

Geschäftsbericht 2006

50 Jahre

W O K O

Studentische Wohngenossenschaft Zürich · Leonhardstrasse 15 · 8001 Zürich

Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich

Geschäftsbericht 2006

Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich
Leonhardstrasse 15
8001 Zürich

Telefon 044 632 42 90 - 9.00 bis 13.00 Uhr
Fax 044 632 11 06
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: Martin Stamm

Fotos:

Max-Bill-Platz 11-15, Alessandro Della Bella

Inhaltsverzeichnis

	Seite
50 Jahre Woko	1
Woko - Ein Kurzportrait	2
Bericht des Präsidenten	3
Organe und Verwaltungsteam 2006	7
Geschäftsgang 2006 im Überblick	9
Jahreschronik 2006	10
Vermietung	11
Wohnraum-Angebot	14
Unterhalt und Betrieb der Liegenschaften	15
Leitung, Administration	18
Stiftung für Studentisches Wohnen	20
Statistik	21
Jahresrechnung 2006	25
Jahresrechnung 2006: Erläuterungen	34
Budget 2007	38
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	41
Bericht und Antrag der Revisionsstelle	42

50 Jahre Woko 1956 - 2006

Im Herbst 2006 durfte die Woko auf ihr fünfzigjähriges Bestehen zurückblicken. Am 30. November 2006 wurde dieses Jubiläum in einer Feier am Max Bill-Platz in Zürich-Oerlikon festlich begangen, verbunden mit der Einweihung und Besichtigung der dort neu geschaffenen Studentenwohnungen.

Von einer Historikerin der Universität Zürich wurde die Geschichte der Woko aufgearbeitet. Der Text kann von der Website der Woko bezogen werden, ebenso wie die zahlreichen Beiträge zu diesem Jubiläum, die in Fernsehen, Radio und Printmedien erschienen sind.

Die Geschichte der Woko beginnt mit einer kühnen Idee und einer konkreten Aufgabe: Neben der neuen ETH-Aussenstation auf dem Zürcher Höggerberg sollten Studentenhäuser gebaut und ein Campus geschaffen werden. Die Studierenden wurden eingeladen, bei der Planung mitzuwirken. Hierzu wurde die Studentische Wohnbaukommission, kurz Woko, eingesetzt. Es galt, besonders für die auswärtigen und ausländischen Kommilitonen Zimmer bereitzustellen, vorab für die im November 1956 aus Ungarn geflohenen Studenten. Anfangs der siebziger Jahre wurde die Idee des ETH-Campus jedoch von der Eidgenossenschaft fallen gelassen. Eine Baukommission konnte die junge Woko nicht mehr sein. Sie suchte nun, ihre Aufgabe in bescheidenerem Rahmen zu erfüllen: Alte Liegenschaften und Wohnungen wurden angemietet, möbliert und zimmerweise an die Studierenden untervermietet. Sollte es der Woko weiterhin „nur“ darum gehen, möglichst vielen Studenten zu Wohnraum in Zürich zu verhelfen? Oder sollten in der Woko neue Vorstellungen zum Wohnen und Zusammenleben erprobt werden? Sollte die Woko auch politisch sein, oder aber sich aus der Studenten- und Wohnpolitik möglichst heraus halten, um für Behörden und Private ein akzeptierter Vertragspartner zu sein? Fragen, um die von den 68ern und in den 80er Jugendunruhen leidenschaftlich gestritten wurde.

Das Verhältnis zwischen der Woko und den Organisationen der Studierenden gestaltete sich nicht immer einfach: Einerseits wollten diese nicht mit geschäftlichen Risiken der Woko belastet werden, andererseits mochte man ein erfolgreiches Kind der Studentenschaften nicht gänzlich in die Unabhängigkeit ziehen lassen. Mitte der 80er Jahre vermietete die Woko rund 700 Zimmer, in Liegenschaften, die zumeist von der Stadt Zürich sowie von der ETH gemietet waren. Dieser Bestand stagnierte, war sogar rückläufig, indem durch Renovationen Altliegenschaften dem studentischen Wohnen verloren gingen. Ein langsamer Schrumpfungprozess drohte.

Mit der Gründung der Stiftung für Studentisches Wohnen begann 1987 ein neuer Abschnitt in der Geschichte der Woko. Während Jahren hatte sich die Woko für die Schaffung dieser Stiftung eingesetzt, und trug auch den grösseren Teil des Stiftungskapitals bei. Im Rahmen der neu geschaffenen Stiftung - gemeinsam mit ETH, Universität und Stadt Zürich - konnten nun endlich grössere Beiträge der öffentlichen Hand für das studentische Wohnen mobilisiert und Bauprojekte realisiert werden. Heute ist über die Hälfte der von der Woko verwalteten Zimmer im Eigentum der Stiftung für Studentisches Wohnen. Die Zusammenarbeit zwischen Woko und Stiftung ist eng, geregelt durch die Stiftungsstatuten und einen Verwaltungsvertrag.

Heute steht für die Woko erneut eine Aufgabe im Vordergrund, die schon bei ihrer Gründung aktuell war: die Bereitstellung von studentischem Wohnraum für auswärtige Studierende. Damals waren es Zimmer für Flüchtlingsstudenten, heute sind es die Bedürfnisse von Studierenden in nationalen und internationalen Austauschprogrammen. Für sie, aber auch weiterhin für alle Studierenden in Zürich, will die Woko studentisches Wohnen mit guter Wohnqualität, günstigen Preisen und kompetenter Verwaltung anbieten.

www.woko.ch/50jahre

Woko - Ein Kurzportrait

Zimmer für Studierende

Die Woko vermietet in Zürich über 1400 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 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 **Wohnbaukommission**, 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 (VSETH), 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, 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 Studierende. Sie vermietet die Zimmer, besorgt die Hauswartung und den Unterhalt, zieht den Mietzins ein und 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 über sieben Millionen Franken und beschäftigt acht hauptberufliche sowie 32 nebenamtliche - zumeist studentische - Mitarbeitende.

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 für die Studierenden. 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

Wachstum und neue Wege

Im Jahr 2006 konnte die Studentische Wohngenossenschaft ihren Zimmerbestand erstmals seit drei Jahren - seit dem Bezug des Bülachhofs - wieder spürbar vergrössern. Am Max Bill-Platz in Zürich-Oerlikon konnten 116 Zimmer in 24 Wohnungen bezogen werden. Zusammen mit den 36 Zimmern in den ETH-Häusern Turnerstrasse 21 und Ekkehardstrasse 6 wurde das Angebot um 12 Prozent auf 1438 Zimmer erhöht.

In mehrfacher Hinsicht wurden am Max Bill-Platz neue Wege beschritten:

Die Wohnungen wurden im Rohbau gemietet. Der Innenausbau - Bodenbeläge, Oberflächen, Küchen und Sanitäreinrichtungen - wurde von der Woko geplant und finanziert. Sie ist auch für deren Unterhalt und Erneuerung verantwortlich. Damit ist die Woko einerseits Mieterin, andererseits aber auch Investorin. Im Schweizer Wohnungsbau dürfte dieser Vertrag einzigartig sein. Mit einer festen Dauer von 20 Jahren weist dieser Vertrag aber auch ein äusserst hohes Mass an Verpflichtungen auf.

Neue Wege auch beim Zusammenwirken von Bauherrschaft, Woko und Stadt: Günstige Anlagekosten im Rahmen eines Grossprojektes, studentische Nutzung durch das Engagement der Woko, günstige Mietzinsen durch Abschreibungsbeiträge aus dem Jugendwohnfonds der Stadt Zürich. Die gesetzlichen Grundlagen wurden eigens für dieses Projekt angepasst.

Neuland schliesslich auch bei den Mietverträgen der Woko mit den Studierenden. Die Mietzinsen unterliegen hier nicht mehr den üblichen, komplizierten Kostenelementen des Mietrechtes - Hypothekarzins, Kaufkraftsicherung, Kostensteigerung - sondern können einfach zu maximal 80 Prozent der Teuerung angepasst werden, analog dem Vertrag zwischen Woko und Eigentümerschaft. Damit dies rechtlich möglich ist, vermietet die Woko die Zimmer mit einer festen Vertragsdauer von fünf Jahren an die Studierenden. Diese aber können jederzeit mit einer Kündigungsfrist von zwei Monaten ausziehen.

Förderung des Mobilitätswohnens

Die Woko war weiterhin bestrebt, die internationalen Austauschprogramme zu unterstützen: Mit der ETH wurde ein Verwaltungsvertrag für zwei Studentenhäuser an Turner- und Ekkehardstrasse abgeschlossen. Die beiden Häuser wurden im Herbst 2006 bezogen. Die Zimmer werden ausschliesslich an ausländische Studierende in Master-Programmen der ETH vermietet, insbesondere aus China, Indien, Korea, Ägypten sowie aus Ost- und Nordeuropa. Mit der juristischen Fakultät der Universität wurden Gespräche geführt über ein Verwaltungsmandat für ein Studentenhaus für ausländische Studierende in Joint-Master-Programmen.

Ein wachsender Bestand an Zimmern der Woko ist für Studierende in Mobilitätsprogrammen reserviert und muss von unterschiedlichen Mobilitätsstellen an den beiden Hochschulen disponiert werden. Um deren Arbeit optimal zu unterstützen, wurde von der Woko die Beschaffung eines Hotel-Reservationssystems beschlossen. Damit soll eine gute Dienstleistung und eine optimale Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Mobilitätsstellen und der Woko unterstützt werden. Weiterhin beschloss die Woko, der Stiftung für Studentisches Wohnen an den geplanten Kauf des Personalhauses Limmattalspital einen Beitrag von 0.5 Millionen Franken zu spenden. Das Personalhaus sollte künftig für Mobilitätsstudierende verwendet werden. Leider verzögerte sich dieses Geschäft Ende 2006 durch politische Prozesse.

Weiterhin an der Leonhardshalde

Im Berichtsjahr galt es, über die weitere Nutzung der städtischen Liegenschaft an der Leonhardshalde zu entscheiden. Ohne grössere Sanierungsmassnahmen wäre ein weiterer Betrieb als Studentenhaus nicht mehr länger verantwortbar gewesen. Doch bot die Stadt zu dieser Sanierung nur Hand, wenn die Woko ihrerseits eine kostendeckende Mietzinserhöhung akzeptierte. Trotz grossen Bedenken willigte die Woko ein, um diesen bestens gelegenen und reizvollen Wohnraum für die Studierenden zu erhalten. Im Sommer 2006 wurden die Sanierungsarbeiten durchgeführt. 2007 und 2008 müssen die Zimmerpreise in zwei Schritten um total 22 Prozent erhöht werden.

Anpassung der Rechtsform vertagt

Anfangs 2006 wurde von einer Kommission der Entwurf eines Stiftungsstatutes erarbeitet. Vorgeschlagen war, die Woko von einer Genossenschaft in eine Stiftung umzuwandeln. An der Generalversammlung im Mai 2006 wurde auf eine Beschlussfassung zur Umwandlung in eine Stiftung jedoch einvernehmlich verzichtet: Ein breiter Konsens war im damaligen Zeitpunkt nicht ersichtlich. Ein lediglich von einer knappen Mehrheit der Genossenschafter gestützter Entscheid musste in einer Frage von zentraler Bedeutung vermieden werden.

Welches waren die angestrebten Ziele? Über den Stiftungszweck und die Arbeitsweise der Stiftung war man sich in der Kommission einig. Für den Stiftungsrat wurde zu Beginn der Arbeiten folgendes Anforderungsprofil formuliert:

- Mehrheit der Stiftungsräte mit fachlicher Kompetenz und Führungserfahrung
- Repräsentative, langfristig orientierte Vertretung der Studierenden
- Wirksame politische Vernetzung der Woko durch entsprechende Vertretung im Stiftungsrat
- Schlanke und effiziente Organisation, maximal sieben Stiftungsräte
- Besetzung des Stiftungsrats nicht abhängig von der Existenz und dem guten Funktionieren anderer Organisationen: Der Stiftungsrat kann sich, falls nötig, selbst ergänzen
- Hohe Identifikation mit der Woko und ihren Aufgaben - Nachhaltigkeit und „Herzblut“ als verbindende Eigenschaften der Stiftungsräte.

Dieses Anforderungsprofil sollte der Woko eine kompetente, erfolgreiche und nachhaltige Tätigkeit ermöglichen, im Interesse der Studierenden. Im Verlauf der Erarbeitung eines Stiftungsstatuts durch die beauftragte Kommission mussten gegenüber diesen Anforderungen Abstriche gemacht werden. Um den Forderungen nach gesicherter Mitbestimmung im Stiftungsrat nachzukommen, wurde von der Kommission schliesslich ein Statutenentwurf verabschiedet, wonach der Stiftungsrat bereits zehn Mitglieder umfasste, und nur noch ein Mitglied einschlägige professionelle Erfahrung aufweisen musste. Dafür waren fast alle Genossenschafter nun im Stiftungsrat vertreten. Die Zielsetzung einer möglichst wirksamen Zusammensetzung war aufgegeben worden zugunsten einer hohen Repräsentanz der Genossenschafter. Der Stiftungsrat wurde zum Abbild der genossenschaftlichen Generalversammlung.

Trotz dieser Kompromisse gegenüber den ursprünglichen Zielen wurde der Kommissionsentwurf von den Organisationen der Studierenden an Universität, ETH und Fachhochschulen letztlich abgelehnt. VSETH und StuRa forderten, dass der Stiftungsrat mehrheitlich aus Studierenden gebildet werde. Die Fachhochschüler andererseits lehnten das aus ihrer Sicht zu hohe Gewicht von ETH und Universität im Stiftungsrat ab, und forderten für sie eine stärkere Vertretung. Im Weiteren wurde abgelehnt, dass der Stiftungsrat sich selbst

ergänzen kann, falls die Basisorganisationen schlecht funktionieren und von ihrem Wahlrecht keinen ausreichenden Gebrauch machen. Damit wurden die ursprünglichen Ziele weitgehend aufgegeben. Die von den einzelnen Genossenschaffern gewünschten Strukturen des Stiftungsrates schlossen sich zum Teil gegenseitig aus und waren nicht mehrheitsfähig.

Im Berichtsjahr sprach der Präsident mit verschiedenen Genossenschaffern, um auszuloten, inwieweit Raum für einen Konsens besteht. Eine Lösung zeichnete sich jedoch noch nicht ab. Der Verwaltungsrat beschloss, die Stiftungsfrage zurück zu stellen, bis der Kreis der Genossenschaffter konsolidiert sei. Auf der neuen Basis könnte dann ausgelotet werden, ob für eine Lösung mit kleinem Stiftungsrat eine echte Chance besteht. Zudem wurde gewünscht, Verbesserungen in den geltenden Statuten der Woko zu prüfen, um unbestrittene Elemente des Stiftungs-Entwurfes zu übernehmen, besonders den neuen Zweckartikel, und um den Ablauf der GV-Delegation zu klären und besser zu regeln.

50 Jahre Woko

Am 30. November 2006 durfte die Woko ihr 50-jähriges Bestehen feiern. Das Ziel, mit einem guten Anlass auf die Woko und ihr Anliegen aufmerksam zu machen, wurde mit einem erfreulichen Medienecho erreicht. Fernsehen, Radio und Printmedien berichteten über die Woko und das studentische Wohnen. Das Programm umfasste insbesondere einen Tag der offenen Tür in den neuen Studentenwohnungen am Max Bill-Platz, sowie die Ansprache von Präsident Meinrad Stöckli. Vorgestellt wurde die im Auftrag der Woko von der Historikerin Magaly Tornay verfasste Geschichte der Woko, und das von der Woko beschlossene Projekt einer Umfrage bei den Studierenden der Universität und der ETH über deren Wohnsituation und deren Wohnbedürfnisse. Diese soll in der ersten Hälfte 2007 durchgeführt werden. Auf der Website der Woko sind die Jubiläums-Publikationen aufgeführt und können dort eingesehen werden.

Aus der Tätigkeit des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat traf sich im Jahr 2006 zu sieben Sitzungen. Er überwachte die Führung der laufenden Geschäfte, diskutierte und verabschiedete Jahresrechnung und Jahresbericht 2005, das Liegenschaftsbudget 2006 sowie die Budgets 2007 für Verwaltung und Investitionen. Unterstützt durch den Revisor nahm der Rechnungsprüfungsausschuss eine vertiefte Prüfung der Jahresrechnung vor und berichtete dem Plenum des Verwaltungsrates. Die Löhne der Geschäftsleitungsmitglieder wurden vom Entschädigungsausschuss geprüft und genehmigt.

An seiner Sitzung vom 23. August 2006 stimmte der Verwaltungsrat einem Beitrag der Woko von 0.5 Millionen Franken an das Mobilitätshaus Urdorf zu, in der Form einer Schenkung an die Stiftung für Studentisches Wohnen. An der Sitzung vom 1. November wurde ein Kredit von 53'000 Franken zur Durchführung einer Umfrage zum studentischen Wohnen beschlossen. Deren Ergebnisse sollen Argumente bereitstellen für die Förderung des studentischen Wohnens durch die öffentliche Hand. Sie sollen publiziert werden und dem Verwaltungsrat als Entscheidungsgrundlage dienen.

Die Arbeiten zur Rechtsform wurden vom Verwaltungsrat intensiv diskutiert und begleitet.

Generalversammlung

Die Generalversammlung fand am 3. Mai 2006 unter der Leitung von Thomas Klaus als Tagespräsident statt. Die intensiven Diskussionen im Vorfeld der Versammlung zur Rechtsform der Woko motivierten zur Teilnahme: Erstmals seit der Gründung waren sämtliche Genossenschafter der Woko vollständig an einer Generalversammlung vertreten. Neu in den Verwaltungsrat gewählt wurden Prof. Dr. Jacques Bischoff, designierter Präsident des Zürcher Universitätsvereins und Rektor der Hochschule für Wirtschaft, Zürich, Martin Stamm, kaufmännischer Leiter, als Finanzverwalter, sowie Gian Autenrieth, Präsident Studierendenrat Universität Zürich. Wieder gewählt wurden Dr. Meinrad Stöckli als Präsident, sowie Claudia König (Ex-VSU) und Philipp Simka (VSETH), als Mitglieder. Die Geschäftsprüfungskommission unter der Leitung von Raymond Bandle und den Mitgliedern Simone Ubertini-Schoenenberger und Claudia Klaus wurde wieder gewählt. Alle Anträge des Verwaltungsrates wurden genehmigt.

Dank

Gerne danken wir an dieser Stelle allen, die das studentische Wohnen und die Woko auch 2006 wiederum tatkräftig unterstützt haben. Ein besonderer Dank gilt diesmal allen Kolleginnen und Kollegen des Verwaltungsteams, für ihre ausgezeichneten Leistungen zur Erstvermietung und Inbetriebnahme der Studentenwohnungen am Max Bill-Platz.

Meinrad Stöckli, Präsident

Organe und Verwaltungsteam 2006

Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Verband der Studierenden ETH Zürich (VSETH) - Alexander Rudyk
Studierende der Universität Zürich - vakant wegen fehlender Rechtspersönlichkeit
Verband des Mittelbaus ETH Zürich (AVETH) - Nadine Schüssler
Zürcher Universitätsverein (ZUNIV) - Dr. Georg Kramer
ETH Alumni Zürich (ehemals GEP) - Martin Lanz
Wohnstiftung für Studierende Basel (WOST) - Felix Hauser
Verband der Studierenden Hochschule Musik und Theater (HMT) - Ronny Dirligen
Hochschule für Gestaltung und Kunst Zürich (HGKZ) - Urban Würsch
Kantonale Maturitätsschule für Erwachsene Zürich (KME) - Manuel Willimann

Verwaltungsrat

Dr. Meinrad Stöckli - Präsident
Claudia König - Vizepräsidentin
Martin Stamm - Finanzverwalter (ab 05.06)
Prof. Dr. Jacques Bischoff - Mitglied (ab 05.06)
Gian Autenrieth - Mitglied (ab 05.06)
Philipp Simka - Mitglied (ab 01.06 bis 07.06 vertreten durch Alexander Rudyk)
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

Dr. Meinrad Stöckli - Präsident
Martin Stamm - Kaufmännische Leitung
Bettina Junker - Vermietung, Buchhaltung
Lukas Schwaiger - Vermietung, Buchhaltung
Anita Neff - Spezialaufgaben
María-José Blass - Leitung Unterhalt und Betrieb
Mario Boldini - Hauswartung Badenerstrasse, Bülachhof, Bülachstrasse, Elsastrasse,
Germaniastrasse, Hochstrasse, Kantstrasse, Rebhüslweg
Christian Habegger - Hauswartung Gsteigstrasse, Gubelstrasse, Leonhardshalde,
Lerchenrain, Lerchenhalde, Max-Bill-Platz, Tannenrauchstrasse
Yvonne Ezeh - Reinigung Badenerstrasse, Bülachhof, Bülachstrasse, Elsastrasse,
Germaniastrasse, Hochstrasse, Kantstrasse, Lerchenrain, Lerchenhalde, Rebhüslweg

Hausverantwortliche

Altstetterstrasse 183	Justyna Ruminska
Badenerstrasse 280	Sarah Clavadetscher
Bülachhof 1	Maryline Mertz (bis 03.06), Laila Dünner
Bülachhof 2	Philippe Saner (bis 04.06), Tanja Fuchs
Bülachhof 3	Jörg Wild
Bülachstrasse 1-11	Gazment Dauti
Chorgasse 7	Claudine Pfister
Ekkehard-/Turnerstrasse	Maria Gracinda und José Francisco Oliveira Catarino (ab 10.06) (im Haus wohnendes Hauswartsehepaar)
Elsastrasse 17	Pascal Abb
Germaniastrasse 103	Camille Maulini (bis 08.06), Valentina Corti
Gsteigstrasse 18	Kevin Li (bis 09.06), Dustin Hofstetter
Gubelstrasse 44	Csongor Wildmann
Hafner-/Konradstrasse	Simon Schlegel
Hirzenbachstrasse 4	Sylvia Grandgirard (im Haus wohnende Hauswartin)
Hochstrasse 108	Petra Bachmann (bis 06.06), Antonia Sutter
Kantstrasse 20	Béatrice Gloor (bis 07.06), Alexandra Kirchmann
Kirchgasse 36	Petra Hornung
Leonhardshalde 15-19	Tanja Pfammatter
Lerchenhalde 37-43	Thomas Schneider (bis 08.06), Lorine Brülisauer
Lerchenrain 7-13	Flavia Godet
Max-Bill-Platz 11	Simon Michels (ab 09.06)
Max-Bill-Platz 13	Jolanda Mettler (ab 09.06)
Max-Bill-Platz 15	Andreas Ritter (ab 09.06)
Münstergasse 25	Silvan Moser
Plattenstrasse 24	Angelika Simai (bis 02.06)
Predigergasse 13	Maurice Desiderato
Rebhüslweg 1-5	Margarete Seeling
Riedtli-Siedlung	Basil Gasser
Röntgenstrasse 86	Georg Patscheider (bis 09.06)
Schöneeggstrasse 27	Daniel André (bis 03.06)
Tannenrauchstrasse 35	Urs Grädel
Zederstrasse 12	Raffael Bachmann
Zürichbergstrasse 24	Philipp Meier
Zürichbergstrasse 93	Mira Habermann

Geschäftsgang 2006 im Überblick

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die Woko einen Bestand von 1'438 Zimmern, 149 Zimmer mehr als im Vorjahr, anbieten. Die erfreuliche Steigerung um knapp 12 Prozent kam durch die Erstvermietung der Wohnungen am Max-Bill-Platz 11-15 und der Häuser Ekkehardstrasse 6 und Turnerstrasse 21 zustande.

Die Bemühungen der Woko, Studierenden aus internationalen Austauschprogrammen und aus anderen schweizerischen Kantonen besseren Zugang zum Wohnangebot zu ermöglichen, trugen auch dieses Jahr Früchte. Der Anteil ausländischer Studierender an der Mieterschaft konnte weiter gesteigert werden. Heute leben 32 Prozent oder 462 ausländische Studierende in Zimmern der Woko, was gegenüber dem Vorjahr einer Zunahme von 97 Personen oder 4 Prozentpunkten entspricht. Auch konnte der Anteil von auswärtigen Schweizer/innen (Studierende, welche nicht im Kanton Zürich wohnten) erhöht werden. Die 697 Bewohner/innen lassen den Anteil der ausserkantonalen Studierenden an der schweizerischen Mieterschaft auf 71 Prozent steigen (Vorjahr knapp 67 Prozent).

Die durchschnittliche Mietdauer der im Geschäftsjahr ausgezogenen Bewohner/innen liegt bei unveränderten 22 Monaten. Die Anzahl von 643 Mutationen (inklusive 136 Zimmerwechsel) machte im Berichtsjahr 45 Prozent des Zimmerbestandes aus (Vorjahr 41 Prozent).

Der Frauenanteil verharrte mit 647 Mieterinnen (gegenüber 583 im Jahr 2005) weiterhin auf 45 Prozent. Der Anteil der Mieter/innen nach Schulen hat sich gegenüber dem letzten Jahr leicht verändert: Die Universität mit 42 Prozent konnte gegenüber der ETH mit 53 Prozent weiter leicht Boden gutmachen. Die restlichen 5 Prozent stellen verschiedene Zürcher Fachhochschulen und die kantonale Maturitätsschule für Erwachsene.

Beim Unterhalt der Liegenschaften wurden auch dieses Jahr weiter in die sanften Renovationen bei Mieterwechseln in den Siedlungen Bülachstrasse 1-11, Elsastrasse 17 und Rebhüslweg 1-5 investiert. In der Siedlung Bülachhof 1-3 wurde die Umgestaltung der Dachterrassen in den Häusern 2 und 3 vollzogen. Bei den Liegenschaften Badenerstrasse 280 und Elsastrasse 17 wurde eine Aussenrenovation vorgenommen. Die städtische Liegenschaft an der Leonhardshalde wurde von der Stadt Zürich saniert.

Das Geschäftsjahr 2006 zeigt einen rundum zufrieden stellenden Abschluss: Der Umsatz konnte um vier Prozent auf 7.2 Millionen Franken gesteigert werden und die Liegenschaftsrechnung wie auch die Verwaltungsrechnung schlossen mit einem positiven Ergebnis ab. Erneut konnte ein guter Anlageerfolg erzielt werden. Die Jahresrechnung 2006 schloss positiv. Liquidität, Rückstellungen und Eigenkapital reichen aus, um allen Verpflichtungen nachzukommen.

Jahreschronik 2006

- Januar: Stellenantritt von Lukas Schwaiger, Ressort Vermietung/Buchhaltung.
Kommissionssitzungen zur Änderung der Rechtsform und Erarbeitung eines Stiftungsstatuts.
- Februar: Unterzeichnung des Verwaltungsvertrages für die Liegenschaften Ekkehardstrasse 6 und Turnerstrasse 21 zwischen ETH und Woko.
- März: Abgabe der städtischen Wohnung an der Schöneeggstrasse 27.
- April: Beginn Stellvertretung Leitung Unterhalt und Betrieb während des Mutterschaftsurlaubs von María-José Blass von April bis Oktober durch Daniela Saxer (dipl. Arch. ETH SIA, Architekturbüro Raum B, 8003 Zürich).
- Mai: Am 3. Mai Generalversammlung. In den Verwaltungsrat werden neu Martin Stamm als Finanzverwalter, Jacques Bischoff und Gian Autenrieth als Mitglieder gewählt.
Internetaufschaltung des Anmeldeformulars für die Erstvermietung der 116 Zimmer am Max-Bill-Platz 11-15.
Beginn der Aussenrenovation Badenerstrasse 280/Elsastrasse 17, welche Ende Juli termingerecht und erfolgreich abgeschlossen wurde.
Übernahme der Internetbetreuung der Häuser Bülachstrasse, Bülachhof und Lerchenhalde/Lerchenrain durch die SOSeth, da sich der Verein Uplink aufgelöst hat.
- Juni: Nach drei Wochen wird das Max-Bill-Platz Anmeldeformular deaktiviert, da bereits 200 Bewerber/innen für die Zimmer vorhanden sind.
Beginn der Renovationsarbeiten Leonhardshalde 15-19 in bewohntem Zustand.
Erstmaliger Versand der Zahlungserinnerungen per E-Mail.
- Juli: Informationsveranstaltungen zum Max-Bill-Platz 11-15 und Abschluss der Administrationsarbeiten mit Erstellung der Mieterverträge.
- August: Umgestaltung der Dachterrassen Bülachhof 2 und 3.
- September: Am 16. September Übernahme der 116 Zimmer am Max-Bill-Platz 11-15 und Einzug der Mieter/innen.
Besprechung mit der juristischen Fakultät der Universität betreffend Übernahme des Verwaltungsmandats Sophienstrasse 1.
- Oktober: Verwaltungsbeginn und Erstvermietung der Häuser Ekkehardstrasse 6 und Turnerstrasse 21.
Weiterverrechnung der städtischen Mietzinserhöhungen in der Riedtli-Siedlung von Fr. 23.- bis Fr. 32.- pro Monat und Zimmer.
Mietzinserhöhung Bülachstrasse 1-11 in der Höhe von durchschnittlich sieben Prozent.
Abschluss der Renovationsarbeiten Leonhardshalde 15-19.
- November: Am 30. November Doppelanlass zum 50-jährigen Jubiläum der Woko und zur Einweihung des Max-Bill-Platzes 11-15 mit Besichtigung von Studentenwohnungen.
- Dezember: Erfreuliches Medienecho auf den Doppelanlass: Fernsehen, Radio und Printmedien berichten über die Woko und das studentische Wohnen.

Vermietung

Geschäftsjahr 2006 - intensiv

Das abgeschlossene Geschäftsjahr war für die Vermietung ein intensives wie auch spannendes Jahr. Die strukturelle Umstellung - die Vermietung/Buchhaltung umfasst neu alle Prozesse, welche mit der Mieterschaft zu tun haben - konnte ohne Probleme vollzogen werden. Die zwei Angestellten mit einem Pensum von 140 Stellenprozenten sind nebst dem Vermietungswesen (Mietverträge, Untermieten, Kündigungen) neu auch für die komplette Mieterbuchhaltung (Inkasso, Mahnwesen, Kautionsabwicklungen) zuständig.

In den vergangenen zwölf Monaten wurden 507 Zimmerkündigungen und daher auch dieselbe Anzahl neuer Mietverträge verarbeitet. Hinzu kamen 136 interne Zimmerwechsel, welche denselben administrativen Aufwand verursachen. Mit der Neuvermietung der 116 Zimmer am Max-Bill-Platz 11-15 und der Verwaltungsübernahme der 36 Zimmer in den Häusern der Ekkehardstrasse 6 und Turnerstrasse 21 wurden daher im Jahr 2006 795 neue Mietverhältnisse abgewickelt. Über die Hälfte der 1'438 Woko-Zimmer wurde also neu bezogen.

Max-Bill-Platz 11-15 - in wenigen Tagen vermietet

Die Nachfrage nach günstigen Wohnmöglichkeiten für Studierende in Zürich ist gross. Das zeigte einmal mehr die Tatsache, dass die 116 Zimmer in den neuen Studentenwohnungen am Max-Bill-Platz 11-15 in Zürich-Oerlikon innert weniger Tagen ausgebucht waren.

Anhand eines Anmeldeformulars im Internet, welches Ende Mai aufgeschaltet wurde, konnten sich Interessierte für ein Zimmer anmelden. Die Internetseite wurde nach drei Wochen deaktiviert, da die Zimmer - ohne begleitende Werbemassnahmen - bereits doppelt hätten vergeben werden können. Nach einer Vorselektion mit dem Ziel einer möglichst guten Durchmischung der Mieter/innen (Geschlecht, Schulen, Nationen und Ausserkantonale) wurden Ende Juni elf Informationsveranstaltungen durchgeführt, an welchen den Interessierten die Woko und die neue Liegenschaft vorgestellt wurde. Die Eingeladenen hatten sodann eine kurze Bedenkzeit, um sich für das offerierte Zimmer zu entscheiden. Sobald die Woko über die schriftliche Bestätigung verfügte, und die Einzahlung der ersten eineinhalb Mieten überwiesen war, wurde der Mietvertrag erstellt und versandt.

Ekkehardstrasse 6 und Turnerstrasse 21 - Erstvermietung

Der Nachfrage nach Wohnraum für Studierende in Austauschprogrammen konnte mit der Übernahme der beiden ETH-Häuser Rechnung getragen werden. Die 36 Zimmer werden durch die ETH-Abteilung „International Student Services“ disponiert, der Woko obliegen die administrativen Arbeiten. Die Woko verwaltet diese Häuser im Auftrag der ETH. Ihre Aufgaben sind in einem Verwaltungsvertrag festgelegt und ihr Aufwand wird mit einem festen Verwaltungshonorar abgegolten. Die finanziellen Risiken bleiben bei der ETH.

Um den Bedürfnissen der ausländischen Studierenden entgegen zu kommen, wurden die wichtigsten Dokumente - Mietvertrag, Hausinfo und Hausordnung - in Englisch ausgearbeitet.

Reservationsprogramme ETH und Uni - gute Auslastung

Ausser der erwähnten Verwaltungsübernahme bestehen weitere Abkommen mit den beiden Hochschulen. Diese disponieren nach ihren Bedürfnissen 24 Zimmer in der Siedlung Bülachhof 1-3 und 18 Appartements im Haus Gsteigstrasse 18 und vergeben diese an ausländische Studierende und Doktoranden. Während den Semesterferien stehen diese Zimmer häufig leer. Durch eine Mietzinsanhebung im Jahr 2005 konnten jedoch in den letzten zwei Jahren Leerstandsverluste im Bülachhof vermieden werden. Mehr noch: Durch eine äusserst optimalen Disponierung mit einem sehr guten Jahresergebnis von nur vier Prozent Leerstand (entspricht in etwa zwei Wochen pro Zimmer) konnte die ETH einen „Überschuss“ erzielen, welcher zu Gunsten der Studierenden eingesetzt wird. Ab 1. März 2007 können dort die Mietzinsen um zehn Prozent gesenkt werden.

Mobilitätswohnen - weiter markante Steigerung

Studierende aus dem Ausland und aus anderen schweizerischen Kantonen haben in der Regel wenig oder keinen Kontakt zum Zürcher Wohnungsmarkt, was eine Zimmersuche aus der Ferne sehr kompliziert und frustrierend machen kann. Erschwerend kommt die Woko-Regelung des WG-Vorschlages dazu, welche den aktuellen Mieter/innen das Auswahlrecht gewährt.

Umso erfreulicher ist die Tatsache, dass der Anteil ausländischer Studierender an der Mieterschaft weiter markant gesteigert werden konnte: Im Berichtsjahr lebten 32 Prozent oder 462 ausländische Studierende in Zimmern der Woko. Seit Ende 2005 entspricht das einer Zunahme von 97 Personen.

Auch konnte der Anteil von auswärtigen Schweizer/innen, das heisst von Studierenden, welche nicht im Kanton Zürich wohnen, erhöht werden. Mit 697 Bewohner/innen macht der Anteil der ausserkantonalen Studierenden bereits gut 71 Prozent der schweizerischen Mieterschaft aus (Vorjahr knapp 67 Prozent).

Mehr Mutationen, konstante Mietdauer

Die Analyse der Mutationshäufigkeit und der durchschnittlichen Mietdauer der im Berichtsjahr ausgezogenen Mieter/innen (inklusive interner Zimmerwechsel) gibt der Woko wichtige Aufschlüsse über die Akzeptanz des Wohnangebotes und ermöglicht eine objektive Beurteilung der administrativen Belastung.

Die Mutationen stiegen von 41 Prozent im Jahr 2005 auf nun 45 Prozent. Die durchschnittliche Mietdauer der im Jahr 2006 ausgezogenen Bewohner/innen liegt unverändert bei 22 Monaten. Zu beachten ist jedoch, dass die Werte durch die Inbetriebnahme der neuen Häuser leicht verzerrt sind.

Frauenanteil - konstant

Der Frauenanteil blieb mit 647 Mieterinnen (gegenüber 583 im Jahr 2005) weiterhin auf 45 Prozent - ein erwähnenswerter Umstand insofern, als bei Neuvermietungen erfahrungsgemäss der Anteil der einziehenden Frauen markant tiefer liegt als der Männeranteil.

Uni legt leicht zu

Im Berichtsjahr studierten unverändert 53 Prozent der Bewohner/innen an der ETH, 42 Prozent (Vorjahr 41 Prozent) an der Universität und fünf Prozent (Vorjahr sechs Prozent) an verschiedenen Zürcher Fachhochschulen und an der kantonalen Maturitätsschule für Erwachsene.

Mietzinsen - Anpassungen Bülachstrasse und Riedtli-Siedlung

Seit Inbetriebnahme der Studentensiedlung Bülachstrasse am 1. Oktober 1994 wurden aufgrund von Kostenfaktoren keine Mietzinsanpassungen vorgenommen. Erhöhungen per 1. Januar 2000 (Fr. 4.- für Internet-Hausanschlüsse) und bei Mieterwechsel ab 1. August 2001 (Fr. 10.- für Installation der Zimmernetzwerkverkabelung) kamen aufgrund von Mehrleistungen zustande. Gestiegene Kosten (Energiepreise, generelle Teuerung, Unterhaltskosten) rechtfertigten eine Mietzinserhöhung per 1. Oktober 2006. Gleichzeitig mit dieser Mietzinserhöhung wurde die Mietzinsstruktur korrigiert: Die an die Wohnküchen angrenzenden Zimmer wurden zu Lasten der übrigen Zimmer verbilligt. Die Anpassung der Zimmerpreise fiel daher unterschiedlich aus. Durchschnittlich betrug die Erhöhung rund sieben Prozent. In einzelnen Fällen betrug die Erhöhung bis zu 11 Prozent (Mietzins-erhöhung, Strukturbereinigung und noch nicht verrechnete Zimmerverkabelung).

In den Jahren 2003 und 2004 wurden die Wohnungen in der städtischen Wohnsiedlung Riedtli renoviert. Die Mietzinserhöhung erfolgt gestaffelt in sechs Tranchen bis zur Kostendeckung. Die Woko musste die Preise der betroffenen Zimmer ab 1. Oktober 2006 zwischen Fr. 23.- und Fr. 32.- pro Monat erhöhen. Bei den Liegenschaften Götzstrasse 4/8 und Röslibrunnenweg 5 wurde die dritte Tranche fällig, bei den Liegenschaften Kinkelstrasse 44, Scheuchzerstrasse 96 und Stolzestrasse 19 erfolgte die Weiterverrechnung der zweiten Tranche.

Alle übrigen Zimmerpreise der Woko blieben 2006 konstant.

Wohnraum-Angebot

Wachstum - Steigerung um 12 Prozent

Das Wohnangebot der Woko konnte im Berichtsjahr spürbar ausgebaut werden. Durch die Neuvermietung der 116 Zimmer in den 24 Wohnungen am Max-Bill-Platz 11-15 und die Verwaltungsübernahme der beiden Häuser Ekkehardstrasse 6 und Turnerstrasse 21 mit insgesamt 36 Zimmern stieg das Angebot von 1'289 Zimmern Ende 2005 auf 1'438 per 31. Dezember 2006 - eine Steigerung um 149 Zimmer oder knapp 12 Prozent.

Temporäre Verträge - Beendigung Schöneggstrasse

Am 31. März 2006 erfolgte die Abgabe der 4-Zimmer-Wohnung in der städtischen Liegenschaft an der Schöneggstrasse 27.

Max-Bill-Platz 11-15 - Liegenschaft mit 116 Zimmern

Auf den 16. September 2006 konnten die Zimmer am Max-Bill-Platz 11-15 planmässig bezogen werden. Im neu erstellten Gebäude in der Nähe des Bahnhofs Zürich-Oerlikon stehen 116 grosse Zimmer (zwischen 14,7m² bis 18,4m²) in vier 5 ½-Zimmer-Wohnungen (4er WG's) und zwanzig 6 ½-Zimmer-Wohnungen (5er WG's) zur Verfügung. Die Liegenschaft befindet sich an einer attraktiven Lage mitten im boomenden Neu-Oerlikon. Bushaltestelle, Café, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt vor der Tür. Die Zimmer werden auf Wunsch möbliert vermietet. Zur Grundausstattung gehören die Kücheneinrichtung und die Möblierung des Gemeinschaftsraums. Jede Wohnung verfügt über zwei Nasszellen, eine Terrasse und ein Kellerabteil oder Réduit. Alle Zimmer und Wohnungen sind mit einer Multimediadose (Internet, Fernseher, Telefon) ausgestattet.

Ekkehardstrasse 6 und Turnerstrasse 21 - zwei Häuser mit 36 Zimmern

Per 1. Oktober 2006 konnten die ausländischen Studierenden die 36 Zimmer wie geplant beziehen. In den zwei der ETH gehörenden frisch renovierten Gebäuden im Kreis 6 stehen drei (Ekkehardstrasse 6) und fünf (Turnerstrasse 21) Wohngruppen mit je vier Zimmern zur Verfügung. Die Liegenschaften befinden sich an ruhiger Lage im Hochschulquartier, wenige Minuten von der ETH, der Universität, dem Hauptbahnhof und dem Stadtzentrum entfernt. Einkaufsmöglichkeiten und Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sind in nächster Nähe vorhanden. Alle Zimmer sind mit Bett, Tisch und Tischlampe, Stuhl, Bücherregal und Schrank eingerichtet. Den Bewohner/innen wird zudem die Bettwäsche (Molton, Fixleintuch, Duvet und Kissen inkl. Bezüge) und Frottéewäsche zur Verfügung gestellt. Jede WG verfügt über eine voll ausgestattete Küche, ein Bad und ein separates WC. Zur gemeinsamen Nutzung steht pro Haus eine Waschküche zur Verfügung.

Neue Projekte

Die Woko stand intensiv in Kontakt zu den Initiatoren/Bauherren des „Toni-Areals“, in welchem ab 2009 unter anderem die neue Hochschule der Künste untergebracht wird. Anhand eines Pflichtenheftes wurden Kostenvorgaben und ein Raumprogramm definiert und ein Bedarf von 100 Zimmern angemeldet. Die daraufhin offerierten Mietzinse waren jedoch zu hoch, weshalb sich die Woko vom Projekt zurückzog.

Geprüft wurden noch andere Angebote, welche jedoch alle bezüglich Kosten, Qualität oder Lage nicht zu befriedigen mochten.

Die SSWZ bearbeitete ihrerseits, im Rahmen der Arbeitsgruppe „Mobilitätswohnen“, weitere Projekte.

Unterhalt und Betrieb der Liegenschaften

Verwaltete Liegenschaften - Stiftung für Studentisches Wohnen

Die Woko ist dafür 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 Anlagewert der so betreuten Liegenschaften geht gegen 80 Millionen Franken. Total wurden in den Stiftungsliegenschaften im Berichtsjahr Fr. 316'000.- (Vorjahr Fr. 350'000.-) für Reparaturen, Unterhalt und neue Ausstattungen aufgewendet. Rund Fr. 83'000.- davon entfielen auf die Renovation von Zimmern und Allgemeinräumen, Fr. 66'000.- auf den Ausbau von Gemeinschaftsräumen und Fr. 31'000.- auf Neumöblierungen.

Auf die Siedlung **Bülachstrasse 1-11** und die Kinderkrippe **Bülachstrasse 13** entfielen mit Fr. 91'000.- rund 30 Prozent der Unterhaltsausgaben zulasten der Stiftung. Das Programm zur sanften Pinsel-Renovation der Zimmer wurde weitergeführt. Bis heute sind nun in 166 Zimmern (rund 60 Prozent) die Wände neu gestrichen und in 93 Zimmern (35 Prozent) die Parkettböden grundgereinigt und neu versiegelt worden.

In der Kinderkrippe wurde bei den drei Garderobenböden der bestehende und abgenutzte Korkboden durch einen pflegeleichten PVC-Belag ersetzt. Zudem wurden die Stoffstoren ausgetauscht und bei den Küchentüren neue Beschläge montiert.

Die Umgestaltung der ungastlichen Dachterrassen in der Siedlung **Bülachhof 1-3** wurde nun auch im Haus 2 und Haus 3 vollzogen. Analog der bereits im Jahr 2005 fertiggestellten Terrasse im Haus 1 wurde die Aufwertung (Kostenpunkt: Fr. 56'000.-) mit einer zweiseitigen Senkung der Betonmauer auf Geländerhöhe, der Montage von Sitzbänken aus Lärche und dem Neuanstrich der Wände erreicht. Zudem wurden die Terrassen mit je zwei Tischen, Stühlen und Sonnenschirmen ausgestattet.

Durch die Umwandlung der Wohnungsmietverträge in Zimmerverträge haben nun alle Mieter/innen Anrecht auf eine Grundmöblierung. Im Geschäftsjahr wurden aus diesem Grund für Fr. 21'000.- Betten, Matratzen, Stühle und Tische angeschafft.

Die Umgebung der Bar im Haus 1 wurde weiter aufgewertet; das Bar-Team rüstete den Vorraum mit einer neuen Beleuchtung aus und malte an zwei Wänden eine Skyline im Rasterlook.

An der **Badenerstrasse 280** und **Elsastrasse 17** wurde eine Aussenrenovation vorgenommen. Die Fassaden wurden gereinigt und nach einem Farbkonzept frisch gestrichen. Bei der Badenerstrasse ist die Fassade in einem Gelbton gehalten, die Jalousien in einem Grünton. Die Elsastrassenfassade hat neu einen hellblauen Ton mit dazu kontrastierenden dunkelgrauen Jalousien. Im Weiteren wurden die Balkone saniert, mit einer dauerhaften Beschichtung versehen und die Geländer gestrichen. An der Elsastrasse wurden die Dachlukarnen, der Kamin und die Dunstrohre neu eingefasst.

Für Fr. 10'000.- wurden in der Badenerstrasse 280 Zimmer pinselsaniert und diverse Abblätterungen in den Nasszellen ausgebessert. In der Elsastrasse 17 wurde das Renovationsprogramm fortgeführt. Mit Kosten von Fr. 26'000.- wurden bei fünf Zimmern die Wände neu gestrichen, die hässlichen Deckenplatten entfernt und eine angenehme Beleuchtung montiert.

An der **Gsteigstrasse 18** wurden die Laubengänge (Geländer, Türen und Wände) grundgereinigt und vier Erdgeschoss-Zimmer mit Tagesvorhängen ausgestattet.

Bei der **Gubelstrasse 44** wurde auf der Dachterrasse für Fr. 3'342.- eine bewegliche Sonnenschutzblende installiert. Zudem wurde die Waschküche mit einem Tumbler ausgestattet, da der Luftentfeuchter nicht ausreichte, um die Wäsche in einem vernünftigen Zeitrahmen zu trocknen.

An der **Hochstrasse 108** wurden mit Kosten von Fr. 1'811.- die Wetterschenkel bei den gartenseitigen Aussenfenstern abgeschliffen und neu gestrichen und an der **Kantstrasse 20** in den Nasszellen die düstere Beleuchtung mit helleren Beleuchtungskörpern ausgetauscht und zwei Fenster ersetzt.

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 gegen 90 Prozent der Zimmer renoviert.

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

Verwaltete Liegenschaften - ETH

Die Woko ist verantwortlich, den Betrieb der ETH-Liegenschaften zu sichern und in einem vorgegebenen finanziellen Rahmen Unterhaltsarbeiten anzustossen.

In den zwei Häusern **Ekkehardstrasse 6** und **Turnerstrasse 21** wurden im aktuellen Geschäftsjahr keine erwähnenswerten Unterhalts- und Reparaturkosten verzeichnet, da diese Häuser vor der Inbetriebnahme durch die ETH sanft renoviert wurden. Die Ausstattung der Liegenschaften mit Möbel, Bettzeug und Utensilien für Kochen, Essen und Reinigen erfolgte im Auftrag der ETH durch die Woko.

Miet- und Eigenliegenschaften

Die Woko sollte bei den gemieteten Liegenschaften grundsätzlich keinen Unterhaltsaufwand aufweisen, da dieser Sache des Eigentümers ist. Die gleichwohl vorhandenen Aufwendungen von rund Fr. 62'000.- betreffen Schäden, welche die studentischen Bewohner/innen verursacht haben und der Woko als Mieterin belastet wurden sowie den sogenannten „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. 12'000.-.

Die Renovationsarbeiten in der städtischen Liegenschaft **Leonhardshalde 15-19** wurden in bewohntem Zustand zwischen Juni und Oktober durch die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich ausgeführt. Diese Sanierung mit einem maximalen Kostendach von 1.9 Millionen Franken diente vor allem dazu die überalterte Infrastruktur zu ersetzen und feuer- und baupolizeiliche Mängel zu beheben.

Die Bauabnahme zeigte nur unwesentliche Mängel, welche in der Zwischenzeit behoben worden sind.

Folgende Arbeiten wurden ausgeführt:

- Die elektrischen Installationen wurden in allen Räumen ersetzt und auf den heutigen Standard gebracht, gleichzeitig erhielten alle Zimmer einen Netzwerkanschluss.
- Sämtliche Türen (Zimmer wie auch Allgemeinräume) wurden ersetzt oder aufgedoppelt und bieten so bei Brand mehr Sicherheit durch längeren Widerstand.
- Bei den Böden in den Treppenhäusern wurde der alte Parkettboden hervorgeholt resp. durch einen Kunstharzfliesboden ersetzt.
- Leitungen und Einrichtungen wurden teilweise saniert und die Kanalisation erneuert.
- Die Ölheizung wurde durch eine neue Gasheizung ersetzt, welche auch die Warmwasseraufbereitung gewährleistet.
- Der Aufenthaltsraum im Haus 19 wurde in eine grosse Küche umgewandelt, womit den rund 40 Hausbewohner/innen nun zwei gleichwertige Küchen zur Verfügung stehen.
- Die gemeinsame Nasszelle im Haus 19 wurde vollständig renoviert und verfügt neu über vier statt drei Duschteile. Ausserdem sind nun alle Zimmer mit Lavabos ausgestattet.
- Bei vier Zimmern wurden aus schallschutztechnischen Gründen die Einbauschränke entfernt und eine schalldämmende Trennwand eingesetzt.
- Die Dachterrassen in den Häusern 17 und 19 wurden saniert und mit Holzrosten aufgerüstet. Die Geländer wurden den baupolizeilichen Vorschriften angepasst.
- Der Garten und die Hausumgebung wurden instand gesetzt.

Als Entschädigung für die Unannehmlichkeiten während der Renovation wurden den Mieter/innen je nach Beeinträchtigungsgrad zwischen acht und zwölf Wochen Mietzins erlassen. Für die Summe von Fr. 10'000.- wurden vier Schränke (Ersatz der oben erwähnten Einbauschränke) und vier Sofas für die Küche im Haus 19 und den Aufenthaltsraum im Haus 17 angeschafft. Die übrige Neuausstattung der Allgemeinräume wird im Jahr 2007 angegangen.

Im städtischen Studentenhaus **Altstetterstrasse 183** hat die Liegenschaftenverwaltung ein Leck am Dach behoben. Durch das dadurch eingedrungene Wasser mussten 12 Zimmern pinselrenoviert werden.

In der **Lerchenhalde/Lerchenrain** wurden für Fr. 16'613.- alle acht Treppenhäuser grundgereinigt und imprägniert. In der Garage wurde ein Gitterverschlag (Kosten von Fr. 3'140.-) für Geräte und diverses Lagermaterial der Hauswartung montiert.

Im **Max-Bill-Platz 11-15** wurden 1.5 Millionen Franken in den Innenausbau (Bodenbeläge, Oberflächen, Küchen und Sanitäreinrichtungen) investiert und für weitere Fr. 446'000.- die Wohnungen ausgestattet. Im Jahr 2007 sind für zusätzliche Ausstattungen Fr. 18'000.- vorgesehen.

Erfahrungsgemäss weist jeder Neubau zu Beginn Mängel auf, doch überschritten diese beim Max-Bill-Platz das übliche Mass. Als Entschädigung für diesen Umstand wurden den Mieter/innen je nach Beeinträchtigungsgrad zwei bis sechs Wochen Mietzins erlassen. Alle Kosten im Zusammenhang mit diesen Problemen konnten der verantwortlichen Liegenschaftsverwalterin in Rechnung gestellt werden; der Woko sind daher keine Verluste entstanden. Die bei der Bauabnahme festgestellten Mängel wurden bis Ende Jahr mehrheitlich behoben. Ausstehend ist die Behebung von Wasserschäden in mehreren Wohnungen.

Hirzenbachstrasse 4

Für den Unterhalt der einzigen Liegenschaft im Eigentum der Woko wurden im Berichtsjahr Fr. 5'000.- aufgewendet.

Leitung, Administration

Personelles - neuer Mitarbeiter

Das Woko-Team wurde ab Januar 2006 durch Lukas Schwaiger ergänzt, welcher sich schnell gut eingelebt hat. Bettina Junker und Lukas Schwaiger bilden zusammen ein gut eingespieltes Team in der Vermietung/Buchhaltung. Um der gestiegenen Arbeitslast gerecht zu werden und die zwei zu je 70 Prozent angestellten Mitarbeiter/innen zu entlasten, konnte ab Juli wieder auf Anita Neff zurückgegriffen werden. Durch ihre langjährige Erfahrung und ihre positive Arbeitseinstellung bringt sie dem Team auch mit einem geringen Pensum von „nur“ 20 Prozent eine grosse Entlastung.

Während des Mutterschaftsurlaubes von María-José Blass übernahm Daniela Saxer (dipl. Arch. ETH SIA, Architekturbüro Raum B, 8003 Zürich) deren Stellvertretung. Während ihres Einsatzes von April bis Oktober konnte sie durch ihre professionelle Arbeit die Stellvertretung jederzeit gewährleisten. Unter anderem führte sie die Aussenrenovation an der Badenerstrasse 280/Elsastrasse 17 und die Umgestaltung der Dachterrassen im Bülachhof 2 und 3 durch und begleitete die Renovation an der Leonhardshalde 15-19.

Bankverkehr - neu elektronisch

Tagesauszüge und die ESR-Zahlungseingänge werden seit diesem Jahr täglich elektronisch abgeholt und in die Debitorenbuchhaltung eingelesen, zudem werden alle Kreditorenzahlungen elektronisch übermittelt. Ausser der Kostenreduktion (geringere Zahlungsspesen) spricht auch die Aktualität der Daten für diese Lösung.

Kautionen - versuchsweiser Verzicht

Die Kautionsbewirtschaftung verursacht einen grossen administrativen Aufwand. In den Monaten mit den häufigsten Wechseln werden bis zu 80 Kautionsabrechnungen erstellt. Diese können vielfach nicht abschliessend bearbeitet werden, da die nötigen Angaben für die Rückzahlung oft falsch sind oder ganz fehlen. Der Aufwand steht in einem Missverhältnis zum abgesicherten Kostenrisiko. Deshalb wurde bei den Mieter/innen am Max-Bill-Platz 11-15 versuchsweise auf eine Kautionszahlung verzichtet. Falls festgestellt wird, dass diese Lösung zu finanziellen Einbussen führt, kann gemäss vertraglichen Bestimmungen die Kaution nachträglich eingefordert werden.

Auf eine Kautionszahlung verzichtet wird auch bei den ausländischen Studierenden aus dem ETH-Master-Programm im Bülachhof (Kaution ebenfalls nachträglich einforderbar). Falls allfällige Schäden von Mieter/innen nicht verursachergerecht weiterverrechnet werden können, werden die Kosten mit dem erreichten „Überschuss“ aus dem ETH-Programm verrechnet.

Mahnwesen - neu per E-Mail

Seit Juni werden die Zahlungserinnerungen per E-Mail mit beigefügtem PDF-Dokument auf dem elektronischen Weg verschickt. Durch dieses Vorgehen, welches Zeitaufwand und Kosten (Papier, Couverts, Porti) reduziert, können die durchschnittlich 127 Zahlungserinnerungen pro Monat (9% Prozent aller Mietverhältnisse) sehr rationell in einem Arbeitsgang bearbeitet werden.

Mit der auf das aktuelle Geschäftsjahr erhöhten Mahngebühr von Fr. 10.- auf Fr. 25.- wird in erster Linie der administrative Aufwand verursachergerecht belastet. Vor allem aber hätte dadurch eine bessere Zahlungsmoral erreicht werden sollen. Diese Erwartung wurde nicht

erfüllt, da prozentual mehr Mahnschreiben versandt werden mussten als im Vorjahr. Durchschnittlich wurden pro Monat 39 gebührenpflichtige Mahnungen per Post verschickt. Mit einem Verhältnis von 2.7 Prozent aller Mietverhältnisse muss hier leider eine negative Entwicklung gegenüber dem Vorjahr (2.5 Prozent) festgestellt werden.

www.woko.ch

Die Homepage bietet neu eine Rubrik „English“. Diese Übersetzung in einer „light version“ geht zurzeit auf die Rubrik „Woko: was? für wen?“ ein.

Ausserdem wurden bei den Häusern Ekkehardstrasse 6 und Turnerstrasse 21 alle Informationen in Englisch aufgeschaltet. Bei Bedarf können diese auch in deutscher Sprache eingesehen werden.

Bülachstrasse - Auflösung Wohnungsverträge

Für die 2-Zimmer-Wohnungen an der Bülachstrasse bestand leider kaum Nachfrage von Paaren resp. von Studierenden mit Kind; die Wohnungen wurden fast ausschliesslich von Einzelmietern/innen bezogen. Die Woko passte die vertraglichen Regelungen den Bedürfnissen der Kundschaft an. So wurden auf Oktober 2006 alle Wohnungsmietverträge (mit Ausnahme der fünf Wohnungen des ZUNIV) in Einzelzimmerverträge umgewandelt. Diese vertraglichen Änderungen vereinfachen auch die administrativen Arbeiten, lösen die Probleme betreffend Mietzins- und Kautionszahlung und wurden letztes Jahr bereits bei der Siedlung Bülachhof 1-3 vorgenommen.

Stiftung für Studentisches Wohnen

Mobilitätswohnen: vom Projekt Urdorf..

Das „Mobilitätswohnen“ - die Bereitstellung von Zimmern speziell für Studierende in internationalen und nationalen Austauschprogrammen - bildete auch 2006 für die SSWZ (Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich) den Schwerpunkt ihrer Arbeit. Weiterhin waren Beat Kempf (Leitung), Brigitte von Känel (Geschäftsleiterin SSWZ), Meinrad Stöckli, María-José Blass und Claudia König mit dieser Aufgabe beauftragt. Der Kauf des Personalhauses des Limmattalspitals in Urdorf und dessen Umbau in ein Mobilitätshaus wurde intensiv bearbeitet: eine Kaufofferte erstellt, ein Umbauprojekt in Varianten entwickelt, die Finanzierung und notwendige Subventionierung geklärt. Die Woko beschloss, der SSWZ für dieses Projekt einen Abschreibungsbeitrag von 0.5 Millionen Franken zu schenken, um damit die Zimmerpreise weiterhin senken zu können. Leider wurde der Verkauf von der Eigentümer-schaft auf unabsehbare Zeit zurückgestellt, um vorerst eine Umzonung des Grundstückes abzuwarten. Ein betrüblicher Rückschlag, war es doch gelungen, die Subventionierung und Finanzierung zu sichern.

... zum Projekt Altstetten

Als möglicher Ersatz für Urdorf wurde Ende 2006 die Planung eines Mobilitätshauses in Zürich-Altstetten an die Hand genommen. Ein privater Grundeigentümer hat der SSWZ während begrenzter Frist Gelegenheit gegeben, ein Projekt zu entwickeln und das Grundstück zu erwerben. Diese Projektierung ist in Gang.

Science City

Meinrad Stöckli und Brigitte von Känel waren im Berichtsjahr in einer Arbeitsgruppe der ETH, die für den Ausbau des Campus auf dem Hönggerberg Ziele und Rahmenbedingungen erarbeitete. Dabei ging es insbesondere darum, die Bedürfnisse und Prioritäten des studentischen Wohnens immer wieder in den Planungsprozess einzubringen. Die SSWZ klärte bei der ETH ab, ob sie gegebenenfalls als Bauherrin ein Projekt des studentischen Wohnens im Rahmen von Science City realisieren könnte. Dies wurde von der ETH zurzeit eher ausgeschlossen. Die Woko empfiehlt sich jedoch, die Verwaltung des zukünftigen studentischen Wohnraums in Science City zu übernehmen.

Personelles

Die Woko war im Stiftungsrat SSWZ weiterhin mit Meinrad Stöckli, María-José Blass und Claudia König vertreten. In der operativen Führung der SSWZ ist Meinrad Stöckli weiterhin als Leiter Liegenschaften vertreten.

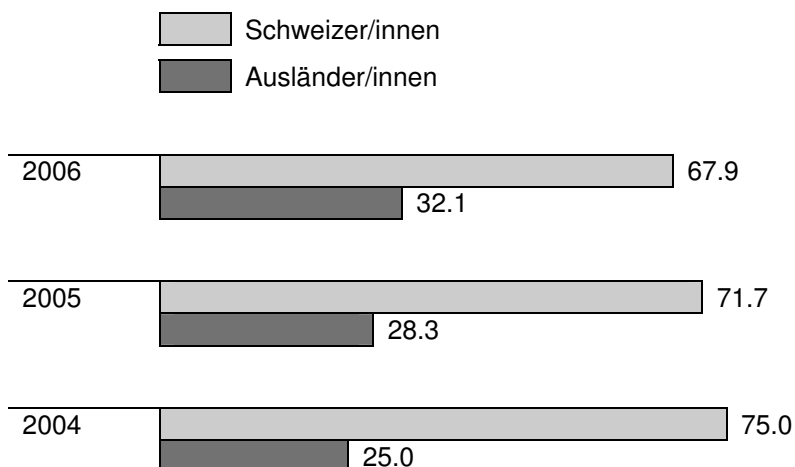
Statistik Stand 31.12.2006

Mieter/innen nach Nationalität

Land	Mieter/innen in Prozent			Anzahl
	2004	2005	2006	2006
Schweiz	75.0	71.7	67.9	976
Deutschland	8.0	10.6	14.3	206
China	1.8	1.3	1.6	23
Türkei	0.8	1.2	1.4	20
Österreich	1.1	1.3	1.2	17
Italien	1.2	1.4	1.2	17
Liechtenstein	1.0	1.0	1.0	15
ehem. Jugoslawien	1.6	0.9	1.0	14
Frankreich	0.5	0.9	0.6	9
weitere Länder	9.0	9.6	9.8	141
Total	100	100	100	1438

Verhältnis zwischen in- und ausländischen Mieter/innen

Angaben in Prozent

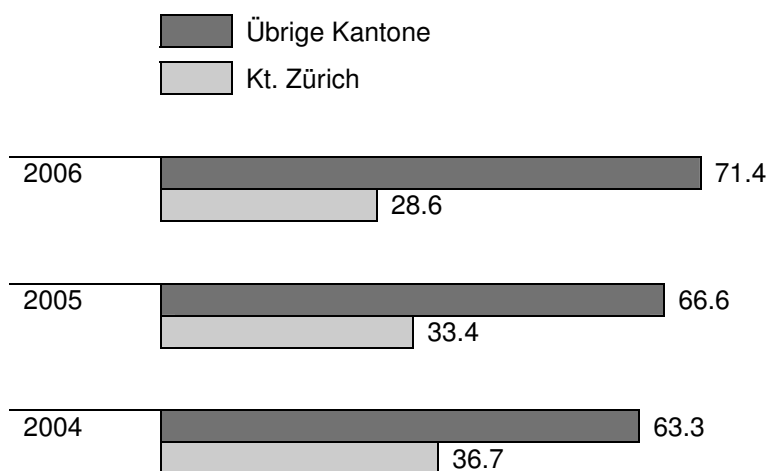


Schweizer Mieter/innen nach Kantonen

Kanton	Mieter/innen in Prozent			Anzahl
	2004	2005	2006	2006
Zürich	36.7	33.4	28.6	279
St. Gallen	11.5	11.0	11.4	111
Graubünden	5.8	7.0	7.5	73
Luzern	9.9	8.1	7.4	72
Aargau	6.9	7.5	6.5	63
Bern	5.2	5.5	6.5	63
Tessin	4.0	4.4	5.8	57
Thurgau	1.7	3.5	4.0	39
Solothurn	1.0	1.9	2.8	27
Baselland	2.8	1.9	2.7	26
Waadt	2.0	1.7	2.5	24
Baselstadt	1.8	1.5	1.9	19
Uri	0.9	1.4	1.6	16
Genf	1.5	1.3	1.5	15
Schaffhausen	1.4	1.9	1.5	15
Zug	1.1	1.7	1.4	14
Wallis	0.6	1.1	1.3	13
Beide Appenzell	0.8	1.3	1.1	11
Schwyz	1.1	0.9	0.7	7
Übrige	3.3	2.7	3.3	32
Total	100	100	100	976

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

Angaben in Prozent



Mieter/innen nach Geschlecht

	Mieter/innen in Prozent			Anzahl
	2004	2005	2006	2006
Männer	56	55	55	791
Frauen	44	45	45	647
Total	100	100	100	1438

Mutationen (Auszüge)

Liegenschaften grösser als 30 Zimmer	Anzahl Zimmer	Mutation in Prozent der Anzahl Zimmer			Anzahl Mutationen
	2006	2004	2005	2006	2006
Bülachstrasse 1-11	266	52	41	45	121
Bülachhof 1-3	222	46	47	51	113
Lerchenhalde /-rain	192	42	33	46	88
Max-Bill-Platz	116			0	0
Tannenrauchstrasse 35	77	91	66	74	57
Rebhüsweg 1-5	67	57	33	43	29
Kantstrasse 20	42	38	52	33	14
Altstetterstrasse 183	39	67	33	54	21
Leonhardshalde 15-19	37	36	67	43	16
Ekkehard-/Turnerstrasse	36			0	0
Gsteigstrasse 18	31	116	68	90	28
Total	1438	58	41	45	643

Mietdauer der Ausgezogenen

Liegenschaften grösser als 30 Zimmer	Mietdauer in Monaten der Ausgezogenen		
	2004	2005	2006
Bülachstrasse 1-11	26	25	25
Bülachhof 1-3	7	14	14
Lerchenhalde /-rain	28	30	31
Max-Bill-Platz			
Tannenrauchstrasse 35	15	18	17
Rebhüsweg 1-5	28	21	27
Kantstrasse 20	28	23	27
Altstetterstrasse 183	29	23	21
Leonhardshalde 15-19	27	21	17
Ekkehard-/Turnerstrasse			
Gsteigstrasse 18	8	11	15
Total	21	22	22

Mieter/innen nach Schulen

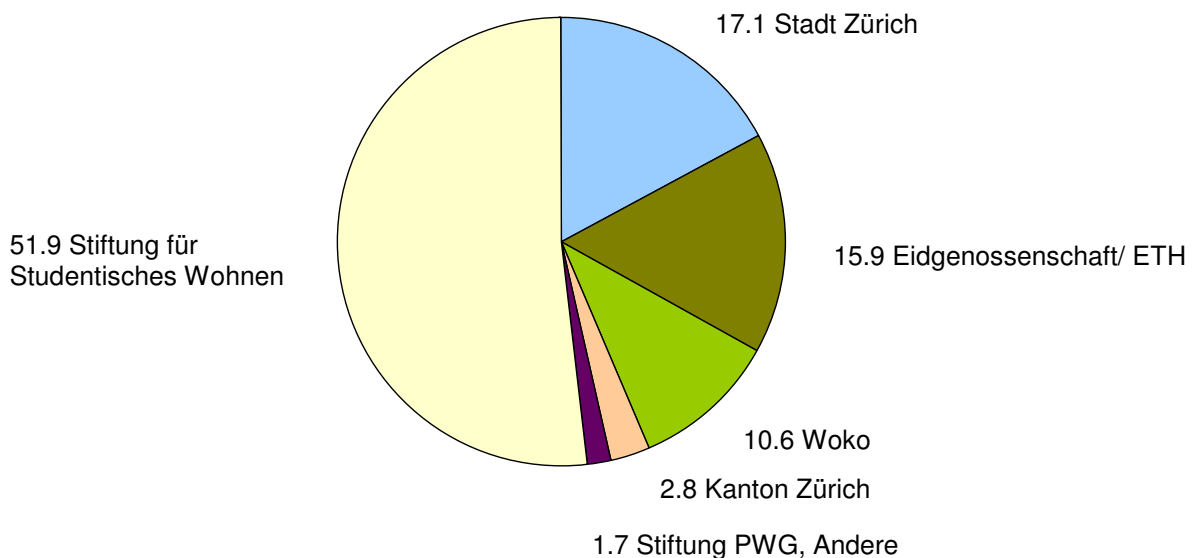
	Mieter/innen in Prozent			Anzahl
	2004	2005	2006	2006
ETH Zürich	54	53	53	763
Universität Zürich	40	41	42	608
weitere Schulen	6	6	5	67
Total	100	100	100	1438

Eigentümer/innen, Zimmerzahl

Eigentümer/innen	Anzahl Zimmer			Prozent
	2004	2005	2006	2006
Stiftung Studentisches Wohnen	729	747	747	51.9
Stadt Zürich	256	249	246	17.1
Eidgenossenschaft/ETH	192	192	228	15.9
Woko	36	36	152	10.6
Kanton Zürich	40	40	40	2.8
Stiftung PWG, Andere	25	25	25	1.7
Total	1278	1289	1438	100

Eigentümer/innen, Zimmerzahl im Jahr 2006

Angaben in Prozent



Jahresrechnung 2006

Rechnung 2006 Verwaltete Liegenschaften

	Rechnung 1.1.2006 - 31.12.2006	Rechnung 1.1.2005 - 31.12.2005	Rechnung 1.1.2004 - 31.12.2004	Erläuterung
Mieterträge Wohnräume	4'260'880	4'114'865	4'080'357	1
Mieterträge Gewerbe, Parkplätze	362'608	363'084	350'716	
Leerstand	-1'316	-210	-11'125	
Mietausfall	0	0	-1'577	
Total Mieterträge	4'622'172	4'477'739	4'418'371	2
Baurechtszinsen	-349'551	-361'022	-355'422	3
Versicherungen, Abgaben	-45'746	-45'474	-48'800	
Reparaturen, Unterhalt	-315'891	-349'656	-381'678	4
Total Betriebskosten Gebäude	-711'188	-756'152	-785'900	5
Heizung, Warmwasser	-244'071	-216'912	-180'227	6
Elektrizität, Kochgas	-132'545	-133'267	-123'258	7
Wasser, Abwasser	-152'306	-144'136	-167'185	8
Waschmaschinengeld	27'680	27'991	25'782	
Kehrichtabfuhr, Entsorgung	-18'423	-18'869	-24'566	
Hauswartung, HV's, Reinigung	-205'296	-191'683	-192'214	9
Gartenunterhalt	-70'856	-58'730	-46'269	10
Betriebskosten Hauswartung	-38'147	-38'925	-39'843	9
Übrige Betriebskosten	-9'178	-9'290	-7'447	
Putzmittel, Kleinunterhalt	-13'563	-9'330	-23'551	11
TV-Anschlussgebühren, Internet	-28'039	-45'429	-35'263	12
Verwaltung	-399'620	-387'435	-383'236	13
Total Nebenkosten	-1'284'363	-1'226'015	-1'197'277	14
Total Mieterträge	4'622'172	4'477'739	4'418'371	
Total Gebäudekosten	-711'188	-756'152	-785'900	
Total Nebenkosten	-1'284'363	-1'226'015	-1'197'277	
Brutto-Ergebnis an SSWZ	-2'603'451	-2'495'572	-2'435'194	15
Brutto-Ergebnis an ETH	-23'170	0	0	15

Rechnung 2006 Miet- und Eigenliegenschaften

	Rechnung 1.1.2006 - 31.12.2006	Rechnung 1.1.2005 - 31.12.2005	Rechnung 1.1.2004 - 31.12.2004	Erläuterung
Mieterträge Wohnräume	2'529'909	2'389'886	2'426'533	16
Mieterträge Gewerbe, Parkplätze	45'015	44'295	44'023	
Erträge Nebenkostenpauschalen	3'000	3'000	13'453	
Leerstand	-1'650	-1'650	-1'082	17
Mietausfall	0	0	-2'300	
Total Mieterträge	2'576'274	2'435'531	2'480'627	
Mietaufwand	-1'412'301	-1'308'274	-1'353'822	18
Kapitalverzinsung	-52'380	-52'380	-56'194	19
Versicherungen, Abgaben	-2'253	-2'256	-2'307	
Reparaturen, Unterhalt	-66'488	-57'556	-38'134	20
Abschreibung, Rückstellungen	-218'683	-254'269	-256'974	21
Total Gebäudekosten	-1'752'104	-1'674'736	-1'707'431	
Heizung, Warmwasser	-180'687	-137'421	-117'347	22
Elektrizität, Kochgas	-97'774	-115'105	-108'873	23
Wasser, Abwasser	-65'034	-64'610	-71'016	
Waschmaschinengeld	12'208	10'038	12'848	
Kehrichtabfuhr, Entsorgung	-10'605	-10'131	-20'302	
Hauswartung, HV's, Reinigung	-131'673	-108'535	-113'518	24
Gartenunterhalt	-9'669	-8'718	-12'921	
Betriebskosten Hauswartung	-20'134	-16'415	-17'757	24
Diverse Betriebskosten	-5'750	-58	-512	25
Putzmittel, Kleinunterhalt	-8'844	-5'189	-7'923	
Telefonabonnemente	-2'994	-2'901	-2'425	
TV-Anschlussgebühren, Internet	-21'723	-18'178	-14'850	
Verwaltung	-223'755	-214'675	-221'534	26
Total Nebenkosten	-766'434	-691'899	-696'130	27
Total Mieterträge	2'576'274	2'435'531	2'480'627	
Total Gebäudekosten	-1'752'104	-1'674'736	-1'707'431	
Total Nebenkosten	-766'434	-691'899	-696'130	
Ergebnis Liegenschaften	57'736	68'896	77'066	

Rechnung 2006 Verwaltung

	Rechnung 1.1.2006 - 31.12.2006	Rechnung 1.1.2005 - 31.12.2005	Rechnung 1.1.2004 - 31.12.2004	Erläuterung
Verwaltung Mandatsliegenschaften	399'620	387'435	383'236	
Verwaltung Mietliegenschaften	223'755	214'675	221'534	
Gebühren (Mahnen, Umtriebe)	13'137	7'434	8'732	28
Total Verwaltungserträge	636'512	609'543	613'502	29
Löhne, Entschädigungen	-344'564	-352'924	-355'081	30
Sozialversicherungen	-36'615	-35'059	-36'023	31
Personalvorsorge	-38'188	-45'096	-46'600	32
Ausbildung, Spesen, Übriges	-1'713	-3'028	-2'481	
Total Personalkosten	-421'080	-436'107	-440'185	33
Büromaterial	-3'395	-2'395	-1'978	
Telefon, Porti	-6'971	-6'725	-12'498	
Drucksachen	-12'985	-11'743	-13'691	
Raumkosten	0	-2'166	0	
Abschreibung, Wartung	-39'976	-66'731	-41'678	34
Übrige Bürokosten	-2'352	-766	-448	
Total Bürokosten	-65'679	-90'525	-70'293	
Zahlungstaxen Post	-7'420	-8'414	-8'231	
Bankspesen	-11'042	-2'466	-5'707	35
Total Zahlungskosten	-18'462	-10'880	-13'938	
Verwaltungsversicherungen	-2'662	-2'777	-2'576	
Revision, div. Dienstleistungen	-3'185	-4'685	-2'599	
Kommunikation, Werbung	-33'253	-9'712	-4'711	36
Übriger Verwaltungsaufwand	-10'759	-10'234	-3'588	37
Total Übrige Verwaltungskosten	-49'859	-27'408	-13'474	
Total Verwaltungserträge	636'512	609'543	613'502	
Total Verwaltungskosten	-555'080	-564'921	-537'890	38
Ergebnis Verwaltung	81'432	44'622	75'612	

Übrige Rechnung 2006

Ergebnis Liegenschaften	57'736	68'896	77'066	
Ergebnis Verwaltung	81'432	44'622	75'612	
Vermögenserträge	118'067	105'146	121'195	39
Kautionszinsen	-3'518	-4'185	-3'567	
Genossenschaftsbeiträge	2'000	2'000	2'000	40
Ausserord. Ertrag und Aufwand	3'527	19'353	2'124	
Aufwand für Wohnprojekte	-200'000	-200'000	-104'283	41
Gesamtergebnis	59'243	35'833	170'147	

Konsolidierte Bilanz Liegenschaften und Verwaltung per 31.12.2006

<u>Aktiven</u>	<u>31.12.2006</u>	<u>31.12.2005</u>	<u>St.</u>
Kasse, Post, Bank	596'561	1'103'034	42
Total liquide Mittel	596'561	1'103'034	
Akonto Heiz- und Nebenkosten	49'267	43'740	43
Verrechnungssteuer	5'515	3'154	44
Diverse Debitoren, Transitorische Aktiven	55'855	13'089	45
Total Guthaben	110'637	59'983	
Heizmaterialvorräte	14'641	21'450	
Apparate, Mobiliar	866'422	419'342	46
abzüglich Wertberichtigung Mobiliar	-413'460 =	-419'342 =	0 47
Fahrzeuge und Ausrüstung Hauswartung	142'518	142'518	
abzüglich Wertberichtigung Fahrzeuge	-142'518 =	-119'308 =	23'210 48
EDV	75'882	52'575	
abzüglich Wertberichtigung EDV	-75'882 =	-52'575 =	0 49
Aktivierete Umbauten	212'019	212'019	
abzüglich Wertberichtigung Umbauten	-212'019 =	-212'019 =	0
Total Mobilien u. akt. Umbauten	467'603	44'660	
Wertschriften	898'018	240'406	50
Sparkonto, Festgeld	1'414'924	1'509'548	
Garantiehinterlagen	247'743	102'738	51
Darlehen Kantstrasse	1'000'000	1'000'000	52
Zinsloses Darlehen für Bülachhof	1'300'000	1'300'000	53
abzüglich Wertberichtigung Darlehen	-1'300'000 =	-1'300'000 =	0
Liegenschaft, Ausbau Max-Bill-Platz	3'251'681	1'746'034	54
abzüglich Wertberichtigung Liegenschaft	-181'963 =	-129'583 =	
Total Anlagevermögen	6'630'402	4'469'142	
Total Aktiven	<u>7'805'203</u>	<u>5'676'818</u>	
Passiven			
Sammelkonto Mieten	267'241	255'542	55
Kauttionen, kapitalisierte Kautionszinsen	750'968	699'990	56
Stiftung für Studentisches Wohnen/ETH	349'286	221'932	57
Zinsloses Darlehen Max-Bill-Platz	1'500'000	0	58
Diverse Kreditoren, Transitorische Passiven	233'732	215'110	59
Total Fremdkapital	3'101'227	1'392'573	
Rückstellung Ferien, Überzeit, Entschädigungen	30'000	41'000	60
Rückstellung Unterhalt, Renovation, diverse	1'660'113	1'501'349	
Rückstellung Nebenkostenabgrenzung	155'009	142'286	61
Rückstellung Wohnprojekte	695'887	495'887	
Total Rückstellungen	2'541'008	2'180'522	
Genossenschaftskapital	7'500	7'500	
Selbst erarbeitetes Eigenkapital	2'096'224	2'060'391	
Jahresergebnis	59'243	35'833	
Total Eigenkapital	2'162'967	2'103'724	
Total Passiven	<u>7'805'203</u>	<u>5'676'818</u>	

Ergebnisse 2006 der verwalteten Liegenschaften (SSWZ: Badenerstrasse- bis Hochstrasse)

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 Mandanten	Nebenkosten pro Zimmer und Monat
Badenerstrasse 280	29	180'504	-1'835	-18'467	-13'658	-5'618	-9'612	-3'144	0	-14'294	113'876	133
Vorjahr	29	180'686	-1'777	-68'165	-10'162	-6'252	-10'260	-2'517	0	-15'506	66'048	128
Bülachstrasse Studierende	266	1'451'095	-170'886	-70'966	-109'511	-58'798	-86'535	-7'372	15'540	-130'599	831'968	118
Vorjahr	266	1'427'604	-170'900	-90'404	-109'296	-59'029	-82'461	-29'036	16'493	-128'484	774'489	123
Bülachstrasse Gewerbe, Krippe	0	194'980	-859	-20'038	0	0	0	0	0	-8'145	165'939	0
Vorjahr	0	194'940	-861	-154	0	0	-682	0	0	-8'138	185'104	0
Bülachhof 1-3	222	1'301'824	-141'387	-95'616	-99'783	-48'963	-68'608	-13'550	10'106	-117'164	726'858	127
Vorjahr	222	1'296'048	-141'399	-49'840	-92'480	-45'339	-58'922	-11'775	8'935	-116'644	788'584	119
Bülachhof 4 Krippe	0	108'000	-19'950	-112	0	-483	0	0	0	-4'320	83'135	0
Vorjahr	0	108'000	-19'952	-4'876	0	-483	-834	0	0	-4'320	77'535	0
Elsastrasse 17	21	129'320	-982	-33'137	-11'012	-4'394	-11'096	-1'295	0	-11'639	55'765	156
Vorjahr	21	132'190	-982	-30'464	-9'562	-5'063	-10'280	-1'243	0	-11'897	62'700	151
Germaniastrasse 103	28	144'752	-9'223	-5'502	-17'596	-6'502	-18'223	-2'431	0	-13'028	72'247	172
Vorjahr	28	141'352	-10'847	3'690	-19'650	-6'910	-16'536	-2'092	0	-12'721	76'285	172
Gsteigstrasse 18	31	240'261	-2'041	-18'610	-23'671	-8'454	-30'081	-2'393	0	-21'624	133'387	232
Vorjahr	31	240'796	-2'042	-46'584	-24'873	-8'729	-26'045	-2'065	0	-21'672	108'786	224
Gubelstrasse 44	16	95'418	-1'184	-16'892	-8'660	-3'095	-13'240	-2'206	0	-8'588	41'553	186
Vorjahr (ab 1.10.05)	16	23'742	-933	-2'406	-2'727	-206	-4'826	-821	0	-2'137	9'687	56
Hochstrasse 108	25	138'288	-1'419	-5'858	-9'305	-4'929	-11'930	-1'602	0	-12'446	90'799	134
Vorjahr	25	137'388	-1'420	-5'641	-9'513	-5'218	-12'192	-1'350	0	-12'365	89'690	135

Ergebnisse 2006 der verwalteten Liegenschaften (SSWZ: Kantstrasse bis Total / ETH: Ekkehard-/Turnerstrasse)

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 Mandanten	Nebenkosten pro Zimmer und Monat
Kantstrasse 20	42	229'710	-2'396	-21'424	-28'429	-10'309	-32'231	-9'374	0	-20'674	104'873	200
Vorjahr	42	228'613	-2'398	-26'758	-27'349	-9'591	-39'096	-5'853	0	-20'575	96'994	203
Rebhüslweg 1,3,5	67	363'450	-43'132	-8'576	-47'014	-17'204	-27'577	-6'147	2'034	-32'781	183'054	160
Vorjahr	67	366'380	-52'985	-28'054	-44'570	-16'185	-27'207	-7'298	2'563	-32'974	159'671	156
Total Berichtsjahr	747	4'577'602	-395'297	-315'197	-368'640	-168'748	-309'134	-49'515	27'680	-395'300	2'603'451	
Total Vorjahr	747	4'477'739	-406'496	-349'656	-350'179	-163'005	-289'338	-64'049	27'991	-387'435	2'495'572	
Pro Zimmer und Monat		477	-44	-35	-41	-19	-34	-6	3	-44	290	141
Vorjahr		466	-45	-39	-39	-18	-32	-7	3	-43	278	136

Ekkehard-/Turnerstr. (ab 1.10.06)	36	44'570	0	-694	-7'976	-1'981	-5'165	-1'265	0	-4'320	23'170	192
Vorjahr												
Pro Zimmer und Monat		413	0	-6	-74	-18	-48	-12	0	-40	215	192
Vorjahr												

Ergebnisse 2006 der Miet- und Eigenliegenschaften (Altstetterstrasse bis Kirchgasse)

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	176'591	-86'338	-19'002	-22'182	-5'787	-9'950	-6'088	0	-16'884	10'361	130
Vorjahr	39	175'984	-86'338	-20'692	-20'556	-5'293	-10'849	-5'212	0	-16'884	10'161	126
Chorgasse 7	8	48'660	-35'400	-4'088	-2'989	0	-619	-302	0	-3'216	2'046	74
Vorjahr	8	48'660	-35'544	-3'977	-2'631	0	-576	-309	0	-3'216	2'408	70
Erismannhof 16	3	13'584	-9'480	0	-1'709	0	-312	-288	0	-1'206	589	98
Vorjahr	3	13'584	-9'480	0	-1'987	0	-312	-288	0	-1'206	311	105
Glaubtenstrasse (bis 31.7.05)												
Vorjahr	0	15'220	-12'116	-795	-2'038	0	0	-428	0	-1'541	-1'698	87
Hafnerstr. 17, Konradstr. 49-55	22	106'616	-64'054	-13'669	-6'695	-2'849	-4'389	-1'240	0	-8'844	4'876	91
Vorjahr	22	107'316	-65'476	-13'200	-6'578	-3'439	-4'552	-1'435	0	-8'844	3'791	94
Hirzenbachstr. 4	36	154'340	-53'973	-57'388	0	0	0	0	0	-8'618	34'361	20
Vorjahr	36	153'717	-53'976	-88'344	0	0	0	-15	0	-8'516	2'866	20
Ilanzhofweg 5	3	14'868	-10'627	-720	-1'295	0	-240	-270	0	-1'206	510	84
Vorjahr	3	14'688	-10'447	-720	-1'165	0	-240	-270	0	-1'206	640	80
Kirchgasse 36	12	72'228	-50'654	-2'880	-8'103	-86	-852	-357	0	-4'824	4'472	99
Vorjahr	12	72'228	-50'808	-3'027	-6'236	0	-792	-304	0	-4'824	6'237	84

Ergebnisse 2006 der Miet- und Eigenliegenschaften (Leonhardshalde bis Tannenrauchstrasse)

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
Leonhardshalde 15,17,19	37	161'690	-98'857	-11'026	-23'162	-8'197	-26'532	-3'075	0	-14'539	-23'698	170
Vorjahr	36	199'176	-118'553	-14'106	-24'025	-7'672	-17'440	-1'287	0	-14'472	1'620	150
Lerchenhalde, Lerchenrain	192	722'102	-362'194	-100'107	-81'533	-34'063	-48'222	-5'468	7'472	-77'184	20'803	104
Vorjahr	192	720'152	-362'195	-110'421	-66'506	-35'374	-51'792	-3'526	7'028	-77'184	20'182	99
Max-Bill-Platz 11-15 (ab 16.9.06)	116	192'590	-134'280	-17'797	-10'000	-5'500	-13'998	-9'185	2'241	-11'658	-7'586	118
Münstergasse 25	13	55'929	-31'692	-10'104	-7'155	0	-1'132	-535	0	-5'226	86	90
Vorjahr	13	56'316	-31'776	-7'871	-6'832	0	-792	-443	0	-5'226	3'376	85
Plattenstrasse 24	3	9'840	-4'308	-720	-1'847	0	-72	0	0	-1'206	1'687	87
Vorjahr	3	9'840	-4'308	-720	-3'107	0	-216	0	0	-1'206	283	126
Predigergasse 13	6	30'704	-17'676	-2'483	-5'279	-215	-432	0	0	-2'412	2'208	116
Vorjahr	6	30'604	-17'748	-2'160	-5'044	-135	-432	0	0	-2'412	2'673	111
Riedtli-Siedlung	30	138'927	-91'176	-9'613	-15'354	0	-2'808	-2'707	0	-12'060	5'209	91
Vorjahr	30	128'552	-81'615	-17'624	-11'737	0	-2'665	-2'697	0	-12'060	154	81
Röntgenstr. 86/Schöneeggstr. 27	3	14'664	-9'765	-418	-2'072	0	-162	-415	0	-1'608	225	89
Vorjahr	7	25'140	-15'840	-878	-2'089	0	-504	-611	0	-2'814	2'404	72
Tannenrauchstr. 35	77	344'209	-175'432	-31'123	-46'541	-6'584	-44'092	-8'147	1'980	-30'954	3'316	145
Vorjahr	77	343'537	-175'663	-23'354	-57'268	-4'822	-35'857	-7'861	2'490	-30'954	10'248	145

Ergebnisse 2006 der Miet-Liegenschaften (Zederstrasse 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
Zederstrasse 12	9	49'104	-36'396	0	-6'218	-1'744	-2'593	0	0	-3'618	-1'465	131
Vorjahr	9	49'104	-36'396	0	-6'049	-3'194	-1'677	0	0	-3'618	-1'830	135
Zürichbergstr. 24	28	163'968	-121'632	-3'483	-20'591	-8'240	-3'678	-1'186	515	-11'256	-5'582	132
Vorjahr	28	165'699	-121'632	-3'473	-15'745	-9'070	-3'678	-1'198	520	-11'256	167	120
Zürichbergstr. 93	18	105'660	-73'000	-552	-15'736	-2'374	-1'394	-51	0	-7'236	5'317	124
Vorjahr	18	106'014	-73'000	-463	-12'933	-5'742	-1'296	-441	0	-7'236	4'903	128
Total Berichtsjahr	655	2'576'274	-1'466'934	-285'171	-278'461	-75'639	-161'476	-39'311	12'208	-223'755	57'736	
Vorjahr	542	2'435'531	-1'362'910	-311'826	-252'526	-74'742	-133'669	-26'326	10'038	-214'675	68'896	
Pro Zimmer und Monat		375	-213	-41	-40	-11	-23	-6	2	-33	8	111
Vorjahr		374	-210	-48	-39	-11	-21	-4	2	-33	11	106

Jahresrechnung 2006: Erläuterungen

Erläuterungen zu den verwalteten Liegenschaften

- 1 Erträge durch Zimmervermietung: Zunahme um 3.5% durch Erhöhung des Bestandes und durch Mietzinserhöhung Bülachstrasse.
- 2 Total Mieterträge: Zunahme um 3.2% gegenüber Vorjahr.
- 3 Abnahme um 3.2% durch Reduktion der Baurechtszinsen Germaniastrasse 103 und Rebhüsliweg 1-5.
- 4 Abnahme der Aufwendungen für Reparaturen, Unterhalt um 9.7% gegenüber dem Vorjahr.
- 5 Abnahme der Gebäude-Betriebskosten um 5.9%. Reduktion trotz Bestandeszunahme.
- 6 Zunahme des Aufwandes für Heizung und Warmwasser um 12.5% durch Bestandeszunahme und höhere Energiekosten.
- 7 Abnahme des Aufwandes für Elektrizität und Kochgas um 0.5% durch geringeren Verbrauch.
- 8 Zunahme Wasser- und Abwasserverbrauch um 5.7%.
- 9 Zunahme der Gesamtkosten für die Hauswartung um 5.6% durch Bestandeszunahme und durch höhere Aufwendungen für Sozialversicherung und Personalvorsorge.
- 10 Zunahme um 20.6% durch erstmalig zu bezahlender Gartenunterhalt Bülachhof (gehörte bis Ende 2005 zu Garantiarbeiten).
- 11 Kosten für Reinigungsmaterial, Leuchtmittel und kleiner Unterhalt (im Mietzins inbegriffen). Zunahme der Ausgaben um 45.4%.
- 12 Davon TV-Anschlussgebühren Fr. 13'620.-, Internet Fr. 14'419.-. Abnahme um 38.3% durch Wegfall der Anschlusskosten für Satelliten-Fernsehen in der Bülachstrasse.
- 13 Verwaltungsentschädigung an die Woko gemäss Verwaltungsverträge:
Stiftung für Studentisches Wohnen: 4% des Mietertrages für gewerbliche Vermietung, 9% des Mietertrages bei Zimmervermietung.
ETH: Verwaltungskosten von Fr. 40.- pro Zimmer und Monat.
- 14 Erhöhung der totalen Nebenkosten um 4.8%. Nebenkosten total 28% der Mieterträge, im Vorjahr 27%.
- 15 Bruttoergebnis (d.h. als variabler Mietaufwand) an die Mandanten der verwalteten Liegenschaften abgeliefert:
Stiftung für Studentisches Wohnen: Bruttoergebnis von 56% der Mieterträge, im Vorjahr ebenfalls 56%.
ETH: Bruttoergebnis von 52% der Mieterträge.

Erläuterungen zu den Miet- und Eigenliegenschaften

- 16 Erträge durch Vermietung der Zimmer: Zunahme um 5.8% durch Bestandeserhöhung Max-Bill-Platz 11-15 und Weitergabe der städtischen Mietzinserhöhung Riedtli-Siedlung. Abzüglich gewährte Mietzinsreduktionen während Sanierung der Leonhardshalde 15-19 und Beendigung Schöneeggstrasse 27.
- 17 Leerstand einer 4-Zimmer-Wohnung an der Hirzenbachstrasse 4 während einem Monat in den Sommersemesterferien.
- 18 Zunahme um 8%: Bestandesezunahme Max-Bill-Platz 11-15 und Mietzinserhöhung der städtischen Riedtli-Siedlung. Abzüglich der von der Stadt gewährten Mietzinsreduktion während Sanierung der Leonhardshalde 15-19 und Beendigung Schöneeggstrasse 27.
- 19 Kalkulatorische Kapitalverzinsung der Woko-Liegenschaft Hirzenbachstrasse 4, zu 3% für das Jahr 2006.
- 20 Laufende Unterhaltsaufwendungen zur Hauptsache in Hirzenbachstrasse 4, Leonhardshalde 15-19, Tannenrauchstrasse 35 und Lerchenhalde/Lerchenrain.
- 21 Die Investitionen der Woko von 2006 für Möblierung an der Leonhardshalde 15-19 wurden aktiviert und werden über drei Jahre abgeschrieben. Die Abschreibung bei der Liegenschaft Hirzenbachstrasse 4 betrug Fr. 52'380.-.
- 22 Zunahme durch Bestandeserhöhung und gesteigerter Energiekosten sowie höherer Verbrauch an Lerchenhalde/Lerchenrain und Tannenrauchstrasse 35.
- 23 Abnahme aufgrund reduzierten Aufwands an der Tannenrauchstrasse. Im 2005 wurde bei dieser Liegenschaft eine Abrechnungsverschiebung vorgenommen und daher der Aufwand von zwei Kalenderjahren belastet.
- 24 Höhere Hauswartungskosten durch Inbetriebnahme Max-Bill-Platz 11-15, zusätzliche Aufwendungen während Sanierung Leonhardshalde 15-19 und durch höhere Aufwendungen für Sozialversicherung und Personalvorsorge
- 25 Kosten für Grundpfanderrichtung Max-Bill-Platz 11-15.
- 26 Kalkulatorische Belastung der betreffenden Liegenschaften mit Verwaltungskosten von Fr. 33.50 pro Zimmer und Monat, und bei Vermietung ganzer Wohnungen mit 4% des Mietertrages.
- 27 Zunahme der totalen Nebenkosten 10.8%, durch Bestandesezunahme und höhere Aufwendungen. Nebenkosten total 29.7% der Mieterträge, im Vorjahr 28.4%.

Erläuterungen zu Verwaltungsrechnung und Übrige Rechnung

- 28 Mahngebühren, Umtriebsentschädigungen und Verwaltungshonorare für Heiz- und Betriebskostenabrechnungen.
- 29 Zum Vorjahr erhöhten sich die Verwaltungserträge um 4.4%. Vom Total der Erträge entfallen 63% auf die verwalteten Liegenschaften, 35% auf die Miet- und Eigenliegenschaften und 2% auf die Gebührenerträge.
- 30 Der Betrag für Löhne und Entschädigungen reduzierte sich um gut 2% gegenüber dem Vorjahr, dies vor allem durch die günstige Entwicklung im Personalbestand. Die Pensen der hauptamtlichen und nebenamtlichen Mitarbeiter/innen der Verwaltung konnten über das ganze Jahr betrachtet, auf das Niveau von 360 Stellenprozenten (Vorjahr 390 Stellenprozent) reduziert werden, was einer Reduktion der Lohnsumme um 6 Prozentpunkte entspricht. Zudem wurden Rückstellungen für Ferien und Überzeit aufgelöst. Durch Teuerungsausgleich und berufliche Entwicklung wurde die Lohnsumme um 2 Prozentpunkte gesteigert. Für die ausserordentliche Leistung im Zusammenhang mit der Inbetriebnahme des Max-Bill-Platzes wurden Boni von Total Fr. 16'000.- ausbezahlt. Vom gesamten Betrag von Fr. 344'564.- entfielen Fr. 4'800.- (Vorjahr Fr. 7'920.-) auf Entschädigungen für Sitzungen und Arbeiten der nicht angestellten Verwaltungsräte sowie auf die Entschädigung der Geschäftsprüfungskommission.
- 31 Arbeitgeberbeiträge für AHV, IV, EO, ALV, FAK, Unfall- und Krankentaggeldversicherung.
- 32 Abnahme durch kostengünstige Veränderungen im Personalbestand und Verschiebung von BVG-Kosten zu den Liegenschaftenrechnungen.
- 33 Reduktion der gesamten Personalkosten gegenüber dem Vorjahr um 3.4%, bei einer Steigerung der Verwaltungserträge um 4.4%. Die Personalkosten beanspruchten im Berichtsjahr 66% der Verwaltungserträge, im Vorjahr 72%.
- 34 Davon Abschreibungen EDV und Mobiliar Fr. 23'307.-, Wartungsvertrag Rimo R4 Fr. 4'736.-, EDV Dienstleistungsvertrag und EDV-Support durch Private Fr. 11'933.-.
- 35 Zunahme der Bankspesen aufgrund vermehrter Wertschriftengeschäfte.
- 36 Fr. 4'263.- Web-Hosting und -pflege, Fr. 25'990.- für Jubiläumsanlass/Einweihung Max-Bill-Platz inklusive Pressemappen und Beratung im Kommunikationsbereich sowie Fr. 3'000.- für Hausfest für Mieter/Innen am Max-Bill-Platz.
- 37 Kosten der Generalversammlung, Mitgliedschaftsbeiträge, Büro-Lunches, Sitzungsverpflegung. Juristische Beratung in Zusammenhang mit der Anpassung der Rechtsform.
- 38 Total Verwaltungskosten 1.7% geringer als im Vorjahr. Total der Verwaltungskosten 87% der Verwaltungserträge. Im Vorjahr 93%.
- 39 Zinserträge auf Kapitalanlagen Fr. 45'345.-, kalkulatorischer Zinsertrag auf eigener Liegenschaft Fr. 52'380.- und auf Hauswartungs-Fahrzeugen und -ausrüstung Fr. 3'563.-, realisierte Kapitalgewinne Fr. 16'779.-
- 40 Freiwilliger Mitgliederbeitrag des Zürcher Universitätsvereins.
- 41 Fr. 200'000.- Bildung von Rückstellungen für Wohnprojekte.

Erläuterungen zur konsolidierte Bilanz Liegenschaften und Verwaltung

- 42 Liquidität für im Januar fällige, grosse Zahlungen.
- 43 Als Mieterin leistet die Woko Akonto-Zahlungen an die betreffenden Hauseigentümer.
- 44 Erhöhung des verzinslichen Anlagevermögens.
- 45 Transitorische Aktiven Fr. 53'355.- und allgemeine Debitoren Fr. 2'500.-.
- 46 Die Zunahme um Fr. 447'080.- setzt sich zusammen aus Kosten zur Neumöblierung und Lagerausstattung: Ausstattung Max-Bill-Platz 11-15 (Fr. 446'263.-), Sofas und Schränke für Leonhardshalde 15-19 (Fr. 10'054.-), Matratzen für Tannenrauchstrasse 35 (Fr. 1'537.-). Die Abgabe der Schöneeggstrasse 27 führte zur Auflösung von Fr. 10'774.-.
- 47 Auflösung Schöneeggstrasse 27. Indirekte Abschreibung zu Lasten Geschäftsjahr 2006: Tannenrauchstrasse 35 (Fr. 1'537.-), Leonhardshalde 15-19 (Fr. 3'354.-).
- 48 Fahrzeuge und Ausrüstungen sind nach 6 Jahren vollständig abgeschrieben.
- 49 Die EDV-Investitionen von Fr. 23'307.- setzen sich wie folgt zusammen: Fr. 14'811.- für Programme (Statistik- und E-Mailprogramm) und Lizenzerweiterung auf 2000 Objekte. Für Fr. 8'496.- wurde neue Hardware (Drucker, Beamer, Notebook und Fax) sowie ein Small Business Server angeschafft. Vollständige indirekte Abschreibung zu Lasten des Geschäftsjahres 2006.
- 50 Bestandeszunahme durch Wertschriftenkauf: Kurswert per 31.12.2006 Fr. 984'378.-; Bewertungsreserve Fr. 86'360.- (Vorjahr Fr. 90'702.-). Zusammensetzung der Wertschriften per 31.12. 2006 zum Kurswert inkl. Marchzins: Fr. 347'979.- strukturierte Produkte und Exchange Traded Funds, Fr. 347'709.- variabel verzinsten Obligationen, Fr. 288'690.- festverzinsten Obligationen. Finanziert aus Abbau Liquidität und Erhöhung Rückstellungen.
- 51 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 (Zunahme um Fr. 148'400.-), EWZ für Sistierung der Akonto-Zahlungen. Abnahme durch Rückgabe der Frankiermaschine.
- 52 Das Darlehen an die Stiftung für Studentisches Wohnen für das Studentenhaus Kantstrasse 20 wurde um vier Jahre bis 30. September 2010 verlängert. Verzinsung bis September 2006 zu 2 ⁵/₈% pro Jahr, für die nächsten vier Jahre 3 ¹/₄% pro Jahr.
- 53 Der Beitrag der Woko an die Studierendensiedlung Bülachhof erfolgte in Form eines zinslosen Darlehens bis 31. Dezember 2009.
- 54 Kaufpreis der Liegenschaft Hirzenbachstrasse 4 zuzüglich wertvermehrender Investitionen, abzüglich indirekte Abschreibung. Zunahme um Fr. 1'505'647.- für Mieterausbau Max-Bill-Platz 11-15.
- 55 Die Mietzins-Sollstellungen und die Mietzins-Zahlungen werden auf das Sammelkonto Mieten verbucht, das den Saldo aller Mietzins-Vorauszahlungen und -Ausstände per 31.12.2006 zeigt. Die Ausstände per 31.12.2006 betragen total Fr. 18'668.- (Vorjahr Fr. 14'371.-). Die Vorauszahlungen für die Januarrenten betragen Fr. 285'909.- gegenüber Fr. 269'913.- im Vorjahr.
- 56 Die Zunahme des Zimmerbestandes bewirkte eine Zunahme der Kautionsschuld.
- 57 Kontokorrentschuld gegenüber Stiftung und ETH: Fr. 326'115.44 als Saldo der Ergebnisse der Stiftungliegenschaften 2006 und der Akontozahlungen 2006 der Woko an die Stiftung. Fr. 23'170.- als Saldo des Ergebnisses der ETH-Liegenschaft.
- 58 Zinsloses Darlehen aus dem Jugendwohnkredit der Stadt Zürich für Mieterausbau Max-Bill-Platz 11-15.
- 59 Transitorische Passiven Fr. 202'426.- sowie Schlüsseldepots Fr. 31'306.-.
- 60 Bis Ende 2006 nicht bezogene Ferien und Überzeitguthaben; Abnahme durch teilweisen Abbau der aufgelaufenen Guthaben.
- 61 Für das Geschäftsjahr noch ausstehende Fakturen für Strom, Gas, Wasser, Entsorgung, usw. wurden pro rata rückgestellt.

Budget 2007

Budget 2007 Verwaltete Liegenschaften

	Budget 1.1.2007 - 31.12.2007	Rechnung 1.1.2006 - 31.12.2006	Rechnung 1.1.2005 - 31.12.2005
Mieterträge Wohnräume	4'402'000	4'260'880	4'114'865
Mieterträge Gewerbe, Parkplätze	387'000	362'608	363'084
Leerstand	-1'000	-1'316	-210
Mietausfall	-1'000	0	0
Total Mieterträge	4'787'000	4'622'172	4'477'739
Baurechtszinsen	-349'000	-349'551	-361'022
Versicherungen, Abgaben	-46'000	-45'746	-45'474
Reparaturen, Unterhalt	-578'000	-315'891	-349'656
Total Betriebskosten Gebäude	-973'000	-711'188	-756'152
Heizung, Warmwasser	-267'000	-244'071	-216'912
Elektrizität, Kochgas	-138'000	-132'545	-133'267
Wasser, Abwasser	-161'000	-152'306	-144'136
Waschmaschinengeld	28'000	27'680	27'991
Kehrichtabfuhr, Entsorgung	-22'000	-18'423	-18'869
Hauswartung, HV's, Reinigung	-226'000	-205'296	-191'683
Gartenunterhalt	-71'000	-70'856	-58'730
Betriebskosten Hauswartung	-37'000	-38'147	-38'925
Übrige Betriebskosten	-16'000	-9'178	-9'290
Putzmittel, Kleinunterhalt	-16'000	-13'563	-9'330
TV-Anschlussgebühren, Internet	-30'000	-28'039	-45'429
Verwaltung	-417'000	-399'620	-387'435
Total Nebenkosten	-1'373'000	-1'284'363	-1'226'015
Total Mieterträge	4'787'000	4'622'172	4'477'739
Total Gebäudekosten	-973'000	-711'188	-756'152
Total Nebenkosten	-1'373'000	-1'284'363	-1'226'015
Brutto-Ergebnis an SSWZ	-2'383'000	-2'603'451	-2'495'572
Brutto-Ergebnis an ETH	-58'000	-23'170	0

Budget 2007 Miet- und Eigenliegenschaften

	Budget 1.1.2007 - 31.12.2007	Rechnung 1.1.2006 - 31.12.2006	Rechnung 1.1.2005 - 31.12.2005
Mieterträge Wohnräume	3'137'000	2'529'909	2'389'886
Mieterträge Gewerbe, Parkplätze	41'000	45'015	44'295
Erträge Nebenkostenpauschalen	3'000	3'000	3'000
Leerstand	-1'000	-1'650	-1'650
Mietausfall	-1'000	0	0
Total Mieterträge	3'179'000	2'576'274	2'435'531
Mietaufwand	-1'855'000	-1'412'301	-1'308'274
Kapitalverzinsung	-52'000	-52'380	-78'000
Versicherungen, Abgaben	-5'000	-2'253	-2'256
Reparaturen, Unterhalt	-104'000	-66'488	-57'556
Abschreibung, Rückstellungen	-255'000	-218'683	-254'269
Total Gebäudekosten	-2'271'000	-1'752'104	-1'674'736
Heizung, Warmwasser	-207'000	-180'687	-137'421
Elektrizität, Kochgas	-114'000	-97'774	-115'105
Wasser, Abwasser	-85'000	-65'034	-64'610
Waschmaschinengeld	19'000	12'208	10'038
Kehrichtabfuhr, Entsorgung	-13'000	-10'605	-10'131
Hauswartung, HV's, Reinigung	-162'000	-131'673	-108'535
Gartenunterhalt	-11'000	-9'669	-8'718
Betriebskosten Hauswartung	-22'000	-20'134	-16'415
Diverse Betriebskosten	-4'000	-5'750	-58
Putzmittel, Kleinunterhalt	-7'000	-8'844	-5'189
Telefonabonnemente	-3'000	-2'994	-2'901
TV-Anschlussgebühren, Internet	-26'000	-21'723	-18'178
Verwaltung	-259'000	-223'755	-214'675
Total Nebenkosten	-894'000	-766'434	-691'899
Total Mieterträge	3'179'000	2'576'274	2'435'531
Total Gebäudekosten	-2'271'000	-1'752'104	-1'674'736
Total Nebenkosten	-894'000	-766'434	-691'899
Ergebnis Liegenschaften	14'000	57'736	68'896

Budget 2007 Verwaltung

	Budget 1.1.2007 - 31.12.2007	Rechnung 1.1.2006 - 31.12.2006	Rechnung 1.1.2005 - 31.12.2005
Verwaltung Mandatsliegenschaften	417'000	399'620	387'435
Verwaltung Mietliegenschaften	259'000	223'755	214'675
Gebühren (Mahnen, Umtriebe)	10'000	13'137	7'434
Total Verwaltungserträge	686'000	636'512	609'543
Löhne, Entschädigungen	-377'000	-344'564	-352'924
Sozialversicherungen	-40'000	-36'615	-35'059
Personalvorsorge	-42'000	-38'188	-45'096
Ausbildung, Spesen, Übriges	-5'000	-1'713	-3'028
Total Personalkosten	-464'000	-421'080	-436'107
Büromaterial	-3'000	-3'395	-2'395
Telefon, Porti	-8'000	-6'971	-6'725
Drucksachen	-15'000	-12'985	-11'743
Raumkosten	-20'000	0	-2'166
Abschreibung, Wartung	-65'000	-39'976	-66'731
Übrige Bürokosten	-2'000	-2'352	-766
Total Bürokosten	-113'000	-65'679	-90'525
Zahlungstaxen Post	-8'000	-7'420	-8'414
Bankspesen	-7'000	-11'042	-2'466
Total Zahlungskosten	-15'000	-18'462	-10'880
Verwaltungsversicherungen	-3'000	-2'662	-2'777
Revision, div. Dienstleistungen	-4'000	-3'185	-4'685
Kommunikation, Werbung	-18'000	-33'253	-9'712
Übriger Verwaltungsaufwand	-7'000	-10'759	-10'234
Total Übrige Verwaltungskosten	-32'000	-49'859	-27'408
Total Verwaltungserträge	686'000	636'512	609'543
Total Verwaltungskosten	-624'000	-555'080	-564'921
Ergebnis Verwaltung	62'000	81'432	44'622

Übriges Budget 2007

Ergebnis Liegenschaften	14'000	57'736	68'896
Ergebnis Verwaltung	62'000	81'432	44'622
Vermögenserträge	100'000	118'067	105'146
Kautionszinsen	-5'000	-3'518	-4'185
Genossenschaftsbeiträge	2'000	2'000	2'000
Ausserord. Ertrag und Aufwand	0	3'527	19'353
Aufwand für Wohnprojekte	-153'000	-200'000	-200'000
Gesamtergebnis	20'000	59'243	35'833

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 acht Verwaltungsratssitzungen mit den dazu gehörenden Protokollen erneut von der wie gewohnt ordnungsgemässen Verwaltung überzeugen können. Dazu kommt die Mitarbeit des Präsidenten an zwei Sitzungen der Arbeitsgruppe „Stiftung Woko“. In den beiden vom Verwaltungsrat neu geschaffenen Gremien Entschädigungs- und Rechnungsprüfungsausschuss ist mit Raymond Bandle in der erstgenannten auch die GPK vertreten.

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

Dementsprechend beantragt die GPK der ordentlichen Generalversammlung 2007, dem Verwaltungsrat unter der besten Verdankung für die geleistete umfangreiche Arbeit im Rechnungsjahr Decharge zu erteilen.

Zürich, den 1. März 2007



Raymond Bandle



Hochbordstrasse 9
CH-8600 Dübendorf
Telefon 044 802 10 20
Fax 044 802 10 30
<http://www.reviduna.ch>

**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 2006 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. 59'243 und einem Eigenkapital von SFr. 2'162'967 zu genehmigen.

Dübendorf, 26. März 2007

Die Revisionsstelle:
Reviduna Revisions AG

Markus Brechbühl
dipl. Wirtschaftsprüfer

Beilage: Jahresrechnung bestehend aus
- Konsolidierter Bilanz
- Konsolidierter Betriebsrechnung
- Ergebnisse einzelner Liegenschaften
- Erläuterungen zur Jahresrechnung