'157	-13'117	11'812	-117'662	0	124
Bülachhof 4 Krippe SSWZ	0	108'000	-100'972	-2'225	0	-483	0	0	0	-4'320	0	0
Vorjahr	0	108'000	-94'157	-8'739	0	-483	0	-301	0	-4'320	0	0
Bülachstrasse Studierende SSWZ	266	1'535'716	-1'066'175	-82'620	-120'677	-55'546	-84'491	-5'271	17'279	-138'214	0	121
Vorjahr	266	1'537'046	-1'097'774	-62'650	-108'724	-60'921	-76'725	-7'547	15'628	-138'334	0	118
Bülachstrasse Gewerbe, Krippe SSWZ	0	221'183	-203'088	-8'847	0	0	0	0	0	-9'247	0	0
Vorjahr	0	215'845	-190'390	-16'461	0	0	0	0	0	-8'994	0	0
Chorgasse 7	8	48'660	-36'576	-5'308	-3'067	0	-619	-318	0	-3'216	-444	75
Vorjahr	8	48'660	-35'352	-4'989	-2'753	0	-619	-325	0	-3'216	1'406	72
Culmannstrasse 26 SSWZ	55	233'600	-119'134	-12'180	-34'858	-13'495	-34'354	-891	0	-18'688	0	155
Vorjahr (ab 16.9.07)	55	69'197	-23'716	-8'517	-14'116	-5'396	-11'590	-325	0	-5'536	0	192

Ergebnisse 2008 Liegenschaften (Ekkehardstr. 6/Turnerstr. 21 bis Ilanzhofweg 5)

Liegenschaft		Anzahl Zimmer	Mieterträge	Mietaufwand (bzw. Kapitalzins), Baurechtszins	Reparaturen, Unterhalt, Versicherung, Abschrei- bungen, Rückstellungen	Heizung, Elektrizität, Gas	Wasser, Abwasser, Entsorgung	Hauswartung, Reinigung, Gartenunterhalt	Putzmittel, Diverse Betriebskosten, TV/Internet/Telefon	Ertrag aus Waschmaschine ngeld	Vermietung, Verwaltung	Netto-Ergebnis der Liegenschaft	Nebenkosten pro Zimmer und Monat
Ekkehardstr. 6/Turnerstr. 21	ETH	36	166'160	-73'330	-8'365	-34'617	-9'036	-15'784	-7'747	0	-17'280	0	196
Vorjahr		36	165'390	-78'388	-11'563	-27'685	-9'780	-16'882	-3'813	0	-17'280	0	175
Elsastrasse 17	SSWZ	21	131'640	-48'794	-44'265	-11'075	-4'610	-9'643	-1'373	0	-11'880	0	153
Vorjahr		21	131'580	-8'556	-82'014	-12'278	-4'796	-10'797	-1'297	0	-11'842	0	163
Erismannhof 16		3	13'584	-9'462	0	-2'219	0	-402	-315	0	-1'206	-20	115
Vorjahr		3	13'584	-9'480	-43	-1'501	0	-312	-288	0	-1'206	753	92
Germaniastrasse 103	SSWZ	28	142'016	-49'135	-34'062	-20'537	-6'037	-17'646	-1'818	0	-12'781	0	175
Vorjahr		28	145'052	-78'585	-11'815	-17'276	-6'183	-16'517	-1'621	0	-13'055	0	163
Gsteigstrasse 18	SSWZ	31	240'075	-116'247	-32'946	-25'834	-10'945	-29'404	-3'093	0	-21'607	0	244
Vorjahr		31	240'237	-133'759	-25'210	-21'960	-11'870	-23'736	-2'082	0	-21'621	0	218
Gubelstrasse 44	SSWZ	16	94'968	-53'711	-5'158	-9'057	-2'845	-13'935	-1'716	0	-8'547	0	188
Vorjahr		16	94'468	-57'291	-5'025	-8'353	-3'035	-10'636	-1'626	0	-8'502	0	167
Hafnerstr. 17, Konradstr. 49-55		22	106'116	-68'711	-14'468	-5'943	-2'725	-4'388	-1'302	0	-8'844	-265	88
Vorjahr		22	106'116	-64'751	-13'421	-6'000	-2'793	-4'389	-1'219	0	-8'844	4'699	88
Hirzenbachstrasse 4		36	161'994	-57'300	-64'692	0	0	0	0	0	-8'888	31'114	21
Vorjahr		36	151'401	-57'300	-97'153	0	0	0	0	0	-8'708	-11'759	20
Hochstrasse 108	SSWZ	25	138'788	-81'330	-14'634	-10'440	-5'858	-12'175	-1'860	0	-12'491	0	143
Vorjahr		25	138'188	-89'103	-6'986	-8'751	-4'839	-12'485	-3'587	0	-12'437	0	140
Ilanzhofweg 5		3	14'868	-10'627	-720	-1'234	0	-240	-270	0	-1'206	571	82
Vorjahr		3	14'868	-10'627	-720	-1'210	0	-240	-270	0	-1'206	596	81

Ergebnisse 2008 Liegenschaften (Kantstrasse 20 bis Predigergasse 13)

Liegenschaft	Anzahl Zimmer	Mieterträge	Mietaufwand (bzw. Kapitalzins), Baurechtszins	Reparaturen, Unterhalt, Versicherung, Abschrei- bungen, Rückstellungen	Heizung, Elektrizität, Gas	Wasser, Abwasser, Entsorgung	Hauswartung, Reinigung, Gartenunterhalt	Putzmittel, Diverse Betriebskosten, TV/Internet/Telefon	Ertrag aus Waschmaschinengeld	Vermietung, Verwaltung	Netto-Ergebnis der Liegenschaft	Nebenkosten pro Zimmer und Monat
Kantstrasse 20 SSWZ	42	230'568	-98'610	-36'976	-32'806	-8'682	-28'251	-4'493	0	-20'751	0	188
Vorjahr	42	231'743	-57'571	-79'961	-27'319	-10'209	-28'502	-7'324	0	-20'857	0	187
Kirchgasse 36	12	72'228	-51'708	-3'304	-7'510	0	-852	-343	0	-4'824	3'687	94
Vorjahr	12	72'228	-50'544	-2'929	-6'374	0	-852	-324	0	-4'824	6'381	86
Leonhardshalde 15-19	37	239'164	-149'337	-17'719	-27'444	-8'005	-34'289	-1'248	0	-14'874	-13'753	193
Vorjahr	37	222'897	-136'746	-19'620	-23'857	-7'898	-19'956	-6'247	0	-14'874	-6'301	164
Lerchenhalde, Lerchenrain	192	723'877	-361'848	-111'984	-73'765	-36'078	-43'866	-1'026	7'620	-77'184	25'746	97
Vorjahr	192	720'957	-361'848	-98'894	-69'953	-35'386	-40'716	-32'067	7'437	-77'184	12'346	108
Max-Bill-Platz 11-15	116	747'424	-534'959	-49'980	-54'721	-8'583	-56'317	-14'300	8'183	-46'632	-9'886	124
Vorjahr	116	748'592	-528'960	-56'221	-41'978	-22'000	-46'765	-9'324	7'348	-46'632	4'061	114
Münstergasse 25	13	55'312	-32'334	-9'438	-6'897	0	-852	-343	0	-5'226	222	85
Vorjahr	13	54'688	-31'608	-7'867	-6'151	0	-852	-324	0	-5'226	2'661	80
Plattenstrasse 24	3	9'840	-4'308	-1'163	-3'368	0	0	0	0	-1'206	-205	127
Vorjahr	3	9'840	-4'308	-1'262	-2'826	0	0	0	0	-1'206	239	112
Predigergasse 13	6	31'804	-18'264	-2'160	-6'787	-183	-432	0	0	-2'412	1'566	136
Vorjahr	6	30'704	-17'652	-3'447	-6'289	-215	-432	0	0	-2'412	258	130

Ergebnisse 2008 Liegenschaften (Rebhüsweg 1,3,5 bis Ueberlandstrasse 17)

Liegenschaft		Anzahl Zimmer	Mieterträge	Mietaufwand (bzw. Kapitalzins), Baurechtszins	Reparaturen, Unterhalt, Versicherung, Abschrei- bungen, Rückstellungen	Heizung, Elektrizität, Gas	Wasser, Abwasser, Entsorgung	Hauswartung, Reinigung, Gartenunterhalt	Putzmittel, Diverse Betriebskosten, TV/Internet/Telefon	Ertrag aus Waschmaschinengeld	Vermietung, Verwaltung	Netto-Ergebnis der Liegenschaft	Nebenkosten pro Zimmer und Monat
Rebhüsweg 1-5	SSWZ	67	364'720	-222'521	-15'375	-50'079	-14'308	-25'001	-6'281	1'702	-32'857	0	158
Vorjahr		67	365'334	-212'459	-17'657	-43'029	-15'598	-24'924	-20'375	1'632	-32'925	0	168
Riedtli-Siedlung		30	162'175	-110'298	-9'687	-15'798	0	-2'870	-2'808	0	-12'060	8'655	93
Vorjahr		30	150'584	-100'734	-9'000	-13'808	0	-2'808	-2'700	0	-12'060	9'473	87
Röntgenstrasse 86		3	11'272	-8'010	-360	-1'168	0	0	-343	0	-1'206	185	75
Vorjahr		3	11'172	-7'740	-360	-1'071	-86	0	-324	0	-1'206	385	75
Sonneggstrasse 23 (ab 1.1.08)	ETH	9	57'710	-28'627	-4'652	-4'682	-1'400	-12'373	-1'656	0	-4'320	0	226
Vorjahr													
Sonneggstrasse 27 (ab 1.1.08)	ETH	16	97'670	-59'707	-5'535	-7'348	-1'944	-13'136	-2'320	0	-7'680	0	169
Vorjahr													
Sophienstrasse 1 (ab 1.2.08)	UNI	20	83'181	-30'130	-12'321	-11'957	-2'336	-15'516	-1'682	0	-9'240	0	185
Vorjahr													
Tannenrauchstrasse 35		77	375'267	-188'541	-36'009	-55'427	-11'722	-51'292	-6'173	1'950	-30'954	-2'901	166
Vorjahr		77	345'983	-177'600	-31'950	-45'668	-6'542	-44'716	-7'114	2'130	-30'954	3'570	144
Ueberlandstrasse 17 (ab 1.1.08)	ETH	33	161'970	-52'762	-31'571	-19'638	-4'590	-31'065	-5'544	0	-16'800	0	196
Vorjahr													

Ergebnisse 2008 Liegenschaften (Zederstrasse 12 bis Total)

Liegenschaft	Anzahl Zimmer	Mieterträge	Mietaufwand (bzw. Kapitalzins), Baurechtszins	Reparaturen, Unterhalt, Versicherung, Abschrei- bungen, Rückstellungen	Heizung, Elektrizität, Gas	Wasser, Abwasser, Entsorgung	Hauswartung, Reinigung, Gartenunterhalt	Putzmittel, Diverse Betriebskosten, TV/Internet/Telefon	Ertrag aus Waschmaschinengeld	Vermietung, Verwaltung	Netto-Ergebnis der Liegenschaft	Nebenkosten pro Zimmer und Monat
Zederstrasse 12	9	49'104	-36'396	-317	-7'510	-2'314	-1'797	0	0	-3'618	-2'847	141
Vorjahr	9	49'104	-36'396	-281	-6'236	-1'886	-862	0	0	-3'618	-176	117
Zürichbergstrasse 24	28	162'576	-121'632	-5'407	-13'719	-6'153	-3'679	-1'044	586	-11'256	272	105
Vorjahr	28	162'795	-121'632	-4'484	-17'888	-9'320	-3'678	-1'044	500	-11'256	-6'007	127
Zürichbergstrasse 93 (bis 15.9.08)	0	76'257	-45'000	-1'801	-10'524	-17'229	-1'247	-46	0	-5'427	-5'018	225
Vorjahr	18	106'460	-73'000	0	-13'227	-5'990	-1'394	0	0	-7'236	5'614	129
Total Berichtsjahr	1'554	8'740'875	-5'376'917	-767'601	-846'967	-294'571	-630'297	-94'733	49'610	-736'863	42'536	
Total Vorjahr	1'494	8'127'713	-5'040'720	-815'909	-688'438	-286'164	-486'493	-133'193	46'487	-687'068	36'215	
Pro Zimmer und Monat		448	-286	-41	-45	-16	-34	-5	3	-39	5	136
Vorjahr		448	-295	-47	-39	-16	-29	-8	2	-41	5	131

Jahresrechnung 2008: Erläuterungen

Erläuterungen zu den Liegenschaften

- 1 Davon Erträge von Fr. 4'544'260.- (92%) durch Zimmervermietung. Steigerung um 3.6% durch erstmaligen ganzjährigen Betrieb Culmannstrasse 26.
- 2 Steigerung durch Bestandeszunahme.
- 3 Erstvermietung Sophienstrasse 1 ab 1. Februar 2008.
- 4 Davon Erträge von Fr. 3'196'318.- (98.7%) durch Zimmervermietung. Steigerung um total 1.3% aufgrund Weitergabe der städtischen Mietzinserhöhungen Riedtli-Siedlung, Tannenrauchstrasse 35 und Leonhardshalde 15-19 abzüglich Wegfall Zürichbergstrasse 93.
- 5 Leerstand von Fr. 1'530.- durch diverse (Motorrad-)Parkplätze. Mietausfall von Fr. 1'095.-.
- 6 Zunahme der totalen Mieterträge um 7.5% gegenüber Vorjahr.
- 7 Abgeliefertes Bruttoergebnis (variabler Mietaufwand) von 58% (Vorjahr 57%) der Mieterträge an die Stiftung für Studentisches Wohnen.
- 8 Abgeliefertes Bruttoergebnis (variabler Mietaufwand) von 44% (Vorjahr 47%) der Mieterträge an die ETH.
- 9 Abgeliefertes Bruttoergebnis (variabler Mietaufwand) von 36% der Mieterträge an die Uni Jus-Alumni-Stiftung.
- 10 Zunahme um total 1% durch städtische Mietzinserhöhung Riedtli-Siedlung, Tannenrauchstrasse 35 und Leonhardshalde 15-19 abzüglich Wegfall Zürichbergstrasse 93.
- 11 Kalkulatorische Verzinsung der Woko-Liegenschaft Hirzenbachstrasse 4 zu 3.25%.
- 12 Abnahme der Aufwendungen für Reparaturen, Unterhalt um 22% gegenüber dem Vorjahr. Ausgaben geringer als budgetiert.
- 13 Zunahme der Aufwendungen für Reparaturen, Unterhalt durch Bestandeszunahme.
- 14 Laufende Unterhaltsaufwendungen zur Hauptsache in Hirzenbachstrasse 4, Leonhardshalde 15-19 und Tannenrauchstrasse 35.
- 15 Die Investitionen der Woko für Möblierung wurden aktiviert und werden über drei Jahre abgeschrieben. Abschreibung und Rückstellungen bei der Liegenschaft Hirzenbachstrasse 4 betragen Fr. 52'800.-.
- 16 Zunahme der Betriebskosten Gebäude um 4.9% durch Bestandeszunahme.
- 17 Zunahme des Aufwandes für Heizung und Warmwasser um 32.3% durch Bestandeszunahme und wesentlich höhere Energiepreise.
- 18 Erhöhung des Aufwandes für Elektrizität und Kochgas um 7.2% durch Bestandeszunahme.
- 19 Tiefere Kosten für Wasser- und Abwasserverbrauch aufgrund Erlass der Schmutzwasserkosten (von Stadt-/Gemeinderat bewilligte ERZ-Bonusaktion für Jahre 2008-2010).
- 20 Hohe Räumungskosten bei Abgabe Zürichbergstrasse 93.
- 21 Zunahme der Gesamtkosten für Hauswartung und Reinigung um 28.8%. Überproportional zur Ertragssteigerung aufgrund der intensiveren Betreuung der neuen - für das Mobilitätswohnen reservierten - Liegenschaften.
- 22 Davon TV-Gebühren Fr. 42'462.-, Internet Fr. 26'707.-, Telefonabonnemente Fr. 4'851.-. Reduktion durch Wegfall der Umstellungskosten auf TV-Satellitenanlagen in den Häusern Lerchenhalde/Lerchenrain und Rebhüslweg.
- 23 Stiftung für Studentisches Wohnen: 4% des Mietertrages für gewerbliche Vermietung, 8% (Culmannstrasse 26) bzw. 9% des Mietertrages bei Zimmervermietung.
ETH und Uni Jus-Alumni-Stiftung: Fr. 40.- pro Zimmer und Monat.
Kalkulatorische Belastung der Miet- und Eigenliegenschaften: Fr. 33.50 pro Zimmer und Monat und bei Vermietung ganzer Wohnungen mit 4% des Mietertrages.
- 24 Erhöhung der totalen Nebenkosten um 14.3%. Nebenkosten total 29.2% der Mieterträge, im Vorjahr 27.5%.

Erläuterungen zu Verwaltungsrechnung und Übrige Rechnung

- 25 Aufteilung des Vermietungs- und Verwaltungsertrages:
Stiftung für Studentisches Wohnen Fr. 424'420.-, ETH Fr. 46'080.-, UNI Fr. 9'240.-,
Miet- und Eigenliegenschaften Fr. 257'123.-.
- 26 Mahngebühren, Umtriebsentschädigungen und Verwaltungshonorare für Heiz- und Betriebskostenabrechnungen.
- 27 Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Verwaltungserträge um 7.3%.
Prozentuale Aufteilung des Verwaltungsertrages:
Verwaltete Liegenschaften 64%, Miet- und Eigenliegenschaften 34%, Gebühren 2%.
- 28 Der Betrag für Löhne und Entschädigungen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 26.8%. Die Pensen der hauptamtlichen und nebenamtlichen Mitarbeiter/innen der Verwaltung ergeben - über das ganze Jahr betrachtet - 473 Stellenprocente (Vorjahr 355 Stellenprocente).
Die Lohnsumme wurde durch Veränderungen im Personalbestand um 24.6 Prozentpunkte sowie durch Teuerungsausgleich und berufliche Entwicklung um 3.6 Prozentpunkte erhöht. Der Abbau von Überzeit führte zu einer Rückstellungsauflösung von 1.4 Prozentpunkten.
Vom gesamten Betrag von Fr. 445'859.- entfielen Fr. 3'960.- (Vorjahr Fr. 4'320.-) auf Entschädigungen für Sitzungen und Arbeiten der nicht angestellten Vorstandsmitglieder,
- 29 Arbeitgeberbeiträge für AHV, IV, EO, ALV, FAK, Unfall- und Krankentaggeldversicherung. Steigerung um Fr. 12'933.- gegenüber Vorjahr durch Erhöhung des Personalbestandes.
- 30 Zunahme der Personalvorsorge-Kosten um 30.6% durch die gesteigerte Lohnsumme.
- 31 Erhöhung der gesamten Personalkosten gegenüber dem Vorjahr um 28.1%, bei einer Steigerung der Verwaltungserträge um 7.3%. Die Personalkosten beanspruchten im Berichtsjahr 73% der Verwaltungserträge (Vorjahr 61%) und betrug 6.3% der totalen Mieterträge (Vorjahr 5.3%).
- 32 Davon Abschreibungen Mobiliar Fr. 5'954.-, Abschreibung EDV (inkl. Immobilienverwaltungs-Software und Reservationssystem) Fr. 106'294.-, Wartungsvertrag Rimo R4 Fr. 4'771.-, EDV-Support durch Private Fr. 4'459.-.
- 33 Davon Sachversicherung Fr. 561.-, Betriebshaftpflichtversicherung Fr. 2'181.- und neu Organhaftpflichtversicherung Fr. 2'520.-.
- 34 Davon Web-Hosting und Web-Publishing Fr. 1'730.-, Personalinserate Fr. 2'745.-. Tiefere Kosten gegenüber Vorjahr durch Wegfall Beitrag Jubiläumsprojekt StuRa 175 Jahre Universität Zürich und Aufwendungen in Zusammenhang mit Studie zum studentischen Wohnen.
- 35 Kosten der Generalversammlung, Mitgliedschaftsbeiträge, Büro-Lunches und Jahresessen, Sitzungsverpflegung.
Externe Analyse zur Ermittlung des Arbeitsaufwandes für die Reinigungs- und Unterhaltsarbeiten im StudentHostel Altstetten von Fr. 3'412.-.
- 36 Total Verwaltungskosten 22% höher als im Vorjahr. Total der Verwaltungskosten 97% der Verwaltungserträge. Im Vorjahr 86%.
- 37 Zinserträge auf Kapitalanlagen Fr. 113'230.- abzüglich Wertberichtigung Wertschriften aufgrund Buchverluste Fr. 80'438.-, kalkulatorischer Zinsertrag auf eigener Liegenschaft Fr. 57'300.-.
- 38 Freiwilliger Mitgliederbeitrag des Zürcher Universitätsvereins.
- 39 Bildung von Rückstellungen: Fr. 154'000.- für kommerzielle und rechtliche Risiken abzüglich Beitrag von Fr. 4'000.- des Bundesamtes für Wohnungswesen an die Studie zum studentischen Wohnen.

Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz Liegenschaften und Verwaltung

- 40 Liquidität für im Januar fällige, grosse Zahlungen.
 - 41 Als Mieterin leistet die Woko Akonto-Zahlungen an die betreffenden Hauseigentümer. Zunahme durch ausstehende Abrechnung Lerchenhalde, Lerchenrain.
 - 42 Transitorische Aktiven und Debitoren Fr. 13'938.-, Verrechnungssteuer Fr. 20'320.-.
 - 43 Umstellung aller Heizungen von Öl auf Erdgas.
 - 44 Die Zunahme um Fr. 33'813.- setzt sich zusammen aus Kosten für neue Sofas in der Tannenrauchstrasse 35 (Fr. 26'500.-) und Mobiliar für das im Woko-Büro (Fr. 7'313.-).
 - 45 Indirekte Abschreibung zu Lasten Geschäftsjahr 2008. Die Ausstattung Max-Bill-Platz 11-15 im Wert von Fr. 453'000.- wurde um Fr. 20'000.- erfolgsneutral wertberichtigt.
 - 46 Die EDV-Investitionen von Fr. 147'162.- setzen sich wie folgt zusammen: Fr. 15'140.- für die Immobilienverwaltungs-Software Bosshard No13, Fr. 127'228.- für das Reservationssystem und Fr. 4'794.- für Hardware (zwei Computer inkl. Bildschirm und zwei neue Bildschirme). Indirekte Abschreibung innert drei Jahren.
 - 47 Bestandesabnahme durch Wertberichtigung: Kurswert per 31.12.2008 Fr. 832'206.-; Bewertungsreserve Fr. 0.- (Vorjahr Fr. 76'969.-). Zusammensetzung der Wertschriften per 31.12. 2008 zum Kurswert inkl. Marchzins:
Fr. 207'331.- Exchange Traded Funds und strukturierte Produkte, Fr. 275'797.- variabel verzinsten Obligationen, Fr. 349'078.- festverzinsten Obligationen.
 - 48 Zusammensetzung: Festgelder Fr. 1.5 Mio., Sparkonti Fr. 1'024'322.-.
 - 49 Depots der Woko inklusive kumuliertem Zins: Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich als Vermieterin von Tannenrauchstrasse 35 und Zürichbergerstrasse 93, Wincasa als Verwalterin von Max-Bill-Platz 11-15, EWZ für Sistierung der Akonto-Zahlungen.
 - 50 Darlehen an die Stiftung für Studentisches Wohnen für das Studentenhaus Kantstrasse 20. Dauer bis 30. September 2010 und verzinst zu 3.25% pro Jahr.
 - 51 Der Beitrag der Woko an die Studierendensiedlung Bülachhof erfolgte in Form eines zinslosen Darlehens bis 31. Dezember 2009.
 - 52 Liegenschaft Hirzenbachstrasse 4: Kaufpreis zuzüglich wertvermehrender Investitionen, abzüglich indirekte Abschreibung. Max-Bill-Platz 11-15: Mieterausbau abzüglich erfolgsneutrale Wertberichtigung von total Fr. 150'000.-.
 - 53 Die Mietzins-Sollstellungen und die Mietzins-Zahlungen werden auf das Sammelkonto Mieten verbucht, das den Saldo aller Mietzins-Vorauszahlungen und -Ausstände per 31.12.2008 zeigt. Die Ausstände per 31.12.2008 betragen total Fr. 17'634.- (Vorjahr Fr. 14'907.-). Die Vorauszahlungen für die Januarrenten betragen Fr. 387'741.- gegenüber Fr. 291'228.- im Vorjahr.
 - 54 Kontokorrentschuld von Fr. 211'230.83 gegenüber der Stiftung für Studentisches Wohnen: Ergebnisse 2008 der Stiftungliegenschaften und der Akontozahlungen 2008. Kontokorrentschuld von Fr. 214'425.80 resp. Fr. 30'130.35 als Saldo der Ergebnisse 2008 der Liegenschaften der ETH resp. Uni Jus-Alumni-Stiftung.
 - 55 Zinsloses städtisches Darlehen für Mieterausbau und Ausstattung Max-Bill-Platz 11-15. Erfolgsneutrale Wertberichtigung von Fr. 95'000.- (siehe Erläuterungen 45 und 52).
 - 56 Allgemeine Kreditoren Fr. 276'457.-, Transitorische Passiven Fr. 162'251.- sowie Schlüsseldepots Fr. 34'643.-.
 - 57 Zunahme zu Vorjahr: Unterhalt Miet- und Eigenliegenschaften Fr. 287'074.-, EDV und Diverse Fr. 145'364.-.
 - 58 Für das Geschäftsjahr noch ausstehende Fakturen für Strom, Gas, Wasser, Entsorgung, usw. wurden pro rata rückgestellt. Veränderung durch Teilauflösung Max-Bill-Platz 11-15 und Abgabe Zürichbergstrasse 93.
 - 59 Abnahme um Fr. 500'000.- durch Woko-Beitrag an die SSWZ für das StudentHostel Altstetten (in Form einer Schenkung).
- * Der Vorstand hat die Risiken der Genossenschaft beurteilt und überwacht die Massnahmen zu deren Minimierung.

Budget 2009

Budget 2009 Liegenschaften

	Budget 1.1.2009 - 31.12.2009	Rechnung 1.1.2008 - 31.12.2008	Rechnung 1.1.2007 - 31.12.2007
Mieterträge SSWZ-Lieg.	5'238'000	4'938'826	4'768'161
Mieterträge ETH-Lieg.	490'000	483'510	165'390
Mieterträge UNI-Lieg.	97'000	83'181	0
Mieterträge Miet- und Eigenlieg.	3'173'000	3'237'983	3'202'390
Leerstand, Mietausfall	-4'000	-2'625	-8'228
Total Mieterträge	8'994'000	8'740'875	8'127'713
Var. Mietaufwand SSWZ-Lieg.	-2'872'000	-2'851'231	-2'700'235
Var. Mietaufwand ETH-Lieg.	-225'000	-214'426	-78'388
Var. Mietaufwand UNI-Lieg.	-34'000	-30'130	0
Mietaufwand Miet- und Eigenlieg.	-1'879'000	-1'874'279	-1'855'245
Baurechtszinsen	-350'000	-349'552	-349'552
Kapitalverzinsung	-57'000	-57'300	-57'300
Versicherungen, Abgaben	-67'000	-59'249	-50'487
Reparaturen, Unterhalt SSWZ-Lieg.	-422'000	-299'456	-384'903
Reparaturen, Unterhalt ETH-Lieg.	-40'000	-50'123	-11'563
Reparaturen, Unterhalt UNI-Lieg.	-20'000	-9'268	0
Reparaturen, Unterhalt Mietlieg.	-39'000	-62'631	-89'397
Abschreibung, Rückstellungen	-280'000	-286'874	-279'560
Total Betriebskosten Gebäude	-6'285'000	-6'144'518	-5'856'629
Heizung, Warmwasser	-550'000	-574'534	-434'227
Elektrizität, Kochgas	-283'000	-272'433	-254'211
Wasser, Abwasser	-258'000	-245'204	-253'381
Waschmaschinengeld	49'000	49'610	46'487
Kehrichtabfuhr, Entsorgung	-43'000	-49'367	-32'783
Hauswartung, HV's, Reinigung	-579'000	-513'764	-390'889
Gartenunterhalt	-82'000	-81'604	-60'526
Betriebskosten Hauswartung	-62'000	-34'929	-35'079
Putzmittel, Diverse Betriebskosten	-59'000	-20'714	-20'092
Telefonabos, TV-Gebühren, Internet	-79'000	-74'020	-113'101
Vermietungs- und Verwaltungsaufw.	-756'000	-736'863	-687'068
Total Nebenkosten	-2'702'000	-2'553'820	-2'234'868
Total Mieterträge	8'994'000	8'740'875	8'127'713
Total Betriebskosten Gebäude	-6'285'000	-6'144'518	-5'856'629
Total Nebenkosten	-2'702'000	-2'553'820	-2'234'868
Ergebnis Liegenschaften Woko	7'000	42'536	36'215

Budget 2009 Verwaltung

	Budget 1.1.2009 - 31.12.2009	Rechnung 1.1.2008 - 31.12.2008	Rechnung 1.1.2007 - 31.12.2007
Vermietungs- und Verwaltungsertrag	756'000	736'863	687'068
Gebühren (Mahnen, Umtriebe)	15'000	16'436	14'848
Total Verwaltungserträge	771'000	753'299	701'916
Löhne, Entschädigungen	-470'000	-445'859	-351'510
Sozialversicherungen	-51'000	-49'234	-36'301
Personalvorsorge	-53'000	-51'568	-39'486
Ausbildung, Spesen, Übriges	-4'000	-2'656	-1'640
Total Personalkosten	-578'000	-549'316	-428'937
Büromaterial	-6'000	-4'799	-2'788
Telefon, Porti	-8'000	-6'420	-5'576
Drucksachen	-16'000	-13'984	-9'221
Raumkosten	-20'000	0	0
Abschreibung, Wartung	-121'000	-121'478	-118'869
Übrige Bürokosten	-3'000	-2'097	-970
Total Bürokosten	-174'000	-148'777	-137'425
Zahlungstaxen Post	-10'000	-9'291	-9'180
Bankspesen	-5'000	-3'500	-4'625
Total Zahlungskosten	-15'000	-12'791	-13'805
Verwaltungsversicherungen	-6'000	-5'262	-2'680
Revision, div. Dienstleistungen	-6'000	-3'293	-3'142
Kommunikation, Werbung	-8'000	-4'475	-12'848
Übriger Verwaltungsaufwand	-10'000	-10'139	-3'065
Total Übrige Verwaltungskosten	-30'000	-23'169	-21'735
Total Verwaltungserträge	771'000	753'299	701'916
Total Verwaltungskosten	-797'000	-734'054	-601'901
Ergebnis Verwaltung	-26'000	19'245	100'015

Übriges Budget 2009

Ergebnis Liegenschaften	7'000	42'536	36'215
Ergebnis Verwaltung	-26'000	19'245	100'015
Vermögenserträge	100'000	90'092	138'527
Kautionszinsen	-10'000	-6'844	-7'279
Genossenschaftsbeiträge	2'000	2'000	2'000
Ausserord. Ertrag und Aufwand	0	9'803	2'715
RS Wohnprojekte, diverse	-50'000	-150'000	-253'000
Gesamtergebnis	23'000	6'831	19'193

Bericht der Geschäftsprüfungskommission (GPK) für die Periode vom 1. Januar – 30. November 2008

Zusammensetzung der GPK: Raymond Bandle (Präsident)
Claudia Klaus-Bernasconi
Claudia König
Brigitte von Känel

Die GPK hat sich durch die Teilnahme ihrer Mitglieder an den insgesamt sechs Verwaltungsratssitzungen mit den dazu gehörenden Protokollen erneut von der wie gewohnt ordnungsgemässen Arbeit des Verwaltungsrats überzeugen können. Die ausserordentliche Generalversammlung vom 3. Dezember 2008 hat eine umfassende Statutenrevision einstimmig genehmigt. Diese bewirkt die klare Trennung von Verwaltungsrat (neu Vorstand) und Geschäftsleitung sowie die Zusammenlegung von Verwaltungsrat (neu Vorstand) und GPK. Anlässlich dieser ausserordentlichen Generalversammlung wurden die Mitglieder der GPK bis am 30. April 2009 in den Vorstand gewählt.

Es sind weder von den Genossenschaftlern noch von den Mietern Beschwerden eingegangen, welche im Berichtsjahr von der GPK hätten behandelt werden müssen.

Die GPK konnte in den letzten zwei Jahrzehnten den Verwaltungsrat bei seinen Aufgaben immer wieder aktiv unterstützen. In diesem Zusammenhang sei unter anderem an die Bereitstellung des dem Kanton Zürich gehörenden ehemaligen Personalhauses Culmannstrasse 26/28 oder die befristete Miete der Liegenschaft Zürichbergstrasse 14 durch die Woko erinnert. Raymond Bandle tritt nach 35 Jahren aktiver Tätigkeit in der GPK per 30. April 2009 altershalber zurück. Als langjähriger Präsident der GPK mit seinem sehr guten Beziehungsnetz innerhalb der Universität und der kantonalen Verwaltung aber auch zur ETHZ konnte er bei den anstehenden Verwaltungsratsgeschäften immer wieder wertvolle Impulse liefern.

Zürich, den 22. März 2009



Raymond Bandle

Hochbordstrasse 9
CH-8600 Dübendorf
Telefon +41 (0)44 802 10 20
Fax +41 (0)44 802 10 30
www.reviduna.ch



Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Studentischen-Wohngenossenschaft Zürich (WOKO)

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung und Erläuterungen) der Studentischen-Wohngenossenschaft Zürich (WOKO) für das am 31. Dezember 2008 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung 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 Genossenschaft 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 auf keine Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung mit einem Jahresgewinn von CHF 6'831 und einem Eigenkapital von CHF 2'188'991 sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Dübendorf, 18. März 2009 / MB

Die Revisionsstelle:

Reviduna Revisions AG

Markus Brechbühl
dipl. Wirtschaftsprüfer

Beilage: Jahresrechnung