



2004

Woko

Geschäftsbericht

Studentische Wohngenossenschaft Zürich · Leonhardstrasse 15 · 8001 Zürich

Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich

Geschäftsbericht 2004

Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich
Leonhardstrasse 15
8001 Zürich

Telefon 044 632 4290, 9'00 bis 13'00 Uhr
Fax 044 632 1106
E-Mail woko@woko.ch
Internet www.woko.ch
Büros offen Montag bis Donnerstag 11'00 bis 15'00 Uhr

Herausgeber:

Verwaltungsrat Woko Studentische Wohngenossenschaft, Zürich
Verfasser: Dr. Meinrad Stöckli

Fotos:

Umschlag, Mittelteil: Zweierstrasse 15
Fotograph: Alessandro Della Bella

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Woko - Ein Kurzportrait	1
Aus der Arbeit des Verwaltungsrates	2
Organe und Verwaltungsteam 2004	4
Geschäftsgang 2004 im Überblick	6
Jahreschronik 2004	7
Vermietung	8
Wohnraum-Angebot	10
Unterhalt und Betrieb der Liegenschaften	12
Leitung, Administration	15
Stiftung für Studentisches Wohnen	16
Statistik	18
Jahresrechnung 2004	21
Jahresrechnung 2004: Erläuterungen	30
Budget 2005	34
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	37
Bericht und Antrag der Revisionsstelle	38

Woko - Ein Kurzportrait

Zimmer für Studierende

Die Woko vermietet in Zürich rund 1300 Zimmer, in Studentenhäusern und einzelnen Wohnungen. Ihr Angebot richtet sich ausschliesslich an Studierende der ETH, der Universität Zürich und einzelner Fachhochschulen in Zürich. Die Woko vermittelt keine Wohnungen oder Zimmer, sondern vermietet Wohnraum, den sie auch selbst verwaltet. Mehrheitlich ist sie auch für den Unterhalt der Studentenhäuser verantwortlich.

Alles inklusive

Bei der Woko werden in der Regel Zimmer gemietet, keine Wohnungen. Jedes dieser Zimmer gehört zu einer Wohngruppe von Studierenden, die Küche und Bad gemeinsam benützen und ihr Zusammenleben selbständig gestalten. Die Zimmer werden mehrheitlich möbliert angeboten. Im Preis enthalten sind nebst der Miete für Zimmer, Möblierung und Ausstattung in der Regel auch sämtliche Nebenkosten inklusive persönlicher Stromverbrauch, kleiner Unterhalt, Putzmittel, TV- und Internet-Anschluss.

Von Studierenden gegründet

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

Verwaltung, Projekte, in der Regel kein Hauseigentum

Die Woko ist mit einer Ausnahme nicht Eigentümerin des von ihr vermieteten Wohnraumes: Sie verwaltet die Häuser der Stiftung für Studentisches Wohnen, Zürich, und mietet ganze Liegenschaften zur Weitervermietung an die Studierenden. Sie vermietet die Zimmer, besorgt die Hauswartung und den Unterhalt, zieht den Mietzins ein, erstellt Abrechnungen. Sie entwickelt und unterstützt aber auch Projekte für neuen studentischen Wohnraum.

Finanziell selbst tragendes, gemeinnütziges Unternehmen

Die Woko erhält keinerlei Subventionen für den Betrieb der Studentenhäuser und keine Defizitdeckung. Als privatrechtliche Organisation ist sie selbst verantwortlich für ein ausgeglichenes finanzielles Ergebnis. Die Woko erzielt einen Jahresumsatz von rund sieben Millionen Franken und beschäftigt sieben hauptberufliche sowie rund dreissig nebenamtliche - zumeist studentische - Mitarbeiter/innen.

Stiftung für Studentisches Wohnen

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 für die Studierenden. Die Liegenschaften werden von der Woko verwaltet und an die Studierenden vermietet. Der Wert der von der Stiftung bisher realisierten Studentenhäuser beträgt rund 80 Millionen Franken. Gegen 60 Prozent des Angebotes der Woko entfallen auf diese Liegenschaften.

Aus der Arbeit des Verwaltungsrates

Aktivitäten im Berichtsjahr

Der Verwaltungsrat traf sich im Jahr 2004 zu fünf ordentlichen Sitzungen. Er überwachte die Führung der laufenden Geschäfte, diskutierte und verabschiedete die Jahresrechnung 2003, den Jahresbericht 2003 und die Budgets 2004 für Verwaltung, Liegenschaften und Investitionen.

Die Generalversammlung fand am 28. April 2004 unter der Leitung von Kurt Zraggen als Tagespräsident statt. Die bisherigen Mitglieder des Verwaltungsrates wurden wieder gewählt. Die Generalversammlung bestätigte die vom Verwaltungsrat beschlossene Aufnahme der AVETH, des Verbandes des Mittelbaus (Doktoranden, Postdoktoranden, Assistenten) der ETH, als neuen Genossenschafter. Peter Birkenhauer, Vertreter des Verbandes der ETH-Studierenden im Verwaltungsrat, stellte seinen Rücktritt auf die Generalversammlung 2005 in Aussicht. Zur frühzeitigen Sicherstellung seiner Nachfolge wurde Philipp Simka, ETH-Student und Bewohner eines Woko-Studentenhauses, neu in den Verwaltungsrat gewählt.

Projekt Accu-Areal

Der Verwaltungsrat setzte sich ab Juni 2004 intensiv mit dem Projekt Studentisches Wohnen auf dem Accu-Areal auseinander. Im ehemaligen Industrie-Areal am Max Bill-Platz, wenige Minuten vom Bahnhof Zürich-Oerlikon, wird für einen Immobilienfonds eine grosse Überbauung realisiert. Der Eigentümer war bereit, einen beträchtlichen Teil der Überbauung für Studentenwohnungen vorzusehen und das Projekt für die Bedürfnisse der Studierenden anzupassen. Bedingung war der Abschluss eines Mietvertrages mit 20jähriger Laufzeit mit der Studentischen Wohngenossenschaft Woko. Der Vorschlag der Woko, in diesem Fall einen so genannten Rohbau-Mietvertrag vorzusehen, wurde vom Eigentümer mit Interesse aufgenommen. Innenausbau und Ausstattung mit Apparaten und Einrichtungen werden dabei durch die Woko vorgenommen. Der Unterhalt des Innenausbaus und der Einrichtungen ist in der Verantwortung der Woko und kann entsprechend den Bedürfnissen der studentischen Bewohner/innen und der Verwaltungskultur der Woko erfolgen. Der zu entrichtende Mietzins wird entsprechend reduziert.

Der Verwaltungsrat zeigte sich sehr interessiert an diesem Projekt. Nachdem die Möglichkeiten für neue, grosse Studentenhäuser in der Innenstadt zur Zeit weitgehend ausgeschöpft sind, ist die Beteiligung als "strategischer" Mieter bei Grossprojekten ein möglicher Weg zur künftigen Beschaffung von Wohnraum für Studierende. An seiner Sitzung vom Juni 2004 erteilte der Verwaltungsrat der Geschäftsleitung die Kompetenz, einen Mietvertrag - inklusive Kaufvertrag für den Mieterausbau - für das Projekt Accu-Areal auszuhandeln und abzuschliessen. Die Verhandlungen erwiesen sich jedoch als schwieriger und zeitraubender als geplant. Sie konnten im Berichtsjahr noch nicht beendet werden.

Science City

Meinrad Stöckli wurde als Mitglied des Verwaltungsrates und Geschäftsleiter der Woko in eine Arbeitsgruppe der ETH für das Projekt *Science City* eingeladen. Durch Schenkungen finanziert, soll die ETH Hönggerberg künftig auch zum "Campus" - einem Zentrum des Studiums und des studentischen Wohnens - ausgebaut werden. Eine Studie, verfasst von der Geschäftsleitung der Woko, welche die besonderen Wohnbedürfnisse der Mobilitätsstudenten klärt, wurde in die Grundlagen zur weiteren Bearbeitung des Projektes aufgenommen.

Rechtsform der Woko

Gegen Ende 2004 begann der Verwaltungsrat die seit längerem vorgesehene Diskussion zur künftigen Rechtsform der Woko. Auf die hier anstehenden Aufgaben hatte Präsident Gion Janett bereits an der Generalversammlung im Frühjahr 2004 hingewiesen. Dabei geht es vorab weniger um juristische Fragen, sondern um die Schaffung einer für die Woko optimalen organisatorisch-rechtlichen Struktur. Mit dem in den letzten Jahren stark gewachsenen Umsatz und der Verantwortung für die Verwaltung von Liegenschaften im Wert von 80 Millionen Franken hat auch die Verantwortung des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung massiv zugenommen. Gleichzeitig verliert die Woko Wohnraum, weil ihr im Unterschied zu ähnlichen Organisationen die Unterstützung durch einflussreiche Persönlichkeiten fehlt. Gesucht sind Strukturen, die studentischen Basisbezug mit fachlicher Kompetenz, personeller Konstanz und wirksamer Vernetzung mit dem universitären und politischen Umfeld verbinden, um die gewachsene Verantwortung wahrnehmen und die Interessen der Woko besser als bisher durchsetzen zu können. Diese Diskussion wurde mit Arbeitspapieren aus der Mitte des Verwaltungsrates vorbereitet und ist weiter zu führen.

Organe und Verwaltungsteam 2004

Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Verband der Studierenden ETH Zürich (VSETH); Philipp Simka
Verband der Studierenden Universität Zürich (VSU); Andrea Schünke
Verband des Mittelbaus ETH Zürich (AVETH); Paolo Losio
Zürcher Universitätsverein (ZUNIV); Dr. Annette Pestalozzi-Bridel
ETH Alumni Zürich (ehemals GEP); Martin Lanz
Wohnstiftung für Studierende, Basel (WOST); Margot Schneider
Verband der Studierenden Hochschule Musik und Theater (SMT); Simon Scheiwiler
Hochschule für Gestaltung und Kunst Zürich (HGKZ); n.n.
Zürcher Hochschule Winterthur – Dolmetscherschule (DOZ); n.n.
Kantonale Maturitätsschule für Erwachsene, Zürich (KME); n.n.

Verwaltungsrat

Gion Janett, Präsident
Peter Birkenhauer, Vizepräsident
Dr. Meinrad Stöckli, Rechnungsführer und Geschäftsleiter
Claudia König, Mitglied
Philipp Simka, Mitglied
Walter Huber, Delegierter der Stadt Zürich.

Geschäftsprüfungskommission

Raymond Bandle, Präsident
Claudia Klaus-Bernasconi, Mitglied
Simone Ubertini-Schoenenberger, Mitglied.

Revision

Genossenschaftliche Kontrollstelle: Reviduna Revisions AG, Dübendorf;
Liegenschaften der Stiftung für Studentisches Wohnen:
Treuhandbüro Rebsamen, Gertrud Rebsamen Neff, Zürich.

Verwaltungsteam

Gion Janett; Präsident
Dr. Meinrad Stöckli; Geschäftsleiter, Finanzen
Bettina Junker; Vermietung, Sekretariat
Peter Berger; Buchhaltung, Stellvertretung Vermietung
Anita Neff; Spezialaufgaben
María-José Blass; Unterhalt und Betrieb
Serguei Goussev; Assistenz Unterhalt und Betrieb
Mario Boldini; Hauswartung Badenerstrasse, Bülachhof, Bülachstrasse, Elsastrasse,
Germaniastrasse, Hochstrasse, Kantstrasse, Rebhüsliweg
Christian Habegger; Hauswartung Gsteigstrasse, Leonhardshalde, Lerchenrain,
Lerchenhalde, Tannenrauchstrasse
Francesco Vasta (bis 9.04), Yvonne Beckford; Reinigung Badenerstrasse, Bülachhof,
Bülachstrasse, Elsastrasse, Germaniastrasse, Hochstrasse, Kantstrasse, Rebhüsliweg.

Hausverantwortliche

Altstetterstrasse 183	Tamara Koch
Badenerstrasse 280	Silvia Caviezel
Bülachhof 1	Johannes Kerner
Bülachhof 2	Beno Baumberger (bis 01.04), Philipp Saner
Bülachhof 3	Samuel Rüeegger (bis 10.04), Jörg Wild
Bülachstrasse 1-11	Gazment Dauti
Chorgasse 7	Daniela Oertle
Elsastrasse 17	Dirk Zimmer
Erismannhof 16	Athalie Cardwell (bis 10.04)
Germaniastrasse 103	Angela Sanders (bis 06.04), Michael Hill
Götzstrasse 4/8	Basil Gasser
Gsteigstrasse 18	Kevin Li
Hafnerstrasse 17	Cécile Steiner (bis 03.04), Christine Rüeegg
Hirzenbachstrasse 4	Sylvia Grandgirard (im Haus wohnende Hauswartin)
Hochstrasse 108	Andrea Schünke (bis 12.04), Robert van Bennekom
Kantstrasse 20	Mirjam Lichtensteiger (bis 09.04), Béatrice Gloor (ab 01.05)
Kinkelstrasse 44	Basil Gasser
Kirchgasse 36	Christina Heyne (bis 12.04), Petra Hornung
Konradstrasse 49	Christof Elmiger (bis 03.04), Christine Rüeegg
Konradstrasse 51	Véronique Rouvinez (bis 03.04), Christine Rüeegg
Konradstrasse 55	Dominik Stibal (bis 03.04), Christine Rüeegg
Leonhardshalde 15-19	Rebekka Köppel
Lerchenhalde 37-43	Kay Forster (bis 05.04), Thomas Schneider
Lerchenrain 7-13	Johanna Gerum (bis 08.04), Flavia Godet
Münstergasse 25	Sophia Wüst
Plattenstrasse 24	Angelika Simai
Predigergasse 13	Ruth Meyerhans (bis 04.04), Maurice Desiderato (ab 07.04)
Rebhüslweg 1-5	Margarete Seeling
Röntgenstrasse 86	Georg Patscheider
Röslibrunnenweg 5	Basil Gasser
Scheuchzerstrasse 96	Basil Gasser
Schöneeggstrasse 27	Daniel André
Stolzestrasse 19	Basil Gasser
Tannenrauchstrasse 35	Urs Grädel
Zederstrasse 12	Pierino Casty
Zürichbergstr. 24	Philipp Meier
Zürichbergstr. 93	Victor Götsch (bis 03.04), René Bernhard
Zweierstrasse 15	Roland Hurschler (bis 07.04)

Geschäftsgang 2004 im Überblick

Ende 2004 konnte die Woko einen Bestand von 1278 Zimmern, 40 weniger als Ende 2003, anbieten. Das Studentenhaus Zweierstrasse 15 mit 26 Zimmern musste auf Ende August an die Stadt zurückgegeben werden. Zudem gingen mehrere temporär abgeschlossene Mietverhältnisse in anderen städtischen Liegenschaften zu Ende. Nach mehreren Wachstumsjahren sank das Zimmerangebot der Woko 2004 damit um drei Prozent.

Nachdem weitere städtische Studentenhäuser in den nächsten Jahren geräumt werden müssen, hat sich die Woko im Berichtsjahr wiederum intensiv für neue Wohnprojekte engagiert. Im Zentrum stand dabei das Projekt Accu-Areal. Am Max Bill-Platz, wenige Minuten vom Bahnhof Zürich-Oerlikon, wird durch die Credit Suisse eine grosse Überbauung realisiert. Ein beträchtlicher Teil davon konnte für Studentenwohnungen vorgesehen werden, unter der Bedingung, dass die Woko einen 20jährigen Mietvertrag abschliesst, den Innenausbau abkauft und die Verantwortung für dessen Unterhalt übernimmt. 116 Studentenzimmer in 24 Fünf- oder Vierzimmerwohnungen können so preisgünstig für die Studierenden bereitgestellt werden. Im Berichtsjahr wurden die Verträge ausgehandelt, die Detailplanung an die Bedürfnisse der Studierenden angepasst, sowie die Finanzierung und mögliche Subventionierung der erforderlichen Investitionen in die Wege geleitet.

Die Woko ist ganz besonders bestrebt, für Studierende aus anderen Kantonen und aus dem Ausland ein Angebot bereitzuhalten. Für diese ist es besonders schwierig, aus der Ferne in Zürich ein geeignetes Zimmer zu finden. Im Vorjahr waren von der Woko Verträge mit ETH, Universität und Hochschulverein abgeschlossen worden, die eine Anzahl Zimmer für ausländische Doktoranden, Gastdozenten, ausländische Studierende auf der Master-Stufe sowie für Mobilitäts-Studierende reservieren. Diese Verträge haben sich positiv in einer Erhöhung der ausländischen Mieter/innen von 22 auf 25 Prozent ausgewirkt. Allerdings zeigten sie auch deutlich negative Folgen: Die durchschnittliche Mietdauer sank von 23 auf 21 Monate, die Mutationen stiegen von 44 auf 58 Prozent des Zimmerbestandes und die administrativen Umtriebe und Mieterschäden nahmen zu.

Erfreulich ist der Anstieg des Frauenanteils von 41 auf 44 Prozent aller Mieter/innen. 54 Prozent studierten an der ETH, 40 Prozent an der Universität Zürich und 6 Prozent an verschiedenen Zürcher Fachhochschulen. Die Mietzinse blieben im Berichtsjahr zum grössten Teil unverändert. Um die Kommunikation innerhalb der Wohngruppen bei einem Mieterwechsel zu verbessern, und so die Mitsprache bei der Weitervermietung sicherzustellen, wurden mit Mietern aus Bülachstrasse und Bülachhof die Abläufe und Formulare angepasst.

Beim Unterhalt der Liegenschaften wurden die sanften Renovationen bei Mieterwechseln in den Siedlungen Rebhüslweg und Bülachstrasse weitergeführt. Auch an der Elsastrasse und der Hirzenbachstrasse wurden bei Mieterwechseln einzelne Zimmer bzw. ganze Wohnungen erneuert. Die Bar als Treffpunkt der Siedlung Bülachstrasse wurde grosszügig ausgebaut, und im Bülachhof eine Bar und ein Spielraum geschaffen. In der Riedtli-Siedlung wurden die Küchen der 2004 von der Stadt renovierten Wohnungen neu möbliert und ausgestattet.

Die geschäftlichen Resultate 2004 sind durchwegs gut: Der Umsatz stieg um 20 Prozent auf 6.9 Millionen Franken und erstmals schloss auch die Liegenschaftsrechnung mit einem deutlichen Überschuss ab. Die Verwaltungskosten lagen unter dem Budget und es wurde wiederum ein guter Anlageerfolg erzielt. Das Jahresergebnis 2004 ist positiv. Liquidität, Rückstellungen und Eigenkapital reichen aus, um alle Verpflichtungen erfüllen zu können.

Jahreschronik 2004

- Januar: Fertigstellung der Kinderkrippe Bülachhof. Erarbeitung der Konzepte für Bar und Spielraum Bülachhof. Elsastrasse: Renovation von Küchen, Korridoren. Verlängerung der Mietverträge für Glaubtenstrasse 51/63/65 bis 31. Juli 05.
- Februar: Mietvertrag zwischen Woko und Stiftung Kinderbetreuung im Hochschulraum Zürich (kihZ) für Bülachhof 4 ab Februar 2004. Kantstrasse 20: Massnahmen zur Schalldämmung im Korridor EG rechts. Erneuerung der elektrischen Installationen in Leonhardshalde 15-19. Ausstattung der Wohnküchen Tannenrauchstrasse 35 mit neuen Sofas.
- März: Erweiterung und Umbau der Bar Bülachstrasse. Erste Gespräche mit Credit Suisse zum Projekt Accu-Areal. Neue Waschmaschinen an der Tannenrauchstrasse 35, Ersatz der Münzautomaten durch Waschsticks. Vermietungsvorgehen in Tannenrauchstrasse und Altstetterstrasse mit den betreffenden HVs besprochen: begrenzte Anzahl Mieter ohne WG-Vorschlag pro WG/Stock.
- April: Generalversammlung 28. April. Eröffnung der Déjà-Bü-Bar in Bülachhof 1. Arbeitspapier der Woko für Mobilitätswohnen ETH Science City. Beschwerden über Lärmbelästigung der Nachbarschaft durch Bülachhof-Mieter. Renovation des Gemeinschaftsraums Leonhardshalde 19 durch die Bewohner/innen.
- Mai: Workshop Projekt Kulturpark. Lärmbelästigung der Germaniastrasse-Bewohner durch die Bauarbeiten am Theatersaal Rigiblick: die Bauherrschaft übernimmt Kosten für die Wasserzuleitung zum Studentenhaus sowie Mietzinsreduktionen. Erarbeitung von Vorschlägen für den Umbau Gubelstrasse 44. Abklärung möglicher Beiträge der Stadt Zürich an die Projekte Gubelstrasse 44 und Accu-Areal. Mitwirkung in Workshops ETH Science City.
- Juni: Ersatz der Lamellenstoren in allen Zimmern der Altstetterstrasse 183. 16. Juni: Einweihung der Kinderkrippe Bülachhof mit Stadträtin M. Stocker.
- Juli: Aussprache mit Stadtrat M. Vollenwyder betreffend Renovation Leonhardshalde: Auftrag an Hochbauamt für Planung der Sanierung. Entscheid Stiftungsrat für Kauf und Renovation Gubelstrasse 44. Mietzinserhöhung um Fr. 10.- pro Zimmer und Monat an der Zederstrasse 12. Arbeitsaufnahme der Baukommission Gubelstrasse. Leerstände im Bülachhof bei den für Master-Studierende der ETH und Uni-Mobilitätsstudierende reservierten Zimmern: Schulen erheben 16%igen Mietzinszuschlag zur Abgeltung der Leerstände in den Semesterferien.
- August: Neubewertung aller Zimmer an der Leonhardshalde; Ankündigung einer Mietzinserhöhung auf März 2005. Beginn der Räumungen an der Zweierstrasse 15, Übergabe am 31. August. Detailplanung Accu-Projekt mit Architekten.
- September: Verzicht auf weitere Gespräche über allfälligen Kauf im Baurecht der Studentenhäuser Tannenrauchstrasse und Altstetterstrasse. Yvonne Beckford ersetzt Francesco Vasta als neue Reinigungsmitarbeiterin. Installation von Hardware und Programmen für das integrierte Verwaltungssystem Rimo R4.
- Oktober: Schulung der Mitarbeiter/innen in Anwendung Rimo R4. Erfassung der Stammdaten aller Liegenschaften und Mietobjekte.
- November: Erfassung der Stammdaten aller Mieter und Mietverträge.
- Dezember: Abschlussverhandlungen Accu-Vertrag. Beitragsverhandlung mit Stadt Zürich. Implementierung der Teilsysteme Finanzbuchhaltung, Kreditoren, Lohn, Anteilsschein für Kautionsverwaltung. Spezielle Regelungen für 2-Zi-Wohnungen.

Vermietung

Hohe Nachfrage, Rückgang des Angebotes

Die Nachfrage nach Zimmern bei der Woko war im Berichtsjahr so hoch wie in den Vorjahren. Das Angebot der Woko wurde jedoch kleiner, wegen der Abgabe des Studentenhauses Zweierstrasse 15 und der Beendigung temporärer Mietverträge für Wohnungen in verschiedenen städtischen Liegenschaften. Der Zimmerbestand sank von 1318 Zimmern Ende 2003 auf 1278 Zimmer per 31. Dezember 2004, ein Rückgang um 40 Zimmer oder drei Prozent.

Reservationsprogramme für ETH und Uni: gemischte Bilanz

Im Vorjahr schloss die Woko mit der ETH und der Universität besondere Abkommen ab: Ein Teil der Zimmer in der Siedlung Bülachhof und der Appartements im Haus Gsteigstrasse 18 sind für ausländische Studierende und Doktoranden reserviert und werden von den beiden Hochschulen nach ihren Bedürfnissen vergeben. Die Kennzahlen zeigen, dass damit die internationale Mobilität der Studierenden wirksam unterstützt werden konnte: Der Anteil ausländischer Studierender an der Mieterschaft stieg im Berichtsjahr signifikant von 22 auf 25 Prozent.

Die solcherart reservierten Zimmer werden in der Regel für maximal ein bis zwei Semester zur Verfügung gestellt. Die an sich erwünschte Kurzfristigkeit dieser Mietverhältnisse wirkte sich spürbar und negativ auf die durchschnittliche Mietdauer und die Mutationshäufigkeit im Jahr 2004 aus. Da die Zimmer zudem von den Hochschulen in den Semesterferien zwischen zwei Mietern nicht ohne zwischenzeitlichen Leerstand zugeteilt werden konnten, weist die Jahresrechnung der Woko ungewohnte Leerstandsverluste aus. Soweit diese nicht den Hochschulen in Rechnung gestellt werden, gehen sie zulasten der Stiftung für Studentisches Wohnen. Administrative Umtriebe und vermehrte Mieterschäden ergeben eine insgesamt gemischte Bilanz der Reservationsprogramme.

Mobilitätsprogramme: mehr Mutationen, kürzere Mietdauer

Die Woko verfolgt die Entwicklung der Mutationshäufigkeit und die durchschnittliche Mietdauer der im Berichtsjahr ausgezogenen Mieter/innen als wichtige Kennzahlen zur Attraktivität ihres Angebotes und zur administrativen Belastung: Während in den letzten Jahren die Mutationen abnahmen und die durchschnittliche Mietdauer stieg, nahmen 2004 die Mutationen von 44 auf 58 Prozent zu, und die durchschnittliche Wohndauer der 2004 Weggezogenen sank von 23 auf 21 Monate. Tatsächlich ist die durchschnittliche Wohndauer jedoch in den meisten Liegenschaften im Berichtsjahr weiter gestiegen, zum Teil auf bisher noch nie verzeichnete Höchstwerte von 28 und mehr Monaten. Andererseits fallen Bülachhof und Gsteigstrasse mit extrem niedrigen Verweilzeiten von 7 bzw. 8 Monaten auf: eine Folge der hier konzentrierten Programme für kurzzeitige Aufenthalte ausländischer Studierender. Auffällig auch der Mieterwechsel im "Doktorandenhaus" Gsteigstrasse 18: Hier musste jedes Appartement im Berichtsjahr im Durchschnitt mehr als einmal neu vermietet werden: auch dies eine Folge der für die ausländischen Doktoranden auf maximal sechs Monate begrenzten Mietdauer. Schliesslich hat die Abgabe von Liegenschaften im Berichtsjahr zwangsläufig ebenfalls in einer Zunahme der Mutationen resultiert.

Höherer Frauenanteil, Anteile der Schulen konstant

Der Anteil der Frauen an der Mieterschaft der Woko ist von 41 auf 44 Prozent gestiegen und hat damit einen erfreulichen Höchstwert erreicht. Wie schon im Vorjahr studierten 54 Prozent der Bewohner/innen an der ETH, 40 Prozent an der Universität, und 6 Prozent an verschiedenen Zürcher Fachhochschulen.

Zumeist konstante Mietzinsen

Die Zimmerpreise der Woko blieben 2004 mit wenigen Ausnahmen konstant. Wegen der ungenügenden Kostendeckung wurden die Zimmerpreise an der Zederstrasse 12 ab 1. Juli 2004 um Fr. 10.- pro Monat erhöht. Im Haus Leonhardshalde 15-19 wurden alle Zimmer neu bewertet und die Zimmerpreise neu festgelegt. Da der Betrieb dieser Liegenschaft für die Woko seit Jahren hohe Verluste bewirkte, mussten die Mieten im Durchschnitt um rund fünf Prozent erhöht werden, jedoch erst ab März 2005. Die Mietzinse der neu renovierten Wohnungen in der Riedtli-Siedlung werden von der Stadt Zürich über 6 Jahre verteilt schrittweise bis zur Kostendeckung erhöht; die Woko musste die Preise der davon betroffenen Zimmer an der Götzstrasse und am Röslibrunnenweg ab 1. Oktober 2004 um Fr. 36.- pro Monat erhöhen. Damit wurden für insgesamt 43 Zimmer die Preise erhöht.

Bessere WG-Kommunikation bei Mieterwechseln

Die Möglichkeit der Wohngruppen, bei Mieterwechseln rechtzeitig eine Nachmieterin oder einen Nachmieter vorschlagen zu können, wird oft durch den kurzfristigen Auszug eines Mieters verhindert. Eine Gruppe von Mietern aus den Siedlungen Bülachstrasse und Bülachhof erarbeitete zusammen mit der Woko Möglichkeiten, um die WG-interne Information unter den Mitbewohnern in solchen Fällen besser zu gestalten. Konkrete Ergebnisse aus dieser Arbeit werden 2005 in die Abläufe und Formulare der Woko einfließen.

Abmahnungen im Bülachhof

Im Bülachhof kam es zu Beschwerden aus der Nachbarschaft und von studentischen Mitbewohner/innen über Belästigungen durch nächtlichen Festlärm. Besonders bedenklich waren Vandalenakte mit mutwilligen Zerstörungen und versuchter Brandstiftung, wobei nicht sicher ist, ob hier Hausbewohner beteiligt waren. Mehrfach mussten deshalb Abmahnungen ausgesprochen werden.

Wohnraum-Angebot

Verlust Zweierstrasse, Beendigung temporärer Verträge

Das Angebot der Woko sank von 1318 Zimmern Ende 2003 auf 1278 Zimmer per 31. Dezember 2004, ein Rückgang um 40 Zimmer oder drei Prozent. Zur Hauptsache ist dieser Rückgang durch den Verlust des Studentenhauses Zweierstrasse 15 mit 26 Zimmern verursacht. Ende August 2004 hat die Woko nach beinahe 40jähriger Mietdauer das Haus geräumt und an die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich übergeben. Die Zweierstrasse war bei Generationen von Studierenden in Zürich ein Begriff für studentisches Wohnen und die ZweierBar im Kellergeschoss ein bekannter Treffpunkt der Jungen in gastwirtschaftlich weniger liberalen Zeiten. Die Woko bedauert den Verlust dieses Hauses sehr. Leider wurde ihr hierfür kein Ersatz angeboten. Umschlag und Mittelteil des diesjährigen Geschäftsberichtes lassen die Schönheit des Hauses und die Atmosphäre des studentischen Wohnens in der Zweierstrasse noch einmal aufleben.

Weitere 14 Zimmer entfielen durch den Ablauf temporärer Mietverträge: Ende 2003 vier Alterswohnungen im Alterszentrum Irchel, im Februar 2004 eine Vierzimmerwohnung an der Bändlistrasse, sowie Ende Juni drei Wohnungen in der städtischen Siedlung Glaubtenstrasse.

Projekt Gubelstrasse 44

Organisiert von der städtischen Arbeitsgruppe Jugendwohnen, in der auch die Woko vertreten ist, wurde ein vom Stadtpräsidenten unterzeichneter Aufruf an die Immobilienbesitzer, Verwaltungen, Genossenschaften usw. in der Stadt Zürich gerichtet, mit der dringlichen Bitte, für das Jugendwohnen geeigneten, preiswerten Wohnraum dem Jugendwohnnetz bzw. der Woko anzubieten. Im Rahmen dieser Aktion konnte die Woko eine für das studentische Wohnen interessante Liegenschaft an der Gubelstrasse 44, wenige Minuten von Bahnhof und Zentrum Oerlikon, näher prüfen und der Stiftung Studentisches Wohnen zum Kauf vorschlagen. Die Stiftung hat das Haus Ende 2004 gekauft, und die Planung für die notwendigen Renovationsarbeiten sind in Gang. Auf Semesterbeginn im Herbst 2005 wird das Haus mit 16 Zimmern in fünf Wohnungen von den Studierenden bezogen werden können.

Projekt Accu-Areal

Im Bericht über die Tätigkeit des Verwaltungsrates wurde dieses Projekt bereits kurz vorgestellt: Im ehemaligen Accu-Areal am Max Bill-Platz, wenige Minuten vom Bahnhof Oerlikon, wird für einen Immobilienfonds eine grosse Überbauung realisiert. Der Investor ist bereit, einen beträchtlichen Teil der Überbauung auch für Studentenwohnungen vorzusehen, und ist auch bereit, das Projekt dafür bedarfsgerecht anzupassen. Bedingung ist der Abschluss eines langfristigen Mietvertrages mit der Studentischen Wohngenossenschaft Woko. Der Vorschlag der Woko, in diesem Fall einen so genannten Rohbau-Mietvertrag vorzusehen, wurde vom Investor mit Interesse aufgenommen: Innenausbau und Ausstattung mit Apparaten und Einrichtungen werden dabei durch den Mieter vorgenommen, der dadurch teilweise zum Mit-Eigentümer wird. Der Unterhalt von Innenausbau und Ausstattung ist Sache des Mieters und kann so entsprechend den Bedürfnissen der studentischen Bewohner/innen und der Verwaltungskultur der Woko erfolgen. Der von der Woko zu entrichtende Mietzins wird entsprechend reduziert.

Für das studentische Wohnen sind vorgesehen:

- Fünf 5 ½ -Zimmer-Wohnungen und eine 4 ½ -Zimmer-Wohnung pro Stock, auf vier Stockwerken vom 1. bis 4. Obergeschoss
- total 24 Wohnungen mit insgesamt 116 Studentenzimmern
- eine Waschküche exklusiv für die Studierenden
- ein Velokeller exklusiv für die Studierenden, mit einem Veloplatz pro Bewohner/in
- ein Kellerabteil pro Wohnung.

Ende 2004 konnten die Verhandlungen der Woko mit dem Eigentümer über die Konditionen und alle Einzelheiten des Rohbau-Mietvertrages inhaltlich abgeschlossen werden. Parallel zu den Vertragsverhandlungen wurde das Projekt mit den Architekten den besonderen Bedürfnissen und Anforderungen des studentischen Wohnens angepasst, die Pläne bereinigt und die resultierenden Kosten kalkuliert. Damit standen Ende 2004 alle wesentlichen Elemente für einen Entscheid bereit: der detaillierte Rohbau-Mietvertrag, die planerischen Anpassungen an die Bedürfnisse der Studierenden, die Kosten und die Mietzins-Kalkulation. Die Wohnungen sollten auf den Beginn des Wintersemesters 2006 bezogen werden können.

Um dieses für die Woko ausserordentlich anspruchsvolle Projekt realisieren zu können, müssen die Kosten für den Ausbau und die Einrichtung und Möblierung sofort abgeschrieben werden können. Zu diesem Zweck wurde das Gespräch mit der Stadt um entsprechende Beiträge aufgenommen. An einer Aussprache mit Herrn Stadtrat M. Vollenwyder, Finanzvorstand der Stadt Zürich, konnte das Projekt näher erläutert werden und stiess auf grosses Interesse. Ein entsprechendes Subventionsgesuch soll dem Gemeinderat der Stadt Zürich eingereicht werden. Eine umfangreiche Dokumentation für dieses Gesuch wurde erstellt.

Unterhalt und Betrieb der Liegenschaften

Liegenschaften der Stiftung für Studentisches Wohnen

Die Woko ist verantwortlich, die Liegenschaften der Stiftung für Studentisches Wohnen in einem guten Zustand zu halten, vorbeugend Schäden zu vermeiden und wenn nötig für die Bedürfnisse der studentischen Bewohner/innen nachzurüsten. Der Anlagenwert der so betreuten Liegenschaften geht gegen Fr. 80 Millionen. Total wurden in den Stiftungsliegenschaften im Berichtsjahr Fr. 378'000.- für Reparaturen, Unterhalt und neue Ausstattungen aufgewendet; im Vorjahr waren es Fr. 275'000.- gewesen. Rund Fr. 98'000.- entfielen auf die Renovation von Zimmern und Allgemeinräumen, Fr. 78'000.- auf den Ausbau von Gemeinschaftsräumen, insbesondere die Netzwerk-Bar, und Fr. 24'000.- auf Neumöblierungen.

Auf die Siedlung **Bülachstrasse 1-11** entfielen mit Fr. 209'000.- rund 55 Prozent der Unterhaltsausgaben zulasten der Stiftung. Das Programm zur sanften Pinsel-Renovation der Siedlung wurde weitergeführt: In rund 40 Prozent der Zimmer sind jetzt die Wände neu gestrichen und in 25 Prozent der Parkettboden grundgereinigt und neu versiegelt. Die Netzwerk-Bar als Treffpunkt der Siedlung wurde um zwei anliegende Kellerräume erweitert, eine mechanische Lüftung mit Filteranlage und ein Waschbecken eingebaut. Der stark beschädigte bisherige Parkett wurde durch einen Linoleumboden ersetzt. Wände und Decken wurden durch das Bar-Team und weitere Bewohner/innen der Siedlung in Fronarbeit gestrichen. Die Gesamtkosten dieses Umbaus betragen Fr. 73'000.- Auf Wunsch der Bewohner/innen wurden 15 Wohnküchen mit neuen, preisgünstigen Sofas ausgestattet; aufgrund der grossen Nachfrage soll diese Aktion im neuen Jahr weitergeführt werden.

In sechs Hofdurchgängen wurden überdachte Veloständer montiert. Zusammen mit den ebenfalls gedeckten, zusätzlichen Veloständern in den Innenhöfen sind nun ausreichend Plätze vorhanden, um die Fahrräder in Wohnungsnahe geordnet abstellen zu können. Schliesslich gilt es besonders auch in dieser Siedlung immer wieder, bauliche Mängel zu beheben: Bei vier Wohnungseingängen mussten undichte Stellen in den Flachdach-Anschlüssen saniert werden.

In der benachbarten Siedlung **Bülachhof 1-3** wurde ebenfalls in Einrichtungen zur Kontaktpflege investiert: Im Haus 1 wurde im Untergeschoss eine Bar geschaffen. Der Boden wurde mit Gussasphalt gedeckt, der Innenausbau mit Malerarbeit, Bar-Tresen, Mobiliar und Beleuchtung durch eine Gruppe von Bewohnern geplant und ausgebaut. Im Haus 2 wurde der Schutzraum zu einem Spielraum umgebaut, mit Tischtennis, „Töggelikasten“ und weiteren Spielen. Auch hier engagierte sich eine Gruppe von Bewohnern in Planung und Ausführung, mit Malerarbeit, Möblierung, Einrichtung der Beleuchtung und preisgünstiger Beschaffung der Spielgeräte. Die Kosten für Bar und Spielraum durften noch zulasten der Baurechnung der Siedlung verbucht werden.

Im Studentenhaus **Elsastrasse 17** wurde auch im Berichtsjahr weiter in die schrittweise Qualitätsverbesserung des Hauses investiert. Fünf Zimmer wurden bei Mieterwechseln renoviert: die knarrenden Böden durch einen neuen Parkettaufbau ersetzt, Wände gestrichen, die hässlichen Deckenplatten entfernt und eine freundliche Beleuchtung installiert.

Am **Rebhüslweg 1-5** wurde das Programm zur sanften Erneuerung bei Mieterwechseln weitergeführt. Wände und Decken von frei werdenden Zimmern wurden gestrichen, und die Linoleumböden grundgereinigt und neu versiegelt. Mittlerweile sind rund 80 Prozent der Zimmer renoviert.

An der **Germaniastrasse 103** verursachte ein Heizungsrohrbruch im Dachgeschoss hohe Kosten. Zur Schadensbehebung musste das Dach geöffnet, im Dachstuhl mehrere Tragbalken ersetzt, der Boden des Dachgeschosses im Schadensbereich neu aufgebaut und die unterliegende Zimmerdecke renoviert werden. Obwohl ein beträchtlicher Teil des Schadens von der Versicherung gedeckt wird, verbleiben Kosten zulasten der Stiftung. Während des ganzen Jahres wurden in nächster Nähe des Studentenhauses umfangreiche Tiefbau- und Umbau-Arbeiten zur Renovation von Restaurant und Theatersaal Rigiblick vorgenommen, die zu Immissionen führten. Bedürfnisse der Mieter/innen und des Baubetriebes mussten unter einen Hut gebracht werden. Diese Arbeiten wurden Ende 2004 abgeschlossen.

An der **Kantstrasse 20** wurden zur Verbesserung der Schalldämmung der Korridorbereich vor den vier neu geschaffenen Zimmern im Erdgeschoss rechts mit Teppich und Vorhängen ausgestattet.

Für die beiden Ladenlokale im Erdgeschoss der **Badenerstrasse 280** konnten neue gewerbliche Mieter gefunden werden. Sie renovierten die beiden Räumlichkeiten auf eigene Kosten.

Die übrigen Liegenschaften verzeichneten nur kleinere Reparatur- und Service-Aufwendungen.

Miet-Liegenschaften

Die Woko sollte bei den gemieteten Liegenschaften grundsätzlich keinen **Unterhaltsaufwand** aufweisen, da dieser ja Sache des Eigentümers ist. Die gleichwohl vorhandenen Aufwendungen von rund Fr. 25'000.- betreffen Schäden, die die studentischen Bewohner/innen verursacht haben und der Woko als Mieterin belastet werden, sowie den so genannten „kleinen Unterhalt“, für den ebenfalls die Woko als Mieterin aufkommt. Hinzu kommen **Investitionen** der Woko für die Vermietung an die Studierenden: Möblierung, Einrichtung von Gemeinschaftsräumen und Ausstattung der Küchen. Im Berichtsjahr beliefen sich diese Investitionen auf insgesamt rund Fr. 42'000.-

In der **Riedtli-Siedlung** wurden die restlichen fünf von der Woko genutzten Wohnungen (Kinkelstrasse 44, Scheuchzerstrasse 96, Stolzestrasse 19) durch die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich renoviert. Die Woko stattete die Küchen neu aus mit Geschirr, Besteck und Kochutensilien, möblierte Küchen, Essbereiche und Bad neu, und installierte eine wohnliche Beleuchtung in den Küchen und Korridoren.

Im Studentenhaus **Tannenrauchstrasse 35** wurde die Bar durch die Bewohner umgebaut und mit einfachsten Mitteln neu möbliert; die Woko übernahm die Auslagen. Alle Wohnküchen wurden mit neuen Sofas ausgestattet. Die vier Waschmaschinen wurden auf Kosten der Stadt ersetzt und durch die Woko von Münz- auf Magnetschlüsselgeräte umgestellt.

Das langjährige Studentenhaus **Zweierstrasse 15** musste auf Ende August 2004 abgegeben werden. Eine anspruchsvolle Aufgabe für die Woko, galt es doch, in den letzten Monaten und Wochen vor der Abgabe, in denen die angestammten Bewohner/innen schrittweise auszogen, chaotische Zustände und eine mögliche Hausbesetzung zu vermeiden. Indem in den letzten zwei Monaten bei Vorliegen einer klaren Vereinbarung die Woko die Zimmer gratis an alle bis am Schluss bleibenden Zwischenmieter und Altmmieter zur Verfügung stellte, konnte ein geordneter Betrieb und eine saubere Abgabe der Zimmer erreicht werden. Die Räumung und Reinigung der gemeinschaftlichen Räume, Küchen, Keller und Estrich wurde von der Woko mit Kosten von rund Fr. 10'000.- sichergestellt. Das Haus konnte der Stadt Zürich auf das vereinbarte Datum einwandfrei geleert und sauber übergeben werden.

In einigen Häusern wurden, zumeist auf Anstoss der Woko und in Zusammenarbeit mit ihr, von den Eigentümern Erneuerungen vorgenommen: An der **Altstetterstrasse 183** wurden alle Rollladen ersetzt, und an der **Hafner-/Konradstrasse** in allen vier Wohnungen zu öffnende Dachfenster montiert, um bei Sommerhitze lüften zu können. Am **Ilanzhofweg 5** wurde auch die Woko-Wohnung saniert, mit neuer Küche und Bad, Anstrich von Küche, Bad und Korridor, und Ersatz der Rollläden. In **Lerchenhalde** und **Lerchenrain** wurden alle Backöfen ersetzt, und an der **Leonhardshalde 19** die Auslagen für eine Auffrischung des Aufenthaltsraums übernommen, während die Bewohner/innen die Arbeiten ausführten.

Hirzenbachstrasse 4

Für den Unterhalt der einzigen Liegenschaft im Eigentum der Woko wurden im Berichtsjahr Fr. 26'000.- aufgewendet. Zwei weitere Wohnungen, eine Vierzimmer- und eine Einzimmerwohnung, wurden bei Mieterwechseln renoviert, mit Erneuerung der Böden, Wänden und Decken und von Elektroinstallationen. Ein Teil dieser Ausgaben darf als wertvermehrende Investition aktiviert werden. Die Aufwertung des grossen Gartens wurde mit der Einrichtung eines Volleyballfeldes und eines Grillplatzes abgeschlossen. Sehr aufwendig war die durch einen Rohrbruch verursachte Behebung von Wasserschäden, wobei die Kosten zum grösseren Teil von der Versicherung übernommen wurden.

Leitung, Administration

Wechsel in der Hauswartung

Im administrativen Team gab es 2004 keine Veränderungen. In der Hauswartung arbeitet seit September 2004 neu Yvonne Beckford anstelle von Francesco Vasta. Alle Pensen blieben konstant.

Einführung neues Informatik-System

Der Wechsel auf das neue Informatik-System Rimo R4 per 1. Januar 2005 war die anspruchsvollste administrative Aufgabe des Berichtsjahres und wird die Woko auch 2005 fordern. Mit diesem integrierten Immobilien-System werden alle administrativen Vorgänge der Woko unterstützt: Adressen, Mietverträge, Mieterkonti, Mahnwesen, Hauptbuch, Finanzbuchhaltungen der einzelnen Liegenschaften, Kautionswesen, Kreditoren, Lohnwesen. Zudem bietet das neue System Möglichkeiten zur Unterstützung auch der technischen Verwaltung der Liegenschaften, Auswertungstools, Schnittstellen zum Internet, und anderes mehr.

Der Wechsel vom seit 1996 in Betrieb stehenden System Rimo 3.x auf R4 bedeutet einen Technologieschritt von über 10 Jahren, von einem DOS- auf ein Windows-basiertes System. Die Hardware musste ersetzt und neue Programme installiert, konfiguriert, implementiert und geschult werden.

Vier Aspekte erwiesen sich bei diesem Wechsel als besonders anspruchsvoll:

- die Woko-spezifische Konfiguration, weil sich die geschäftlichen Abläufe der Woko wesentlich von denen der üblichen Liegenschaftenverwaltung unterscheiden;
- der bewusste Verzicht auf eine Datenmigration, was bedingte, dass sämtliche Stammdaten, Kontensaldi, usw. neu eingegeben werden mussten, so für 1300 Mieter/innen und 1200 Kautionen;
- die überlappende Anwendung von zwei verschiedenen und völlig getrennten Systemen vor und nach dem Jahreswechsel, mit einer geänderten Mieter-Identifikation als besonders heiklem Aspekt;
- die bedauerliche Feststellung, dass einige selten angewendete, aber für die Woko wichtige Funktionen nicht ausreichend ausgetestet worden waren und Programmierungsfehler aufwiesen.

Ende September wurden PCs und Server ersetzt und neu installiert. Im Oktober wurde während zwei Tagen die Vermietung geschlossen und eine hausinterne Schulung durchgeführt. Die Datenbanken und Hilfstabellen wurden Woko-spezifisch konfiguriert und mit der Erfassung der Stammdaten begonnen: Liegenschaften, Mietobjekte, Mieter, Vertragsdaten. Ein erster Meilenstein wurde anfangs Dezember erreicht, als aufgrund der neuen Vertragsdaten für alle Mieter die ab Januar 2005 geltenden Einzahlungsscheine mit den neuen Referenznummern rechtzeitig zugestellt werden konnten.

Stiftung Studentisches Wohnen

Fertigstellung Kinderkrippe Bülachhof 4

Die Bauarbeiten an der Kinderkrippe im Bülachhof 4 konnten Ende Januar 2004 abgeschlossen werden. Nach dem Einrichten wurden im März die ersten Kinder aufgenommen. Geführt wird die Krippe durch die Stiftung Kinderbetreuung im Hochschulraum Zürich (kihzh). Diese hat mit der Woko einen langfristigen Mietvertrag für die Räumlichkeiten der Krippe abgeschlossen. Der Vertrag ermöglicht eine flexible Anpassung des Mietzinses an Änderungen bei Finanzierung oder Subventionierung und der Entwicklung der Kapitalkosten. Die Woko ist für die Abwicklung des Vertrages und für den grossen Unterhalt der Krippe verantwortlich.

Umfrage zur neuen Siedlung Bülachhof 1-3

Nach dem Abschluss eines grossen Werkes ist die Stiftung bestrebt, ihre Arbeit, das gewählte Vorgehen, die Planungsgrundlagen und die Pflichtenhefte kritisch zu hinterfragen. Damit sollen aktualisierte Grundlagen für künftige Projekte gewonnen werden. In diesem Sinn wurden im Herbst 2004 durch die Stiftung Befragungen bei den hauptsächlichen Akteuren der Siedlung Bülachhof durchgeführt: je eine Umfrage bei den Mitgliedern von Wettbewerbs-Jury, Stiftungsrat und Baukommission, eine Befragung der Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung, sowie eine Befragung der Woko als Verwaltung und Betreiberin der Siedlung. Bei der Erarbeitung der Fragebogen wie auch bei der Durchführung der Umfragen hat die Woko massgeblich mitgewirkt. Resultate der Umfragen werden im Laufe von 2005 ausgewertet und bekannt gegeben.

Kauf städtischer Studentenhäuser im Baurecht?

Seit längerem gab es Kontakte zwischen der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich und der Woko bzw. der Stiftung für Studentisches Wohnen bezüglich einer allfälligen Übernahme der Studentenhäuser Leonhardshalde 15-19, Tannenrauchstrasse 35 sowie Altstetterstrasse 183 im Baurecht durch die Stiftung für Studentisches Wohnen. Auslöser dieser Gespräche war der von der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich vor einigen Jahren bedauerlicherweise eingeleitete Rückzug aus dem studentischen Wohnen sowie der dringende Unterhaltsbedarf dieser Häuser. Am 2. Juli 2004 fand zu dieser Frage eine Aussprache mit dem Finanzvorstand der Stadt Zürich, Stadtrat Martin Vollenwyder, und Verantwortlichen der Liegenschaftenverwaltung statt, mit den Rektoren von Universität und ETH und den Geschäftsleitern von Stiftung und Woko als Vertretung der Stiftung. Verhandelt wurde über den Kaufpreis des Studentenhauses Leonhardshalde. In dieser Frage konnte keine Einigung gefunden werden. Erfreulicherweise wurde jedoch beschlossen, dass die Stadt die Planung der für eine weitere Vermietung an die Studierenden nötigen Renovationsarbeiten unverzüglich in Angriff nehmen wird. Offen blieb die Frage, ob diese Sanierungsarbeiten den Mietzins erhöhen müssten.

Im Hinblick auf die nicht vereinbaren Preisvorstellungen teilte die Stiftung der Stadt mit, dass sie zur Zeit keine Gespräche über die Übernahme anderer städtischer Studentenhäuser im Baurecht führen möchte. Die Stiftung ist der Meinung, dass die Stadt als sozialer Eigentümer diese Häuser weiterhin unterhalten und den Studierenden durch die Woko preisgünstig zur Verfügung stellen solle. Die Stiftung möchte ihre begrenzten Mittel für die Bereitstellung zusätzlichen studentischen Wohnraums einsetzen.

Projekt Gubelstrasse 44

Der Stiftungsrat beschloss im Juli 2004, die Liegenschaft Gubelstrasse 44 zu einem Preis von Fr. 980'000.- zu kaufen und mit veranschlagten Kosten von Fr. 1'200'000.- zu renovieren. Die Baukommission wurde in bewährter Zusammensetzung gebildet, unter der Leitung von Beat Kempf (Baudelegierter der Stiftung), mit Brigitte von Känel (Geschäftsleitung Stiftung), Meinrad Stöckli und María-José Blass (Woko) sowie Heinz Neuweiler (Hochbauamt Stadt Zürich). Die Planung für die Renovationsarbeiten wurde begonnen, das Haus ist geräumt, und der Kauf wird anfangs Januar 2005 vollzogen. Auf Semesterbeginn im Herbst 2005 wird das Haus mit 16 Zimmern in fünf Wohnungen von den Studierenden bezogen werden können.

Statistik Stichtag 31.12.2004**Mieter/innen nach Nationalität**

Land	Mieter/innen in Prozent			Anzahl
	2002	2003	2004	2004
Schweiz	78.5	77.7	75.0	958
Deutschland	8.9	7.6	8.0	102
China	1.7	1.7	1.8	23
ehem. Jugoslawien	0.7	1.2	1.6	20
Italien	1.4	1.6	1.2	15
Österreich	0.8	0.6	1.1	14
Liechtenstein	1.1	1.2	1.0	13
Türkei	0.3	0.7	0.8	11
weitere Länder	6.6	7.7	9.5	122
Total	100	100	100	1278

Schweizer Mieter/innen nach Kantonen

Kanton	Mieter/innen in Prozent			Anzahl
	2002	2003	2004	2004
Zürich	36.2	35.4	36.7	352
St. Gallen	11.6	11.2	11.5	110
Luzern	8.4	10.1	9.9	94
Aargau	6.3	6.4	6.9	66
Graubünden	5.0	5.8	5.8	55
Bern	5.8	5.3	5.2	50
Tessin	4.6	4.2	4.0	38
Baselland	3.2	2.7	2.8	27
Waadt	2.2	2.5	2.0	20
Baselstadt	2.8	2.3	1.8	17
Thurgau	2.3	1.7	1.7	16
Genf	1.2	1.4	1.5	14
Schaffhausen	0.8	1.0	1.4	13
Freiburg	0.5	1.4	1.2	12
Zug	1.5	1.6	1.1	11
Schwyz	1.1	1.4	1.1	11
Solothurn	2.6	1.4	1.0	10
Uri	0.5	0.7	0.9	9
Übrige	3.4	3.5	3.5	33
Total	100	100	100	958

Mieter/innen nach Geschlecht

	Mieter/innen in Prozent			Anzahl
	2002	2003	2004	2004
Männer	57	59	56	716
Frauen	43	41	44	562
Total	100	100	100	1278

Mutationen (Auszüge)

Liegenschaften grösser als 30 Zimmer	Anzahl Zimmer	Mutation in Prozent der Anzahl Zimmer			Anzahl Mutationen
	2004	2002	2003	2004	2004
Bülachstrasse 1-11	266	37	47	52	137
Bülachhof 1-3	222			46	103
Lerchenhalde /-rain	192	45	45	42	80
Tannenrauchstrasse 35	77	95	78	91	70
Rebhüsweg 1-5	67	76	51	57	38
Kantstrasse 20	42	50	40	38	16
Altstetterstrasse 183	39	61	51	67	26
Leonhardshalde 15/17/19	36	33	69	36	13
Gsteigstrasse 18	31			116	36
Total	1278	50	44	58	738

Mietdauer der Ausgezogenen

Liegenschaften grösser als 30 Zimmer	Mietdauer in Monaten der Ausgezogenen		
	2002	2003	2004
Bülachstrasse 1-11	27	27	26
Bülachhof 1-3			7
Lerchenhalde /-rain	19	26	28
Tannenrauchstrasse 35	16	16	15
Rebhüsweg 1-5	19	19	28
Kantstrasse 20	15	23	28
Altstetterstrasse 183	18	23	29
Leonhardshalde 15-19	14	29	27
Gsteigstrasse 18			8
Total	20	23	21

Mieter/innen nach Schulen

	Mieter/innen in Prozent			Anzahl
	2002	2003	2004	2004
ETH Zürich	56	54	54	690
Universität Zürich	37	40	40	511
weitere Schulen	7	6	6	77
Total	100	100	100	1278

Eigentümerinnen, Zimmerzahl

Eigentümerinnen	Anzahl Zimmer			Prozent
	2002	2003	2004	2004
Stiftung Studentisches Wohnen	505	729	729	57
Stadt Zürich	290	293	256	20
Eidgenossenschaft	192	192	192	15
Kanton Zürich	40	40	40	3
Woko	36	36	36	3
Stiftung PWG, Andere	22	28	25	2
Total	1085	1318	1278	100



Jahresrechnung 2004

Rechnung 2004 Verwaltete Liegenschaften Stiftung SSWZ

	Rechnung 1.1.2004 - 31.12.2004	Rechnung 1.1.2003 - 31.12.2003	Rechnung 1.1.2002 - 31.12.2002	Erläuterung
Mieterträge Wohnräume	4'080'357	2'997'826	2'445'814	1
Mieterträge Gewerbe, Parkplätze	350'716	229'453	224'850	2
Leerstand	-11'125	-498	-3'600	3
Mietausfall	-1'577	-950	-2'290	4
Total Mieterträge	4'418'371	3'225'831	2'664'774	5
Baurechtszinsen	-355'422	-244'941	-257'911	6
Versicherungen, Abgaben	-48'800	-32'682	-21'256	7
Unterhalt, Ausstattungen	-381'678	-272'991	-316'412	8
Total Betriebskosten Gebäude	-785'900	-550'614	-595'579	9
Heizung, Warmwasser	-180'227	-142'305	-111'634	10
Elektrizität, Kochgas	-123'258	-100'183	-94'003	11
Wasser, Abwasser	-167'185	-108'440	-105'917	12
Waschmaschinengeld	25'782	19'250	15'457	13
Kehrichtabfuhr, Entsorgung	-24'566	-18'786	-20'226	
Hauswartung, HVs, Reinigung	-192'214	-147'622	-116'830	14
Gartenunterhalt	-46'269	-34'671	-27'620	
Betriebskosten Hauswartung	-39'843	-33'028	-19'810	15
Diverse Betriebskosten	-7'447	-4'245	-1'644	16
Putzmittel, Kleinunterhalt	-23'551	-15'226	-9'207	17
TV-Anschlussgebühren, Internet	-35'263	-26'762	-35'389	18
Verwaltungskosten	-383'236	-280'463	-230'034	19
Total Nebenkosten	-1'197'277	-892'481	-756'857	20
Total Mieterträge	4'418'371	3'225'831	2'664'774	
Total Gebäudekosten	-785'900	-550'614	-595'579	
Total Nebenkosten	-1'197'277	-892'481	-756'857	
Brutto-Ergebnis an Stiftung	-2'435'194	-1'782'736	-1'312'338	21
Ergebnis verwaltete Lieg.	0	0	0	

Rechnung 2004 Miet- und Eigenliegenschaften

	Rechnung 1.1.2004 - 31.12.2004	Rechnung 1.1.2003 - 31.12.2003	Rechnung 1.1.2002- 31.12.2002	Erläuterung
Mieterträge Wohnräume	2'426'533	2'497'602	2'348'548	22
Übrige Mieterträge	44'023	41'271	40'912	23
Erträge Nebenkostenpauschalen	13'453	16'454	12'384	24
Leerstand	-1'082	-870	-1'202	25
Mietausfall	-2'300	-6'024	0	26
Total Mieterträge	2'480'627	2'548'433	2'400'642	
Mietaufwand	-1'353'822	-1'467'806	-1'438'824	27
Kapitalverzinsung	-56'194	-55'891	-28'473	28
Versicherungen, Abgaben	-2'307	-2'308	-10'237	
Reparaturen, Unterhalt	-38'134	-162'372	-30'862	29
Abschreibung, Rückstellungen	-256'974	-176'981	-149'743	30
Total Gebäudekosten	-1'707'431	-1'865'358	-1'658'139	
Heizung, Warmwasser	-117'347	-127'622	-132'205	31
Elektrizität, Kochgas	-108'873	-123'137	-139'697	32
Wasser, Abwasser	-71'016	-70'224	-58'326	
Waschmaschinengeld	12'848	13'375	9'056	
Kehrichtabfuhr, Entsorgung	-20'302	-11'498	-14'984	33
Hauswartung, HVs, Reinigung	-113'518	-115'131	-131'874	34
Gartenunterhalt	-12'921	-18'650	-7'281	
Betriebskosten Hauswartung	-17'757	-20'761	-16'202	34
Diverse Betriebskosten	-512	-3'778	-258	
Putzmittel, Kleinunterhalt	-7'923	-8'450	-5'914	
Telefonabonnemente	-2'425	-3'038	-2'715	
TV-Anschlussgebühren, Internet	-14'850	-15'938	-19'743	
Verwaltungskosten	-221'534	-225'808	-221'263	35
Total Nebenkosten	-696'130	-730'660	-741'406	36
Total Mieterträge	2'480'627	2'548'433	2'400'642	
Total Gebäudekosten	-1'707'431	-1'865'358	-1'658'139	
Total Nebenkosten	-696'130	-730'660	-741'406	
Ergebnis Liegenschaften	77'066	-47'585	1'097	

Rechnung 2004 Verwaltung

	Rechnung 1.1.2004 - 31.12.2004	Rechnung 1.1.2003 - 31.12.2003	Rechnung 1.1.2002- 31.12.2002	Erläuterung
Abgeltung Verwaltung Stift.lieg.	383'236	280'463	230'034	
Umlage Verwalt.kosten Miet-Lieg.	221'534	225'808	221'263	
Gebührenerträge, div. Erträge	8'732	6'843	6'232	37
Total Verwaltungserträge	613'502	513'114	457'529	38
Löhne, Entschädigungen	-355'081	-308'218	-297'807	39
Sozialversicherungen	-36'023	-38'105	-33'696	40
Personalvorsorge	-46'600	-39'494	-42'486	41
Ausbildung, Spesen, Uebriges	-2'481	-3'555	-2'948	
Total Personalkosten	-440'185	-389'372	-376'937	42
Büromaterial	-1'978	-1'516	-809	
Telefon, Porti	-12'498	-6'468	-10'397	43
Drucksachen	-13'691	-10'027	-7'533	
Raumkosten	0	-496	-1'929	
Abschreibung, Wartung	-41'678	-12'457	-24'575	44
Übrige Bürokosten	-448	-471	-441	
Total Bürokosten	-70'293	-31'435	-45'684	
Zahlungstaxen Post	-8'231	-7'623	-7'029	
Bankspesen	-5'707	-3'918	-4'553	
Total Zahlungskosten	-13'938	-11'541	-11'582	
Verwaltungsversicherungen	-2'576	-2'318	-2'219	
Revision, div. Dienstleistungen	-2'599	-8'353	-2'655	
Kommunikation, Werbung	-4'711	-5'724	-8'312	45
Übriger Verwaltungsaufwand	-3'588	-3'028	-3'714	46
Übrige Verwaltungskosten	-13'474	-19'423	-16'900	
Total Verwaltungserträge	613'502	513'114	457'529	
Total Verwaltungskosten	-537'890	-451'771	-451'103	47
Ergebnis Verwaltung	75'612	61'343	6'426	

Übrige Rechnung 2004

Ergebnis Liegenschaften	77'066	-47'585	1'097	
Ergebnis Verwaltung	75'612	61'343	6'426	
Vermögenserträge	121'195	126'113	167'467	48
Kautionszinsen	-3'567	-3'232	-7'082	
Genossenschaftlerbeiträge	2'000	2'000	2'000	49
Ausserord. Ertrag und Aufwand	2'124	-577	7'188	
Wohnprojekte	-104'283	-2'905	-150'000	50
Gesamtergebnis	170'147	135'157	27'096	

Konsolidierte Bilanz Liegenschaften und Verwaltung per 31.12.2004

<u>Aktiven</u>	31.12.2004	31.12.2003	<u>St.</u>
Kasse, Post, Bank	962'737	1'308'178	51
Total liquide Mittel	962'737	1'308'178	
Akonto Heiz- und Nebenkosten	61'454	65'575	52
Verrechnungssteuer	2'600	4'576	53
Diverse Debitoren, Transitorische Aktiven	13'604	10'723	54
Total Guthaben	77'658	80'874	
Heizmaterialvorräte	13'572	14'306	
Apparate, Mobiliar	366'549	332'675	55
abzüglich Wertberichtigung Mobiliar	-308'867 =	-258'750 =	
	57'682	73'925	
Fahrzeuge u. Ausrüstung Hauswartung	142'428	137'818	56
abzüglich Wertberichtigung Fahrzeuge	-95'550 =	-71'807 =	57
	46'878	66'011	
EDV	48'187	6'186	58
abzüglich Wertberichtigung EDV	-39'186 =	-6'186 =	0
	9'001	0	
aktivierte Umbauten	212'019	220'666	59
abzüglich Wertberichtigung Umbauten	-210'458 =	-209'105 =	
	1'561	11'561	
Total Mobilien u. akt. Umbauten	128'694	165'803	
Wertschriften	213'384	485'368	60
Sparkonto, Festgeld	1'005'150	3'131	
Garantiehinterlagen	102'574	37'412	61
Darlehen Kantstrasse	1'000'000	1'000'000	62
Zinsloses Darlehen für Bülachhof	1'300'000	1'300'000	63
abzüglich Wertberichtigung Darlehen	-1'300'000 =	-1'300'000 =	0
	0	0	
Liegenschaften	1'729'034	1'719'734	
abzüglich Wertberichtigung Liegenschaft	-77'203 =	-25'332 =	64
	1'651'831	1'694'402	
Total Anlagevermögen	3'972'939	3'220'313	
Total Aktiven	<u>5'142'028</u>	<u>4'775'168</u>	
<u>Passiven</u>			
Sammelkonto Mieten	124'962	265'151	65
Kautionen, kapitalisierte Kautionszinsen	692'275	712'937	66
Stiftung für Studentisches Wohnen	179'194	100'404	67
Diverse Kreditoren, Transitorische Passiven	232'862	231'659	68
Total Fremdkapital	1'229'293	1'310'151	
Rückstellung Ferien, Ueberzeit, Entschädigungen	54'000	37'000	69
Rückstellung Unterhalt, Renovation, diverse	1'350'161	1'194'253	
Rückstellung Nebenkostenabgrenzung	144'296	146'217	70
Rückstellung Wohnprojekte	295'887	189'303	
Total Rückstellungen	1'844'344	1'566'773	
Genossenschaftskapital	8'000	8'000	
Selbst erarbeitetes Eigenkapital	1'890'244	1'755'087	
Jahresergebnis	170'147	135'157	
Total Eigenkapital	2'068'391	1'898'244	
Total Passiven	<u>5'142'028</u>	<u>4'775'168</u>	

Ergebnisse 2004 der Stiftungs-Liegenschaften (Badener- bis Kantstrasse)

Liegenschaft	Anzahl Zimmer	Mieterträge	Baurechtszins, Versicherung, Abgaben	Reparaturen, Unterhalt, Ausstattung	Heizung, Elektrizität, Gas	Wasser, Abwasser, Entsorgung	Hauswartung, Reinigung, Gartenunterhalt	Putzmittel, Kleinunterhalt, TV/Internet/Telefon, Div. Betriebskosten	Ertrag aus Waschmaschinengeld	Vermietung, Verwaltung	Brutto-Ergebnis der Liegenschaft an Stiftung	Nebenkosten pro Zimmer und Monat
Badenerstrasse 280	27	175'161	-1'866	-11'008	-10'093	-5'172	-11'182	-2'970		-14'783	118'087	136
Vorjahr	27	167'064	-1'870	-3'967	-9'763	-6'394	-8'618	-2'564		-14'034	119'854	128
Bülachstrasse Studierende	266	1'419'408	-171'629	-206'706	-99'679	-63'358	-89'407	-24'103	15'998	-127'706	652'818	122
Vorjahr	266	1'396'146	-171'197	-68'337	-102'318	-68'525	-93'268	-25'261	13'861	-125'653	755'448	126
Bülachstrasse Gewerbe, Krippe	0	188'060		-2'220			-224	-1'430		-7'837	176'349	0
Vorjahr	0	183'817		-46'856				-129		-7'684	129'148	0
Bülachhof 1-3	222	1'286'069	-163'510	-37'777	-82'793	-59'546	-63'619	-12'089	7'326	-116'704	757'357	123
Vorjahr (ab 1.10.03)	222	322'998	-39'122	-6'281	-17'957	-2'126	-16'514	-1'033	2'915	-29'070	213'810	24
Bülachhof 4 Krippe (ab 1.2.04)	0	104'461	-2'030	-268		-483	-75	-123		-4'179	97'303	0
Vorjahr												
Elsastrasse 17	21	131'667	-1'003	-30'379	-7'435	-4'778	-9'536	-1'737		-11'850	64'949	140
Vorjahr	21	127'450	-999	-45'903	-4'886	-3'915	-7'607	-1'885		-11'470	50'785	118
Germaniastrasse 103	28	138'584	-10'873	-25'487	-13'267	-7'134	-18'548	-1'950		-12'473	48'852	159
Vorjahr	28	139'702	-10'878	-24'723	-16'203	-6'692	-12'469	-1'912		-12'573	54'252	148
Gsteigstrasse 18	31	241'199	-2'072	-12'217	-22'162	-11'764	-26'597	-4'651		-21'654	140'082	233
Vorjahr (ab 1.5.03)	31	159'614	-2'303	-6'561	-16'879	-8'442	-19'020	-4'608		-14'365	87'436	170
Hochstrasse 108	25	137'638	-1'444	-10'432	-6'128	-5'210	-10'097	-1'332		-12'387	90'608	117
Vorjahr	25	136'988	-1'447	-7'499	-8'759	-6'278	-10'413	-1'418		-12'329	88'845	131
Kantstrasse 20	42	229'150	-2'344	-25'373	-20'734	-13'477	-23'996	-7'285		-20'624	115'317	171
Vorjahr	42	228'790	-2'350	-13'388	-25'447	-10'183	-22'972	-5'333		-20'591	128'526	168

Ergebnisse 2004 der Stiftungs-Liegenschaften (Rebhüslweg und Total)

Liegenschaft	Anzahl Zimmer	Mieterträge	Baurechtszins, Versicherung, Abgaben	Reparaturen, Unterhalt, Ausstattung	Heizung, Elektrizität, Gas	Wasser, Abwasser, Entsorgung	Hauswartung, Reinigung, Gartenunterhalt	Putzmittel, Kleinunterhalt, TV/Internet/Telefon, Div. Betriebskosten	Ertrag aus Waschmaschinengeld	Vermietung, Verwaltung	Brutto-Ergebnis der Liegenschaft an Stiftung	Nebenkosten pro Zimmer und Monat
Rebhüslweg 1,3,5	67	366'974	-47'450	-19'811	-41'192	-20'829	-25'046	-8'591	2'458	-33'041	173'472	157
Vorjahr	67	363'262	-47'457	-49'476	-40'276	-14'671	-24'440	-2'090	2'474	-32'694	154'632	139
Total Berichtsjahr	729	4'418'371	-404'221	-381'678	-303'483	-191'751	-278'327	-66'261	25'782	-383'238	2'435'194	
Total Vorjahr	729	3'225'831	-277'623	-272'991	-242'488	-127'226	-215'321	-46'233	19'250	-280'463	1'782'736	
Pro Zimmer und Monat		472	-46	-44	-35	-22	-32	-8	3	-44	278	138
Vorjahr		348	-32	-31	-28	-15	-25	-5	2	-32	204	103

Ergebnisse 2004 der Miet-Liegenschaften (Altstetterstrasse bis Lerchenrain)

Liegenschaft	Anzahl Zimmer	Mieterträge	Mietaufwand, (bzw. Kapitalzins) Versicherung, Abgaben	Reparaturen, Unterhalt, Rückstellungen, Abschreibungen	Heizung, Elektrizität, Gas	Wasser, Abwasser, Entsorgung	Hauswartung, Reinigung, Gartenunterhalt	Putzmittel, Kleinunterhalt, TV/Internet/Telefon, Div. Betriebskosten	Ertrag aus Waschmaschinengeld	Vermietung, Verwaltung	Netto-Ergebnis der Liegenschaft	Nebenkosten pro Zimmer und Monat
Altstetterstrasse 183	39	169'396	-86'338	-36'893	-19'530	-1'265	-10'888	-5'391		-16'884	-7'793	115
Vorjahr	39	162'053	-85'782	-41'083	-20'075	-1'044	-8'840	-5'505		-16'884	-17'160	112
Bändli-/Glaubtenstrasse	7	41'910	-33'777		-4'361		-32	-1'226		-1'725	789	87
Vorjahr	21	72'218	-58'861		-3'639		-384	-1'226		-2'933	5'175	32
Chorgasse 7	8	48'660	-35'544	-4'438	-2'121		-576	-376		-3'216	2'389	66
Vorjahr	8	48'660	-35'673	-1'920	-2'909		-576	-1'710		-3'216	2'656	88
Erismannhof 16	3	13'584	-9'480	0	-1'918		-474	-288		-1'206	218	108
Vorjahr	3	13'584	-9'480	0	-3'989		-528	-288		-1'206	-1'907	167
Götzstrasse 4/8	6	27'316	-17'925	-1'504	-2'870		-562	-612		-2'412	1'431	90
Vorjahr	6	24'233	-15'917	-2'009	-3'584		-776	-572		-2'412	-1'037	102
Hafnerstr.17, Konradstr.49-55	22	107'220	-65'307	-13'749	-5'203	-3'538	-4'825	-1'200		-8'844	4'554	89
Vorjahr	22	106'193	-71'081	-8'478	-5'580	-1'320	-5'210	-1'291		-8'844	4'389	84
Hirzenbachstr. 4	36	148'397	-57'824	-68'250				-6'069		-8'224	8'030	33
Vorjahr	36	141'209	-57'527	-157'142			-9'262	-3'485		-7'805	-94'012	48
Ilanzhofweg 5	3	13'262	-9'287	-720	-855		-240	-270		-1'206	684	71
Vorjahr	3	14'148	-9'944	-720	-1'042		-240	-270		-1'206	726	77
Kinkelstrasse 44	4	13'442	-8'492	-886	-1'644		-309	-286		-1'608	217	80
Vorjahr	4	14'664	-9'264	-661	-1'831		-222	-312		-1'608	766	83
Kirchgasse 36	12	72'228	-50'808	-3'368	-5'599		-792	-355		-4'824	6'482	80
Vorjahr	12	72'209	-53'035	-2'975	-5'303		-792			-4'824	5'280	76
Leonhardshalde 15,17,19	36	191'653	-119'744	-9'732	-17'727	-9'549	-21'891	-1'110		-14'472	-2'572	150
Vorjahr	36	185'757	-126'707	-2'788	-17'856	-11'108	-21'237	-769		-14'472	-9'180	151
Lerchenhalde, Lerch'rain	192	718'018	-362'191	-106'068	-45'011	-44'568	-51'505	-3'549	8'329	-77'184	36'271	93
Vorjahr	192	715'824	-357'520	-79'388	-62'525	-43'173	-55'370	-6'793	8'820	-77'184	42'691	103

Ergebnisse 2004 der Miet-Liegenschaften (Münstergasse bis Zederstrasse)

Liegenschaft	Anzahl Zimmer	Mieterträge	Mietaufwand, Versicherung, Abgaben	Reparaturen, Unterhalt, Rückstellungen, Abschreibungen	Heizung, Elektrizität, Gas	Wasser, Abwasser, Entsorgung	Hauswartung, Reinigung, Gartenunterhalt	Putzmittel, Kleinunterhalt, TV/Internet/Telefon, Diverse Betriebskosten	Ertrag Waschmaschinengeld	Vermietung, Verwaltung	Netto-Ergebnis der Liegenschaft	Nebenkosten pro Zimmer und Monat
Münstergasse 25	13	55'216	-31'968	-7'850	-7'193	-189	-792	-439		-5'226	1'559	89
Vorjahr	13	55'116	-33'270	-4'754	-9'034		-724	-500		-5'226	1'608	99
Plattenstrasse 24	3	9'840	-4'308	-720	-2'194		-216			-1'206	1'196	100
Vorjahr	3	9'840	-4'308		-3'531		-216			-1'206	579	138
Predigergasse 13	6	30'304	-17'748	-3'078	-4'591	-134	-324	-238		-2'412	1'779	107
Vorjahr	6	30'304	-18'288	-1'805	-4'649	-204	-432			-2'412	2'514	107
Röntgenstrasse 86	3	11'172	-7'776	-360	-806		-216	-304		-1'206	504	70
Vorjahr	3	11'172	-8'010	-180	-855		-216	-304		-1'206	401	72
Röslibrunnenweg 5	6	29'687	-18'432	-2'645	-2'517		-586	-612		-2'412	2'483	85
Vorjahr	6	25'442	-16'368	-3'155	-3'568		-532	-572		-2'412	-1'165	98
Scheuchzerstr. 96	6	21'252	-13'090	-1'838	-2'673		-520	-616		-2'412	103	86
Vorjahr	6	23'184	-14'280	-735	-3'405		-602	-644		-2'412	1'106	98
Schöneeggstrasse 27	4	13'968	-8'064	-480	-1'838		-288	-351		-1'608	1'339	85
Vorjahr	4	13'968	-8'301	-1'313	-2'386		-288	-319		-1'608	-247	96
Stolzestrasse 19	8	20'481	-13'260	-2'502	-4'283		-606	-558		-3'216	-3'944	90
Vorjahr	8	26'496	-15'912	-302	-4'896		-840	-624		-3'216	706	100
Tannenrauchstr. 35	77	340'175	-176'740	-24'211	-44'405	-1'194	-34'342	-4'373	4'119	-30'954	28'075	120
Vorjahr	77	334'913	-185'964	-27'894	-37'569	-3'714	-37'897	-2'840	3'910	-30'954	11'991	118
Zederstrasse 12	9	48'564	-36'396	-229	-5'654	-5'596	-1'039	-126		-3'618	-4'094	148
Vorjahr	9	48'024	-36'306	-1'080	-4'913	-1'509	-1'634			-3'618	-1'036	108

Ergebnisse 2004 der Miet-Liegenschaften (Zürichbergstrasse 24 bis Total)

Liegenschaft	Anzahl Zimmer	Mieterträge	Mietaufwand, Versicherung, Abgaben	Reparaturen, Unterhalt, Rückstellungen, Abschreibungen	Heizung, Elektrizität, Gas	Wasser, Abwasser, Entsorgung	Hauswartung, Reinigung, Gartenunterhalt	Putzmittel, Kleinunterhalt, TV/Internet/Telefon, Diverse Betriebskosten	Ertrag Waschmaschinengeld	Vermietung, Verwaltung	Netto-Ergebnis der Liegenschaft	Nebenkosten pro Zimmer und Monat
Zürichbergstr. 24	28	163'190	-121'632	-4'725	-16'851	-9'148	-3'680	-2'088	400	-11'256	-5'790	127
Vorjahr	28	161'454	-121'632	-410	-16'564	-8'694	-3'828	-1'490	646	-11'256	-1'774	123
Zürichbergstr. 93	18	105'890	-73'000	-860	-13'079	-6'284	-1'296	-481		-7'236	3'654	131
Vorjahr	18	106'140	-73'000	-121	-10'973	-10'335	-1'296	-288		-7'236	2'891	139
Zweierstr. 15 (bis 31.8.04)	0	65'802	-33'192		-13'297	-9'855	-2'128	-860		-6'968	-498	
Vorjahr	26	131'628	-99'575	-440	-20'083	-621	-2'600	-1'402		-10'452	-3'545	113
Total Berichtsjahr	549	2'480'627	-1'412'323	-295'106	-226'220	-91'320	-138'127	-31'778	12'848	-221'535	77'066	
Vorjahr	589	2'548'433	-1'526'005	-339'353	-250'759	-81'722	-154'542	-31'204	13'376	-225'808	-47'584	
Pro Zimmer und Monat		377	-214	-45	-34	-14	-21	-5	2	-34	12	106
Vorjahr		361	-216	-48	-35	-12	-22	-4	2	-32	-7	103

Jahresrechnung 2004: Erläuterungen

Erläuterungen zu den verwalteten Liegenschaften Stiftung SSWZ

- 1 Mieterträge für Zimmer: Zunahme 36 % durch die Erhöhung des Bestandes; die Preise blieben konstant.
- 2 Mieterträge für Parkplätze, Garagen, Ladenlokale, Kinderkrippen. Zunahme 53 %, durch die neue Kinderkrippe Bülachhof 4 sowie neue Mietverträge an der Badenerstrasse 280.
- 3 Leerstand in den Semesterferien bei der kurzfristigen Vermietung an Master- und Erasmus-Studierende.
- 4 Mietzins-Erlass zugunsten von Mietern an der Germaniastrasse, wegen Lärmbelästigung durch den Umbau Rigiblick.
- 5 Zunahme Mieterträge total 37 % gegenüber Vorjahr.
- 6 Zunahme durch Baurechtszins Bülachhof.
- 7 Zunahme 49 % wegen Bestandeszunahme und höheren Prämien.
- 8 Zunahme um 40 % gegenüber dem Vorjahr, etwa proportional zur Ertragszunahme. Ausgaben 5 % weniger als budgetiert.
- 9 Zunahme der Betriebskosten total um 43 %, etwa proportional zur Ertragssteigerung.
- 10 Zunahme des Heizaufwandes um 27 %, unterproportional zur Ertragszunahme.
- 11 Zunahme des Elektrizitäts-Aufwandes um 23 %, unterproportional zur Ertragszunahme.
- 12 Zunahme um 54 %, massiver Verbrauch in Bülachhof und Gsteigstrasse.
- 13 Mehreinnahmen 34 % durch Bestandeszunahme.
- 14 Erhöhung um 30 %, unterproportional zur Bestandeszunahme.
- 15 Erhöhung um 21 %, unterproportional zur Bestandeszunahme.
- 16 Neuartige Betriebskosten in Bülachhof: Telefonverbindungen für Waschkarten-Kassierstation und Liftsicherheit.
- 17 Insbesondere Kosten für Reinigungsmaterial, Leuchtmittel und kleiner Unterhalt (im Mietzins inbegriffen); leicht unterproportionale Zunahme um 32 %.
- 18 Davon TV-Anschlussgebühren Fr. 24'806.- , Internet Fr. 10'458.-; Zunahme um 32 % durch Bestandeszunahme.
- 19 Verwaltungsentschädigung an die Woko gemäss Verwaltungsvertrag mit der Stiftung für Studentisches Wohnen: 4 % des Mietertrages für gewerbliche Vermietung, 9 % des Mietertrages bei zimmerweiser Vermietung und Verwaltung.
- 20 Erhöhung der totalen Nebenkosten um 34 %. Nebenkosten total 27 % der Mieterträge, im Vorjahr 28 %.
- 21 Als Bruttoergebnis (d.h. als variabler Mietaufwand) 55 % der Mieterträge an die Stiftung abgeliefert; im Vorjahr ebenfalls 55 %.

Erläuterungen zu den Miet- und Eigenliegenschaften

- 22 Abnahme um 3 % durch Bestandesabnahmen: Zweierstrasse, Wohnungen an Glaubten-, Bändli- und Möhrlistrasse.
- 23 Mehrerträge bei der Vermietung von Parkflächen.
- 24 Wegfall von Nebenkostenpauschalen aus der wohnungsweisen Vermietung an Bändli- und Glaubtenstrasse.
- 25 Leerstand wegen Wohnungsrenovierungen an Hirzenbachstrasse 4.
- 26 Mietzins-Erlass wegen Umbauten in Riedtli-Wohnungen.
- 27 Abnahme um 8 % als Resultante von Bestandesabnahmen und einigen Mietzinssenkungen in städtischen Mietobjekten.
- 28 kalkulatorische Kapitalverzinsung der Woko-eigenen Liegenschaft Hirzenbachstrasse 4, zu 3.25 % für das Jahr 2004.
- 29 Wegfall der im Vorjahr hohen Renovationskosten in Hirzenbachstrasse 4. Laufende Unterhaltsaufwendungen zur Hauptsache für wohnungsweise Renovierungen bei Mieterwechseln an der Hirzenbachstrasse 4, für total Fr. 26'000.-, sowie Zimmerrenovierungen besonders an Tannenrauchstrasse und Altstetterstrasse.
- 30 Die grösseren Investitionen der Woko von 2002 bis 2004 für Möblierung und insbesondere für TV- und Internet-Anschlüsse der Zimmer wurden aktiviert und werden über 3 Jahre abgeschrieben.
- 31 Verbrauchsabnahme durch Bestandesreduktion und günstige Heizgradtage.
- 32 Abnahme durch Bestandesreduktion und EWZ-Rabatt.
- 33 Hohe Räumungskosten bei Abgabe Zweierstrasse 15.
- 34 Niedrigere Hauswartungskosten durch Aufteilung von Fixkosten auf zusätzliche Liegenschaften im Bestand der Stiftung SSWZ.
- 35 Kalkulatorische Belastung der betreffenden Liegenschaften mit Verwaltungskosten von Fr. 33.50 pro Zimmer und Monat, und bei Vermietung ganzer Wohnungen mit 4 % des Mietertrages.
- 36 Abnahme der totalen Nebenkosten um 5 %, durch Bestandes- und Kostenreduktionen. Nebenkosten total 28 % der Mieterträge, im Vorjahr 29 %.

Erläuterungen zu Verwaltungsrechnung und Übrige Rechnung

- 37 Mahngebühren, Umtriebsentschädigungen, Verwaltungshonorare für Heiz- und Betriebskostenabrechnungen, Provisionserträge.
- 38 Zum Vorjahr erhöhten sich die Verwaltungserträge um 20 %. Vom Total der Erträge entfallen 62 % auf die Stiftungsliegenschaften, 36 % auf die Miet- und Eigenliegenschaften und 2 % auf die Gebührenerträge.
- 39 Der Betrag für Löhne und Entschädigungen liegt 15 % über dem Vorjahr: 5 Prozentpunkte des Anstiegs entfallen auf Teuerungsausgleich, berufliche Entwicklung sowie Rückstellungen für nichtbezogenen Ferien und Überzeiten, 10 Prozentpunkte auf die Aufstockung der personellen Kapazität. Vom gesamten Betrag von Fr. 355'081.- entfielen Fr. 17'640.- (Vorjahr 16'920.-) auf Entschädigungen für Sitzungen und Arbeiten der nicht angestellten Verwaltungsräte, auf das Fixum des Präsidenten sowie auf die Entschädigung der Geschäftsprüfungskommission. Die Pensen der vier hauptamtlichen und der drei nebenamtlichen Mitarbeiter/innen der Verwaltung, sowie von temporären Aushilfen, wurden total von 355 auf 390 Stellenprozente aufgestockt.
- 40 AHV, IV, EO, ALV, FAK, Unfall- und Krankentaggeldversicherung: Abnahme durch kostengünstige Veränderungen im Personalbestand, Reduktion der ALV-Prämie, Stundenlöhne mit unbegriffener Krankentaggeldversicherung, Temporärarbeit mit im Stundensatz abgegoltenen Sozialversicherungen.
- 41 Überproportionale Erhöhung um 18 % durch massive Erhöhungen der Invaliditätskosten.
- 42 Erhöhung der gesamten Personalkosten gegenüber dem Vorjahr um 13 %, bei einer Erhöhung der Verwaltungserträge um 20 %. Die Personalkosten beanspruchten im Berichtsjahr 72 % der Verwaltungserträge, im Vorjahr 76 %.
- 43 Im 2003 nicht fakturierte Telefonrechnungen der ETH für die Büros der Woko.
- 44 Davon EDV-Abschreibung Fr. 33'000.-, Fr. 5'117.- Wartungsvertrag Rimo R3.
- 45 Fr. 1'878.- Web-Hosting und -pflege, Fr. 1'786.- Personalinserte.
- 46 Kosten der Generalversammlung, Mitgliedschaftsbeiträge, Büro-Lunches, Sitzungsverpflegung.
- 47 Total Verwaltungskosten 19 % über Vorjahr. Total der Verwaltungskosten wie im Vorjahr 88 % der Verwaltungserträge.
- 48 Zinserträge auf Kapitalanlagen Fr. 40'702.-, kalkulatorischer Zinsertrag auf eigener Liegenschaft Fr. 56'194.- und auf Hauswartungs-Fahrzeugen und -ausrüstung Fr. 3'561.-, Kapitalgewinne Fr. 20'738.-
- 49 Freiwilliger Mitgliederbeitrag des Zürcher Universitätsvereins.
- 50 Davon Fr. 100'000.- Bildung von Rückstellungen für Wohnprojekte; Kosten einer Liegenschafts-Expertise im Rahmen der Wohnraumsuche, juristische Beratung für Accu-Vertrag.

Erläuterungen konsolidierte Bilanz Liegenschaften und Verwaltung

- 51 Liquidität für anfangs Januar fällige, grosse Zahlungen.
- 52 Als Mieterin leistet die Woko Akonto-Zahlungen an die betreffenden Hauseigentümer.
- 53 Rückgang des verzinslichen Anlagevermögens und der Zinssätze.
- 54 Transitorische Aktiven Fr. 7'933.-, noch nicht bezahlte Kauttionen Fr. 704.-, Stock Hauskassen Fr. 1'467.-, allg. Debitoren Fr. 3'500.-
- 55 Die Zunahme um Fr. 33'874.- setzt sich hauptsächlich zusammen aus Kosten zur Neumöblierung und/oder Küchenausstattung: Kinkelstrasse 44 (Fr. 2'659.-), Scheuchzerstrasse 96 (Fr. 3'714.-), Stolzestrasse 19 (Fr. 6'614.-), Altstetterstrasse (Fr. 1'941.-), sowie Aufenthaltsraum Leonhardshalde 19 (Fr. 3'198.-) und Magnetschlüsselgerät und neue Sofas Tannenrauchstrasse 35 (Fr. 16'055.-).
- 56 Die Zunahme um Fr. 4'610.- ergibt sich aus zusätzlichen Ausrüstungen der Hauswartungs- und Reinigungsfahrzeuge.
- 57 Die Abschreibungsdauer für Fahrzeuge und Ausrüstungen beträgt 6 Jahre.
- 58 Die EDV-Investitionen von Fr. 42'001.- im Berichtsjahr setzen sich zusammen aus Lieferung von Server, 4 PCs, USV und zugehörigen Betriebssystemen (Fr. 20'415.-), Vorinstallation, Lieferung und Einrichtung (Fr. 7'457.-), Security-Upgrades (Fr. 690.-) sowie Konfiguration, Beratung und Schulung vor Ort (Fr. 13'439.-).
- 59 Die Abnahme um Fr. 8'647.- ergibt sich aus der Abgabe der Liegenschaft Zweierstrasse 15, durch Saldierung mit der entsprechenden Wertberichtigung.
- 60 Bestandesabnahme durch Wertschriftenverkauf. Kurswert per 31.12.2004 Fr. 289'459.-; Bewertungsreserve Fr. 76'075.- (Vorjahr Fr. 76'769.-). Zusammensetzung der Wertschriften per 31.12. 2004 zum Kurswert inkl. Marchzins: Fr. 189'445.- strukturierte Produkte, Fr. 100'014.- variabel verzinste Obligation.
- 61 Depots der Woko an die LV der Stadt Zürich als Vermieterin, an die Post für das Frankiergerät, und an die EWZ, mit kumuliertem Zins. Zunahme um Fr. 65'162.- durch ein Depot von Fr. 65'000.-, das die Woko beim EWZ hinterlegen musste, um auf die Akonto-Zahlungen verzichten zu können.
- 62 Darlehen an die Stiftung für Studentisches Wohnen für das Studentenhaus Kantstrasse 20, fest bis 30. September 2006, verzinst zu 2.625 Prozent pro Jahr.
- 63 Der Beitrag der Woko an die Studierendensiedlung Bülachhof erfolgte in Form eines zinslosen Darlehens bis 31. Dezember 2009.
- 64 Kaufpreis der Liegenschaft Hirzenbachstrasse 4 zuzüglich wertvermehrender Investitionen, abzüglich indirekte Abschreibung.
- 65 Die Mietzins-Sollstellungen und die Mietzins-Zahlungen werden auf das Sammelkonto Mieten verbucht, das den Saldo aller Mietzins-Vorauszahlungen und -Ausstände per 31.12.2004 zeigt. Die Ausstände per 31.12.2004 betragen total Fr.14'664.- (Vorjahr Fr. 7'621.-)
- 66 Die Abnahme des Zimmerbestandes bewirkte eine entsprechende Abnahme der Kautionssschuld.
- 67 Kontokorrentschuld gegenüber der Stiftung, als Saldo der Ergebnisse der Stiftungsliegenschaften 2004 und der Akontozahlungen 2004 der Woko an die Stiftung.
- 68 Transitorische Passiven Fr. 158'890.-, diverse Kreditoren Fr. 15'186.-, Kontokorrent EWZ und Erdgas Fr. 23'634.-, Schlüsseldepots Fr. 23'836.-, Heizraten von Mietern Fr. 4'030.-, Kontokorrent AHV Fr. 6'927.-, Kontokorrent Quellensteuer Fr. 359.-
- 69 Bis Ende 2004 nicht bezogene Ferien und Überzeitguthaben; Zunahme durch überdurchschnittliche zeitliche Beanspruchung im Berichtsjahr.
- 67 Für das Geschäftsjahr noch ausstehende Fakturen für Strom, Gas, Wasser, Entsorgung, usw. wurden pro rata rückgestellt. Abnahme der Rückstellung durch Abgabe der Liegenschaft Zweierstrasse 15.

Budget 2005

Budget 2005 Verwaltete Liegenschaften Stiftung SSWZ

	Budget 1.1.2005 - 31.12.2005	Rechnung 1.1.2004 - 31.12.2004	Rechnung 1.1.2003 - 31.12.2003
Mieterträge Wohnräume	4'106'000	4'080'357	2'997'826
Mieterträge Gewerbe, Parkplätze	367'000	350'716	229'453
Leerstand	-1'000	-11'125	-498
Mietausfall	-1'000	-1'577	-950
Total Mieterträge	4'471'000	4'418'371	3'225'831
Baurechtszinsen	-356'000	-355'422	-244'941
Versicherungen, Abgaben	-44'000	-48'800	-32'682
Reparaturen, Unterhalt	-429'000	-381'678	-272'991
Total Betriebskosten Gebäude	-829'000	-785'900	-550'614
Heizung, Warmwasser	-202'000	-180'227	-142'305
Elektrizität, Kochgas	-146'000	-123'258	-100'183
Wasser, Abwasser	-159'000	-167'185	-108'440
Waschmaschinengeld	24'000	25'782	19'250
Kehrichtabfuhr, Entsorgung	-27'000	-24'566	-18'786
Hauswartung, Hausverantwortliche	-200'000	-192'214	-147'622
Gartenunterhalt	-43'000	-46'269	-34'671
Betriebskosten Hauswartung	-42'000	-39'843	-33'028
Übrige Betriebskosten	-8'000	-7'447	-4'245
Putzmittel, Kleinunterhalt	-19'000	-23'551	-15'226
TV-Anschlussgebühren, Internet	-39'000	-35'263	-26'762
Verwaltung	-387'000	-383'236	-280'463
Total Nebenkosten	-1'248'000	-1'197'277	-892'481
Total Mieterträge	4'471'000	4'418'371	3'225'831
Total Gebäudekosten	-829'000	-785'900	-550'614
Total Nebenkosten	-1'248'000	-1'197'277	-892'481
Bruttoertrag an Stiftung	-2'394'000	-2'435'194	-1'782'736
Ergebnis verwaltete Lieg.	0	0	0

Budget 2005 Miet- und Eigenliegenschaften

	Budget	Rechnung	Rechnung
	1.1.2005 -	1.1.2004 -	1.1.2003 -
	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
Mieterträge Wohnräume	2'361'000	2'426'533	2'497'602
Übrige Mieterträge	43'000	44'023	41'271
Erträge Nebenkostenpauschalen	11'000	13'453	16'454
Leerstand	-1'000	-1'082	-870
Mietausfall	-1'000	-2'300	-6'024
Total Mieterträge	2'413'000	2'480'627	2'548'433
Mietaufwand	-1'303'000	-1'353'822	-1'467'806
Kapitalverzinsung	-56'000	-56'194	-55'891
Versicherungen, Abgaben	-3'000	-2'307	-2'308
Reparaturen, Unterhalt	-95'000	-38'134	-162'372
Abschreibung, Rückstellungen	-154'000	-256'974	-176'981
Total Gebäudekosten	-1'611'000	-1'707'431	-1'865'358
Heizung, Warmwasser	-127'000	-117'347	-127'622
Elektrizität, Kochgas	-108'000	-108'873	-123'137
Wasser, Abwasser	-71'000	-71'016	-70'224
Waschmaschinengeld	13'000	12'848	13'375
Kehrichtabfuhr, Entsorgung	-12'000	-20'302	-11'498
Hauswartung, HVs, Reinigung	-116'000	-113'518	-115'131
Gartenunterhalt	-10'000	-12'921	-18'650
Betriebskosten Hauswartung	-21'000	-17'757	-20'761
Diverse Betriebskosten	-3'000	-512	-3'778
Putzmittel, Kleinunterhalt	-11'000	-7'923	-8'450
Telefonabonnemente	-3'000	-2'425	-3'038
TV-Anschlussgebühren, Internet	-22'000	-14'850	-15'938
Verwaltung	-211'000	-221'534	-225'808
Total Nebenkosten	-702'000	-696'130	-730'660
Total Mieterträge	2'413'000	2'480'627	2'548'433
Total Gebäudekosten	-1'611'000	-1'707'431	-1'865'358
Total Nebenkosten	-702'000	-696'130	-730'660
Ergebnis Liegenschaften	100'000	77'066	-47'585

Verwaltungsbudget 2005

	Budget 1.1.2005 - 31.12.2005	Rechnung 1.1.2004 - 31.12.2004	Rechnung 1.1.2003 - 31.12.2003
Verwaltungshonorar von Stiftung	387'000	383'236	280'463
Umlage Verwalt.kosten Mietlieg.	211'000	221'534	225'808
Gebühren (Mahnen, Umtriebe)	8'000	8'732	6'843
Total Verwaltungserträge	606'000	613'502	513'114
Löhne, Entschädigungen	-363'000	-355'081	-308'218
Sozialversicherungen	-45'000	-36'023	-38'105
Personalvorsorge	-49'000	-46'600	-39'494
Ausbildung, Spesen, Uebriges	-4'000	-2'481	-3'555
Total Personalkosten	-461'000	-440'185	-389'372
Büromaterial	-2'000	-1'978	-1'516
Telefon, Porti	-13'000	-12'498	-6'468
Drucksachen	-10'000	-13'691	-7'751
Raumkosten	-20'000	0	-496
Abschreibung, Wartung	-20'000	-41'678	-12'457
Übrige Bürokosten	-1'000	-448	-471
Total Bürokosten	-66'000	-70'293	-29'159
Zahlungstaxen Post	-9'000	-8'231	-7'623
Bankspesen	-5'000	-5'707	-3'918
Total Zahlungskosten	-14'000	-13'938	-11'541
Verwaltungsversicherungen	-3'000	-2'576	-2'318
Revision, div. Dienstleistungen	-4'000	-2'599	-8'353
Kommunikation, Werbung	-6'000	-4'711	-5'724
Übriger Verwaltungsaufwand	-4'000	-3'588	-3'028
Total Übrige Verwalt.kosten	-17'000	-13'474	-19'423
Total Verwaltungserträge	606'000	613'502	513'114
Total Verwaltungskosten	-558'000	-537'890	-449'495
Ergebnis Verwaltung	48'000	75'612	63'619

Übriges Budget 2005

Ergebnis Liegenschaften	100'000	77'066	-47'585
Ergebnis Verwaltung	48'000	75'612	63'619
Vermögenserträge	90'000	121'195	126'113
Kautionszinsen	-5'000	-3'567	-3'232
Genossenschaftsbeiträge	2'000	2'000	2'000
Ausserord. Ertrag und Aufwand	0	2'124	-577
Aufwand für Wohnprojekte	-200'000	-104'283	-2'905
Gesamtergebnis	35'000	170'147	137'433

Bericht der Geschäftsprüfungskommission (GPK)

Zusammensetzung der GPK: Raymond Bandle (Präsident)
 Claudia Klaus-Bernasconi
 Simone Ubertini-Schoenenberger

Die GPK hat sich durch die Teilnahme ihrer Mitglieder an den insgesamt fünf Verwaltungsratssitzungen mit den dazu gehörenden Protokollen erneut von der wie gewohnt ordnungsgemässen Verwaltung überzeugen können.

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

Dementsprechend beantragt die GPK der ordentlichen Generalversammlung 2005, dem Verwaltungsrat unter der besten Verdankung für die geleistete umfangreiche Arbeit im Rechnungsjahr Décharge zu erteilen.

Zürich, den 27. März 2005



Raymond Bandle

**Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der
STUDENTISCHEN WOHNGENOSSENSCHAFT ZÜRICH, W O K O
ZÜRICH**

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung und Erläuterungen) der Studentischen Wohngenossenschaft Zürich, WOKO für das am 31. Dezember 2004 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung und die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes Gesetz und Statuten.

Wir beantragen, die vorliegende Jahresrechnung mit einem Jahresgewinn von SFr. 170'147 und einem Eigenkapital von SFr. 2'068'391 zu genehmigen.

Dübendorf, 5. April 2005/mb-10

Die Revisionsstelle:

Reviduna Revisions AG



Markus Brechbühl
dipl. Wirtschaftsprüfer

Beilage: Jahresrechnung bestehend aus

- Konsolidierter Bilanz
- Konsolidierter Betriebsrechnung
- Ergebnisse einzelner Liegenschaften
- Erläuterungen zur Jahresrechnung