



2003

Woko

Geschäftsbericht

Studentische Wohngenossenschaft Zürich · Leonhardstrasse 15 · 8001 Zürich

Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich
Geschäftsbericht 2003

Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich
Leonhardstrasse 15
8001 Zürich

Telefon 01 632 4290, 9'00 bis 13'00 Uhr
Fax 01 632 1106
E-Mail woko@woko.ethz.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:
Vorderseite: Bülachhof 1 - 3
Rückseite: Gsteigstrasse 18

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Woko - Ein Kurzportrait	1
Aus der Arbeit des Verwaltungsrates	2
Organe und Verwaltungsteam 2003	5
Geschäftsgang 2003 im Überblick	8
Jahreschronik 2003	9
Vermietung	10
Wohnraum-Angebot	13
Betrieb und Unterhalt der Liegenschaften	15
Leitung, Administration	18
Stiftung für Studentisches Wohnen	19
Statistik	22
Jahresrechnung 2003	25
Jahresrechnung 2003: Erläuterungen	34
Budget 2004	39
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	42
Bericht und Antrag der Revisionsstelle	43

Woko - Ein Kurzportrait

Zimmer für Studierende

Die Woko vermietet in Zürich zur Zeit 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 nur Wohnraum, den sie auch selbst verwaltet.

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 und Ausstattung in der Regel auch sämtliche Nebenkosten inklusive persönlicher Stromverbrauch, TV- und Internet-Online-Anschluss.

Von Studierenden gegründet

Woko - das war die Abkürzung für die **Wohnkommission**, die 1952 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 wie VSETH und VSU, und ehemaliger Studierenden wie ETH Alumni oder 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 Liegenschaften zur Weitervermietung an Studierende. Sie schliesst Mietverträge ab, besorgt Hauswartung und Unterhalt, zieht den Mietzins ein, erstellt Abrechnungen. Sie entwickelt und unterstützt aber auch Projekte für neuen studentischen Wohnraum, wo möglich im Rahmen der Stiftung für Studentisches Wohnen, Zürich.

Finanziell selbst tragendes, gemeinnütziges Unternehmen

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

Aus der Arbeit des Verwaltungsrates

Aktivitäten und Entscheide im Berichtsjahr

Der Verwaltungsrat traf sich im Jahr 2003 zu sechs ordentlichen Sitzungen. Er überwachte die Führung der laufenden Geschäfte, diskutierte und verabschiedete die Jahresrechnung 2002, den Jahresbericht 2002 und die Budgets 2003.

Der Verwaltungsrat nahm Kenntnis vom Projekt *Kulturpark*. Es handelt sich dabei um ein fortschrittliches Projekt, wo Wohnen, Arbeiten und der Einsatz für eine nachhaltige, ökologische Entwicklung an einem Ort integriert gefördert werden sollen. Der Verwaltungsrat beurteilt dieses Projekt sehr positiv und wünscht eine Beteiligung der Woko daran. Die gewünschte Zimmerzahl soll eher 30 statt 20 Zimmer umfassen. Der Verwaltungsrat beschloss, eine Absichtserklärung gegenüber den Projektanten zu unterstützen, wonach die Woko einen langfristigen Rohbau-Mietvertrag abschliessen und den Innenausbau selbst finanzieren würde. Des weiteren nahm der Verwaltungsrat zustimmend Kenntnis von der Abrechnung der Aussenrenovation der eigenen Liegenschaft Hirzenbachstrasse 4.

Nachdem für die Doktoranden die Mietberechtigung bei der Woko in positivem Sinn geklärt und mit dem Doktoranden-Solidaritätszuschlag eine gerechte Lösung gefunden wurde, kann mit dem "Doktorandenhaus" Gsteigstrasse 18 ein spezifisches Angebot offeriert werden. Die Woko erwartet auch ein Engagement der organisierten Doktoranden in der Genossenschaft. Die entsprechende Anregung wurde von der AVETH, der Akademische Vereinigung des Mittelbaus der ETH Zürich, positiv aufgenommen und ein Aufnahmegesuch als Genossenschafterin der Woko gestellt. Die Statuten der AVETH wurden geprüft und stehen einer Aufnahme nicht entgegen. Der Verwaltungsrat beschloss, die AVETH als Genossenschafterin aufzunehmen, vorbehältlich der Zustimmung durch die Generalversammlung.

Der Verwaltungsrat wählte María-José Blass zum Mitglied der Geschäftsleitung.

Erstmals wurde dem Verwaltungsrat ein spezielles Investitionsbudget als Führungsinstrument zur Beratung und Entscheidung vorgelegt. Mit drei Budgets – dem *Verwaltungsbudget*, dem *Investitionsbudget* für Miet- und Eigenliegenschaften, Hauswartung und Verwaltung, sowie dem *Unterhaltungsbudget* der Liegenschaften der Stiftung für Studentisches Wohnen – kann die operative Arbeit der Woko geführt und kontrolliert werden.

Die Generalversammlung fand am 23. April 2003 unter der Leitung von Kurt Zraggen statt. Die bisherigen Mitglieder des Verwaltungsrates wurden wiedergewählt. Simone Ubertini-Schoenenberger, ehemals Liegenschaftsverwalterin der Woko, wurde als Ersatz für Martin Lassner neu in die Geschäftsprüfungskommission gewählt, die übrigen Mitglieder der Kommission wurden bestätigt.

Zusammenarbeit mit Jugendwohnnetz und öffentlicher Hand

Im Berichtsjahr konnte im Rahmen der Arbeitsgruppe Jugendwohnen die Zusammenarbeit mit Verein und Stiftung Jugendwohnnetz in Zürich weiter intensiviert werden. Indem sowohl Woko und Stiftung SSWZ als auch Verein und Stiftung Jugendwohnnetz unterschiedliche Stärken aufweisen und unterschiedliche Angebote pflegen, können sie von intensiven Kontakten profitieren, sich ergänzen und als Partner zum Wohl des Jugendwohnens in Zürich zusammenarbeiten.

Die Woko wurde im Vorjahr zur Mitwirkung in einer städtischen Arbeitsgruppe eingeladen, die eines der Legislaturziele des Stadtrates von Zürich umzusetzen hat: In der laufenden Legislaturperiode sollen 200 zusätzliche Wohnmöglichkeiten für Jugendliche in Ausbildung bereit gestellt werden. Leider hat sich für die Woko bisher daraus nichts Konkretes ergeben: Die Rentabilitätsziele, die den Liegenschaftsgeschäften vorgegeben werden, widersprechen in der Praxis den guten politischen Zielsetzungen für das Jugendwohnen und verhindern Lösungen, die auch für Studierende finanziell tragbar wären. In diesem Zusammenhang dringend nötig wäre eine grundsätzliche Verstärkung der Position der Woko: Sowohl im Kreis der Genossenschafter wie auch im Verwaltungsrat fehlen Institutionen und Persönlichkeiten, die den Zweck und die Ziele der Woko politisch, wirtschaftlich und fachlich unterstützen und eine wirksame Vernetzung sicherstellen könnten.

Zusammenarbeit mit den Hochschulen: Förderung der Mobilität

Die Woko unterstützt die Hochschulen bei ihren Mobilitätsbedürfnissen: Spezielle Verträge wurden abgeschlossen mit der ETH zur Reservation von Zimmern für ausländische Studierende der Master-Stufe, mit der Universität zur Reservation von Zimmern für ausländische Mobilitäts-Studierende, sowie mit dem Zürcher Universitätsverein für Gastdozenten-Wohnungen. Diese Verträge ergänzen die Verträge mit der ETH und der Universität zur Reservation von Einzimmerwohnungen an der Gsteigstrasse für ausländische Doktoranden. Die Abwicklung der Verträge ist für die Woko mit einem erhöhten administrativen Aufwand verbunden, den sie ohne spezielle Entschädigung leistet.

Öffentlichkeitsarbeit

Insbesondere die Einweihung der Studierendensiedlung Bülachhof am 10. September 2003 bot Gelegenheit, das studentische Wohnen, die Stiftung für Studentisches Wohnen und die Woko in den Medien sichtbar zu machen und für ihre Anliegen zu werben. Ein Vertreter der Woko durfte zu den Gästen der Einweihungsfeier sprechen, zu denen der Stadtpräsident ebenso wie die Rektoren der beiden Hochschulen zählten. Sowohl in der Tages- wie auch in der Fachpresse wurde die Woko erwähnt. Auch die Einweihung des renovierten Hauses Gsteigstrasse 18 am 30. April 2003 wurden in den Medien beachtet und bot Gelegenheit, die Woko vorzustellen. Ein positives Echo fand auch das Engagement der Woko an einer Veranstaltung in Winterthur, wo es um die Wohnbedürfnisse der Studierenden der Zürcher Fachhochschule ging: In einem Artikel der NZZ hierzu wurde die Woko als Vorbild für das studentische Wohnen bezeichnet.

Dank

Gerne danken wir an dieser Stelle allen, die die Woko und das studentische Wohnen auch in diesem Jahr tatkräftig unterstützt haben. Besonders erwähnen möchten wir alle, die zum Gelingen der Siedlung Bülachhof beigetragen haben: dem Stiftungsrat der Stiftung für Studentisches Wohnen, der Projektleitung, dem Architekten und der Baukommission, sowie den Nachbarn für ihre Geduld und ihr Verständnis trotz aller Belästigungen. Besonderer Dank gilt den Mitarbeitenden der Woko, welche die Wohnungen vorbereitet, eingerichtet, vermietet und die reibungslose Inbetriebnahme ermöglicht haben, sowie den studentischen Hausverantwortlichen vor Ort, die mit ihrem Engagement den Bülachhof-Häusern und ihren Bewohner/innen einen guten Start im neuen Zuhause ermöglichen.

Organe und Verwaltungsteam 2003

Genossenschafterinnen und Genossenschafter:

Verband der Studierenden ETH Zürich (VSETH); Beat Birkhofer
Verband der Studierenden Universität Zürich (VSU); Daniela Casanova
ETH Alumni Zürich (ehemals GEP); Martin Lanz
Zürcher Universitätsverein (ZUNIV); Dr. Georg Kramer
Wohnstiftung für Studierende, Basel (WOST); Astrid Grossenbacher
Kant. Maturitätsschule für Erwachsene, Zürich (KME); Sabine Bernhard
Zürcher Hochschule Winterthur – Dolmetscherschule (DOZ)
Verband der Studierenden Hochschule Musik und Theater (SMT);
Simon Scheiwiler
Hochschule für Gestaltung und Kunst Zürich (HGKZ); Risur Jigme

Verwaltungsrat:

Gion Janett, Präsident
Peter Birkenhauer, Vizepräsident
Dr. Meinrad Stöckli, Rechnungsführer und Geschäftsleiter
Claudia König, 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,
Markus Brechbühl, Dübendorf;
Liegenschaften der Stiftung für Studentisches Wohnen:
Treuhandbüro Rebsamen, Gertrud Rebsamen Neff, Zürich

Verwaltungsteam:

Gion Janett; Präsident
Dr. Meinrad Stöckli; Geschäftsleiter, Finanzen

Bettina Junker (ab 5.03); Vermietung, Sekretariat
Anita Neff; Vermietung, Spezialaufgaben
Peter Berger; Buchhaltung, Stellvertretung Vermietung

María-José Blass; Liegenschaftenverwaltung
Serguei Goussev (ab 3.03); Assistenz Liegenschaftenverwaltung
Mario Boldini; Hauswartung Badenerstrasse, Bülachhof, Bülachstrasse, Elsastrasse, Germaniastrasse, Hochstrasse, Kantstrasse, Rebhüslweg
Christian Habegger; Hauswartung Gsteigstrasse, Leonhardshalde, Lerchenrain, Lerchenhalde, Tannenrauchstrasse
Francesco Vasta (ab 9.03); Reinigung Badenerstrasse, Bülachhof, Bülachstrasse, Elsastrasse, Germaniastrasse, Hochstrasse, Kantstrasse, Rebhüslweg

Studentische Hausverantwortliche:

Altstetterstrasse 183	Tamara Koch
Badenerstrasse 280	Silvia Caviezel
Bülachhof 1	Johannes Kerner (ab 10.03)
Bülachhof 2	Beno Baumberger (ab 10.03)
Bülachhof 3	Samuel Rüeegg (ab 10.03)
Bülachstrasse 1-11	Gazment Dauti
Chorgasse 7	Oliver Folini (bis 12.03)
Elsastrasse 17	Dirk Zimmer
Erismannhof 16	Athalie Cardwell
Germaniastr. 103	Angela Sanders
Götzstrasse 4/8	Christoph Lötscher (bis 8.03), Pascale Schneider
Gsteigstrasse 18	Kevin Li (ab 5.03)
Hafnerstrasse 17	Nadine Cybulski (bis 8.03), Cécile Steiner
Hochstrasse 108	Vital Wohlgehnsinger
Kantstrasse 20	Lorenz Trippel (bis 6.03), Mirijam Lichtensteiger
Kinkelstrasse 44	Pascale Schneider (bis 12.03)
Kirchgasse 36	Daniel Hauser (bis 3.03), Christina Heyne
Konradstrasse 49	Marius Dürr (bis 9.03), Christof Elmiger
Konradstrasse 51	Véronique Rouvinez
Konradstrasse 55	David Heigold (bis 9.03), Dominik Stibal
Leonhardshalde 15-19	Beno Baumberger (bis 9.03), Rebekka Köppel
Lerchenhalde 37-43	Patric Strasser (bis 3.03), Kay Forster
Lerchenrain 7-13	Johanna Gerum

Studentische Hausverantwortliche (Fortsetzung):

Münstergasse 25	Seraina Caprez (bis 9.03), Sophia Wüst
Plattenstrasse 24	Angelika Simai
Predigergasse 13	Ruth Meyerhans
Rebhüsliweg 1-5	Richard Bartlomé (bis 1.03), Margarete Seeling
Röntgenstrasse 86	Georg Patscheider
Röslibrunnenweg 5	Pascale Schneider (bis 12.03)
Scheuchzerstr. 96	Pascale Schneider (bis 12.03)
Schöneeggstrasse 27	Daniel André
Stolzestrasse 19	David Schlatter
Tannenrauchstr. 35	Urs Grädel
Zederstrasse 12	Pierino Casty
Zürichbergstr. 24	Dusan Djordjevic (bis 10.03), Philipp Meier
Zürichbergstr. 93	Flavia Fessel (bis 6.03), Victor Götsch
Zweierstrasse 15	Roland Hurschler

Geschäftsgang 2003 im Überblick

Ende 2003 konnte die Woko einen Bestand von 1318 Zimmern, 233 mehr als vor Jahresfrist, anbieten. Nachdem schon im Vorjahr die Häuser Elsastrasse 17, Hirzenbachstrasse 4 und Gsteigstrasse 18 hinzu kamen, konnten 2003 allein mit der Inbetriebnahme der Siedlung Bülachhof zusätzliche 222 Zimmer angeboten werden. Innert zwei Jahren vergrösserte die Woko ihren Zimmerbestand um dreissig Prozent. Wegen der weiterhin grossen Nachfrage nach geeigneten und preiswerten Studentenzimmern in Zürich konnte das gesamte zusätzliche Angebot ab erstem Tag ohne Leerstand vermietet werden.

Der Anteil der ausländischen Mieterschaft konnte von 21.5 auf 22.3 Prozent und der Anteil der „Auswärtigen“, d.h. von Schweizer/innen nicht aus dem Kanton Zürich, von 63.8 auf 64.6 Prozent erhöht werden. In diesen Zunahmen spiegeln sich die Anstrengungen der Woko, ihr Angebot besonders auch für Auswärtige und Ausländer zugänglich zu machen. So wurden im Berichtsjahr Verträge mit ETH, Universität und Hochschulverein abgeschlossen, mit denen bestimmte Wohnräume für ausländische Doktoranden, Gastdozenten, ausländische Studierende auf der Master-Stufe sowie für Mobilitäts-Studierende reserviert sind.

Die Zimmerpreise der Woko blieben im Jahr 2003 weiterhin konstant. In einem Haus beteiligte sich die Mieterschaft, in Absprache mit der Woko, an den Mehrkosten für den Internet-Anschluss ihrer Zimmer.

Bei der Verwaltung der Liegenschaften standen die Einrichtung, Inbetriebnahme und Erstvermietung der Siedlung Bülachhof sowie, nach erfolgter Renovation, des Hauses Gsteigstrasse 18 im Zentrum. Die zimmerweisen Renovationen bei Mieterwechseln wurden in den Siedlungen Bülachstrasse und Rebhüsliweg weitergeführt. An der Liegenschaft Hirzenbachstrasse 4 wurden Flachdach und Fassade saniert und bei Mieterwechseln Wohnungen sanft renoviert. In den renovierten Woko-Wohnungen in der Riedtli-Siedlung wurden die Küchen neu ausgestattet, die Gemeinschaftsräume neu möbliert und mit einer ansprechenden Beleuchtung versehen. An der Elsastrasse 17 wurde mit Pinselrenovationen und neuer Beleuchtung die Wohnlichkeit verbessert.

Die finanzielle Lage der Genossenschaft ist weiterhin gesund. Wegen hoher, einmaliger Unterhaltsaufwendungen schloss die Liegenschaftsrechnung mit einem Verlust ab, während in der Verwaltungsrechnung ein Überschuss erzielt wurde. Erneut konnte ein sehr guter Wertschriften-ertrag erwirtschaftet werden. Insgesamt schliesst das Jahr 2003 mit einem positiven Ergebnis ab. Liquidität, Rückstellungen und Eigenkapital reichen aus, um alle absehbaren Verpflichtungen erfüllen zu können.

Jahreschronik 2003

- Januar: Temporäre Miete von Einzimmerwohnungen in der Alterssiedlung Irchel zur Weitervermietung an Studierende. Konflikt an der Tannenrauchstrasse: Mehr Vermietung an Ausländer oder mehr Mitsprache der Wohngruppen bei der Vermietung? Erste Vermietung an Studierende an der Hirzenbachstrasse. Temporäre Miete von Wohnungen an der Glaubtenstrasse.
- Februar: Planung und Vorbereitung der Ausschreibung und Vermietung der Gsteigstrasse-Wohnungen über das Internet.
- März: Erarbeitung spezieller Verträge mit der ETH und der Universität zur Reservation von Wohnungen in der Gsteigstrasse für ausländische Doktoranden. Neuregelung der Wohnberechtigung von Doktoranden in der Woko. Arbeitsbeginn Serguei Goussev als Unterstützung der Liegenschaftenverwaltung mit einem 20%-Pensum. Fenster- und Fassadenausbesserung an der Kantstrasse.
- April: Generalversammlung 23. April. Umrüstung Lerchenhalde von Cablecom auf Satelliten-TV. Fassadenanstrich Rebhüslweg fertiggestellt. Einweihung Gsteigstrasse 18 am 30. April.
- Mai: Stellenantritt von Bettina Junker als neue Ressortleiterin Vermietung. Beitrittsgesuch des AVETH.
- Juni: Renovation an Röslibrunnenweg und Götzstrasse; Neuausstattung dieser Wohnungen. Verträge mit der ETH für Zimmer für ausländische Master-Studierende und mit dem ZUNIV für Gastdozentenwohnungen im Bülachhof. Dach- und Fassadenrenovation an der Hirzenbachstrasse.
- Juli: Vermietung Bülachhof via Internet und Termine für persönliche Besichtigung und Reservation.
- August: Bülachhof voll vermietet; Vorbereitung des Bezugs.
- September: 10. September: Einweihung Bülachhof; Ausstattung mit Möbeln, Küchen- und Haushaltsutensilien, usw. Neuer Reinigungsmitarbeiter Francesco Vasta. Vertrag mit der Universität: Reservierte Zimmer im Bülachhof für ausländische Mobilitäts-Studierende.
- Oktober: Bezug Bülachhof mit Schlüsselübergaben. Info-Abend für die neuen BewohnerInnen am 30. Oktober.
- November: Suche nach neuen Projekten: Gubelstrasse 14.
- Dezember: Hausverantwortlichen-Abend am 2. Dez. Leonhardshalde: Internet-Anbindung mit Wireless-LAN.

Vermietung

Wachstumssprung um 30 Prozent in zwei Jahren

Trotz Rezession und zunehmender Arbeitslosigkeit blieb auch im Berichtsjahr das Angebot auf dem Zürcher Wohnungsmarkt eher knapp, und nahm im Segment der preisgünstigen Wohnungen weiterhin ab. Entsprechend gross war während des ganzen Jahres die Nachfrage nach Zimmern bei der Woko.

Das Angebot der Woko konnte 2003 nochmals massiv ausgebaut werden. Dank der von der Stiftung für Studentisches Wohnen realisierten Siedlung Bülachhof und dem ebenfalls von der Stiftung renovierten Haus Gsteigstrasse 18 konnte die Woko Ende 2003 einen Bestand von 1318 Zimmern, 233 mehr als vor Jahresfrist, anbieten. Innert zwei Jahren vergrösserte die Woko damit den Zimmerbestand um 30 Prozent. Aufgrund der weiterhin dringenden Nachfrage nach Studentenzimmern in Zürich, und wohl auch aufgrund der hohen Qualität des neuen Angebotes und ihres guten Preis-/Leistungs-Verhältnisses wurde das gesamte zusätzliche Angebot ab erstem Tag vollständig vermietet.

Erstvermietung Bülachhof: Organisatorische Herausforderung

Die Erstvermietung der Siedlung Bülachhof war eine organisatorische und logistische Herausforderung. 160 Einzelzimmer und 31 Zweizimmerwohnungen wurden vorgestellt, reserviert, vermietet und praktisch auf den gleichen Zeitpunkt zu Semesterbeginn bezogen. Monate zum voraus wurde der Ablauf sorgfältig vorbereitet. Die Erstvermietung der Gsteigstrasse 18 mit 31 Wohnungen im Frühjahr 2003 diente als Testlauf, aus dem gelernt und verbessert werden konnte.

Ausgeschrieben wurde der Bülachhof ausschliesslich im Internet, mit umfassenden Informationen, Fotos, Grundrissen, Preisen und den Mietbedingungen. Interessenten konnten sich mit einem Formular online anmelden. Entsprechend den Mietbedingungen, wurden die betreffenden Interessent/innen zu Besichtigungstagen eingeladen, wo sie vor Ort ihr Wunschzimmer anschauen, auswählen und gleich reservieren konnten. Alle weiteren Vorgänge für den Vertragsabschluss konnten schriftlich abgewickelt werden. Für den Zimmerbezug mit Schlüsselübergabe und Übergabeprotokoll wurde wiederum ein Büro vor Ort eingerichtet. Die Konzentration der Einzüge auf die gleichen Tage vor Semesterbeginn führte zu Verkehrs- und Parkproblemen im Quartier, die mit einem eigens aufgezogenen Parkdienst gelöst wurden.

Nochmals weniger Zimmerwechsel, längere Mietdauer

Die gute Nachfrage nach den Zimmern der Woko zeigt sich auch in der geringen Neigung, ein Zimmer bei der Woko rasch wieder zu verlassen: Die Mutationen - Auszüge bezogen auf den Bestand – nahmen nochmals ab, von 50 Prozent im Vorjahr auf 44 Prozent im 2003. 1999 lag dieser Wert noch bei 64 Prozent. Es wurde nicht nur weniger gekündigt, sondern auch deutlich länger bei der Woko gewohnt: Die 2003 ausgezogenen Mieter/innen hatten durchschnittlich 23 Monate im betreffenden Zimmer gewohnt; im Vorjahr hatte dieser Wert noch bei 20 Monaten gelegen. Wegen der Unterstützung von Mobilitätsprogrammen der Hochschulen, mit einer Wohndauer der ausländischen Studierenden bei der Woko von ein bis zwei Semestern, muss bei diesen Zahlen jedoch künftig mit einer gegenläufigen Entwicklung gerechnet werden.

Mobilitätsförderung

Die Woko versteht sich besonders auch als Institution, die den ausländischen und auswärtigen schweizerischen Studierenden eine echte Chance bieten will, geeigneten Wohnraum in Zürich zu finden. Wer nicht bereits in Zürich wohnt und hier Freunde hat, stösst bei der Wohnungssuche auf besondere Probleme, wird doch der grösste Teil des frei werdenden, guten Wohnraums unter der Hand weitergegeben.

Der Anteil der ausländischen Mieterschaft konnte im Berichtsjahr von 21.5 auf 22.3 Prozent aller Mieter/innen, und der Anteil der „Auswärtigen“, d.h. von Schweizer/innen, die nicht aus dem Kanton Zürich kommen, von 63.8 auf 64.6 Prozent aller Schweizer Mieter/innen erhöht werden. In diesen Zahlen spiegeln sich die besonderen Anstrengungen der Woko im Berichtsjahr zugunsten der auswärtigen und ausländischen Studierenden.

Mit zwei Stossrichtungen setzt sich die Woko für diese Studierenden ein: Zum einen ist sie bestrebt, nicht alle frei werdenden Zimmer nur an Leute zu vermieten, die von den Wohngruppen als Nachmieter vorgeschlagen werden. Zu diesem Zweck wurde denn auch das Vorschlagsrecht teilweise eingeschränkt, was jedoch durch kürzere Aufenthaltsdauern und weniger gute Integration in die Wohngruppen auch negative Folgen hat. Zum anderen wurden spezielle Vereinbarungen mit der ETH, der Universität und dem Zürcher Universitätsverein abgeschlossen, mit denen Wohnraum der Woko für bestimmte Gruppen ausländischer Studierenden, Doktoranden und Gastdozenten reserviert bleibt.

Doktoranden: Wohnberechtigung mit Solidaritätsbeitrag

Anliegen der Doktoranden wurden im Berichtsjahr speziell aufgenommen. Doktoranden sind in der Woko neu generell wohnberechtigt, unbezogen davon, welcher Anteil ihres Pensums auf das Studium entfällt. Im Gegenzug haben alle Doktoranden einen Solidaritätszuschlag zum Mietzins von Fr. 100.- pro Monat zu entrichten; dieser Beitrag entfällt jedoch, wenn sie belegen können, dass ihr Jahreseinkommen inklusive Stipendien und Beiträge von Dritten Fr. 26'400.- brutto nicht übersteigt. Zudem werden die Mietverträge auf zwei Jahre befristet.

Das von der Stiftung für Studentisches Wohnen renovierte Haus Gsteigstrasse 18, mit 31 komfortablen Ein- und Eineinhalbzimmerwohnungen, wurde zum „Doktorandenhaus“, indem je ein ganzes Stockwerk für ausländische Doktoranden der ETH beziehungsweise der Universität reserviert wurde. Diese Vereinbarungen werden von der Woko in enger und guter Zusammenarbeit mit den Mobilitätsstellen der betreffenden Hochschulen abgewickelt.

Kleinerer Frauenanteil, mehr Uni-Studierende

Nahm der Anteil der Frauen in der Woko in den Vorjahren stetig zu, sank er 2003 von 43 auf 41 Prozent. Der Rückgang ist eindeutig auf die Erstvermietung des Bülachhofs zurückzuführen, wo der Frauenanteil lediglich ein Drittel betrug. Der Anteil der Uni-Studierenden stieg von 37 auf 40 Prozent, während der ETH-Anteil leicht von 56 auf 54 Prozent zurückfiel.

Konstante Mietzinsen

Die Zimmerpreise der Woko blieben auch im Jahr 2003 konstant. Einzige Ausnahme war die Leonhardshalde, wo einvernehmlich mit der Mieterschaft eine Erhöhung von zehn Franken pro Monat vereinbart wurde, um daraus ein Cablecom-Abonnement und Investitionen für einen Wireless-LAN Internet-Anschluss finanzieren zu können.

Problemfälle

Einmal mehr sehr belastend und zeitaufwendig waren Interventionen, die wegen Problemfällen in der Mieterschaft notwendig wurden. In zwei Fällen mussten Mieter/innen aus der Wohnung ausgewiesen werden, die aufgrund schwerer psychischer Probleme für die Mitbewohner/innen nicht mehr tragbar waren.

Wohnraum-Angebot

Temporär: Wohnen in der Alterssiedlung...

Die Stiftung Alterswohnen der Stadt Zürich renoviert in der Siedlung Irchel ihre Alterswohnungen. Dadurch wurden Einzimmerwohnungen ab Frühjahr 2003 bis zum Beginn der Renovationsarbeiten im Januar 2004 leer. Vier davon konnten von der Woko übernommen und bis Dezember 2003 an Studierende vermietet werden.

... und an der Glaubtenstrasse

Temporär sind auch die Wohngelegenheiten in der städtischen Siedlung Glaubtenstrasse, die ab 2004 total saniert wird. Als Zwischenmieterin bis zum Beginn der Renovationsarbeiten übernahm die Woko dort sechs Ein-, Zwei- bzw. Dreizimmer- Wohnungen, mit total 13 Zimmern. Drei dieser Wohnungen können bis Juni 2004 genutzt werden, drei bis Juli 2005. Die Wohnungen werden durch die Woko unmöbliert und als ganzes vermietet.

Gsteigstrasse 18: Renovation und Neuvermietung

Die ehemalige Alterssiedlung Gsteigstrasse 18, mit 31 Einzimmer-Wohnungen, wurde 2002 von der Stiftung für Studentisches Wohnen gekauft, um sie nach einer umfassenden Renovation für das studentische Wohnen verwenden zu können. Die Renovationsarbeiten wurden im November 2002 begonnen, und konnten bereits Ende April 2003 abgeschlossen werden. Ab Mai 2003 wurden die 31 Appartements an die Studierenden vermietet. Die Ein- und Eineinhalbzimmerwohnungen verfügen über separate Küche und Bad, sonnigen Balkon und Garten, sind möbliert und mit Geschirr, Besteck und Kochutensilien vollständig ausgestattet. Das Haus eignet sich speziell für Doktoranden und Studierende in höheren Semestern, die etwas mehr Platz und Privatsphäre wünschen. Die Preise betragen für Einzimmerwohnungen alles inklusive rund 600.- bzw. für die Eineinhalbzimmerwohnungen rund 700.- Franken pro Monat.

Bülachhof: Drei Häuser mit 222 Zimmern

Im Oktober 2003 übergab die Stiftung für Studentisches Wohnen die neue Siedlung Bülachhof unterhalb der Universität Zürich-Irchel an die Woko zur Verwaltung und Vermietung an die Studierenden. In drei Häusern stehen total 222 Zimmer zur Verfügung, aufgeteilt in 40 Vierzimmer- und 31 Zweizimmerwohnungen.

Die Vierzimmerwohnungen werden zimmerweise vermietet; Küche, Wohnraum und Zimmer sind voll möbliert und mit Geschirr, Besteck, Kochutensilien, Staubsauger usw. vollständig ausgestattet. In den Zimmerpreisen sind sämtliche Neben- und Betriebskosten inbegriffen. Dagegen werden die Zweizimmerwohnungen wohnungsweise vermietet und sind unmöbliert. Ein möbliertes Zimmer im Bülachhof kostet im Durchschnitt 485 Franken pro Monat, abhängig von der Wohnungslage. In diesem Preis sind alle üblichen Nebenkosten, sowie Möblierung, Küchenausstattung, persönlicher Stromverbrauch, Fernseh- und Internet-Anschluss inbegriffen. Nach Abzug der umfangreichen „Neben“leistungen ergibt dies einen Nettomietzins von lediglich 345.- Franken pro Zimmer und Monat.

Suche nach neuen Projekten

Die Zunahme um rund 300 Zimmer in zwei Jahren darf nicht darüber hinweg täuschen, dass der Bestand an studentischem Wohnraum keineswegs gesichert ist. Zwei von der Woko seit Jahrzehnten genutzte Studentenhäuser sind gekündigt, für weitere wurde die Kündigung in Aussicht gestellt. Deshalb wurde auch im Berichtsjahr bei der Suche nach neuen Projekten für das Studentische Wohnen nicht nachgelassen.

Im Rahmen der Arbeitsgruppe Jugendwohnen wurde ein Projekt in der Nähe des Bahnhofs Oerlikon weiter bearbeitet. Mit der Trägerschaft des Projekts *Kulturpark* konnte eine Absichtserklärung für den Bau von studentischem Wohnraum im Rahmen dieses der Förderung der Nachhaltigkeit und der Oekologie verpflichteten Projektes vereinbart werden. Weitere mögliche Projekte mit privaten Promotoren wurden geprüft, die jedoch bezüglich Kosten oder Lage nicht zu befriedigen vermochten.

Betrieb und Unterhalt der Liegenschaften

Liegenschaften der Stiftung für Studentisches Wohnen

Die Woko war auch 2003 bestrebt, die Liegenschaften der Stiftung in einem guten Zustand zu halten, vorbeugend Schäden zu vermeiden und wenn nötig für die Bedürfnisse der Mieterschaft nachzurüsten. Total wurden in den Stiftungshäusern Fr. 273'000.- für Unterhalt und Ausstattungen aufgewendet, im Vorjahr waren es noch rund Fr. 320'000.- gewesen. Der Rückgang ist nicht auf einen nachlässigeren Unterhalt der Liegenschaften zurückzuführen, sondern durch den Wegfall der in den Vorjahren hohen Ausgaben für die Internet-Nachrüstung der Häuser bedingt. Rund Fr. 55'000.- wurden für die Pinselrenovierungen von Zimmern und Allgemeinräumen in den Siedlungen Bülachstrasse und Rebhüsweg aufgewendet; gut Fr. 40'000.- wurden für die Erneuerung der Geräte und die Pinselrenovierung in den Räumen der Kinderkrippe Bülachstrasse 13 ausgegeben.

Die Siedlung **Bülachstrasse 1-11** und die Kinderkrippe **Bülachstrasse 13** bildeten im Berichtsjahr den Schwerpunkt der Unterhaltstätigkeit, und beanspruchten mit rund Fr. 115'000.- über vierzig Prozent der Unterhaltsausgaben zu Lasten der Stiftung. Das Programm zur sanften Pinselrenovierung der Siedlung Bülachstrasse wurde weitergeführt: 58 Einzelzimmer und drei Zweizimmerwohnungen wurden bei Mieterwechseln gestrichen und die Böden wo nötig aufgefrischt, mit Auslagen von Fr. 37'000.- In 23 Badezimmern wurde die Schimmelbildung bekämpft, und es wurden mehrere morsche Fensterrahmen saniert. In der Kinderkrippe wurden die Räume gestrichen und Böden aufgefrischt, mit Auslagen von Fr. 16'000.- Zudem wurden Waschmaschine, Tumbler, Gewerbe-Geschirrspüler und drei Kühlschränke ersetzt, im Betrag von total Fr. 18'000.-

Betragsmässig an zweiter Stelle stand die Siedlung **Rebhüsweg 1-5**, mit Auslagen von rund Fr. 50'000.- Das Programm zur sanften Erneuerung der ganzen Siedlung wurde weitergeführt: In 14 Zimmern wurde bei Mieterwechseln gestrichen und wo nötig die Linolböden aufgefrischt, mit Auslagen von Fr. 13'000.- Damit sind mittlerweile rund drei Viertel der Zimmer renoviert. Die unbeliebten und teils schon wackeligen Blechschränke wurden in zwölf Zimmern ersetzt durch je zwei schmalere Schränke in weiss gespritztem MDF, mit einem Betrag von total Fr. 25'000.- Im weiteren wurden die Wände in den Eingangsbereichen gestrichen und der Gemeinschaftsraum der Siedlung mit neuen Sofas und Hockern ausgestattet.

Ein weiterer Schwerpunkt war das im Vorjahr von der Stiftung neu erworbene Haus **Elsastrasse 17**, wo noch etliche Investitionen in die Küchen und zur Verbesserung der Wohnlichkeit nötig sind. Rund Fr. 46'000.- wurden aufgewendet, davon Fr. 11'000.- für eine neue Waschmaschine, Tumbler und neue Kühlschränke in den Küchen. Für Fr. 11'000.- wurden die Küchen neu möbliert und deren Decken gestrichen. Fr. 20'000.- wurden aufgewendet für eine freundliche Beleuchtung der Küchen, Korridore und Treppenhäuser.

Die Auslagen von Fr. 25'000.- an der **Germaniastrasse 103** entfielen insbesondere auf eine Asbestsanierung und Sanierungen in den Nasszellen. Der Velounterstand erhielt eine neue Bedachung und eine Beleuchtung zur Verbesserung der nächtlichen Sicherheit. In den Küchen wurde das Licht über den Arbeitsflächen verbessert und drei Zimmer mit Schreibtischen ausgerüstet.

An der **Kantstrasse 20** wurden zwei Kühlschränke und ein Gefrierschrank ersetzt und die Nasszellen mit neuen Beleuchtungskörpern ausgerüstet, und an der **Hochstrasse 108** die Wohnküchen mit neuen Sofas ausgestattet. Die übrigen Liegenschaften verzeichneten nur kleinere Reparatur- und Service-Aufwendungen.

Miet-Liegenschaften

Grundsätzlich sollte die Woko bei ihren gemieteten Liegenschaften keinen **Unterhaltsaufwand** aufweisen, da dies ja Sache des Eigentümers ist. Die gleichwohl vorhandenen Aufwendungen von rund Fr. 19'000.- betreffen erstens Fälle, wo die studentischen Bewohner/innen Schäden verursacht haben, insbesondere Beschädigungen der Waschmaschinen und Verstopfungen in den Abwasserleitungen, zweitens betreffen sie den sogenannten „kleinen Unterhalt“, für den die Woko als Mieterin aufzukommen hat, und drittens veranlasst die Woko im Interesse der Wohnqualität auch Unterhaltsmassnahmen, die der Eigentümer besonders bei Altbauten aus Kostengründen nicht ausführen möchte.

Hinzu kommen **Investitionen**, die von der Woko als Liegenschafts-Mieterin vorgenommen werden: Möblierung der Zimmer, Ausstattung der Küchen, Einrichtung von Gemeinschaftsräumen, Investitionen für den Anschluss ans Internet. Im Berichtsjahr beliefen sich diese Investitionen auf total rund Fr. 35'000.-, davon Fr. 22'000.- für Mobiliar und Geräte, sowie Fr. 12'000.- für bauliche Massnahmen, insbesondere für die TV-Satelliten-Empfangsanlage Lerchenhalde.

Gegenüber dem Vorjahr gingen sowohl der Unterhaltsaufwand wie auch die Investitionen der Woko in den Miet-Liegenschaften massiv zurück. Betragen diese Ausgaben im Vorjahr noch rund Fr. 236'000.-, sanken sie im Berichtsjahr auf Fr. 54'000.- Dieser Rückgang auf ein durchschnittliches Niveau ist positiv, weil der Nachholbedarf beim Internet- und TV-Anschluss sowie der Möblierung in einzelnen Liegenschaften nun bis auf weiteres gedeckt ist.

Im Studentenhaus *Lerchenhalde* wurde der bereits im benachbarten Lerchenrain realisierte Anschluss an das Satelliten-Fernsehen vollzogen, was mit Auslagen von rund Fr. 11'000.- verbunden war. Damit kann künftig auf den teuren Cablecom-Anschluss verzichtet werden. Im Studentenhaus *Altstetterstrasse 183* wurde der Party-Raum im Untergeschoss neu gestrichen und mit einer einwandfreien Elektro-Installation ausgestattet; die Investitionen hierfür beliefen sich auf Fr. 6'000.- In den im Berichtsjahr renovierten Woko-Wohnungen in der *Riedtli-Siedlung* (Rösli-brunnenweg 5, Götzstrasse 4, Götzstrasse 8) wurden die Küchen neu ausgestattet mit Geschirr, Besteck und Kochutensilien, die gemeinschaftlichen Räume (ohne Götzstrasse 8) neu möbliert und eine wohnliche Beleuchtung installiert. Die Investitionen hierfür beliefen sich auf rund Fr. 13'000.-

Hirzenbachstrasse 4

Die Hirzenbachstrasse 4, die einzige Liegenschaft im Eigentum der Woko, beanspruchte im Berichtsjahr einen grossen Teil der Unterhalts-Ausgaben zu Lasten der Woko, total Fr. 232'000.-

Die Aussenrenovation allein kostete Fr. 162'000.- Die Arbeiten umfassten eine Erneuerung des Flachdachs mit zusätzlicher Isolation und der Schaffung eines Dachausstieges, einen Neuaufbau der Südfassade und Malerarbeiten an Fassaden, Balkonen und Jalousieläden, neue Alu-Rollläden und Sonnenstoren, den Einbau einer neuen Lüftung für die Nasszellen der Einzimmerwohnungen, sowie die Schaffung eines Gartensitzplatzes.

Im weiteren wurden bei jedem Mieterwechsel die frei werdenden Wohnungen einer sanften Renovation unterzogen. Alle Böden wurden erneuert, Wände und Decken gestrichen. Die Küchenkombinationen konnten zumeist beibehalten, teilweise mussten die Elektroinstallationen ersetzt werden. Renoviert wurden im 2003 drei Vierzimmer- und eine Einzimmerwohnung. Damit sind per Ende 2003 fünf von zwölf Wohnungen mit 18 von total 36 Zimmern erneuert. Die Kosten der Wohnungsrenovationen betragen total rund Fr. 70'000.-

Leitung, Administration

Vermietung: Wechsel und personelle Verstärkung

Anita Neff musste im Frühjahr 2003 ihr Pensum reduzieren, um ihren familiären Verpflichtungen nachkommen zu können. Für die Betreuung des Vermietungsressorts wurde eine Nachfolge wiederum mit einem Pensum von 60 Prozent gesucht. Ab Mai wurde Bettina Junker als neue Leiterin des Vermietungsressorts eingearbeitet; Anita Neff reduzierte ihr Pensum auf 30 Prozent und übernahm Spezialaufgaben, insbesondere die Erstvermietung des Bülachhofs und die Betreuung der Reservationsverträge mit Universität und ETH. Wie bisher wird die Vermietung einen Tag pro Woche von Peter Berger betreut. Mit diesem Dreier-Team kann die gewachsene Arbeitslast in der Vermietung abgedeckt und die Stellvertretung bei Absenzen sichergestellt werden.

Liegenschaftenverwaltung: Verstärkung und Einsatz in GL

Der Zuwachs beim Zimmerbestand rief auch in der Liegenschaftenverwaltung nach einer personellen Verstärkung. Ab März 2003 wird María-José Blass von Serguei Goussev, Physik-Student an der ETH, mit einem 20 Prozent-Pensum unterstützt. Mit der Erweiterung des Liegenschaftensbestandes hat auch die Führungsverantwortung von María-José markant zugenommen. Auf Antrag des Geschäftsleiters wurde sie vom Verwaltungsrat ab Juli 2003 in die Geschäftsleitung der Woko aufgenommen.

Ausbau der Hauswartung

Die zusätzliche Betreuung der Siedlung Bülachhof mit 222 Zimmern erforderte einen Ausbau der Hauswartung. Deshalb wurde zusätzlich ein Reinigungsmitarbeiter mit einem Pensum von 60 Prozent eingestellt. Francesco Vasta trat seine Stelle im September 2003 an. Für seinen Einsatz musste ein drittes Hauswartungs-Fahrzeug angeschafft und mit den erforderlichen Geräten ausgestattet werden, was eine Investition für Fahrzeug und Ausrüstung von total Fr. 44'000.- erforderte.

Vergrößerung des Hausverantwortlichen-Teams

Für jedes der drei neuen Bülachhof-Häuser und für die Gsteigstrasse musste neu je eine Hausverantwortliche gesucht werden; die Zahl der Hausverantwortlichen stieg damit auf 37. Siebzehn Stellen waren neu zu besetzen. Im Dezember wurde wiederum ein Meeting mit den Hausverantwortlichen durchgeführt, diesmal im Säulensaal der Bülachstrasse, mit gemeinsamem Kennenlernen der neuen Siedlung Bülachhof und der neuen Kolleg/innen.

Stiftung Studentisches Wohnen

Umbau Gsteigstrasse 18

Im September 2002 kaufte die Stiftung für Studentisches Wohnen die ehemalige Alterssiedlung Gsteigstrasse 18 in Zürich-Höngg. Die Stiftung beschloss, eine umfassende Renovation durchzuführen. Nach kurzer Planungszeit wurden die Bauarbeiten im November 2002 begonnen und anfangs Mai 2003 abgeschlossen. Ab Mai 2003 wurde das Haus der Woko zur Vermietung und Verwaltung übergeben.

Das Haus umfasst 31 Wohnungen: 18 Einzimmerwohnungen zu 23 m² und 13 Eineinhalb-Zimmerwohnungen zu 32 m². Jede Wohnung verfügt über eine kleine Küche, Bad, Wohnraum, privaten Balkon oder privaten Gartensitzplatz, eigenes Kellerabteil und geschlossenen Veloparkplatz. Im Mietzins inbegriffen sind die Möblierung und eine vollständige Küchenausstattung, sämtliche üblichen Nebenkosten sowie als spezielle Leistungen auch die Kosten für den persönlichen Stromverbrauch, Standleitung ins Internet und TV-Anschluss. Eine Erdgeschosswohnung konnte behindertengerecht gebaut und ausgestattet werden.

Fertigstellung Studentensiedlung Bülachhof

Die Stiftung für Studentisches Wohnen realisierte im Berichtsjahr eine zweite Etappe der Studentensiedlung neben der Universität Zürich-Irchel. Weitere 222 Zimmer für Studierende der ETH und der Universität kamen zu den seit 1994 vermieteten 270 Zimmern hinzu. An der Realisierung dieses Projektes war die Woko auch 2003 intensiv beteiligt, insbesondere durch Mitwirkung in der Baukommission. In drei Häusern umfasst die Siedlung total 40 Vierzimmer- und 31 Zweizimmerwohnungen. Die Vierzimmerwohnungen sind möbliert und mit einer vollständigen Haushaltsausstattung versehen, die Zweizimmerwohnungen sind unmöbliert. Die Zimmer haben eine Grundfläche von 15 m².

Im Juni 2002 wurden die Bauarbeiten begonnen und konnten Ende August 2003 abgeschlossen werden. Im Laufe des Septembers wurden die Wohnungen möbliert und die Küchen ausgerüstet. Ab Oktober 2003 wurde die Siedlung an die Woko zur Vermietung und Verwaltung übergeben.

Im Bau: Kinderkrippe Bülachhof 4

Im Frühjahr 2003 wurden die Bauarbeiten an der Kinderkrippe Bülachhof 4 begonnen und im Januar 2004 abgeschlossen. Die Frage musste geklärt werden, ob die künftige Betreiberin dieser Krippe, die Stiftung Kinderbetreuung im Hochschulraum Zürich (kihZ), die Bauherrschaft übernehmen soll, oder aber die Stiftung für Studentisches Wohnen (SSWZ). Die SSWZ übernahm die Realisation des Bauvorhabens und übertrug die Verwaltung an die Woko. Zwischen der Stiftung kihZ und der Woko (als Vermieterin und Verwaltung der SSWZ) wurde ein langjähriger Mietvertrag abgeschlossen.

Ziele und Partner der Stiftung für Studentisches Wohnen

Im Berichtsjahr wurden Ziele und Strategie der Stiftung und die Aufgabenteilung mit der Woko und weiteren Partnern für das studentische Wohnen diskutiert.

Die Stiftung will dazu beitragen, dass

- ausserkantonale und ausländische Studierende nicht aufgrund fehlender Wohnmöglichkeiten von einem Studium an den Zürcher Hochschulen ferngehalten werden,
- keine Pendler-Hochschulen betrieben werden müssen, sondern am Studienort sowohl gearbeitet als auch gelebt werden kann, was auch im volkswirtschaftlichen Interesse des Hochschulstandortes liegt,
- das knappe Angebot an studentischen Wohnmöglichkeiten durch Zimmer mit gutem Preis-Leistungs-Verhältnis vergrössert und der ausgetrocknete Markt damit entlastet wird. Von dieser Marktentlastung profitieren auch diejenigen Studierenden, die nicht bei der Stiftung bzw. der Woko wohnen.

Gemäss Stiftungsstatut ist die Woko als Stifterin mit der Vermietung der Wohnräume an die Studierenden beauftragt. Die Einzelheiten sind im Verwaltungsvertrag zwischen Stiftung und Woko geregelt. Die Woko unterstützt die Stiftung ideell, finanziell und personell bei der Erfüllung des Stiftungszwecks, der identisch ist mit demjenigen der Woko. Sie ist Partnerin der Stiftung, indem sie die Vermietung und den Betrieb der Stiftungsliegenschaften optimal sicherstellt, mit einem besonderen Bewirtschaftungsmodell, das über Jahrzehnte mit den Studierenden entwickelt wurde und sich bewährt hat. Sie erbringt Leistungen, die diejenigen der Stiftung ergänzen, insbesondere bei der Vermietung und Verwaltung *gemieteter* Studentenhäuser.

In Zürich stellen nicht nur die Stiftung für Studentisches Wohnen und die Woko studentischen Wohnraum zur Verfügung. Die „klassischen“ Studentenheime sowie Verein und Stiftung Jugendwohnnetz sind ebenfalls im studentischen Wohnen engagiert, wobei sich die Angebote deutlich unterscheiden:

Die *Studentenheime* bieten eine umfassende Betreuung der Bewohner/innen an, bis zur Wäsche und zu Mahlzeiten. Wegen ihrer hohen Betriebskosten können die Heime heute nur mit laufender Subventionierung betrieben werden; ihre Zahl geht zurück; ihr Angebot mit der fehlenden Selbständigkeit entspricht teilweise nicht mehr den Bedürfnissen von Studierenden.

Verein und Stiftung *Jugendwohnnetz* vermieten wohnungsweise und unföbliert an Wohngemeinschaften. Für viele Studierende ist dieses Angebot das richtige. Hingegen sind diese Wohngemeinschaften für auswärtige Studierende kaum zugänglich; sie ergänzen sich mit Leuten, die bereits in Zürich leben.

Die *Stiftung für Studentisches Wohnen* und die *Woko* bieten ein Angebot, das zwischen diesen beiden Polen liegt und den Mobilitätsbedürfnissen mit zimmerweiser Vermietung und Ausstattung optimal entspricht, gleichwohl aber ein Leben in Wohngruppen mit hoher Selbständigkeit ermöglicht.

Statistik Stichtag 31.12.2003**Mieter/innen nach Nationalität**

Land	Mieter/innen in Prozent			Anzahl
	2001	2002	2003	2003
Schweiz	77.9	78.5	77.7	1024
Deutschland	8.8	8.9	7.6	100
China	1.9	1.7	1.7	22
Italien	1.7	1.4	1.6	21
Liechtenstein	1.2	1.1	1.2	16
ehem. Jugoslawien	0.5	0.7	1.2	16
Luxemburg	1.0	0.8	0.7	9
Österreich	1.7	0.8	0.6	8
weitere Länder	5.3	6.1	7.7	102
Total	100	100	100	1318

Schweizer Mieter/innen nach Kantonen

Kanton	Mieter/innen in Prozent			Anzahl
	2001	2002	2003	2003
Zürich	35.3	36.2	35.4	363
St. Gallen	12.1	11.6	11.2	115
Luzern	7.9	8.4	10.1	103
Aargau	5.8	6.3	6.4	65
Graubünden	5.1	5.0	5.8	59
Bern	4.9	5.8	5.3	55
Tessin	4.7	4.6	4.2	43
Baselland	3.4	3.2	2.7	28
Waadt	2.6	2.2	2.5	26
Baselstadt	3.9	2.8	2.3	23
Thurgau	2.4	2.3	1.7	17
Zug	0.5	1.5	1.6	16
Solothurn	2.4	2.6	1.4	14
Genf	0.9	1.2	1.4	14
Schwyz	1.6	1.1	1.4	14
Freiburg	0.5	0.5	1.4	14
Schaffhausen	0.7	0.8	1.0	10
Glarus	0.5	0.4	0.9	9
Übrige	4.8	3.5	3.3	36
Total	100	100	100	1024

Mieter/innen nach Schulen

	Meter/innen in Prozent			Anzahl
	2001	2002	2003	2003
ETH Zürich	54	56	54	712
Universität Zürich	40	37	40	527
weitere Schulen	6	7	6	79
Total	100	100	100	1318

Mieter/innen nach Geschlecht

	Mieter/innen in Prozent			Anzahl
	2001	2002	2003	2003
Männer	60	57	59	778
Frauen	40	43	41	540
Total	100	100	100	1318

Mutationen (Auszüge)

Liegenschaften grösser als 30 Zimmer	Anzahl Zimmer	Mutation in Prozent der Anzahl Zimmer			Anzahl Mutationen
	2003	2001	2002	2003	2003
Bülachstrasse 1-11	266	38	37	47	124
Lerchenhalde /-rain	192	53	45	45	87
Tannenrauchstr. 35	77	92	95	78	60
Rebhüsweg 1-5	67	73	76	51	34
Kantstrasse 20	42	65	50	40	17
Altstetterstrasse 183	39	49	61	51	20
Leonhardshalde	36	58	33	69	25
Total	1318	54	50	44	583

Mietdauer der Ausgezogenen

Liegenschaften grösser als 30 Zimmer	Mietdauer in Monaten, ausgezogen:		
	2001	2002	2003
Bülachstrasse 1-11	28	27	27
Lerchenhalde /-rain	21	19	26
Tannenrauchstrasse 35	23	16	16
Rebhüsliweg 1-5	24	19	19
Kantstrasse 20	18	15	23
Altstetterstrasse 183	21	18	23
Leonhardshalde 15-19	16	14	29
Total	22	20	23

Eigentümerinnen, Zimmerzahl

Eigentümerinnen	Anzahl Zimmer			Prozent 2003
	2001	2002	2003	
Stiftung Studentisches Wohnen	453	505	729	55
Stadt Zürich	286	290	293	22
Eidgenossenschaft	192	192	192	15
Kanton Zürich	69	40	40	3
Woko	0	36	36	3
Stiftung PWG, Andere	25	22	28	2
Total	1025	1085	1318	100

Jahresrechnung 2003

Rechnung 2003 Verwaltete Liegenschaften Stiftung SSWZ

	Rechnung 1.1.2003 - 31.12.2003	Rechnung 1.1.2002- 31.12.2002	Rechnung 1.1.2001- 31.12.2001	Erläuterung
Mieterträge Wohnräume	2'997'826	2'445'814	2'351'560	1
Mieterträge Gewerbe, Parkplätze	229'453	224'850	222'941	2
Leerstand	-498	-3'600	-3'000	
Mietausfall	-950	-2'290	-750	3
Total Mieterträge	3'225'831	2'664'774	2'570'751	
Baurechtszinsen	-244'941	-257'911	-257'911	4
Versicherungen, Abgaben	-32'682	-21'256	-20'475	5
Unterhalt, Ausstattungen	-272'991	-316'412	-562'504	6
Total Betriebskosten Gebäude	-550'614	-595'579	-840'890	
Heizung, Warmwasser	-142'305	-111'634	-120'045	7
Elektrizität, Kochgas	-100'183	-94'003	-88'034	8
Wasser, Abwasser	-108'440	-105'917	-98'852	9
Waschmaschinengeld	19'250	15'457	14'246	10
Kehrichtabfuhr, Entsorgung	-18'786	-20'226	-18'865	
Hauswartung, Hausverantwortliche	-147'622	-116'830	-112'083	11
Gartenunterhalt	-34'671	-27'620	-39'319	
Betriebskosten Hauswartung	-33'028	-19'810	-17'416	12
Diverse Betriebskosten	-4'245	-1'644	-1'119	13
Putzmittel, Kleinunterhalt	-15'226	-9'207	-8'665	14
TV-Anschlussgebühren, Internet	-26'762	-35'389	-30'434	15
Verwaltungskosten	-280'463	-230'034	-221'784	16
Total Nebenkosten	-892'481	-756'857	-742'370	
Total Mieterträge	3'225'831	2'664'774	2'570'751	
Total Gebäudekosten	-550'614	-595'579	-840'890	
Total Nebenkosten	-892'481	-756'857	-742'370	
Brutto-Ergebnis an Stiftung	-1'782'736	-1'312'338	-987'491	17
Ergebnis verwaltete Lieg.	0	0	0	18

Rechnung 2003 Miet- und Eigenliegenschaften

	Rechnung 1.1.2003 - 31.12.2003	Rechnung 1.1.2002- 31.12.2002	Rechnung 1.1.2001- 31.12.2001	Erläuterung
Mieterträge Wohnräume	2'497'602	2'348'548	2'321'161	19
Übrige Mieterträge	41'271	40'912	35'313	
Erträge Nebenkostenpauschalen	16'454	12'384	7'406	20
Leerstand	-870	-1'202	-669	
Mietausfall	-6'024	0	-520	21
Total Mieterträge	2'548'433	2'400'642	2'362'691	
Mietaufwand	-1'467'806	-1'438'824	-1'509'064	22
Kapitalverzinsung	-55'891	-28'473		23
Versicherungen, Abgaben	-2'308	-10'237	-9'812	24
Reparaturen, Unterhalt	-162'372	-30'862	-60'863	25
Abschreibung, Rückstellungen	-176'981	-149'743	-94'978	26
Total Gebäudekosten	-1'865'358	-1'658'139	-1'674'717	
Heizung, Warmwasser	-127'622	-132'205	-149'774	27
Elektrizität, Kochgas	-123'137	-139'697	-137'621	27
Wasser, Abwasser	-70'224	-58'326	-56'094	28
Waschmaschinengeld	13'375	9'056	6'308	29
Kehrichtabfuhr, Entsorgung	-11'498	-14'984	-12'733	
Hauswartung, Hausverantwortliche	-115'131	-131'874	-130'759	30
Gartenunterhalt	-18'650	-7'281	-9'672	31
Betriebskosten Hauswartung	-20'761	-16'202	-16'475	32
Diverse Betriebskosten	-3'778	-258	-2'347	
Putzmittel, Kleinunterhalt	-8'450	-5'914	-8'028	
Telefonabonnemente	-3'038	-2'715	-1'903	
TV-Anschlussgebühren, Internet	-15'938	-19'743	-9'687	33
Verwaltungskosten	-225'808	-221'263	-228'872	34
Total Nebenkosten	-730'660	-741'406	-757'657	
Total Mieterträge	2'548'433	2'400'642	2'362'691	
Total Gebäudekosten	-1'865'358	-1'658'139	-1'674'717	
Total Nebenkosten	-730'660	-741'406	-757'657	
Ergebnis Liegenschaften	-47'585	1'097	-69'683	

Rechnung 2003 Verwaltung

	Rechnung 1.1.2003 - 31.12.2003	Rechnung 1.1.2002- 31.12.2002	Rechnung 1.1.2001- 31.12.2001	Erläuterung
Abgeltung Verwaltung Stift.lieg.	280'463	230'034	228'872	16
Umlage Verwalt.kosten Miet-Lieg.	225'808	221'263	221'784	34
Gebührenerträge	6'843	6'232	9'855	
Total Verwaltungserträge	513'114	457'529	460'511	
Löhne, Entschädigungen	-308'218	-297'807	-281'234	35
Sozialversicherungen	-38'105	-33'696	-33'357	36
Personalvorsorge	-39'494	-42'486	-38'765	37
Ausbildung, Spesen, Uebriges	-3'555	-2'948	-2'115	
Total Personalkosten	-389'372	-376'937	-355'471	
Büromaterial	-1'516	-809	-1'308	
Telefon, Porti	-6'468	-10'397	-9'312	38
Drucksachen	-10'027	-7'533	-9'425	
Raumkosten	-496	-1'929	-2'582	
Abschreibung, Wartung	-12'457	-24'575	-39'517	39
Übrige Bürokosten	-471	-441	-100	
Total Bürokosten	-31'435	-45'684	-62'244	
Zahlungstaxen Post	-7'623	-7'029	-7'893	
Bankspesen	-3'918	-4'553	-4'508	
Total Zahlungskosten	-11'541	-11'582	-12'401	
Verwaltungsversicherungen	-2'318	-2'219	-2'538	
Revision, div. Dienstleistungen	-8'353	-2'655	-3'194	40
Kommunikation, Werbung	-5'724	-8'312	-2'026	41
Übriger Verwaltungsaufwand	-3'028	-3'714	-3'790	42
Übrige Verwaltungskosten	-19'423	-16'900	-11'548	
Total Verwaltungserträge	513'114	457'529	460'511	
Total Verwaltungskosten	-451'771	-451'103	-441'664	
Ergebnis Verwaltung	61'343	6'426	18'847	

Übrige Rechnung 2003

Ergebnis Liegenschaften	-47'585	1'097	-69'683	
Ergebnis Verwaltung	61'343	6'426	18'847	
Vermögenserträge	126'113	167'467	182'291	43
Kautionszinsen	-3'232	-7'082	-10'075	
Genossenschaftbeiträge	2'000	2'000	2'000	44
Ausserord. Ertrag und Aufwand	-577	7'188	40'263	45
Wohnprojekte	-2'905	-150'000	-14'471	
Gesamtergebnis	135'157	27'096	149'172	

Konsolidierte Bilanz Liegenschaften und Verwaltung per 31.12.2003

Aktiven	31.12.2003	31.12.2002	U
Kasse, Post, Bank	1'308'178	750'921	46
Total liquide Mittel	1'308'178	750'921	
Akonto Heiz- und Nebenkosten	65'575	65'915	47
Verrechnungssteuer	4'576	14'713	48
Diverse Debitoren, Transitorische Aktiven	10'723	12'791	49
Total Guthaben	80'874	93'419	
Heizmaterialvorräte	14'306	12'124	
Apparate, Mobiliar	332'675	309'015	50
abzüglich Wertberichtigung Mobiliar	-258'750 =	-220'982 =	88'033
Fahrzeuge u. Ausrüstung Hauswartung	137'818	92'869	51
abzüglich Wertberichtigung Fahrzeuge	-71'807 =	-48'833 =	44'036
EDV	6'186	151'020	53
abzüglich Wertberichtigung EDV	-6'186 =	-151'020 =	0
aktivierte Umbauten	220'666	208'197	54
abzüglich Wertberichtigung Umbauten	-209'105 =	-103'588 =	104'609
Total Mobilien u. akt. Umbauten	165'803	248'802	
Wertschriften	485'368	1'286'368	55
Sparkonto, Festgeld	3'131	308'466	56
Garantiehinterlagen	37'412	37'234	57
Darlehen Kantstrasse	1'000'000		58
Zinsloses Darlehen für Bülachhof	1'300'000	1'300'000	59
abzüglich Wertberichtigung Darlehen	-1'300'000 =	-1'300'000 =	0
Liegenschaften	1'719'734	1'627'026	
abzüglich Wertberichtigung Liegenschaft	-25'332 =	-8'135 =	1'618'891
Total Anlagevermögen	3'220'313	3'250'959	61
Total Aktiven	<u>4'775'168</u>	<u>4'344'101</u>	
Passiven			
Sammelkonto Mieten	265'151	168'501	62
Kautionen, kapitalisierte Kautionszinsen	712'937	564'931	63
Stiftung für Studentisches Wohnen	100'404	112'339	64
Diverse Kreditoren, Transitorische Passiven	231'659	230'597	65
Total Fremdkapital	1'310'151	1'076'368	
Rückstellung Ferien, Ueberzeit, Entschädigungen	37'000	20'000	66
Rückstellung Unterhalt, Renovation, diverse	1'194'253	1'149'627	
Rückstellung Nebenkostenabgrenzung	146'217	146'217	67
Rückstellung Wohnprojekte	189'303	189'303	
Total Rückstellungen	1'566'773	1'505'147	
Genossenschaftskapital	8'000	7'500	68
Reserven	1'755'087	1'727'990	
Jahresergebnis	135'157	27'096	
Total Eigenkapital	1'898'244	1'762'586	
Total Passiven	<u>4'775'168</u>	<u>4'344'101</u>	

Ergebnisse 2003 der Stiftungs-Liegenschaften (A-R)

Liegenschaft	Anzahl Zimmer	Mieterträge	Baurechtszins, 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	167'064	-1'870	-3'967	-9'763	-6'394	-8'618	-2'564		-14'034	119'854	128
Vorjahr	27	166'464	-1'453	-24'895	-10'258	-7'205	-9'531	-2'568		-13'984	96'570	134
Bülachstrasse Studierende	266	1'396'146	-171'197	-68'337	-102'318	-68'525	-93'268	-25'261	13'861	-125'653	755'448	126
Vorjahr	266	1'384'363	-217'207	-43'493	-102'961	-68'819	-84'536	-30'608	13'520	-124'593	725'666	125
Bülachstrasse Gewerbe	0	183'817		-46'856				-129		-7'684	129'148	0
Vorjahr	0	175'963		-973						-7'039	167'951	0
Bülachhof 1-3 (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
Vorjahr												
Elsastrasse 17	21	127'450	-999	-45'903	-4'886	-3'915	-7'607	-1'885		-11'470	50'785	118
Vorjahr (ab 1.7.02)	21	63'024	-186	-13'402	-2'381	-1'855	-4'435	-1'469	277	-5'672	33'901	62
Germaniastrasse 103	28	139'702	-10'878	-24'723	-16'203	-6'692	-12'469	-1'912		-12'573	54'252	148
Vorjahr	28	138'930	-10'420	-5'704	-12'076	-7'040	-12'310	-3'113		-12'504	75'763	140
Gsteigstrasse 18 (ab 1.5.03)	31	159'614	-2'303	-6'561	-16'879	-8'442	-19'020	-4'608		-14'365	87'436	170
Vorjahr	31	20'337	-589		-4'511	-4'212	-1'801			-1'830	7'394	33
Hochstrasse 108	25	136'988	-1'447	-7'499	-8'759	-6'278	-10'413	-1'418		-12'329	88'845	131
Vorjahr	25	136'514	-1'082	-7'128	-8'574	-6'470	-10'958	-1'497		-12'286	88'519	133
Kantstrasse 20	42	228'790	-2'350	-13'388	-25'447	-10'183	-22'972	-5'333		-20'591	128'526	168
Vorjahr	40	219'581	-1'799	-70'796	-25'425	-13'415	-20'842	-4'843		-19'762	62'699	176
Rebhüslweg 1,3,5	67	363'262	-47'457	-49'476	-40'276	-14'671	-24'440	-2'090	2'474	-32'694	154'632	139
Vorjahr	67	359'598	-46'432	-150'022	-39'450	-17'125	-19'847	-2'143	1'660	-32'364	53'875	136

Ergebnisse 2003 der Stiftungs-Liegenschaften (Total)

Liegenschaft	Anzahl Zimmer	Mieteträge	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
Total Berichtsjahr	729	3'225'831	-277'623	-272'991	-242'488	-127'226	-215'321	-46'233	19'250	-280'463	1'782'736	102
Vorjahr	505	2'664'774	-279'168	-316'413	-205'636	-126'141	-164'260	-46'241	15'457	-230'034	1'312'338	125
Pro Zimmer und Monat		369	-32	-31	-28	-15	-25	-5	2	-32	204	
Vorjahr		440	-46	-52	-34	-21	-27	-8	3	-38	217	

Ergebnisse 2003 der Miet-Liegenschaften (A-L)

Liegenschaft	Anzahl Zimmer	Mieterträge	Mietaufwand, (bzw. Kapitalzins)	Reparaturen, Unterhalt, Rückstellungen, Abschreibungen	Heizung, Elektrizität, Gas	Wasser, Abwasser, Entsorgung	Hauswartung, Reinigung, Gartenunterhalt	Putzmittel, Kleunterhalt, TV/Internet/Telefon, Diverse Betriebskosten	Ertrag aus Waschmaschinengeld	Vermietung, Verwaltung	Netto-Ergebnis der Liegenschaft	Nebenkosten pro Zimmer und Monat
Altstetterstrasse 183	39	162'053	-85'782	-41'083	-20'075	-1'044	-8'840	-5'505		-16'884	-17'160	112
Vorjahr	39	158'861	-87'593	-39'403	-19'901	-2'191	-13'824	-5'069		-16'884	-26'004	124
Bändli-/Glaubten-/Möhrlstr.	21	72'218	-58'861		-3'639		-384	-1'226		-2'933	5'175	32
Vorjahr	11	31'200	-24'912		-2'321		-384	-798		-1'210	1'575	36
Chorgasse 7	8	48'660	-35'673	-1'920	-2'909		-576	-1'710		-3'216	2'656	88
Vorjahr	8	48'660	-38'277	-1'870	-2'694		-576	-2'231		-3'216	-204	91
Erismannhof 16	3	13'584	-9'480	0	-3'989		-528	-288		-1'206	-1'907	167
Vorjahr	3	13'584	-9'546	0	-4'201		-528	-288		-1'206	-2'185	173
Götzstrasse 4/8	6	24'233	-15'917	-2'009	-3'584		-776	-572		-2'412	-1'037	102
Vorjahr	6	26'436	-17'483	-543	-3'861		-744	-618		-2'412	775	106
Hafnerstr. 17, Konradstr. 49-55	22	106'193	-71'081	-8'478	-5'580	-1'320	-5'210	-1'291		-8'844	4'389	84
Vorjahr	22	105'924	-75'296	-7'988	-5'069	-907	-2'932	-459		-8'844	4'429	69
Hirzenbachstr. 4	36	141'209	-57'527	-157'142			-9'262	-3'485		-7'805	-94'012	48
Vorjahr (ab 1.7.02)	36	66'495	-28'543	-24'168				-116		-4'012	9'656	10
Illanzhofweg 5	3	14'148	-9'944	-720	-1'042		-240	-270		-1'206	726	77
Vorjahr	3	14'148	-10'063	-360	-1'498		-456	-270		-1'206	295	95
Kinkelstrasse 44	4	14'664	-9'264	-661	-1'831		-222	-312		-1'608	766	83
Vorjahr	4	14'664	-9'328	-415	-1'978		-276	-309		-1'608	750	87
Kirchgasse 36	12	72'209	-53'035	-2'975	-5'303		-792			-4'824	5'280	76
Vorjahr	12	72'228	-55'175	-2'679	-5'615		-792			-4'824	3'143	78
Leonhardshalde 15, 17, 19	36	185'757	-126'707	-2'788	-17'856	-11'108	-21'237	-769		-14'472	-9'180	151
Vorjahr	36	185'660	-131'610	-5'833	-26'561	-10'011	-18'907	-521		-14'472	-22'255	163
Lerchenhalde, Lerchenrain	192	715'824	-357'520	-79'388	-62'525	-43'173	-55'370	-6'793	8'820	-77'184	42'691	103
Vorjahr	192	674'169	-330'273	-60'050	-65'542	-34'643	-60'136	-8'794	5'766	-77'184	43'313	104

Ergebnisse 2003 der Miet-Liegenschaften (M-Ze)

Liegenschaft	Anzahl Zimmer	Mieterträge	Mietaufwand, 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	55'116	-33'270	-4'754	-9'034	-724	-500	-5'226	1'608	99		
Vorjahr	13	55'116	-35'015	-4'265	-9'047	-792	-337	-5'226	434	99		
Plattenstrasse 24	3	9'840	-4'308	-180	-3'531	-216		-1'206	579	138		
Vorjahr	3	9'840	-4'314	-180	-3'620	-216		-1'206	304	140		
Predigergasse 13	6	30'304	-18'288	-1'805	-4'649	-204		-2'412	2'514	107		
Vorjahr	6	30'304	-19'124	-1'288	-5'760	-430		-2'412	858	125		
Röntgenstrasse 86	3	11'172	-8'010	-180	-855	-216	-304	-1'206	401	72		
Vorjahr	3	11'172	-8'385	-180	-891	-216	-337	-1'206	-43	74		
Rösilbrunnenweg 5	6	25'442	-16'368	-3'155	-3'568	-532	-572	-2'412	-1'165	98		
Vorjahr	6	27'348	-17'975	-720	-3'802	-525	-393	-2'412	1'521	99		
Schöneggstrasse 27	4	13'968	-8'301	-1'313	-2'386	-288	-319	-1'608	-247	96		
Vorjahr	4	13'968	-8'689	-1'300	-2'050	-288	-349	-1'608	-316	89		
Scheuchzerstr. 96	6	23'184	-14'280	-735	-3'405	-602	-644	-2'412	1'106	98		
Vorjahr	6	23'184	-14'381	-360	-4'253	-45	-648	-2'412	300	113		
Stolzestrasse 19	8	26'496	-15'912	-302	-4'896	-840	-624	-3'216	706	100		
Vorjahr	8	26'496	-16'023	-480	-4'731	-840	-6'18	-3'216	588	98		
Tannenrauchstr. 35	77	334'913	-185'964	-27'894	-37'569	-3'714	-2'840	-30'954	11'991	118		
Vorjahr	77	326'539	-193'829	-22'849	-36'403	-1'376	-2'635	-30'954	559	118		
Zederstrasse 12	9	48'024	-36'306	-1'080	-4'913	-1'509	-1'634	-3'618	-1'036	108		
Vorjahr	9	48'024	-35'760	-2'711	-4'696	-223	-197	-3'618	-51	89		

Ergebnisse 2003 der Miet-Liegenschaften (Zü-Zw)

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
Zürichbergstr14	29	12'088	-8'279		-3'853	-2'849	-3'005	-113		-972	-6'983	372
Vorjahr (bis 31.1.02)												
Zürichbergstr. 24	28	161'454	-121'632	-410	-16'564	-8'694	-3'828	-1'490	646	-11'256	-1'774	123
Vorjahr	28	160'977	-122'220	-1'716	-14'637	-10'639	-3'353	-1'137	443	-11'256	-3'538	121
Zürichbergstr. 93	18	106'140	-73'000	-121	-10'973	-10'335	-1'296	-288		-7'236	2'891	139
Vorjahr	18	111'953	-75'366	-703	-14'004	-8'889	-1'296	-548		-7'236	3'911	148
Zweiterstrasse 15	26	131'628	-99'575	-440	-20'083	-621	-2'600	-1'402	-1	-10'452	-3'546	113
Vorjahr	26	131'604	-100'074	-541	-24'915	-1'108	-2'543	-1'706		-10'452	-9'735	131
Total Berichtsjahr	589	2'548'433	-1'526'005	-339'363	-250'759	-81'722	-154'542	-31'204	13'375	-225'808	-47'585	103
Vorjahr	608	2'400'642	-1'477'533	-180'602	-271'903	-73'311	-155'360	-28'628	9'056	-221'264	1'097	102
Pro Zimmer und Monat		361	-216	-48	-35	-12	-22	-4	2	-32	-7	
Vorjahr		329	-203	-25	-37	-10	-21	-4	1	-30	0	

Jahresrechnung 2003: Erläuterungen

Erläuterungen zu den verwalteten Liegenschaften Stiftung SSWZ

- 1 Mietertrag Zunahme 23 % durch entsprechende Bestandeszunahme; keine Mietzinserhöhungen.
- 2 Mieterträge für Parkplätze, Garagen, Ladenlokale, Kinderkrippe.
- 3 Abgeschriebene Forderungen gegenüber verschwundenen Mietern
- 4 Abnahme aufgrund Neufestsetzung Baurechtszins Bülachstrasse.
- 5 Zunahme 54 % wegen Bestandeszunahme und höheren Prämien.
- 6 Abnahme um 14 % gegenüber dem Vorjahr, durch Fertigstellung der Nachrüstungsprogramme für TV, Internet und Baumängel.
- 7 Zunahme des Heizaufwandes um 27 % durch Bestandeszunahme, kalten Winter und höhere Fernheiztarife.
- 8 Erhöhung durch Bestandeszunahme.
- 9 Erhöhung durch Bestandeszunahme.
- 10 Mehreinnahmen durch Bestandeszunahme und teilweise erhöhte Tarife.
- 11 Erhöhung um 26 % durch Bestandeszunahme und Anpassungen bei den Personalkosten.
- 12 Erhöhung um 67 % durch Vergrösserung des Fahrzeugbestandes und der entsprechenden Ausrüstung zur Wartung der zusätzlichen Liegenschaften, sowie durch kürzere Abschreibungsfrist auf Fahrzeugen und Ausrüstung.
- 13 Neuartige Betriebskosten in Bülachhof: Telefonverbindungen für Liftsicherheit und Waschkarten-Kassierstation.
- 14 Insbesondere Kosten für Reinigungsmaterial, Leuchtmittel und anderes Kleinmaterial zuhanden der Mieterschaft (im Mietzins inbegriffen); Aufstockung dieser Materialien bei Bezug von neuen Liegenschaften.
- 15 Davon TV-Anschlussgebühren Fr. 23'000.- (Vorjahr 23'400.-); Rückgang der Internet-Betriebskosten wegen geändertem Vertrag mit Uplink.
- 16 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.
- 17 Mit dem Bruttoergebnis an die Stiftung werden die Kosten der Stiftung für Kapitalverzinsung, Abschreibung, Rückstellungen, Risikozuschlag und neue Projekte gedeckt.
- 18 Für die Woko entsteht in den verwalteten Liegenschaften weder ein Gewinn noch ein Verlust, indem das Bruttoergebnis als variabler Mietaufwand abgeliefert wird.

Erläuterungen zu den Miet- und Eigenliegenschaften

- 19 Zunahme um 6 % durch Bestandeszunahmen: Hirzenbachstrasse, zusätzliche Wohnungen an Glaubten- und Möhrlistrasse.
- 20 Zusätzliche Nebenkostenpauschalen aus der wohnungsweisen Vermietung an Bändli- und Glaubtenstrasse.
- 21 Mietzinsreduktionen wegen störenden Arbeiten in Altstetterstrasse, Götzstrasse und Röslibrunnenweg.
- 22 Zunahme um 2 % als Resultante von Zugängen und einigen Mietzinsenkungen in städtischen Mietobjekten.
- 23 kalkulatorische Kapitalverzinsung der Woko-eigenen Liegenschaft Hirzenbachstrasse 4, zu 3.25 % p.a. für das ganze Jahr 2003.
- 24 Die Mietliegenschaften werden neu nicht mehr gegen Gebäudewasser- und nur noch teilweise gegen Mobilar-Schäden versichert.
- 25 Unterhaltsaufwendungen zur Hauptsache in Hirzenbachstrasse 4, für total Fr. 140'000.- Zusätzlich Fr. 6'000.- in Altstetter- sowie Fr. 6'000.- an Tannenrauchstrasse.
- 26 Die grösseren Investitionen der Woko im 2002 und 2003 für Möblierung und insbesondere für TV- und Internet-Anschlüsse der Zimmer wurden aktiviert und werden über 3 Jahre abgeschrieben.
- 27 Rückgang durch grösseren Bestand an Wohnungen, wo die Heizkosten an die Mieter verrechnet werden (Hirzenbachstrasse) und wo der Stromverbrauch vom EWZ den Mietern fakturiert wird (Hirzenbach-, Glaubten-, Bändlistrasse).
- 28 Massive Mehrbelastung in Lerchenhalde und Lerchenrain.
- 29 Vermehrte Anwendung kostendeckender Tarife für die Benützung der Waschmaschinen.
- 30 Abnahme durch vermehrten Anteil von Wohnraum, wo die Hauswartung im von der Woko bezahlten Mietzins inbegriffen ist (Bändli-Glaubten-, Möhrlistrasse) oder wo die Hauswartung als Teil der Nebenkostenabrechnung den Mietern belastet wird.
- 31 Zunahme verursacht durch Arbeiten an der Hirzenbachstrasse.
- 32 Zunahme siehe Anmerkung Nr. 12
- 33 Rückgang durch Satelliten-TV statt Cablecom in Lerchenhalde.
- 34 Kalkulatorische Belastung der betreffenden Liegenschaften mit Verwaltungskosten von Fr. 33.50 pro Zimmer und Monat, und bei wohnungsweiser Vermietung mit 4 % des Mietertrages.

Erläuterungen zu Verwaltungsrechnung und Übrige Rechnung

- 35 Der Betrag für Löhne und Entschädigungen liegt 3.5 % über dem Vorjahr: 2 Prozentpunkte des Anstiegs entfallen auf Teuerungsausgleich und berufliche Entwicklung, der Rest auf unterjährige Erhöhungen der personellen Kapazität. Vom gesamten Betrag von Fr. 308'218.- entfielen Fr. 16'920.- (Vorjahr 15'960.-) 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 Mitarbeiter/innen der Verwaltung verharren im Jahr 2003 bei total 320 Stellenprozenten; zusammen mit dem Pensum von maximal 30 Prozent von Anita Neff wurde die Kapazität bis Ende 2003 auf 350 Stellenprozente aufgestockt.
- 36 AHV, IV, EO, ALV, FAK, Unfall- und Krankentaggeldversicherung; Zunahme durch grösseren Basisbetrag und höhere Versicherungstarife.
- 37 Abnahme durch tarifliche Veränderungen.
- 38 Telefonrechnungen der ETH für die Büros der Woko sind noch ausstehend im Betrag von schätzungsweise Fr. 3'000.-
- 39 Davon EDV-Abschreibung Fr. 6'186.-
- 40 Davon rund Fr. 5'500.- Kosten Personalvermittler für Nachfolge in Vermietungsressort.
- 41 Davon Fr. 2'600.- Inseratkosten für Vermietungsressort und für Reinigungsmitarbeiter; Rest für die Pflege der Woko-Website.
- 42 Kosten der Generalversammlung, Mitgliedschaftsbeiträge, Kosten des HV-Abends.
- 43 Zins- und Dividendenerträge auf Kapitalanlagen sowie kalkulatorischer Zinsertrag auf eigener Liegenschaft total Fr. 70'914.- (Vorjahr Fr. 84'836.-) sowie per saldo realisierte Kapitalgewinne aus dem Verkauf von Kapitalanlagen Fr. 55'199.- (Vorjahr Fr. 82'631.-).
- 44 Freiwilliger Mitgliederbeitrag des Zürcher Universitätsvereins.
- 45 Kosten einer Liegenschafts-Expertise im Rahmen der Wohnraumsuche.

Erläuterungen konsolidierte Bilanz Liegenschaften und Verwaltung

- 46 Liquidität für anfangs Januar fällige, grosse Zahlungen. Erhöhte Liquidität durch fehlende kürzerfristige Anlagemöglichkeiten.
- 47 Als Mieterin leistet die Woko Akonto-Zahlungen an die betreffenden Hauseigentümer.
- 48 Rückgang des verzinslichen Anlagevermögens und der Zinssätze.
- 49 Stock Hauskassen Fr. 1'267.-, allgemeine Debitoren Fr. 1'500.-, Transitorische Aktiven Fr. 7'956.-
- 50 Die Zunahme um Fr. 23'660.- setzt sich hauptsächlich zusammen aus Kosten zur Neumöblierung und/oder Küchenausstattung: Götzstrasse 4/8 (Fr. 4'511.-), Röslibrunnenweg (Fr. 7'936.-), Scheuchzerstrasse (Fr. 1'972.-), Hafner-/Konradstrasse (Fr. 3'198.-), Lerchenhalde/rain (Fr. 2'608.-), Altstetterstrasse (Fr. 978.-).
- 51 Die Zunahme um Fr. 44'949.- setzt sich hauptsächlich zusammen aus einem dritten Fahrzeug für die Hauswartung und Reinigung, im Betrag von Fr. 27'940.-, und die dazugehörigen Ausrüstungen und Einrichtungen, insbesondere Reinigungsgeräte, im Betrag von Fr. 15'824.-
- 52 Die Abschreibungsdauer für Fahrzeuge und Ausrüstungen wurde von 8 auf 6 Jahre reduziert.
- 53 Der bisher kumulierte Bestand an EDV-Investitionen, mit einem Durchschnittsalter von 7 Jahren, wurde mit den Wertberichtigungen saldiert. Die EDV-Investition von Fr. 6'186.- im Berichtsjahr umfassen einen PC, einen Laser-Drucker, eine Lizenz für ein Betriebssystem, sowie Installationskosten.
- 54 Die Zunahme um Fr. 12'469.- betrifft hauptsächlich eine Satelliten-TV-Empfangsanlage in Lerchenhalde (Fr. 10'927.-) und Geräte für wireless LAN Internetanschluss in Leonhardshalde (Fr. 1'096.-).
- 55 Bestandesabnahme durch Wertschriftenverkauf. Kurswert per 31.12.2003 Fr. 562'137.-; Bewertungsreserve Fr. 76'769.- (Vorjahr: Fr 173'491.-).
- 56 Bestandesabnahme zur Finanzierung eines Darlehens an die Stiftung für Studentisches Wohnen.
- 57 Depots der Woko an Vermieter und die Post, mit kumuliertem Zins.
- 58 Darlehen an die Stiftung für Studentisches Wohnen für das Studentenhaus Kantstrasse 20, fest bis 30. September 2006, verzinst zu 2.625 Prozent pro Jahr.
- 59 Der Beitrag der Woko an die Studierendensiedlung Bülachhof erfolgte in Form eines zinslosen Darlehens bis 31. Dezember 2009, das eventuell Geschenkcharakter hat, und daher mit indirekter Abschreibung als Nonvaleur bilanziert wird.
- 60 Kaufpreis der Liegenschaft zuzüglich wertvermehrenden Investitionen, abzüglich indirekte Abschreibung von 1 Prozent pro Jahr.

- 61 Zusammensetzung des Anlagevermögens per 31.12.2003 (Wertschriften zum Kurswert, Liegenschaft zum Netto-Bilanzwert): Liegenschaft 52 %, Darlehen 30 %, Obligationen 8 %, Wandelobligation 3 %, Strukturierte Produkte 6 %, Guthaben 1%.
- 62 Die Mietzins-Sollstellungen und die Mietzins-Zahlungen werden auf das Sammelkonto Mieten verbucht, das den Saldo aller Mietzins-Vorauszahlungen und -Ausstände per 31.12.2003 zeigt. Die Ausstände per 31.12.2003 betragen total Fr. 7'621.-
- 63 Die Zunahme des Zimmerbestandes bewirkte eine entsprechende Zunahme der Kautionschuld.
- 64 Kontokorrentschuld gegenüber der Stiftung, als Saldo der Ergebnisse der Stiftungliegenschaften 2003 und der Akontozahlungen 2003 der Woko an die Stiftung.
- 65 Erfasste, am Stichtag noch nicht bezahlte Fakturen Fr. 177'604.-, Kontokorrent EWZ und Erdgas Fr. 16'279.-, Schlüsseldepots Fr. 21'552.-, abgerechnete, noch nicht rückbezahlte Kautionen Fr. 515.-, Heizraten von Mietern Fr. 3'040.-, transitorische Passiven Fr. 6'033.-, Kontokorrent gegenüber der AHV Fr. 6'636.-.
- 66 Bis Ende 2003 nicht bezogene Ferien und Überzeitguthaben; Zunahme durch überdurchschnittliche zeitliche Beanspruchung im Berichtsjahr.
- 67 Fehlende Fakturen für Strom, Gas, Wasser, Entsorgung, usw. wurden pro rata rückgestellt.
- 68 Erhöhung des Genossenschaftskapitals durch Bezahlung eines Anteilscheins durch den AVETH.

Budget 2004

Budget 2004 Verwaltete Liegenschaften Stiftung SSWZ

	Budget 1.1.2004 - 31.12.2004	Rechnung 1.1.2003 - 31.12.2003	Rechnung 1.1.2002 - 31.12.2002
Mieterträge Wohnräume	3'951'000	2'997'826	2'445'814
Mieterträge Gewerbe, Parkplätze	340'000	229'453	224'850
Leerstand	-1'000	-498	-3'600
Mietausfall	-1'000	-950	-2'290
Total Mieterträge	4'289'000	3'225'831	2'664'774
Baurechtszinsen	-355'000	-244'941	-257'911
Versicherungen, Abgaben	-45'000	-32'682	-21'256
Reparaturen, Unterhalt	-400'000	-272'991	-316'412
Total Betriebskosten Gebäude	-800'000	-550'614	-595'579
Heizung, Warmwasser	-172'000	-142'305	-111'634
Elektrizität, Kochgas	-141'000	-100'183	-94'003
Wasser, Abwasser	-158'000	-108'440	-105'917
Waschmaschinengeld	27'000	19'250	15'457
Kehrichtabfuhr, Entsorgung	-27'000	-18'786	-20'226
Hauswartung, Hausverantwortliche	-205'000	-147'622	-116'830
Gartenunterhalt	-39'000	-34'671	-27'620
Betriebskosten Hauswartung	-45'000	-33'028	-19'810
Diverse Betriebskosten	-7'000	-4'245	-1'644
Putzmittel, Kleinunterhalt	-18'000	-15'226	-9'207
TV-Anschlussgebühren, Internet	-36'000	-26'762	-35'389
Verwaltung	-372'000	-280'463	-230'034
Total Nebenkosten	-1'193'000	-892'481	-756'857
Total Mieterträge	4'289'000	3'225'831	2'664'774
Total Gebäudekosten	-800'000	-550'614	-595'579
Total Nebenkosten	-1'193'000	-892'481	-756'857
Bruttoertrag an Stiftung	-2'296'000	-1'782'736	-1'312'338
Ergebnis verwaltete Lieg.	0	0	0

Budget 2004 Miet- und Eigenliegenschaften

	Budget 1.1.2004 - 31.12.2004	Rechnung 1.1.2003 - 31.12.2003	Rechnung 1.1.2002 - 31.12.2002
Mieterträge Wohnräume	2'433'000	2'497'602	2'348'548
Übrige Mieterträge	42'000	41'271	40'912
Erträge Nebenkostenpauschalen	1'000	16'454	12'384
Leerstand	-1'000	-870	-1'202
Mietausfall	-1'000	-6'024	0
Total Mieterträge	2'474'000	2'548'433	2'400'642
Mietaufwand	-1'358'000	-1'467'806	-1'438'824
Kapitalverzinsung	-56'000	-55'891	-28'473
Versicherungen, Abgaben	-3'000	-2'308	-10'237
Reparaturen, Unterhalt	-95'000	-162'372	-30'862
Abschreibung, Rückstellungen	-171'000	-176'981	-149'743
Total Gebäudekosten	-1'683'000	-1'865'358	-1'658'139
Heizung, Warmwasser	-123'000	-127'622	-132'205
Elektrizität, Kochgas	-123'000	-123'137	-139'697
Wasser, Abwasser	-63'000	-70'224	-58'326
Waschmaschinengeld	13'000	13'375	9'056
Kehrichtabfuhr, Entsorgung	-21'000	-11'498	-14'984
Hauswartung, Hausverantwortliche	-119'000	-115'131	-131'874
Gartenunterhalt	-16'000	-18'650	-7'281
Betriebskosten Hauswartung	-21'000	-20'761	-16'202
Diverse Betriebskosten	-3'000	-3'778	-258
Putzmittel, Kleinunterhalt	-11'000	-8'450	-5'914
Telefonabonnemente	-3'000	-3'038	-2'715
TV-Anschlussgebühren, Internet	-21'000	-15'938	-19'743
Verwaltung	-219'000	-225'808	-221'263
Total Nebenkosten	-730'000	-730'660	-741'406
Total Mieterträge	2'474'000	2'548'433	2'400'642
Total Gebäudekosten	-1'683'000	-1'865'358	-1'658'139
Total Nebenkosten	-730'000	-730'660	-741'406
Ergebnis Liegenschaften	61'000	-47'585	1'097

Verwaltungsbudget 2004

	Budget 1.1.2004 - 31.12.2004	Rechnung 1.1.2003 - 31.12.2003	Rechnung 1.1.2002 - 31.12.2002
Verwalt.entschädig. Stiftungslieg.	372'000	280'463	230034
Verwalt.entschädig. Miet-Lieg.	219'000	225'808	221263
Gebührenerträge	6'000	6'843	6'232
Total Verwaltungserträge	597'000	513'114	457'529
Löhne, Entschädigungen	-361'000	-308'218	-297'807
Sozialversicherungen	-43'000	-38'105	-33'696
Personalvorsorge	-51'000	-39'494	-42'486
Ausbildung, Spesen, Uebrig	-3'000	-3'555	-2'948
Total Personalkosten	-458'000	-389'372	-376'937
Büromaterial	-2'000	-1'516	-809
Telefon, Porti	-13'000	-6'468	-10'397
Drucksachen	-10'000	-7'751	-7'533
Raumkosten	-20'000	-496	-1'929
Abschreibung, Wartung	-25'000	-12'457	-24'575
Übrige Bürokosten	-1'000	-471	-441
Total Bürokosten	-71'000	-29'159	-45'684
Zahlungstaxen Post	-9'000	-7'623	-7'029
Bankspesen	-4'000	-3'918	-4'553
Total Zahlungskosten	-13'000	-11'541	-11'582
Verwaltungsversicherungen	-3'000	-2'318	-2'219
Revision, div. Dienstleistungen	-4'000	-8'353	-2'655
Kommunikation, Werbung	-4'000	-5'724	-8'312
Übriger Verwaltungsaufwand	-4'000	-3'028	-3'714
Übrige Verwaltungskosten	-15'000	-19'423	-16'900
Total Verwaltungserträge	597'000	513'114	457'529
Total Verwaltungskosten	-557'000	-449'495	-451'103
Ergebnis Verwaltung	40'000	63'619	6'426

Übriges Budget 2004

Ergebnis Liegenschaften	61'000	-47'585	1'097
Ergebnis Verwaltung	40'000	63'619	6'426
Vermögenserträge	80'000	126'113	167'467
Kautionszinsen	-5'000	-3'232	-7'082
Genossenschaftbeiträge	2'000	2'000	2'000
Ausserord. Ertrag und Aufwand	0	-577	7'188
Aufwand für Wohnprojekte	-100'000	-2'905	-150'000
Gesamtergebnis	78'000	137'433	27'096

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.

Anlässlich der Generalversammlung 2003 trat Martin Lassner, der bereits während der Zeit von 1991 bis 1994 als Liegenschaftenbetreuer Kleinhäuser in der Woko-Verwaltung tätig war, nach 7-jähriger Zugehörigkeit zur GPK zurück. Als Nachfolgerin wählten die Genossenschafter Simone Ubertini-Schoenenberger, die ebenfalls vom 1. Juli 1999 bis 30. September 2000 als Liegenschaftenbetreuerin in der Woko-Verwaltung amtierte.

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

Dementsprechend beantragt die GPK der ordentlichen Generalversammlung 2004, dem Verwaltungsrat unter der besten Verdankung für die geleistete umfangreiche Arbeit im Rechnungsjahr Décharge zu erteilen.

Zürich, den 24. März 2004

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 2003 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. 135'157 und einem Eigenkapital von SFr. 1'898'244 zu genehmigen.

Dübendorf, 15. März 2004/mb-30

Die Revisionsstelle:

Reviduna Revisions AG



Markus Brechbühl
Dipl. Wirtschaftsprüfer

Beilage: Jahresrechnung bestehend aus

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