



2005

Woko

Geschäftsbericht

Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich

Geschäftsbericht 2005

Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich
Leonhardstrasse 15
8001 Zürich

Telefon 044 632 4290
Fax 044 632 1106
E-Mail woko@woko.ch
Internet www.woko.ch
Büros offen Montag bis Donnerstag

Herausgeber:

Verwaltungsrat Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich
Verfasser: Martin Stamm

Fotos:

Umschlag: Gubelstrasse 44, Roger Spiegel
Mittelteil: Gubelstrasse 44, Alessandro Della Bella

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Woko - Ein Kurzportrait	1
Bericht des Präsidenten	2
Organe und Verwaltungsteam 2005	5
Geschäftsgang 2005 im Überblick	7
Jahreschronik 2005	8
Vermietung	9
Wohnraum-Angebot	11
Unterhalt und Betrieb der Liegenschaften	12
Leitung, Administration	15
Stiftung für Studentisches Wohnen	17
Statistik	18
Jahresrechnung 2005	21
Jahresrechnung 2005: Erläuterungen	29
Budget 2006	33
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	36
Bericht und Antrag der Revisionsstelle	37

Woko - Ein Kurzportrait

Zimmer für Studierende

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

Alles inklusive

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

Von Studierenden gegründet

Woko - das war die Abkürzung für die **Wohnkommission**, die 1956 von den Studentenschaften der Zürcher Hochschulen gegründet wurde. Aus ihr entstand 1972 die heutige Studentische Wohngenossenschaft (Woko). Ihre Mitglieder sind juristische Personen, insbesondere Organisationen von Studierenden (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 rund sieben Millionen Franken und beschäftigt acht hauptberufliche sowie dreissig nebenamtliche - zumeist studentische - Mitarbeiter/innen.

Stiftung für Studentisches Wohnen

1987 gründete die Woko zusammen mit der Eidgenossenschaft bzw. der ETH, dem Kanton bzw. der Universität Zürich sowie der Stadt Zürich die Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich. Diese finanziert und realisiert Liegenschaftskäufe, Neubau- und Umbauprojekte für die Studierenden. Die Liegenschaften werden von der Woko verwaltet und an Studierende vermietet. Der Wert der von der Stiftung bisher realisierten Studentenhäuser beträgt rund 80 Millionen Franken. Gegen 60 Prozent des Angebotes der Woko entfallen auf diese Liegenschaften.

Bericht des Präsidenten

Grundlage für weiteres Wachstum geschaffen

Mit dem Bezug des Hauses Gubelstrasse 44 durfte die Woko im Berichtsjahr ihren Zimmerbestand wieder etwas ausbauen. Einmal mehr wurde hier mit der bewährten Zusammenarbeit von Woko, Stiftung Studentisches Wohnen (SSWZ) und Stadt Zürich attraktiver Wohnraum für die Studierenden bereitgestellt: Die Woko brachte die Liegenschaft ein, liess ein erstes Gutachten erstellen und schlug sie der SSWZ zum Kauf vor. Diese finanzierte, kaufte und renovierte das Haus unter Mitwirkung der Woko, während die Stadt Zürich mit einem Beitrag aus dem Jugendwohnfonds die Zimmer verbilligte.

Noch wichtiger aber war, dass 2005 die Basis für einen grösseren Wachstumsschritt gelegt werden konnte. Im Februar 2005 wurde von Woko und Credit Suisse Asset Management ein „Rohbau-Mietvertrag“ für 24 Wohnungen mit total 116 Zimmern am Max-Bill-Platz in Neu-Oerlikon unterzeichnet. Parallel dazu beantragten Jugendwohnnetz und Woko gemeinsam, im Rahmen einer stadträtlichen Arbeitsgruppe, die Stadt möge neue Gelder zur Förderung des Jugendwohnens bereitstellen. Im Herbst 2005 stimmte der Gemeinderat der Stadt Zürich diesem Begehren erfreulicherweise zu und der Jugendwohnfonds wurde mit 15 Millionen Franken wieder aufgefüllt. Dies erlaubt, in den nächsten Jahren weiteren Wohnraum für Jugendliche in Ausbildung und für Studierende zu beschaffen und zu verbilligen. Sehr rasch, noch im Dezember 2005, bewilligte der Stadtrat aus diesem Fonds einen Beitrag von 1.9 Millionen Franken an die Woko für den Ausbau und die Ausstattung der 116 Zimmer am Max-Bill-Platz. Diese werden im Herbst 2006 bezugsbereit sein.

Darüber hinaus wurde mit der ETH vereinbart, dass die Woko von ihr zwei ältere Wohnhäuser, Turnerstrasse 21 und Ekkehardstrasse 6, zur Verwaltung übernehmen wird. Zu sehr günstigen Preisen werden hier weitere 37 Zimmer ab Herbst 2006 exklusiv an Mobilitätsstudierende der ETH vermietet. Damit kann ein vordringliches Ziel der Woko, die Unterstützung der internationalen Mobilität der Studierenden, weiter gefördert werden.

Mit dieser Angebotserweiterung um total 153 Zimmer steht die Woko wieder ausgewogen auf zwei Beinen: einerseits dem Verwaltungsmandat für die Liegenschaften der SSWZ, andererseits der Vermietung einer ergänzenden Palette von städtischen und anderen Studentenhäusern. Indem die Woko sich nicht allein auf die Verwaltung der SSWZ-Häuser beschränkt, wahrt sie ihre Identität und Eigenständigkeit. Dies entspricht auch einem Anliegen ihrer Genossenschafter.

Verbreiterung der Dienstleistungspalette, bereit für zusätzliche Aufgaben

Indem die Woko neu auch Liegenschaften der ETH zur Verwaltung erhält, wird die Palette ihrer Dienstleistungen weiter verbreitert: Ob als Eigentümerin, Mieterin, Rohbau-Mieterin oder Verwalterin - die Woko kann für jeden Fall das optimale Vertragsverhältnis und die angemessenen Dienstleistungen anbieten, um studentischen Wohnraum zu vermieten und zu betreiben. Ihre Dienstleistungen können sich auf die blosser Vermietung beschränken, aber auch sämtliche Aufgaben abdecken, die für Unterhalt und Betrieb einer Liegenschaft erforderlich sind. Mit dem erstmaligen Abschluss eines Verwaltungsvertrages mit der ETH ist die Woko gut positioniert und willens, insbesondere im Rahmen von Science City künftige, noch anspruchsvollere Aufgaben für Vermietung und Betrieb von neuem studentischem Wohnraum zu übernehmen.

Führungswechsel

Seit den siebziger Jahren wurde die Woko von Gion Janett als Präsident und Meinrad Stöckli als Finanzverwalter und später als Geschäftsleiter geführt. Diese Kontinuität war wesentlich für das Gedeihen der Woko: Sie ermöglichte den Aufbau eines soliden Eigenkapitals, die Gründung der Stiftung für Studentisches Wohnen und das Wachstum des studentischen Wohnraums trotz Verlusten bei den städtischen Studentenhäusern. Die Beendigung solch langjähriger Konstanz kann für ein Unternehmen schwierig sein und bedarf sorgfältiger Planung. Auf die Generalversammlung Ende April 2005 trat Gion Janett als Präsident zurück, Meinrad Stöckli trat seine Nachfolge an. Als neuer kaufmännischer Leiter kam Martin Stamm im Mai 2005 zur Woko. Präsident, Leiterin des Ressorts Betrieb und Unterhalt und kaufmännischer Leiter bilden seither gemeinsam die Geschäftsleitung der Woko, mit dem Präsidenten als Vorsitzenden. Mit diesem Vorgehen konnte die notwendige Kontinuität sichergestellt werden.

Entwürfe für eine Woko-Stiftung

Seit Ende 2004 stellte der Verwaltungsrat Überlegungen an zur künftigen Rechtsform der Woko, angestossen durch Probleme der heutigen, genossenschaftlichen Organisation. Ziel ist die Schaffung einer für die Aufgabenerfüllung optimalen und stabilen organisatorisch-rechtlichen Struktur. Mit dem in den letzten Jahren stark gewachsenen Umsatz, der Verantwortung für die Verwaltung von Liegenschaften im Wert von gegen 80 Millionen Franken und dem Abschluss der Verträge mit Credit Suisse und ETH hat auch die Verantwortung der obersten Organe und der Geschäftsleitung zugenommen. Gleichzeitig verliert die Woko immer wieder Wohnraum: Im Unterschied zu ähnlichen Organisationen fehlt die Unterstützung durch einflussreiche Persönlichkeiten. Gesucht sind Strukturen, die studentischen Basisbezug mit fachlicher Kompetenz, personeller Konstanz und wirksamer Vernetzung mit dem universitären und politischen Umfeld verbinden, um die gewachsene Verantwortung wahrnehmen und die Interessen der Studierenden noch besser wahren zu können.

Im Berichtsjahr führte der Präsident konsultative Gespräche mit jedem einzelnen Genossenschafter und entwarf auf dieser Grundlage einen ersten Entwurf für eine Stiftungsurkunde. In weiteren Gesprächen, Sitzungen und Vernehmlassungen mit Verwaltungsrat, Stiftungsaufsicht, Steueramt, Handelsregisteramt und einem spezialisierten Juristen wurde der Entwurf mehrfach überarbeitet und verbessert. Es wurde eine Kommission gebildet hauptsächlich mit Vertreter/innen der Genossenschafter zur weiteren Beratung des Entwurfs.

Aus der Tätigkeit des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat traf sich im Jahr 2005 zu acht Sitzungen. Er überwachte die Führung der laufenden Geschäfte, diskutierte und verabschiedete Jahresrechnung und Jahresbericht 2004, das Liegenschaftsbudget 2005, sowie die Budgets 2006 für Verwaltung und Investitionen.

An seiner Sitzung vom 1. Februar 2005 stimmte der Verwaltungsrat der Unterzeichnung des Rohbau-Mietvertrages zwischen Woko und Credit Suisse Asset Management AG zu und bewilligte den für den Innenausbau durch die Woko erforderlichen Investitionsbetrag von 1.5 Millionen Franken. Im Rahmen des Investitionsbudgets 2006 bewilligte er auch einen Kredit von 464'000 Franken für die Möblierung und Ausstattung der Wohnungen und Zimmer am Max-Bill-Platz. Der Verwaltungsrat schuf zwei neue Gremien: den Entschädigungsausschuss und den Rechnungsprüfungsausschuss. Der erstere legt die Entschädigung des Präsidenten fest und überprüft die Entschädigungen von Mitgliedern der Geschäftsleitung, der zweite prüft die Jahresrechnung vertieft und bespricht sie mit dem Revisor, veranlasst wo nötig Spezialprüfungen und erstattet dem Verwaltungsrat Bericht. An allen Sitzungen wurden die Arbeiten zur Überprüfung der Rechtsform diskutiert und begleitet.

Der Verwaltungsrat behandelte auch das Beitritts-gesuch der „VAUZ“, der Vertretung des Mittelbaus der Universität Zürich, stellte einen Entscheid hierüber jedoch zurück, bis die Generalversammlung über die künftige Rechtsform befunden hat. Er delegierte Meinrad Stöckli und neu María-José Blass für die Amtsperiode 2006 bis 2008 in den Stiftungsrat der Stiftung für Studentisches Wohnen.

Ausscheiden von Genossenschaftern

Der Verwaltungsrat nahm Kenntnis davon, dass die „DOZ“, die ehemalige Dolmetscherschule, als Genossenschaftler ausscheidet: Sie existiert als Schule nicht mehr, sondern ist ein Studiengang und Institut innerhalb des Departements „Angewandte Linguistik“ der Zürcher Hochschule Winterthur. Im Sommer 2005 zügelte dieser Studiengang von Zürich nach Winterthur.

Kenntnis genommen wurde auch von der Auflösung des Genossenschafters „VSU“, dem Verband der Studierenden der Universität Zürich. Zurzeit existiert keine als juristische Person verfasste Vertretung der Studierenden der Universität Zürich und damit auch kein entsprechender Genossenschaftler der Woko.

Generalversammlung

Die Generalversammlung fand am 27. April 2005 unter der Leitung von Kurt Zraggen als Tagespräsident statt. Gion Janett und Peter Birkenhauer verabschiedeten sich aus dem Verwaltungsrat. Meinrad Stöckli wurde als Nachfolger von Gion Janett zum Präsidenten gewählt. Das Amt des Finanzverwalters wurde bis zur Einarbeitung des neuen kaufmännischen Leiters nicht besetzt und ad interim von Meinrad Stöckli wahrgenommen. Claudia König (Ex-VSU) und Philip Simka (VSETH) wurden wiedergewählt. Ebenso wurden die Geschäftsprüfungskommission, die Kontrollstelle und der Vorsitzende der Generalversammlung bestätigt.

Dank

Gerne danken wir an dieser Stelle allen ganz herzlich, die das studentische Wohnen und die Woko wiederum tatkräftig unterstützt haben. Ein besonderer Dank richtet sich diesmal an alle Verantwortlichen der Stadt Zürich, die zur Wiederauffüllung des Jugendwohnkredites und zur Gewährung des zinslosen Darlehens der Stadt für die Woko-Wohnungen am Max-Bill-Platz beigetragen haben: an Herrn Stadtrat Vollenwyder, Finanzvorstand der Stadt Zürich, an Remo Montanari vom Büro für Wohnraumförderung sowie an Peter Macher, Stiftungsratspräsident des Jugendwohnnetzes. Ohne ihre Bereitschaft zur Zusammenarbeit mit der Woko, ihr Vertrauen und ihren Einsatz wären diese positiven Resultate für das studentische Wohnen nicht möglich geworden.

Meinrad Stöckli, Präsident

Organe und Verwaltungsteam 2005

Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Verband der Studierenden ETH Zürich (VSETH) - Florian Bernlochner
Verband der Studierenden Universität Zürich (VSU) bis 05.05 - Deborah Riedi
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) - Margot Schneider
Verband der Studierenden Hochschule Musik und Theater (SMT) - n.n.
Hochschule für Gestaltung und Kunst Zürich (HGKZ) - n.n.
Kantonale Maturitätsschule für Erwachsene Zürich (KME) - n.n.

Verwaltungsrat

Gion Janett (bis 04.05), Dr. Meinrad Stöckli - Präsident
Peter Birkenhauer (bis 04.05), Claudia König - Vizepräsidentin
Philipp Simka - Mitglied
Walter Huber - Delegierter der Stadt Zürich

Geschäftsprüfungskommission

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

Revision

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

Verwaltungsteam

Dr. Meinrad Stöckli - Präsident
Martin Stamm (ab 05.05) - Kaufmännische Leitung
Bettina Junker - Vermietung, Buchhaltung
Peter Berger (bis 11.05) - Buchhaltung, Stellvertretung Vermietung
Lukas Schwaiger (ab 01.06) - Vermietung, Buchhaltung
Anita Neff (bis 04.05) - Spezialaufgaben
María-José Blass - Leitung Unterhalt und Betrieb
Serguei Goussev (bis 11.05) - Assistenz Unterhalt und Betrieb
Mario Boldini - Hauswartung Badenerstrasse, Bülachhof, Bülachstrasse, Elsastrasse,
Germaniastrasse, Hochstrasse, Kantstrasse, Rebhüslweg
Christian Habegger - Hauswartung Gsteigstrasse, Gubelstrasse, Leonhardshalde,
Lerchenrain, Lerchenhalde, Tannenrauchstrasse
Yvonne Beckford - Reinigung Badenerstrasse, Bülachhof, Bülachstrasse, Elsastrasse,
Germaniastrasse, Hochstrasse, Kantstrasse, Rebhüslweg

Hausverantwortliche

Altstetterstrasse 183	Tamara Koch (bis 10.05), Justyna Ruminska
Badenerstrasse 280	Silvia Caviezel (bis 07.05), Sarah Clavadetscher
Bülachhof 1	Johannes Kerner (bis 07.05), Maryline Mertz
Bülachhof 2	Philippe Saner
Bülachhof 3	Jörg Wild
Bülachstrasse 1-11	Gazment Dauti
Chorgasse 7	Daniela Oertle (bis 06.05), Claudine Pfister
Elsastrasse 17	Dirk Zimmer (bis 09.05), Pascal Abb
Germaniastrasse 103	Michael Hill (bis 07.05), Camille Maulini
Gsteigstrasse 18	Kevin Li
Gubelstrasse 44	Csongor Wildmann (ab 10.05)
Hafner-/Konradstrasse	Christine Rüegg (bis 09.05), Simon Schlegel
Hirzenbachstrasse 4	Sylvia Grandgirard (im Haus wohnende Hauswartin)
Hochstrasse 108	Robert van Bennekom (bis 03.05), Petra Bachmann
Kantstrasse 20	Béatrice Gloor
Kirchgasse 36	Petra Hornung
Leonhardshalde 15-19	Rebekka Köppel (bis 11.05), Tanja Pfammatter
Lerchenhalde 37-43	Thomas Schneider
Lerchenrain 7-13	Flavia Godet
Münstergasse 25	Sophia Wüst
Plattenstrasse 24	Angelika Simai
Predigergasse 13	Maurice Desiderato
Rebhüslweg 1-5	Margarete Seeling
Riedtli-Siedlung	Basil Gasser
Röntgenstrasse 86	Georg Patscheider
Schöneeggstrasse 27	Daniel André
Tannenrauchstrasse 35	Urs Grädel
Zederstrasse 12	Pierino Casty
Zürichbergstrasse 24	Philipp Meier
Zürichbergstrasse 93	René Bernhard (bis 09.05), Mira Habermann

Geschäftsgang 2005 im Überblick

Ende 2005 konnte die Woko einen Bestand von 1'289 Zimmern, 11 Zimmer mehr als Ende 2004, anbieten. Der Verlust der restlichen, befristeten 3 Wohnungen in der Siedlung Glaubenstrasse, welche Ende Juli an die Stadt zurückgegeben werden mussten, wurde durch die Neuvermietung von 16 Zimmern in fünf Wohnungen an der Gubelstrasse 44 in Oerlikon wettgemacht.

Die Woko ist weiterhin sehr bemüht, Wohnangebote für Studierende aus dem Ausland und aus anderen schweizerischen Kantonen zur Verfügung zu stellen. Für diese jungen Menschen, welche in der Regel keine Kontakte zur einheimischen Wohnbevölkerung haben, ist es ungemein schwierig, aus der Ferne ein geeignetes Zimmer in Zürich zu finden. Umso erfreulicher ist die Tatsache, dass der Anteil ausländischer Studierender an der Mieterschaft weiter gesteigert werden konnte: Im Berichtsjahr lebten 28 Prozent oder 365 ausländische Studierende in Zimmern der Woko. Seit Ende 2004 entspricht das einer Zunahme von 45 Personen oder 14 Prozent. Weiter konnte der Anteil von auswärtigen Schweizer/innen, das heisst von Studierenden, welche nicht im Kanton Zürich wohnten, erhöht werden. Mit 615 Bewohner/innen macht der Anteil der ausserkantonalen Studierenden bereits knapp 67 Prozent (Vorjahr gut 63 Prozent) der schweizerischen Mieterschaft aus.

Die Kennzahlen zur Mutationshäufigkeit und der Mietdauer zeigten im Berichtsjahr ein erfreuliches, gegenüber 2004 verbessertes Bild: Die durchschnittliche Mietdauer der im Geschäftsjahr ausgezogenen Bewohner/innen steigerte sich gegenüber dem letzten Jahr um einen Monat auf 22 Monate und die Anzahl von 530 Mutationen machte im Berichtsjahr 41 Prozent aller Mietverhältnisse aus (Vorjahr 58 Prozent).

Der Frauenanteil stieg um einen Prozentpunkt auf nun 45 Prozent weiter an. Der Anteil der Mieter/innen nach Schulen hat sich gegenüber dem letzten Jahr leicht verändert: Die Universität mit 41 Prozent konnte gegenüber der ETH mit 53 Prozent leicht Boden gutmachen. Die restlichen 6 Prozent stellen verschiedene Zürcher Fachhochschulen und die kantonale Maturitätsschule für Erwachsene.

Beim Unterhalt der Liegenschaften wurden die sanften Renovationen bei Mieterwechseln in den Siedlungen Bülachstrasse, Elsastrasse und Rebhüslweg fortgeführt. Auch an der Hirzenbachstrasse wurden weitere zwei Wohnungen erneuert. In der Siedlung Bülachhof 1-3 wurde die Dachterrasse im Haus 1 umgestaltet und aufgewertet und alle Balkone in den Häusern Lerchenhalde/Lerchenrain mit Metalltischen und Stühlen ausgestattet. In der Badenerstrasse wurde die Heizanlage auf Gasbetrieb umgestellt und in der Gsteigstrasse alle Wohnungstürschlösser ersetzt.

Die geschäftlichen Resultate 2005 sind durchwegs gut: Der Umsatz liegt bei knapp 7 Millionen Franken und die Liegenschaftsrechnung schloss erneut mit einem Überschuss ab. Es konnte wiederum ein guter Anlageerfolg erzielt werden. Das Jahresergebnis 2005 ist positiv. Liquidität, Rückstellungen und Eigenkapital reichen aus, um alle Verpflichtungen erfüllen zu können.

Jahreschronik 2005

- Januar: Beginn der Renovationsarbeiten Gubelstrasse 44. Elsastrasse 17: Renovation des Treppenhauses. Gsteigstrasse 18: Ersatz aller Wohnungstürschlösser.
- Februar: Abschluss und Unterzeichnung des Rohbau-Mietvertrags Max-Bill-Platz 11-15 zwischen Woko und Credit Suisse. Hirzenbachstrasse 4: Renovation von zwei weiteren Wohnungen. Umfrageresultate zur Siedlung Bülachhof 1-3.
- März: Leonhardshalde 15-19: Mietzinserhöhung von 5 Prozent. Einführung der überarbeiteten Formulare „WG-Vorschlag“, „Kündigung“ und „Antrag zur Untervermietung“.
- April: Am 27. April Generalversammlung mit Ablösung von Verwaltungsratspräsident Gion Janett durch Meinrad Stöckli. Lerchenhalde/Lerchenrain: Neue Balkonausstattung mit grossen Metalltischen und Stühlen.
- Mai: Stellenantritt von Martin Stamm als kaufmännischer Leiter. Zeitliche Verlagerung der Austritte: Im Gegensatz zu früheren Jahren wurden über 100 Zimmer bereits vor den Sommersemesterferien auf die Monatsenden Juli und August gekündigt.
- Juni: Erster grosser Andrang von Zimmersuchenden und sofortige Vermietung der vorhandenen 100 Zimmer für Einzugstermine August und September. Woko Stiftung: Erste Gespräche mit den Genossenschaffern.
- Juli: Montage von Sonnenschutzblachen im Bülachhof 2. Start Vermietungs- und Auswahlprozedere für Neumieter/innen der Gubelstrasse 44. Leonhardshalde 15-19: Planungsbeginn für die Sanierungsarbeiten. Abgabe der restlichen drei Wohnungen in der städtischen Siedlung Glaubtenstrasse.
- August: Weiterer grosser Ansturm von Zimmersuchenden in der ersten Augustwoche; das vorhandene „knappe“ Angebot kann jedoch mit der hohen Nachfrage nicht mithalten. Umgestaltung der Dachterrasse im Bülachhof 1.
- September: Am 28. September Einweihung der Gubelstrasse 44. Übernahme des gesamten Kautionswesens in die Mietkonti resp. in die Liegenschaftenbuchhaltung.
- Oktober: Der Gemeinderat stimmt der Auffüllung des Jugendwohnfonds um 15 Millionen Franken zu. Bezug der Gubelstrasse 44. Installation einer Gasheizung in der Badenerstrasse 280. Bülachstrasse 1-11: Sanierung des Volleyballfeldes. Riedtli-Siedlung: Weiterverrechnung der städtischen Mietzinserhöhungen von Fr. 30.- bis Fr. 38.- pro Monat und Zimmer.
- November: Bildung der SSWZ-Arbeitsgruppe „Mobilitätswohnen“, um ein konkretes Wohnprojekt für Mobilitätsstudierende zu entwickeln und umzusetzen. Die Arbeitsgruppe erarbeitet einen ersten Entwurf eines Pflichtenheftes. Anschluss der Siedlung Bülachstrasse 1-11 an Fernseh-Satellitenanlage. Austritt von Peter Berger.
- Dezember: Der Stadtrat bewilligt aus dem Jugendwohnfonds einen Beitrag von 1.9 Millionen Franken für den Ausbau und die Ausstattung der Studentenwohnungen am Max-Bill-Platz. Ersatz der vom Hagel im Jahr 2004 beschädigten Rollläden an der Bülachstrasse 1-11. Bülachhof 1-3: Umwandlung der 2-Zimmer-Wohnungsverträge in Zimmerverträge. Veröffentlichung des NZZ-Artikels „Wenig Wohnraum für Studierende“, welcher auf die schwierige Wohnungssuche der Studierenden in Zürich eingeht und der Woko Publizität verschafft.

Vermietung

Nachfrageüberhang, leichte Zunahme des Angebotes

Der Nachfrageüberhang nach studentischem Wohnraum zeigte sich auch im Berichtsjahr. Das Interesse nach Zimmern bei der Woko war mindestens so hoch wie in den Vorjahren und übertraf das verfügbare Angebot. Festgestellt wurde eine zeitliche Verlagerung der Austritte; im Gegensatz zu früheren Jahren wurden viele Zimmer bereits auf die Monatsenden 31. Juli und 31. August gekündigt und zu Beginn der Monate Juni und Juli sofort neu vermietet. Auf die zwei Kündigungstermine vor den Sommersemesterferien entfielen über 100 Austritte, in etwa gleich viele wie auf die Kündigungstermine 30. September und 31. Oktober. Diese Verschiebung hatte zur Folge, dass den mehrheitlich neuimmatrikulierten Studierenden, welche „erst“ im August auf Unterkunftssuche für Oktober gingen, nicht genügend Zimmerangebote vermittelt werden konnten.

Der Zimmerbestand stieg von 1'278 Zimmern im Jahr 2004 auf 1'289 Zimmer per 31. Dezember 2005, eine Zunahme um 11 Zimmer oder einem Prozent.

Reservationsprogramme für ETH und Uni

Im Jahr 2003 wurden mit der ETH und der Universität Abkommen für 24 Zimmer in der Siedlung Bülachhof und für 18 Appartements im Haus Gsteigstrasse 18 abgeschlossen. Diese werden von den beiden Hochschulen nach ihren Bedürfnissen disponiert und an ausländische Studierende und Doktoranden vergeben.

Aufgrund der vergangenen Erfahrungen mit administrativen Umtrieben und ungewohnten Leerstandsverlusten im Bülachhof, welche teilweise von der Stiftung für Studentisches Wohnen übernommen werden mussten, wurden die Mietzinse im Berichtsjahr um 16 Prozent gegen oben angepasst. Damit wurden die erneuten zwei Monate Leerstand in den Sommersemesterferien von den Bewohner/innen der Mobilitätswohnungen getragen und Leerstandsverluste zu Lasten der Schulen und der Eigentümerin konnten verhindert werden.

Mobilitätswohnen - hohe Steigerung

Der Anteil ausländischer Studierender an der Mieterschaft nimmt weiter zu. Im Berichtsjahr lebten 28 Prozent oder 365 ausländische Studierende in Zimmern der Woko. Seit Ende 2003 entspricht das einer Zunahme von 71 Personen oder 24 Prozent.

Trotz dieser erfreulichen Steigerung kann der weiter zunehmenden Nachfrage aus dem Ausland leider nicht genug entsprochen werden. Diese Zunahme wird tagtäglich festgestellt; telefonische und schriftliche Anfragen nehmen die Vermietung immer mehr in Anspruch. Der Zielkonflikt zwischen Zugänglichkeit für Auswärtige und der Mitsprache der WG, welche vorschlägt und auswählt, bleibt weiter bestehen. Diesem nicht zufriedenstellenden Umstand wird mit der Verwaltungsübernahme der Liegenschaften Turnerstrasse 21 und Ekkehardstrasse 6 Rechnung getragen, welche ausschliesslich für ETH Studierende aus Mobilitätsprogrammen zur Verfügung stehen.

Weniger Mutationen, höhere Mietdauer

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

Die Werte erreichten im Berichtsjahr fast wieder die positiven Zahlen vom Jahr 2003. Bei dieser Gegenüberstellung gilt es jedoch zu beachten, dass die Mietdauer im Geschäftsjahr 2004

durch die Aufnahme der Siedlung Bülachhof und des „Doktorandenhauses“ Gsteigstrasse 18 stark nach unten gedrückt wurde.

Die Mutationen nahmen von 58 Prozent im Jahr 2004 auf nun 41 Prozent ab. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der im Jahr 2005 ausgezogenen Mieter/innen stieg von 21 Monaten auf 22 Monate. Auffallend sind insbesondere die geringeren Wechsel in den Liegenschaften Tannenrauchstrasse 35 und Altstetterstrasse 183.

Im zweiten vollen Betriebsjahr zeigen die Kennzahlen in den Liegenschaften Bülachhof 1-3 und Gsteigstrasse 18 nun Resultate, welche auch Vergleiche zu den übrigen Häusern zulassen.

Frauenanteil - weiterer Anstieg

Der Anteil der Frauen an der Mieterschaft der Woko steigt weiter. Die 583 Frauen machen nun bereits einen Anteil von 45 Prozent aus - ein Anstieg um einen Prozentpunkt gegenüber dem Vorjahr.

Anteile der Schulen - Uni legt leicht zu

Im Berichtsjahr studierten 53 Prozent (Vorjahr 54 Prozent) der Bewohner/innen an der ETH, 41 Prozent (Vorjahr 40 Prozent) an der Universität und unverändert 6 Prozent an verschiedenen Zürcher Fachhochschulen und der kantonalen Maturitätsschule für Erwachsene.

Mietzinsen - Anpassungen Leonhardshalde und Riedtli-Siedlung

Der Betrieb der Liegenschaft Leonhardshalde 15-19 verursachte seit Jahren hohe Verluste, weshalb im Vorjahr alle Zimmer neu bewertet und die Zimmerpreise neu festgelegt wurden. Die Mieten wurden ab März 2005 im Durchschnitt um rund fünf Prozent erhöht, was zu einer besseren Wirtschaftlichkeit führte.

Im Jahr 2004 wurden die Wohnungen in der städtischen Wohnsiedlung Riedtli renoviert. Die Mietzinserhöhung, bis zur Kostendeckung, erfolgt gestaffelt in sechs Tranchen. Die Woko musste die Preise der davon betroffenen Zimmer ab 1. Oktober 2005 zwischen Fr. 30.- und Fr. 38.- pro Monat erhöhen. Bei den Liegenschaften Götzstrasse 4/8 und Röslibrunnenweg 5 wurde die zweite Tranche fällig, bei den Liegenschaften Kinkelstrasse 44, Scheuchzerstrasse 96 und Stolzestrasse 19 erfolgte die Weiterverrechnung der ersten Tranche. Alle übrigen Zimmerpreise der Woko blieben 2005 konstant.

Erstvermietung Gubelstrasse 44 - Testlauf für Max-Bill-Platz

Die Erstvermietung der Gubelstrasse 44 wurde anhand eines Aktionsplans umgesetzt. Dieses Konzept für die Vermietung von Neuobjekten diente der Woko als Testlauf für zukünftige Objekte, insbesondere für die Studentenwohnungen am Max-Bill-Platz. Die Woko kann nun ziemlich klar den Zeitrahmen für die Publikation des Angebots auf der Homepage und die Auswahl der zukünftigen Mieterschaft abschätzen. Nach der Publikation des Angebots auf der Woko-Homepage (ohne zusätzliche Werbung) bewarben sich innerhalb einer Arbeitswoche über 50 Personen für ein Zimmer im neuen Studentenhaus. Weiter konnten Kriterien für die Auswahl der neuen Mieter/innen geprüft und verfeinert werden, um eine sehr gute Durchmischung der Hausbewohner/innen zu erreichen. Der Testlauf zeigte ausserdem auf, wie die Kommunikation bei einer Erstvermietung angepackt werden muss und wie die administrativen Angelegenheiten möglichst rationell abgewickelt werden können.

Wohnraum-Angebot

Beendigung temporärer Verträge

Das Wohnungsangebot der Woko stieg von 1'278 Zimmern Ende 2004 auf 1'289 per 31. Dezember 2005, eine Steigerung um 11 Zimmer oder ein Prozent.

Am 31. Juli 2005 erfolgte die Abgabe der restlichen drei Wohnungen in der städtischen Siedlung Glaubtenstrasse. Die Woko war hier Zwischenmieterin bis zum Beginn von Renovationsarbeiten. Durch die Neuvermietung der 16 Zimmer im Haus an der Gubelstrasse 44 in Oerlikon konnte diese Abgabe kompensiert werden.

Gubelstrasse 44 - Neuvermietung

Auf Semesterbeginn per 1. Oktober 2005 konnte das von der Stiftung Studentisches Wohnen zur Vermietung übernommene Haus an der Gubelstrasse 44 von den Studierenden planmässig bezogen werden.

Das Haus befindet sich an einer ruhig gelegenen Einbahnstrasse in der Nähe des Zentrums Oerlikon. Der Anschluss an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut. Auf die fünf Stockwerke sind insgesamt 16 möblierte Zimmer verteilt. Pro Etage teilen sich je drei bis vier Bewohner/innen eine vollständig ausgestattete Wohnküche, eine Dusche und ein WC. Sämtliche Zimmer verfügen über einen eigenen TV-Anschluss, zudem besteht die Möglichkeit pro WG einen Telefon-/ADSL-Anschluss anzumelden. Zusätzlich stehen den Bewohner/innen eine Dachterrasse, ein Aufenthaltsraum im ausgebauten Dachraum, ein Hofplatz und eine Waschküche zur Verfügung.

Zürichbergstrasse 93 - Verlängerung Mietverhältnis

Erfreulicherweise wurde der Mietvertrag für das der Stadt gehörende Studentenhaus an der Zürichbergstrasse 93 mit 18 Zimmern erneut um ein Jahr verlängert.

Geprüfte Angebote

Auch im Berichtsjahr wurden mehrere Angebote von Privaten geprüft, welche jedoch bezüglich Kosten, Qualität oder Lage nicht zu befriedigen mochten.

Das Lydiaheim (betrieben von der Chrischona-Gemeinschaft) an der Leonhardstrasse 13 wurde an eine zur Zeit unbekannte Käuferschaft verkauft. Da auch die ETH als mögliche Käuferin gehandelt wurde und die Woko in diesem Fall die Verwaltung dieses Hauses übernommen hätte, wurde diese Entwicklung mit Bedauern zur Kenntnis genommen.

Unterhalt und Betrieb der Liegenschaften

Liegenschaften der Stiftung für Studentisches Wohnen

Die Woko ist verantwortlich, die Liegenschaften der Stiftung für Studentisches Wohnen in einem guten Zustand zu halten, vorbeugend Schäden zu vermeiden und wenn nötig für die Bedürfnisse der studentischen Bewohner/innen nachzurüsten. Der Anlagewert der so betreuten Liegenschaften geht gegen 80 Millionen Franken. Total wurden in den Stiftungsliegenschaften im Berichtsjahr Fr. 350'000.- für Reparaturen, Unterhalt und neue Ausstattungen aufgewendet; im Vorjahr waren es Fr. 382'000.- gewesen. Rund Fr. 89'000.- entfielen auf die Renovation von Zimmern und Allgemeinräumen, Fr. 40'000.- auf den Ausbau von Gemeinschaftsräumen und Fr. 15'000.- auf Neumöblierungen.

In der Siedlung **Bülachstrasse 1-11** wurde das Programm zur Pinsel-Renovation (Neuanstrich der Wände, Instandstellung der Parkettböden mittels Grundreinigung und Versiegelung) weitergeführt und auf Wunsch der Bewohner auch die restlichen 15 Wohnküchen mit neuen Sofas ausgestattet. Das Volleyballfeld wurde durch Ausebnung und Vertikutierung des Rasens saniert und bei den Dachterrassen, wo erforderlich, die Ausnivellierung der Bodenplatten bewerkstelligt. Im Winter wurden alle im Jahr 2004 vom Hagel beschädigten Rollläden ersetzt; die Gesamtkosten von Fr. 22'000.- wurden vollständig von der Gebäudeversicherung übernommen. Ebenfalls wurde der bereits im benachbarten Bülachhof realisierte Anschluss an das Satelliten-Fernsehen vollzogen. Mit der Investition von Fr. 11'000.- kann künftig auf den kostspieligen Cablecom-Anschluss verzichtet werden. Die nun aufgeschalteten TV-Kanäle konnten durch die Mieterschaft mittels Umfrage ausgewählt werden. Schlussendlich wurde zwischen ETH und der Wohnsiedlung ein neuer für die Woko kostenloser Router installiert, um beim Internet eine Performancesteigerung und Traffic-Optimierung zu erreichen.

Zusammen mit einem Farbgestalter und mit Inputs der Studierenden aus den obersten WGs und der Hausverantwortlichen wurde ein Konzept für die Umgestaltung der ungastlichen Dachterrasse im Haus 1 der Siedlung **Bülachhof 1-3** erstellt. Die gewünschte Aufwertung der Terrasse wurde einerseits mit einer zweiseitigen Senkung der Betonmauer auf Geländerhöhe, der Montage einer Sitzbank aus Lärche und dem Neuanstrich aller Wände und des Bodens in warmen, einladenden Tönen und andererseits mit der Möblierung durch zwei Tische, Stühle, einen Elektrogrill und Sonnenschirm erreicht (Kostenpunkt: Fr. 31'000.-). Im Bülachhof 3 wurden auf Wunsch der betroffenen WGs in den obersten beiden Geschossen Sonnenschutzblenden montiert, um die Wärmeeinwirkung zu reduzieren. Diese werden jeweils im Herbst durch den Hauswart demontiert und im Frühling wieder installiert. Die Abnahme der Zweijahresgarantie für alle Häuser, inklusive der Kinderkrippe, ergab wenige Mängel. Alle Schäden (Fenster neu richten, Fugen erneuern, Türplaneten und -dichtungen austauschen) wurden durch die Allreal-Generalunternehmung fristgerecht und zur Zufriedenheit der Woko behoben. Zu guter Letzt wurden im Abgang zum Untergeschoss die Rahmen an den Holzfenstern teilweise mit Metall verkleidet, da diese nach zwei Jahren stark verwittert waren.

In der **Badenerstrasse 280** wurde die Heizanlage für Fr. 48'000.- auf Gasbetrieb umgestellt, da der Ölheizkessel undicht und nicht mehr reparierbar war. Beim Ladenlokal an der Ecke Elsa-/Badenerstrasse wurden auf Wunsch und zu Lasten des Mieters vier Sonnenmarkisen montiert. Im Gesamtbetrag von Fr. 3'000.- wurden sieben Wohnungstüren mit stärkeren Bändern ausgestattet.

Im Berichtsjahr wurde das Renovationsprogramm im Studentenhaus **Elsastrasse 17** mit drei Zimmerrenovierungen (Entfernen der hässlichen Deckenplatten, freundlichere Beleuchtung, Neuanstrich) fortgeführt. Für Fr. 13'000.- wurde das Treppenhaus aufgewertet. Dazu gehörte eine Pinsel-Renovation des Treppenhauses mit Farbgestaltung, um einen einladenderen Eindruck zu bewirken. Die beigen Treppenhauswände wurden weiss und die Wohnungsfront gelb gestrichen. Nebst der Montage einer neuen freundlicheren Beleuchtung wurden die Treppenstufen grundgereinigt, die Sonnerieplatten ausgetauscht und pro Stockwerk Türklingeln montiert. Für rund Fr. 9'000.- wurde das uneinheitliche Schliesssystem gegen ein neues zentrales System ausgetauscht und die alte Briefkastenanlage erneuert, so dass nun neu pro Wohnung ein Briefkasten zur Verfügung steht.

In der **Gsteigstrasse 18** wurden mit Kosten von Fr. 14'000.- alle 25 Wohnungstürschlösser ersetzt. Die beim Umbau belassenen alten Schlösser konnten oft nicht mehr geöffnet werden, was immer wieder zu teuren Noteinsätzen des Schlüsseldienstes führte. Im Rahmen der Zweijahresgarantie wurden Fugen saniert und fast alle Fenster neu gestrichen - der Feuchtigkeitstransport nach aussen war durch einen zu dichten Anstrich nicht gewährleistet, was zu Abblätterungen der Farbe führte. Aufgrund von Reklamationen der Mieterschaft wurde im Herbst die Nachtbeleuchtung in den Laubengängen von Dauerbetrieb auf Bewegungsmelder umgestellt. Nebst dem Austausch aller Heizungsventile auf energiesparende Danfoss-Ventile für Fr. 7'000.- wurde einem Wunsch der Bewohner entsprochen und für Fr. 9'000.- der TV-Raum in der obersten Etage aufgewertet. Mit der Verlegung eines Teppichs und der Installation eines schallschluckenden Vorhanges konnte eine räumliche Abtrennung mit einer verbesserten Schalldämmung zwischen Treppenhaus und TV-Bereich geschaffen werden.

In der **Hochstrasse 108** wurde die vermooste Ostfassade gereinigt, die verwitterten Fassadenplatten im Dachgeschoss gestrichen und die siebenjährige Waschmaschine ersetzt.

An der **Kantstrasse 20** mussten zwei Linden gefällt werden, welche zu nahe an der Südseitenfassade standen und die Stützmauer beschädigten. An den Nasszellen wurden diverse Arbeiten zur Minimierung von Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden vorgenommen. Um den Sockelbereich vor Feuchtigkeit zu schützen, wurden dort Plättli verlegt, Fugen ersetzt sowie zwei Nasszellen mit Kunstharzfarbe gestrichen. Ersetzt wurde weiter die Umwälzpumpe der Heizung inklusive Mischventil.

Die Zimmer am **Rebhüslweg 1-5** wurden auch im Berichtsjahr bei Mieterwechseln weiter renoviert. Wegen Feuchtigkeitsschäden wurde die Fassade im Sockelbereich beim Haus 1a neu abgedichtet. Alle Dachfenster wurden mit neuen Dichtungen und Silikonfugen aufgefrischt, imprägniert, neu angestrichen und schliessbar gemacht. Bei den Erkern im Haus 5 bildete sich laufend Kondenswasser. Eine bauphysikalische Untersuchung ergab keine konstruktiven Mängel, stellte aber fest, dass bis anhin zu wenig gelüftet wurde. Die Feuchtigkeitsschäden wurden behoben und alle Mieter/innen über Belüftungsrichtlinien informiert. Ersetzt wurde zudem die 14-jährige Waschmaschine.

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

Miet-Liegenschaften

Die Woko sollte bei den gemieteten Liegenschaften grundsätzlich keinen Unterhaltsaufwand aufweisen, da dieser ja Sache des Eigentümers ist. Die gleichwohl vorhandenen Aufwendungen von rund Fr. 17'000.- betreffen Schäden, die die studentischen Bewohner/innen verursacht haben und der Woko als Mieterin belastet werden, sowie den so genannten „kleinen Unterhalt“, für den ebenfalls die Woko als Mieterin aufkommt. Hinzu kommen Investitionen der Woko für die Vermietung an die Studierenden: Möblierung, Einrichtung von Gemeinschaftsräumen und Ausstattung der Küchen. Im Berichtsjahr beliefen sich diese Investitionen auf insgesamt rund Fr. 53'000.-.

Die Stadt Zürich hat die nötigen Sanierungsarbeiten in der **Leonhardshalde 15-19** in Angriff genommen. Dabei arbeiten die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich, das Amt für Hochbauten, die beauftragte Architektin und die Woko eng zusammen. Die Renovationsarbeiten werden in bewohntem Zustand ausgeführt. Im Frühjahr wird die Erneuerung der Zimmerböden vorgenommen. In den Sommersemesterferien werden folgende Arbeiten ausgeführt:

- Die haustechnischen Installationen aller Räume werden auf den heutigen Standard gebracht und die Zimmer mit einer Netzwerkverkabelung ausgerüstet.
- Sämtliche Türen werden mit T30 aufgerüstet und bieten so bei Brand längeren Widerstand.
- Im Haus 19 wird die Küche in den Aufenthaltsraum verlegt und der Duschaum komplett erneuert.
- In vier Zimmern werden die Leichtbautrennwände mit einer Schalldämmung nachgerüstet.
- Die Ölheizung wird durch eine Gasheizung ausgetauscht, welche auch die Warmwasseraufbereitung übernimmt.
- Geländer (innen und aussen) werden an baupolizeiliche Vorschriften angepasst und Dachterrassenroste montiert.

In der **Lerchenhalde/Lerchenrain** wurden alle Balkone mit grossen Metalltischen und je vier Stühlen ausgestattet. Kostenpunkt inklusive Entsorgung der alten Möblierung: Fr. 47'000.- Für den Hauswart Christian Habegger wurde ein Hauswartzbüro mit Computer inkl. Internetanschluss und Drucker eingerichtet. Hausbewohner/innen und Woko finanzierten gemeinsam neue Internet-Funkbrides. Durch die Ende Jahr installierten Komponenten konnte ein leistungsfähigeres und stabileres Netz mit weniger Abstürzen und Ausfällen erreicht werden.

In der **Hafner- und Konradstrasse** installierte die Eigentümerin (Stiftung PWG) ein Wireless Lan, welches nun allen Wohnungen einen Internetanschluss gewährleistet.

Im Rahmen der Zweijahresgarantie wurden die von der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich vorgenommene Nasszellen- und Küchenrenovation in der **Riedtli-Siedlung** (Röslibrunnenweg 5, Götzstrasse 4/8) abgenommen und Mängel behoben.

Hirzenbachstrasse 44

Für den Unterhalt der einzigen Liegenschaft im Eigentum der Woko wurden im Berichtsjahr Fr. 53'000.- aufgewendet. Aufgrund von Mieterwechseln wurden erneut zwei Wohnungen, eine Vierzimmer- und eine Einzimmerwohnung, renoviert. Fünf Nasszellen wurden durch Ersatz von Plättli und Fugen und einen Neuanstrich einer Schimmelsanierung unterzogen. Zudem wurden die Simse richtig im Gefälle montiert und der separate zweite Keller der grossen Wohnungen zu einem Veloabstellraum fürs ganze Haus umgebaut.

Leitung, Administration

Personelles - Mutationen

Das Berichtsjahr brachte mit drei Abgängen und zwei Neueinstellungen (eine davon im Januar 2006) ungewohnt viele personelle Änderungen mit sich.

Am 9. Mai 2005 begann **Martin Stamm** seine Tätigkeit als kaufmännischer Leiter und Mitglied der Geschäftsleitung. Nebst der fachlichen und personellen Verantwortung für die Vermietung ist Martin Stamm unter anderem zuständig für das Rechnungswesen, die Finanzen inklusive Controlling, für die Informatik und das Personalwesen. Weiter übernimmt er Funktionen im Berichtswesen und Marketing und ist verantwortlich für die Büroorganisation.

Nach über sechsjähriger Tätigkeit hat **Peter Berger** die Woko Ende November 2005 verlassen und sich gleichzeitig aus der Schweiz verabschiedet. An dieser Stelle möchten wir Peter Berger ganz herzlich für seinen langjährigen Einsatz und seine Leistungen für die Woko danken und wünschen ihm für seinen Neustart auf Zypern alles Gute. Ersetzt wird er durch **Lukas Schwaiger**, welcher ab Januar 2006 das Vermietungsteam ergänzen wird. **Anita Neff**, angestellt zu einem Teilzeitpensum und zuständig für Spezialaufgaben, wurde erneut Mutter und hat aus diesem Grund ihre Tätigkeit bei der Woko Ende April 2005 beendet. Ebenfalls die Woko verlassen hat **Serguei Goussev**. Er war von März 2003 bis November 2005 mit einem Teilpensum als Assistent Unterhalt und Betrieb tätig und konzentriert sich nun vermehrt auf sein Studium. Beiden gebührt ein herzliches Dankeschön für ihre Leistungen und Einsätze.

Vermietung/Buchhaltung - neue Struktur

Die personellen Veränderungen, die grosse Arbeitsbelastung und die umzusetzende Angebotserweiterung um über zehn Prozent im Herbst 2006 machten eine Strukturanpassung notwendig. Das Ressort Buchhaltung wurde aufgelöst. Neu umfasst das Ressort Vermietung alle Prozesse, welche mit der Mieterschaft zu tun haben: Nebst dem Mietwesen inklusive Untermiete und Kündigung betrifft das nun auch buchhalterische Aufgaben wie Inkasso, Mahnwesen und Kautionsabwicklungen. Um diesen gesteigerten Anforderungen gerecht zu werden, besteht die Vermietung nun aus zwei Personen (Bettina Junker und Lukas Schwaiger) mit je einem Pensum von 70 Prozent. Beide Personen können das gesamte Aufgabengebiet eigenständig erledigen, was einerseits eine gewisse Flexibilität gewährleistet und andererseits die Stellvertretung bei Abwesenheiten sicherstellt und die Servicequalität steigert. Durch die Zusammenfassung der Arbeiten wird selbstverständlich auch die Tätigkeit in der Vermietung attraktiver und vielseitiger.

Kautionen - neu in Mieterkonti

Seit dem Berichtsjahr arbeitet die Woko mit dem Informatik-System Rimo R4, welches alle immobilienpezifischen Vorgänge unterstützt. Rasch wurde festgestellt, dass das selten angewendete, aber für die Woko wichtige Kautions- bzw. Anteilschein-Modul nicht zufriedenstellend funktionierte. Bei Kautionsaldierungen ist die Verbuchung mit kapitalisierten Zinsen nicht korrekt programmiert worden. Aus diesem Grund wurde entschieden, das gesamte Kautionswesen rückwirkend auf Januar 2005 in die Mieterkonti, also in die Liegenschaftsbuchhaltung, zu übernehmen. Diese Migration mit über 2'000 Buchungen wurde minutiös geplant und konnte im September erfolgreich abgeschlossen werden. Die neue Lösung garantiert eine bessere Übersichtlichkeit, da auf den einzelnen Mieterkonti nebst den Mietzinszahlungen auch die bezahlte Kautions sofort ersichtlich ist und führt dazu, dass die Lizenzgebühren für das Anteilscheinmodul entfallen.

Mahnwesen - Gebührenerhöhung

Im Geschäftsjahr 2005 wurden insgesamt 1'236 Zahlungserinnerungen registriert. Diese werden jeden Monat jeweils in der zweiten Arbeitswoche verschickt. Pro Monat ergab das durchschnittlich 103 erste Mahnungen, was 8 Prozent aller Mietverhältnisse entspricht.

Mahnungen mit Mahngebühren werden zehn Tage nach den Zahlungserinnerungen versendet. Im Berichtsjahr musste die Woko pro Monat durchschnittlich 31 Mieter/innen (2.5 Prozent aller Mietverhältnisse) mahnen. Dieses Verhältnis muss gesenkt werden. Daher wurden im November alle Mieter/innen informiert, dass ab Januar 2006 neue Mahngebühren zur Anwendung kommen. Mit der Erhöhung von Fr. 10.- auf neu Fr. 25.- wird eine bessere Zahlungsmoral angestrebt und soll der administrative Aufwand (Zahlungskontrolle, Brieferstellung und Versand) verursachergerecht entgolten werden. Begleitet wird diese Gebührenänderung mit der Aufforderung, Mietzinszahlungen per Dauerauftrag vorzunehmen.

Bülachhof - Auflösung Wohnungsverträge

Auf Dezember 2005 wurden alle Wohnungsmietverträge (mit Ausnahme der 3 Wohnungen des ZUNIV) für die 2-Zimmer-Wohnungen im Bülachhof in Einzelzimmerverträge umgewandelt.

Leider bestand für die Wohnungen 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, um die administrativen Arbeiten zu vereinfachen und Probleme betreffend Mietzins- und Kautionszahlung zu lösen.

Kautionen Gsteigstrasse

Ab Januar 2006 wird der Kautionsbetrag für die 1-Zimmer-Wohnungen an der Gsteigstrasse von bisher Fr. 700.- auf neu Fr. 1'500.- erhöht. Diese Regelung hat sich aufgedrängt, da in der Vergangenheit leider grössere, von der Mieterschaft verursachte Schäden aufgetreten sind. Mit dem höheren Kautionsbetrag kann nun verhindert werden, dass solche Schäden zu Lasten der Eigentümerin gehen.

Büroräume Woko

Um frühzeitig Lösungen für zukünftigen Büroraum zu evaluieren, besuchte die Woko im August 2005 das CAB-Gebäude an der Universitätsstrasse 6. Der ETH wurden danach schriftlich die Raumbedürfnisse der Woko angemeldet.

Buchhalterische Zusammenfassung von Einzelliegenschaften

Im Berichtsjahr wurden Einzelliegenschaften in eine „Sammel“-Buchhaltung zusammengelegt: Götzstrasse 4/8, Kinkelstrasse 44, Röslibrunnenweg 5, Scheuchzerstrasse 96 und Stolze-strasse 19 werden nun alle in der Buchhaltung „Riedtli-Siedlung“ abgerechnet.

Dasselbe gilt für die Röntgenstrasse 86 und die Schöneggstrasse 27, welche nun in einer gemeinsamen Buchhaltung „Röntgenstrasse/Schöneggstrasse“ zusammengefasst sind.

Stiftung für Studentisches Wohnen

Umfrage zur neuen Siedlung Bülachhof 1-3

Wie beurteilen die Bewohnerinnen und Bewohner das Wohnbauprojekt Bülachhof? Im Februar 2005 wurde der Auswertungsbericht einer entsprechenden Umfrage publiziert. An der Befragung hatten sich 120 von 196 angeschriebenen Personen beteiligt - eine überdurchschnittlich hohe Rücklaufquote. 61 Prozent zeigten sich „sehr zufrieden“ und 39 Prozent „zufrieden“ mit der Wohnsiedlung Bülachhof. Geschätzt werden von den Bewohner/innen insbesondere die zentrale Lage und die Nähe zu den Hochschulen sowie die vielfältigen sozialen Kontakte, die sich in der Wohnsiedlung ergeben. Die Wohnqualität wird von über 90 Prozent der Befragten als gut bis sehr gut eingestuft. Das Preis-/Leistungsverhältnis ist aus der Sicht der Bewohner/innen das wichtigste Kriterium. Für eine Mehrheit stimmt es im Bülachhof. Eine stattliche Minderheit wäre auch bereit, für ein Zimmer im Bülachhof mit der vorhandenen Infrastruktur einen höheren Mietzins zu entrichten. Die Frage bleibt offen, ob es auch Studierende gab, die sich aufgrund des gegebenen Preisniveaus nicht für ein Zimmer im Bülachhof beworben haben.

Kauf und Umbau Gubelstrasse 44

Der Stiftungsrat kaufte die Liegenschaft Gubelstrasse 44 zu einem Preis von 0.98 Millionen Franken und beschloss, sie mit veranschlagten Kosten von 1.2 Millionen Franken zu renovieren. Die Baukommission wurde in bewährter Zusammensetzung gebildet, unter der Leitung von Beat Kempf (Baudelegierter der Stiftung), mit Brigitte von Känel (Geschäftsleitung Stiftung), Meinrad Stöckli (Woko) und María-José Blass (Woko) sowie Heinz Neuweiler (Stiftungsrat, Hochbauamt Stadt Zürich). Mit den Umbauarbeiten wurde im Januar 2005 begonnen. Auf Semesterbeginn im Herbst 2005 konnte das Haus mit 16 Zimmern in fünf Wohnungen von den Studierenden bezogen werden. Der Kostenvoranschlag konnte eingehalten werden. Die Stadt Zürich beteiligte sich mit einem Beitrag von 400'000 Franken aus dem Jugendwohnfonds an den Kosten des Umbaus.

Veränderungen im Stiftungsrat

Gion Janett schied aus dem Stiftungsrat aus. Die Woko wird im Stiftungsrat neu mit María-José Blass und weiterhin mit Meinrad Stöckli vertreten. Meinrad Stöckli wurde als Nachfolger von Gion Janett in den Ausschuss des Stiftungsrates gewählt.

Mobilitätswohnen

Alle am studentischen Wohnen engagierten Akteure weisen seit längerem darauf hin, dass es vor allem für ausländische und auswärtige Schweizer Studierende sehr schwierig ist, auf einfache Weise ein Zimmer in Zürich zu finden. Die zunehmende, erwünschte und von den Hochschulen geförderte internationale Mobilität wird dadurch behindert. Deshalb hat die Stiftung für Studentisches Wohnen beschlossen, beim „Mobilitätswohnen“ einen Schwerpunkt ihrer Arbeit zu setzen. Zu diesem Zweck setzte der Stiftungsrat eine Arbeitsgruppe ein, um ein konkretes Wohnprojekt für Mobilitätsstudierende zu entwickeln und umzusetzen. Die Arbeitsgruppe umfasst Beat Kempf, Brigitte von Känel, María-José Blass, Meinrad Stöckli sowie Claudia König (Woko-Verwaltungsrat, Stiftungsrätin SSWZ). Die Arbeitsgruppe erarbeitete einen ersten Entwurf eines Pflichtenheftes für ein „Mobilitätshaus“ - einer Kombination von Studentenhaus, Studentenheim und Budget-Hotel.

Statistik Stichtag 31.12.2005**Mieter/innen nach Nationalität**

Land	Mieter/innen in Prozent			Anzahl 2005
	2003	2004	2005	
Schweiz	77.7	75.0	71.7	924
Deutschland	7.6	8.0	10.6	137
Italien	1.6	1.2	1.4	18
China	1.7	1.8	1.3	17
Österreich	0.6	1.1	1.3	17
Türkei	0.7	0.8	1.2	15
Liechtenstein	1.2	1.0	1.0	13
ehem. Jugoslawien	1.2	1.6	0.9	12
Frankreich	0.4	0.5	0.9	12
weitere Länder	7.3	9.0	9.7	124
Total	100	100	100	1289

Schweizer Mieter/innen nach Kantonen

Kanton	Mieter/innen in Prozent			Anzahl 2005
	2003	2004	2005	
Zürich	35.4	36.7	33.4	309
St. Gallen	11.2	11.5	11.0	102
Luzern	10.1	9.9	8.1	75
Aargau	6.4	6.9	7.5	69
Graubünden	5.8	5.8	7.0	65
Bern	5.3	5.2	5.5	51
Tessin	4.2	4.0	4.4	41
Thurgau	1.7	1.7	3.5	32
Baselland	2.7	2.8	2.0	18
Schaffhausen	1.0	1.4	2.0	18
Solothurn	1.4	1.0	2.0	18
Waadt	2.5	2.0	1.7	16
Zug	1.6	1.1	1.7	16
Baselstadt	2.3	1.8	1.5	14
Uri	0.7	0.9	1.4	13
Genf	1.4	1.5	1.3	12
Beide Appenzell	0.8	0.8	1.3	12
Wallis	0.6	0.6	1.1	10
Schwyz	1.4	1.1	0.9	8
Übrige	3.5	3.3	2.7	25
Total	100	100	100	924

Mieter/innen nach Geschlecht

	Mieter/innen in Prozent			Anzahl
	2003	2004	2005	2005
Männer	59	56	55	706
Frauen	41	44	45	583
Total	100	100	100	1289

Mutationen (Auszüge)

Liegenschaften grösser als 30 Zimmer	Anzahl Zimmer	Mutation in Prozent der Anzahl Zimmer			Anzahl Mutationen
	2005	2003	2004	2005	2005
Bülachstrasse 1-11	266	47	52	41	110
Bülachhof 1-3	222		46	47	104
Lerchenhalde /-rain	192	45	42	33	64
Tannenrauchstrasse 35	77	78	91	66	51
Rebhüsweg 1-5	67	51	57	33	22
Kantstrasse 20	42	40	38	52	22
Altstetterstrasse 183	39	51	67	33	13
Leonhardshalde 15-19	36	69	36	67	24
Gsteigstrasse 18	31		116	68	21
Total	1289	44	58	41	530

Mietdauer der Ausgezogenen

Liegenschaften grösser als 30 Zimmer	Mietdauer in Monaten der Ausgezogenen		
	2003	2004	2005
Bülachstrasse 1-11	27	26	25
Bülachhof 1-3		7	14
Lerchenhalde /-rain	26	28	30
Tannenrauchstrasse 35	16	15	18
Rebhüsweg 1-5	19	28	21
Kantstrasse 20	23	28	23
Altstetterstrasse 183	23	29	23
Leonhardshalde 15-19	29	27	21
Gsteigstrasse 18		8	11
Total	23	21	22

Mieter/innen nach Schulen

	Mieter/innen in Prozent			Anzahl
	2003	2004	2005	2005
ETH Zürich	54	54	53	681
Universität Zürich	40	40	41	531
weitere Schulen	6	6	6	77
Total	100	100	100	1289

Eigentümerinnen, Zimmerzahl

Eigentümerinnen	Anzahl Zimmer			Prozent
	2003	2004	2005	2005
Stiftung Studentisches Wohnen	729	729	747	58
Stadt Zürich	293	256	249	19
Eidgenossenschaft	192	192	192	15
Kanton Zürich	40	40	40	3
Woko	36	36	36	3
Stiftung PWG, Andere	28	25	25	2
Total	1318	1278	1289	100



Jahresrechnung 2005

Rechnung 2005 Verwaltete Liegenschaften Stiftung SSWZ

	Rechnung 1.1.2005 - 31.12.2005	Rechnung 1.1.2004 - 31.12.2004	Rechnung 1.1.2003 - 31.12.2003	Erläuterung
Mieterträge Wohnräume	4'114'865	4'080'357	2'997'826	1
Mieterträge Gewerbe, Parkplätze	363'084	350'716	229'453	2
Leerstand	-210	-11'125	-498	
Mietausfall	0	-1'577	-950	
Total Mieterträge	4'477'739	4'418'371	3'225'831	3
Baurechtszinsen	-361'022	-355'422	-244'941	4
Versicherungen, Abgaben	-45'474	-48'800	-32'682	
Reparaturen, Unterhalt	-349'656	-381'678	-272'991	5
Total Betriebskosten Gebäude	-756'152	-785'900	-550'614	6
Heizung, Warmwasser	-216'912	-180'227	-142'305	7
Elektrizität, Kochgas	-133'267	-123'258	-100'183	8
Wasser, Abwasser	-144'136	-167'185	-108'440	9
Waschmaschinengeld	27'991	25'782	19'250	
Kehrichtabfuhr, Entsorgung	-18'869	-24'566	-18'786	
Hauswartung, Hausverantwortliche	-191'683	-192'214	-147'622	10
Gartenunterhalt	-58'730	-46'269	-34'671	
Betriebskosten Hauswartung	-38'925	-39'843	-33'028	10
Übrige Betriebskosten	-9'290	-7'447	-4'245	11
Putzmittel, Kleinunterhalt	-9'330	-23'551	-15'226	12
TV-Anschlussgebühren, Internet	-45'429	-35'263	-26'762	13
Verwaltung	-387'435	-383'236	-280'463	14
Total Nebenkosten	-1'226'015	-1'197'277	-892'481	15
Total Mieterträge	4'477'739	4'418'371	3'225'831	
Total Gebäudekosten	-756'152	-785'900	-550'614	
Total Nebenkosten	-1'226'015	-1'197'277	-892'481	
Brutto-Ergebnis an Stiftung	-2'495'572	-2'435'194	-1'782'736	16
Ergebnis verwaltete Lieg.	0	0	0	

Rechnung 2005 Miet- und Eigenliegenschaften

	Rechnung 1.1.2005 - 31.12.2005	Rechnung 1.1.2004 - 31.12.2004	Rechnung 1.1.2003 - 31.12.2003	Erläuterung
Mieterträge Wohnräume	2'389'886	2'426'533	2'497'602	17
Übrige Mieterträge	44'295	44'023	41'271	
Erträge Nebenkostenpauschalen	3'000	13'453	16'454	18
Leerstand	-1'650	-1'082	-870	19
Mietausfall	0	-2'300	-6'024	
Total Mieterträge	2'435'531	2'480'627	2'548'433	
Mietaufwand	-1'308'274	-1'353'822	-1'467'806	20
Kapitalverzinsung	-52'380	-56'194	-55'891	21
Versicherungen, Abgaben	-2'256	-2'307	-2'308	
Reparaturen, Unterhalt	-57'556	-38'134	-162'372	22
Abschreibung, Rückstellungen	-254'269	-256'974	-176'981	23
Total Gebäudekosten	-1'674'736	-1'707'431	-1'865'358	
Heizung, Warmwasser	-137'421	-117'347	-127'622	24
Elektrizität, Kochgas	-115'105	-108'873	-123'137	25
Wasser, Abwasser	-64'610	-71'016	-70'224	26
Waschmaschinengeld	10'038	12'848	13'375	
Kehrichtabfuhr, Entsorgung	-10'131	-20'302	-11'498	27
Hauswartung, HVs, Reinigung	-108'535	-113'518	-115'131	28
Gartenunterhalt	-8'718	-12'921	-18'650	
Betriebskosten Hauswartung	-16'415	-17'757	-20'761	28
Diverse Betriebskosten	-58	-512	-3'778	
Putzmittel, Kleinunterhalt	-5'189	-7'923	-8'450	
Telefonabonnemente	-2'901	-2'425	-3'038	
TV-Anschlussgebühren, Internet	-18'178	-14'850	-15'938	29
Verwaltung	-214'675	-221'534	-225'808	30
Total Nebenkosten	-691'899	-696'130	-730'660	31
Total Mieterträge	2'435'531	2'480'627	2'548'433	
Total Gebäudekosten	-1'674'736	-1'707'431	-1'865'358	
Total Nebenkosten	-691'899	-696'130	-730'660	
Ergebnis Liegenschaften	68'896	77'066	-47'585	

Rechnung 2005 Verwaltung

	Rechnung 1.1.2005 - 31.12.2005	Rechnung 1.1.2004 - 31.12.2004	Rechnung 1.1.2003 - 31.12.2003	Erläuterung
Verwaltung Stiftungliegenschaften	387'435	383'236	280'463	
Verwaltung Mietliegenschaften	214'675	221'534	225'808	
Gebühren (Mahnen, Umtriebe)	7'434	8'732	6'843	32
Total Verwaltungserträge	609'543	613'502	513'114	33
Löhne, Entschädigungen	-352'924	-355'081	-308'218	34
Sozialversicherungen	-35'059	-36'023	-38'105	35
Personalvorsorge	-45'096	-46'600	-39'494	36
Ausbildung, Spesen, Uebrigcs	-3'028	-2'481	-3'555	
Total Personalkosten	-436'107	-440'185	-389'372	37
Büromaterial	-2'395	-1'978	-1'516	
Telefon, Porti	-6'725	-12'498	-6'468	
Drucksachen	-11'743	-13'691	-10'027	
Raumkosten	-2'166	0	-496	
Abschreibung, Wartung	-66'731	-41'678	-12'457	38
Übrige Bürokosten	-766	-448	-471	
Total Bürokosten	-90'525	-70'293	-31'435	
Zahlungstaxen Post	-8'414	-8'231	-7'623	
Bankspesen	-2'466	-5'707	-3'918	
Total Zahlungskosten	-10'880	-13'938	-11'541	
Verwaltungsversicherungen	-2'777	-2'576	-2'318	
Revision, div. Dienstleistungen	-4'685	-2'599	-8'353	
Kommunikation, Werbung	-9'712	-4'711	-5'724	39
Übriger Verwaltungsaufwand	-10'234	-3'588	-3'028	40
Total Übrige Verwaltungskosten	-27'408	-13'474	-19'423	
Total Verwaltungserträge	609'543	613'502	513'114	
Total Verwaltungskosten	-564'921	-537'890	-451'771	41
Ergebnis Verwaltung	44'622	75'612	61'343	
Übrige Rechnung 2005				
Ergebnis Liegenschaften	68'896	77'066	-47'585	
Ergebnis Verwaltung	44'622	75'612	61'343	
Vermögenserträge	105'146	121'195	126'113	42
Kautionszinsen	-4'185	-3'567	-3'232	
Genossenschaftcrbeiträge	2'000	2'000	2'000	43
Ausserord. Ertrag und Aufwand	19'353	2'124	-577	44
Aufwand für Wohnprojekte	-200'000	-104'283	-2'905	45
Gesamtergebnis	35'833	170'147	135'157	

Konsolidierte Bilanz Liegenschaften und Verwaltung per 31.12.2005

Aktiven	31.12.2005	31.12.2004	Σ
Kasse, Post, Bank	1'103'034	962'737	46
Total liquide Mittel	1'103'034	962'737	
Akonto Heiz- und Nebenkosten	43'740	61'454	47
Verrechnungssteuer	3'154	2'600	48
Diverse Debitoren, Transitorische Aktiven	13'089	13'604	49
Total Guthaben	59'983	77'658	
Heizmaterialvorräte	21'450	13'572	
Apparate, Mobiliar	419'342	366'549	
abzüglich Wertberichtigung Mobiliar	-419'342 = 0	-308'867 = 57'682	50
Fahrzeuge u. Ausrüstung Hauswartung	142'518	142'428	
abzüglich Wertberichtigung Fahrzeuge	-119'308 = 23'210	-95'550 = 46'878	51
EDV	52'575	48'187	
abzüglich Wertberichtigung EDV	-52'575 = 0	-39'186 = 9'001	52
aktivierte Umbauten	212'019	212'019	
abzüglich Wertberichtigung Umbauten	-212'019 = 0	-210'458 = 1'561	
Total Mobilien u. akt. Umbauten	44'660	128'694	
Wertschriften	240'406	213'384	53
Sparkonto, Festgeld	1'509'548	1'005'150	
Garantiehinterlagen	102'738	102'574	54
Darlehen Kantstrasse	1'000'000	1'000'000	55
Zinsloses Darlehen für Bülachhof	1'300'000	1'300'000	
abzüglich Wertberichtigung Darlehen	-1'300'000 = 0	-1'300'000 = 0	56
Liegenschaften	1'746'034	1'729'034	
abzüglich Wertberichtigung Liegenschaft	-129'583 = 1'616'451	-77'203 = 1'651'831	57
Total Anlagevermögen	4'469'142	3'972'939	
Total Aktiven	5'676'818	5'142'028	
Passiven			
Sammelkonto Mieten	255'542	124'962	58
Kautionen, kapitalisierte Kautionszinsen	699'990	692'275	59
Stiftung für Studentisches Wohnen	221'932	179'194	60
Diverse Kreditoren, Transitorische Passiven	215'110	232'862	61
Total Fremdkapital	1'392'573	1'229'293	
Rückstellung Ferien, Ueberzeit, Entschädigungen	41'000	54'000	62
Rückstellung Unterhalt, Renovation, diverse	1'501'349	1'350'161	
Rückstellung Nebenkostenabgrenzung	142'286	144'296	63
Rückstellung Wohnprojekte	495'887	295'887	
Total Rückstellungen	2'180'522	1'844'344	
Genossenschaftskapital	7'500	8'000	64
Selbst erarbeitetes Eigenkapital	2'060'391	1'890'244	
Jahresergebnis	35'833	170'147	
Total Eigenkapital	2'103'724	2'068'391	
Total Passiven	5'676'818	5'142'028	

Ergebnisse 2005 der Stiftungs-Liegenschaften (Badener- 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 Stiftung	Nebenkosten pro Zimmer und Monat
Badenerstrasse 280	29	180'686	-1'777	-68'165	-10'162	-6'252	-10'260	-2'517		-15'506	66'048	128
Vorjahr	27	175'161	-1'866	-11'008	-10'093	-5'172	-11'182	-2'970		-14'783	118'087	136
Bülachstrasse Studierende	266	1'427'604	-170'900	-90'404	-109'296	-59'029	-82'461	-29'036	16'493	-128'484	774'489	123
Vorjahr	266	1'419'408	-171'629	-206'706	-99'679	-63'358	-89'407	-24'103	15'998	-127'706	652'818	122
Bülachstrasse Gewerbe, Krippe	0	194'940	-861	-154			-682			-8'138	185'104	0
Vorjahr	0	188'060		-2'220			-224	-1'430		-7'837	176'349	0
Bülachhof 1-3	222	1'296'048	-141'399	-49'840	-92'480	-45'339	-58'922	-11'775	8'935	-116'644	788'584	119
Vorjahr	222	1'286'069	-163'510	-37'777	-82'793	-59'546	-63'619	-12'089	7'326	-116'704	757'357	123
Bülachhof 4 Krippe	0	108'000	-19'952	-4'876		-483	-834			-4'320	77'535	0
Vorjahr (ab 1.2.04)	0	104'461	-2'030	-268		-483	-75	-123		-4'179	97'303	0
Elsastrasse 17	21	132'190	-982	-30'464	-9'562	-5'063	-10'280	-1'243		-11'897	62'700	151
Vorjahr	21	131'667	-1'003	-30'379	-7'435	-4'778	-9'536	-1'737		-11'850	64'949	140
Germaniastrasse 103	28	141'352	-10'847	3'690	-19'650	-6'910	-16'536	-2'092		-12'721	76'285	172
Vorjahr	28	138'584	-10'873	-25'487	-13'267	-7'134	-18'548	-1'950		-12'473	48'852	159
Gsteigstrasse 18	31	240'796	-2'042	-46'584	-24'873	-8'729	-26'045	-2'065		-21'672	108'786	224
Vorjahr	31	241'199	-2'072	-12'217	-22'162	-11'764	-26'597	-4'651		-21'654	140'082	233
Gubelstrasse 44 (ab 1.10.05)	16	23'742	-933	-2'406	-2'727	-206	-4'826	-821		-2'137	9'687	56
Vorjahr	0											0
Hochstrasse 108	25	137'388	-1'420	-5'641	-9'513	-5'218	-12'192	-1'350		-12'365	89'690	135
Vorjahr	25	137'638	-1'444	-10'432	-6'128	-5'210	-10'097	-1'332		-12'387	90'608	117

Ergebnisse 2005 der Stiftungs-Liegenschaften (Kantstrasse, Rebhüslweg und Total)

Liegenschaft	Anzahl Zimmer	Mieterträge	Baurechtszins, Versicherung, Abgaben	Reparaturen, Unterhalt, Ausstattung	Heizung, Elektrizität, Gas	Wasser, Abwasser, Entsorgung	Hauswartung, Reinigung, Gartenunterhalt	Putzmittel, Kleinunterhalt, TV/Internet/Telefon, Div. Betriebskosten	Ertrag aus Waschmaschinengeld	Vermietung, Verwaltung	Brutto-Ergebnis der Liegenschaft an Stiftung	Nebenkosten pro Zimmer und Monat
Kantstrasse 20	42	228'613	-2'398	-26'758	-27'349	-9'591	-39'096	-5'853		-20'575	96'994	203
Vorjahr	42	229'150	-2'344	-25'373	-20'734	-13'477	-23'996	-7'285		-20'624	115'317	171
Rebhüslweg 1,3,5	67	366'380	-52'985	-28'054	-44'570	-16'185	-27'207	-7'298	2'563	-32'974	159'671	156
Vorjahr	67	366'974	-47'450	-19'811	-41'192	-20'829	-25'046	-8'591	2'458	-33'041	173'472	157
Total Berichtsjahr	747	4'477'739	-406'496	-349'656	-350'179	-163'005	-289'338	-64'049	27'991	-387'435	2'495'572	
Total Vorjahr	729	4'418'371	-404'221	-381'678	-303'483	-191'751	-278'327	-66'261	25'782	-383'238	2'435'194	
Pro Zimmer und Monat		466	-45	-39	-39	-18	-32	-7	3	-43	278	136
Vorjahr		472	-46	-44	-35	-22	-32	-8	3	-44	278	138

Ergebnisse 2005 der Miet-Liegenschaften (Altstetterstrasse bis Münstergasse)

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	175'984	-86'338	-20'692	-20'556	-5'293	-10'849	-5'212		-16'884	10'161	126
Vorjahr	39	169'396	-86'338	-36'893	-19'530	-1'265	-10'888	-5'391		-16'884	-7'793	115
Chorgasse 7	8	48'660	-35'544	-3'977	-2'631		-576	-309		-3'216	2'408	70
Vorjahr	8	48'660	-35'544	-4'438	-2'121		-576	-376		-3'216	2'389	66
Erismannhof 16	3	13'584	-9'480		-1'987		-312	-288		-1'206	311	105
Vorjahr	3	13'584	-9'480		-1'918		-474	-288		-1'206	218	108
Glaubtenstrasse (bis 31.7.05)	0	15'220	-12'116	-795	-2'038			-428		-1'541	-1'698	87
Vorjahr	7	41'910	-33'777		-4'361		-32	-1'226		-1'725	789	87
Hafnerstr. 17, Konradstr. 49-55	22	107'316	-65'476	-13'200	-6'578	-3'439	-4'552	-1'435		-8'844	3'791	94
Vorjahr	22	107'220	-65'307	-13'749	-5'203	-3'538	-4'825	-1'200		-8'844	4'554	89
Hirzenbachstr. 4	36	153'717	-53'976	-88'344				-15		-8'516	2'866	20
Vorjahr	36	148'397	-57'824	-68'250				-6'069		-8'224	8'030	33
Ilanzhofweg 5	3	14'688	-10'447	-720	-1'165		-240	-270		-1'206	640	80
Vorjahr	3	13'262	-9'287	-720	-855		-240	-270		-1'206	684	71
Kirchgasse 36	12	72'228	-50'808	-3'027	-6'236		-792	-304		-4'824	6'237	84
Vorjahr	12	72'228	-50'808	-3'368	-5'599		-792	-355		-4'824	6'482	80
Leonardshalde 15,17,19	36	199'176	-118'553	-14'106	-24'025	-7'672	-17'440	-1'287		-14'472	1'620	150
Vorjahr	36	191'653	-119'744	-9'732	-17'727	-9'549	-21'891	-1'110		-14'472	-2'572	150
Lerchenhalde, Lerchenrain	192	720'152	-362'195	-110'421	-66'506	-35'374	-51'792	-3'526	7'028	-77'184	20'182	99
Vorjahr	192	718'018	-362'191	-106'068	-45'011	-44'568	-51'505	-3'549	8'329	-77'184	36'271	93
Münstergasse 25	13	56'316	-31'776	-7'871	-6'832		-792	-443		-5'226	3'376	85
Vorjahr	13	55'216	-31'968	-7'850	-7'193	-189	-792	-439		-5'226	1'559	89

Ergebnisse 2005 der Miet-Liegenschaften (Plattenstrasse 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
Plattenstrasse 24	3	9'840	-4'308	-720	-3'107		-216			-1'206	283	126
Vorjahr	3	9'840	-4'308	-720	-2'194		-216			-1'206	1'196	100
Predigergasse 13	6	30'604	-17'748	-2'160	-5'044	-135	-432			-2'412	2'673	111
Vorjahr	6	30'304	-17'748	-3'078	-4'591	-134	-324	-238		-2'412	1'779	107
Riedtli-Siedlung	30	128'552	-81'615	-17'624	-11'737		-2'665	-2'697		-12'060	154	81
Vorjahr	30	112'178	-71'199	-9'375	-13'987		-2'583	-2'684		-12'060	290	87
Röntgenstr. 86/Schöneeggstr. 27	7	25'140	-15'840	-878	-2'089		-504	-611		-2'814	2'404	72
Vorjahr	7	25'140	-15'840	-840	-2'644		-504	-655		-2'814	1'843	79
Tannenrauchstr. 35	77	343'537	-175'663	-23'354	-57'268	-4'822	-35'857	-7'861	2'490	-30'954	10'248	145
Vorjahr	77	340'175	-176'740	-24'211	-44'405	-1'194	-34'342	-4'373	4'119	-30'954	28'075	120
Zederstrasse 12	9	49'104	-36'396		-6'049	-3'194	-1'677			-3'618	-1'830	135
Vorjahr	9	48'564	-36'396	-229	-5'654	-5'596	-1'039	-126		-3'618	-4'094	148
Zürichbergstr. 24	28	165'699	-121'632	-3'473	-15'745	-9'070	-3'678	-1'198	520	-11'256	167	120
Vorjahr	28	163'190	-121'632	-4'725	-16'851	-9'148	-3'680	-2'088	400	-11'256	-5'790	127
Zürichbergstr. 93	18	106'014	-73'000	-463	-12'933	-5'742	-1'296	-441		-7'236	4'903	128
Vorjahr	18	105'890	-73'000	-860	-13'079	-6'284	-1'296	-481		-7'236	3'654	131
Zweierstr. 15 (bis 31.8.04)												
Vorjahr	0	65'802	-33'192		-13'297	-9'855	-2'128	-860		-6'968	-498	
Total Berichtsjahr	542	2'435'531	-1'362'910	-311'826	-252'526	-74'742	-133'669	-26'326	10'038	-214'675	68'896	
Vorjahr	549	2'480'627	-1'412'323	-295'106	-226'220	-91'320	-138'127	-31'778	12'848	-221'535	77'066	
Pro Zimmer und Monat		374	-210	-48	-39	-11	-21	-4	2	-33	11	106
Vorjahr		377	-214	-45	-34	-14	-21	-5	2	-34	12	106

Jahresrechnung 2005: Erläuterungen

Erläuterungen zu den verwalteten Liegenschaften Stiftung SSWZ

- 1 Mieterträge für Zimmer: Zunahme 1 % durch die Erhöhung des Bestandes. Die Preise blieben konstant.
- 2 Mieterträge für Parkplätze, Garagen, Ladenlokale, Kinderkrippen: Zunahme 3 %, durch die neue Kinderkrippe Bülachhof 4 sowie neue Mietverträge an der Badenerstrasse 280.
- 3 Zunahme Mieterträge total 1 % gegenüber Vorjahr.
- 4 Zunahme durch Erhöhung Baurechtszins Rebhüsliweg 1-5.
- 5 Abnahme um 8 % gegenüber dem Vorjahr. Ausgaben 18 % weniger als budgetiert. Durch eine Rückerstattung aus einem Versicherungsfall aus dem Jahr 2004 weist Germaniastrasse 103 einen Ertrag bei den Aufwendungen für Reparaturen und Unterhalt aus.
- 6 Abnahme der Betriebskosten um total 4 %. Reduktion trotz Bestandeszunahme.
- 7 Zunahme des Heizaufwandes durch höhere Energiekosten sowie gesteigerter Heizgradtage um 20 %.
- 8 Zunahme des Elektrizitäts-Aufwandes um 8 %.
- 9 Abnahme Wasser- und Abwasserverbrauch um 14 %.
- 10 Abnahme der Gesamtkosten für die Hauswartung um knapp 1 %.
- 11 Zunahme der übrigen Betriebskosten um 25 %.
- 12 Reduktion der Ausgaben für Putzmittel und Kleinunterhalt um 60%.
- 13 Davon TV-Anschlussgebühren Fr. 35'835.-, Internet Fr. 9'594.-. Zunahme von 29 % durch Anschlusskosten für Satelliten-Fernsehen in der Bülachstrasse.
- 14 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.
- 15 Erhöhung der totalen Nebenkosten um 2 %. Wie im Vorjahr betragen Nebenkosten total 27 % der Mieterträge.
- 16 Als Bruttoergebnis (d.h. als variabler Mietaufwand) 56 % der Mieterträge an die Stiftung abgeliefert; im Vorjahr 55 %.

Erläuterungen zu den Miet- und Eigenliegenschaften

- 17 Abnahme um 1.5 %: Bestandesabnahmen Zweierstrasse und Glaubtenstrasse teilweise kompensiert durch Mietzinserhöhungen Riedtli-Siedlung und Leonhardshalde 15-19.
- 18 Wegfall von Nebenkostenpauschalen an Glaubtenstrasse und Zürichbergstrasse 24.
- 19 Leerstand Hirzenbachstrasse 4 aufgrund Wohnungsrenovation.
- 20 Abnahme um 3.4 %: Bestandesabnahmen Zweierstrasse und Glaubtenstrasse teilweise aufgehoben durch Mietzinserhöhung der städtischen Riedtli-Siedlung.
- 21 Kalkulatorische Kapitalverzinsung der Woko-Liegenschaft Hirzenbachstrasse 4, zu 3 % für das Jahr 2005.
- 22 Laufende Unterhaltsaufwendungen zur Hauptsache für wohnungsweise Renovationen bei Mieterwechseln an der Hirzenbachstrasse 4 für total Fr. 53'000.- (davon wurden Fr. 17'000.- aktiviert) sowie für Zimmerrenovationen besonders an Tannenrauchstrasse und Leonhardshalde.
- 23 Die grösseren Investitionen der Woko von 2004 und 2005 für Möblierung und insbesondere für TV- und Internet-Anschlüsse der Zimmer wurden aktiviert und über drei Jahre abgeschrieben. Die Abschreibung bei der Liegenschaft Hirzenbachstrasse betrug Fr. 52'380.-
- 24 Zunahme durch höhere Energiekosten sowie gesteigerter Heizgradtage insbesondere in Lerchenhalde/Lerchenrain und Leonhardshalde.
- 25 Aufgrund von einer Abrechnungsverschiebung zeigt der Stromverbrauch an der Tannenrauchstrasse den Aufwand von zwei Kalenderjahren an.
- 26 Abnahme durch reduzierten Wasser- und Abwasserverbrauch an Lerchenhalde/-Lerchenrain.
- 27 Wegfall der im Vorjahr hohen Räumungskosten bei Abgabe Zweierstrasse 15.
- 28 Niedrigere Hauswartungskosten durch Abgabe Zweierstrasse 15 und geringere Aufwendung in Leonhardshalde 15-19.
- 29 Zunahme durch Internetkosten Tannenrauchstrasse 35. Diese wurden in der Vergangenheit durch den Uplink-Verein übernommen.
- 30 Kalkulatorische Belastung der betreffenden Liegenschaften mit Verwaltungskosten von Fr. 33.50 pro Zimmer und Monat, und bei Vermietung ganzer Wohnungen mit 4 % des Mietertrages.
- 31 Nebenkosten wie im Vorjahr bei total 28 % der Mieterträge.

Erläuterungen zu Verwaltungsrechnung und Übrige Rechnung

- 32 Mahngebühren, Umtriebsentschädigungen, Verwaltungshonorare für Heiz- und Betriebskostenabrechnungen, Provisionserträge.
- 33 Zum Vorjahr reduzierten sich die Verwaltungserträge um knapp 1 %. Vom Total der Erträge entfallen 64 % auf die Stiftungliegenschaften, 35 % auf die Miet- und Eigenliegenschaften und 1 % auf die Gebührenerträge.
- 34 Die Lohnsumme der Verwaltungsmitarbeiter/Innen und temporären Mitarbeiter/innen stieg gegenüber Vorjahr um 5% oder Fr. 17'563.-. Nebst einem Ausgleich für Teuerung und beruflicher Entwicklung (2 % auf den Löhnen) fällt die doppelte Lohnzahlung während der Einarbeitungszeit ins Gewicht. Durch den Führungswechsel entfielen nur noch Fr. 7'920.- (Vorjahr 17'640.-) auf Entschädigungen für Sitzungen und Arbeiten der nicht angestellten Verwaltungsräte, auf das Fixum des Präsidenten sowie auf die Entschädigung der Geschäftsprüfungskommission. Zusammen mit der teilweisen Auflösung von Rückstellung auf Ferien und Überzeit konnten die höhere Lohnkosten der Verwaltung kompensiert werden: Der Betrag für Löhne und Entschädigungen liegt total 1 % unter dem Vorjahr.
Die Pensen der hauptamtlichen und nebenamtlichen Mitarbeiter/innen der Verwaltung, sowie von temporären Aushilfen, konnten über das ganze Jahr betrachtet, auf dem Niveau von 390 Stellenprozenten gehalten werden.
- 35 AHV, IV, EO, ALV, FAK, Unfall- und Krankentaggeldversicherung: Höhere Sozialversicherungskosten aufgrund des temporär erhöhten Personalbestandes konnten durch eine teilweise Auflösung von Rückstellungen auf Ferien und Überzeit kompensiert werden. Abnahme gegenüber Vorjahr um 3 %.
- 36 Abnahme um 3% durch kostengünstigere Veränderung im Personalbestand.
- 37 Reduktion der gesamten Personalkosten gegenüber dem Vorjahr um 1 %, bei einer Reduktion der Verwaltungserträge um knapp 1 %. Die Personalkosten beanspruchten im Berichtsjahr 72 % der Verwaltungserträge, im Vorjahr ebenfalls 72 %.
- 38 Davon Abschreibungen EDV und Mobiliar Fr. 54'546.-, Wartungsvertrag Rimo R4 Fr. 4'542.-, EDV Dienstleistungsvertrag und EDV-Support durch Private Fr. 7'643.-.
- 39 Fr. 3'859.- Web-Hosting und -pflege, Fr. 3'890.- Personalinserate, Fr. 1'963.- für Infotafel und Beschriftungen Woko Büro.
- 40 Kosten der Generalversammlung, Mitgliedschaftsbeiträge, Büro-Lunches, Sitzungsverpflegung. Juristische Beratung in Zusammenhang mit der angestrebten neuen Rechtsform.
- 41 Total Verwaltungskosten 5 % über Vorjahr. Total der Verwaltungskosten 93% der Verwaltungserträge. Im Vorjahr 88 %.
- 42 Zinserträge auf Kapitalanlagen Fr. 36'987.-, kalkulatorischer Zinsertrag auf eigener Liegenschaft Fr. 52'380.- und auf Hauswartungs-Fahrzeugen und -ausrüstung Fr. 3'563.-, realisierte Kapitalgewinne Fr. 12'216.-
- 43 Freiwilliger Mitgliederbeitrag des Zürcher Universitätsvereins.
- 44 Ausbuchung von periodenfremden Rückstellungen und nicht mehr benötigten Nebenkostenabgrenzungen der Miet- und Eigenliegenschaften.
- 45 Fr. 200'000.- Bildung von Rückstellungen für Wohnprojekte.

Erläuterungen konsolidierte Bilanz Liegenschaften und Verwaltung

- 46 Liquidität für im Januar fällige, grosse Zahlungen sowie erhöhte Liquidität durch fehlende kurzfristige Anlagemöglichkeiten.
- 47 Als Mieterin leistet die Woko Akonto-Zahlungen an die betreffenden Hauseigentümer.
- 48 Erhöhung des verzinslichen Anlagevermögens.
- 49 Transitorische Aktiven Fr. 8'487.-, Kontokorrent EWZ und Erdgas Fr. 2'061.- und allgemeine Debitoren Fr. 2'541.-
- 50 Die Zunahme um Fr. 52'793.- setzt sich hauptsächlich zusammen aus Kosten zur Neu-möblierung und Lagerausstattung: Möblierung der Balkone Lerchenhalde/Lerchenrain (Fr. 46'906.-), Matratzen und ein neuer Couch für Leonhardshalde 15 (Fr. 2'140.-) sowie Rollkorpus für Lager Altstetterstrasse 183 (Fr. 3'747.-). Vollständige indirekte Abschreibung zu Lasten des Geschäftsjahres 2005.
- 51 Die Abschreibungsdauer für Fahrzeuge und Ausrüstungen beträgt 6 Jahre.
- 52 Die EDV-Investitionen von Fr. 4'388.- im Berichtsjahr gehen vollständig zu Lasten von Konfiguration, Beratung und Schulung vor Ort. Vollständige indirekte Abschreibung zu Lasten des Geschäftsjahres 2005.
- 53 Bestandeszunahme durch Wertschriftenkauf. Kurswert per 31.12.2005 Fr. 331'108.-; Bewertungsreserve Fr. 90'702.- (Vorjahr Fr. 76'075.-). Zusammensetzung der Wertschriften per 31.12. 2005 zum Kurswert inkl. Marchzins: Fr. 231'000.- strukturierte Produkte, Fr. 100'108.- variabel verzinste Obligation.
- 54 Depots der Woko inklusive kumuliertem Zins: Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich als Vermieterin von Tannenrauchstrasse 35 und Zürichbergerstrasse 93, Post für Frankiergerät und EWZ für Sistierung der Akonto-Zahlungen.
- 55 Darlehen an die Stiftung für Studentisches Wohnen für das Studentenhaus Kantstrasse 20, fest bis 30. September 2006, verzinst zu 2.625 Prozent pro Jahr.
- 56 Der Beitrag der Woko an die Studierendensiedlung Bülachhof erfolgte in Form eines zinslosen Darlehens bis 31. Dezember 2009.
- 57 Kaufpreis der Liegenschaft Hirzenbachstrasse 4 zuzüglich wertvermehrender Investitionen, abzüglich indirekte Abschreibung.
- 58 Die Mietzins-Sollstellungen und die Mietzins-Zahlungen werden auf das Sammelkonto Mieten verbucht, das den Saldo aller Mietzins-Vorauszahlungen und -Ausstände per 31.12.2005 zeigt. Die Ausstände per 31.12.2005 betragen total Fr. 14'371.- (Vorjahr Fr. 14'664.-). Die Vorauszahlungen für die Januarmietten betragen Fr. 269'913.- gegenüber Fr. 139'626.- im Vorjahr.
- 59 Die Zunahme des Zimmerbestandes bewirkte eine entsprechende Zunahme der Kautionsschuld.
- 60 Kontokorrentschuld gegenüber der Stiftung, als Saldo der Ergebnisse der Stiftungsliegenschaften 2005 und der Akontozahlungen 2005 der Woko an die Stiftung. Durch Auflösung von nicht mehr benötigten Nebenkostenabgrenzungen der Stiftungsliegenschaften erhöhte sich diese Schuld um Fr. 6'360.-.
- 61 Transitorische Passiven Fr. 190'274.- sowie Schlüsseldepots Fr. 24'836.-.
- 62 Bis Ende 2005 nicht bezogene Ferien und Überzeitguthaben; Abnahme durch teilweisen Abbau der aufgelaufenen Guthaben.
- 63 Für das Geschäftsjahr noch ausstehende Fakturen für Strom, Gas, Wasser, Entsorgung, usw. wurden pro rata rückgestellt.
- 64 Reduktion des Genossenschaftskapitals durch Ausschied der ehemaligen Dolmetscherschule „DOZ“.

Budget 2006

Budget 2006 Verwaltete Liegenschaften Stiftung SSWZ

	Budget 1.1.2006 - 31.12.2006	Rechnung 1.1.2005 - 31.12.2005	Rechnung 1.1.2004 - 31.12.2004
Mieterträge Wohnräume	4'204'000	4'114'865	4'080'357
Mieterträge Gewerbe, Parkplätze	364'000	363'084	350'716
Leerstand	-1'000	-210	-11'125
Mietausfall	-1'000	0	-1'577
Total Mieterträge	4'566'000	4'477'739	4'418'371
Baurechtszinsen	-351'000	-361'022	-355'422
Versicherungen, Abgaben	-46'000	-45'474	-48'800
Reparaturen, Unterhalt	-476'000	-349'656	-381'678
Total Betriebskosten Gebäude	-873'000	-756'152	-785'900
Heizung, Warmwasser	-238'000	-216'912	-180'227
Elektrizität, Kochgas	-145'000	-133'267	-123'258
Wasser, Abwasser	-154'000	-144'136	-167'185
Waschmaschinengeld	27'000	27'991	25'782
Kehrichtabfuhr, Entsorgung	-24'000	-18'869	-24'566
Hauswartung, Hausverantwortliche	-206'000	-191'683	-192'214
Gartenunterhalt	-56'000	-58'730	-46'269
Betriebskosten Hauswartung	-42'000	-38'925	-39'843
Übrige Betriebskosten	-10'000	-9'290	-7'447
Putzmittel, Kleinunterhalt	-18'000	-9'330	-23'551
TV-Anschlussgebühren, Internet	-22'000	-45'429	-35'263
Verwaltung	-395'000	-387'435	-383'236
Total Nebenkosten	-1'283'000	-1'226'015	-1'197'277
Total Mieterträge	4'566'000	4'477'739	4'418'371
Total Gebäudekosten	-873'000	-756'152	-785'900
Total Nebenkosten	-1'283'000	-1'226'015	-1'197'277
Brutto-Ergebnis an Stiftung	-2'410'000	-2'495'572	-2'435'194
Ergebnis verwaltete Lieg.	0	0	0

Budget 2006 Miet- und Eigenliegenschaften

	Budget	Rechnung	Rechnung
	1.1.2006 -	1.1.2005 -	1.1.2004 -
	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004
Mieterträge Wohnräume	2'566'000	2'389'886	2'426'533
Übrige Mieterträge	43'000	44'295	44'023
Erträge Nebenkostenpauschalen	3'000	3'000	13'453
Leerstand	-1'000	-1'650	-1'082
Mietausfall	-1'000	0	-2'300
Total Mieterträge	2'610'000	2'435'531	2'480'627
Mietaufwand	-1'423'000	-1'308'274	-1'353'822
Kapitalverzinsung	-53'000	-52'380	-56'194
Versicherungen, Abgaben	-3'000	-2'256	-2'307
Reparaturen, Unterhalt	-78'000	-57'556	-38'134
Abschreibung, Rückstellungen	-229'000	-254'269	-256'974
Total Gebäudekosten	-1'786'000	-1'674'736	-1'707'431
Heizung, Warmwasser	-170'000	-137'421	-117'347
Elektrizität, Kochgas	-109'000	-115'105	-108'873
Wasser, Abwasser	-75'000	-64'610	-71'016
Waschmaschinengeld	12'000	10'038	12'848
Kehrichtabfuhr, Entsorgung	-14'000	-10'131	-20'302
Hauswartung, HVs, Reinigung	-121'000	-108'535	-113'518
Gartenunterhalt	-12'000	-8'718	-12'921
Betriebskosten Hauswartung	-18'000	-16'415	-17'757
Diverse Betriebskosten	-3'000	-58	-512
Putzmittel, Kleinunterhalt	-9'000	-5'189	-7'923
Telefonabonnemente	-3'000	-2'901	-2'425
TV-Anschlussgebühren, Internet	-19'000	-18'178	-14'850
Verwaltung	-228'000	-214'675	-221'534
Total Nebenkosten	-769'000	-691'899	-696'130
Total Mieterträge	2'610'000	2'435'531	2'480'627
Total Gebäudekosten	-1'786'000	-1'674'736	-1'707'431
Total Nebenkosten	-769'000	-691'899	-696'130
Ergebnis Liegenschaften	55'000	68'896	77'066

Verwaltungsbudget 2006

	Budget 1.1.2006 - 31.12.2006	Rechnung 1.1.2005 - 31.12.2005	Rechnung 1.1.2004 - 31.12.2004
Verwaltung Stiftungliegenschaften	395'000	387'435	383'236
Verwaltung Mietliegenschaften	228'000	214'675	221'534
Gebühren (Mahnen, Umtriebe)	8'000	7'434	8'732
Total Verwaltungserträge	631'000	609'543	613'502
Löhne, Entschädigungen	-350'000	-352'924	-355'081
Sozialversicherungen	-43'000	-35'059	-36'023
Personalvorsorge	-49'000	-45'096	-46'600
Ausbildung, Spesen, Uebriges	-5'000	-3'028	-2'481
Total Personalkosten	-447'000	-436'107	-440'185
Büromaterial	-2'000	-2'395	-1'978
Telefon, Porti	-8'000	-6'725	-12'498
Drucksachen	-14'000	-11'743	-13'691
Raumkosten	-20'000	-2'166	0
Abschreibung, Wartung	-47'000	-66'731	-41'678
Übrige Bürokosten	-1'000	-766	-448
Total Bürokosten	-92'000	-90'525	-70'293
Zahlungstaxen Post	-8'000	-8'414	-8'231
Bankspesen	-5'000	-2'466	-5'707
Total Zahlungskosten	-13'000	-10'880	-13'938
Verwaltungsversicherungen	-3'000	-2'777	-2'576
Revision, div. Dienstleistungen	-4'000	-4'685	-2'599
Kommunikation, Werbung	-40'000	-9'712	-4'711
Übriger Verwaltungsaufwand	-25'000	-10'234	-3'588
Total Übrige Verwaltungskosten	-72'000	-27'408	-13'474
Total Verwaltungserträge	631'000	609'543	613'502
Total Verwaltungskosten	-624'000	-564'921	-537'890
Ergebnis Verwaltung	7'000	44'622	75'612

Übriges Budget 2006

Ergebnis Liegenschaften	55'000	68'896	77'066
Ergebnis Verwaltung	7'000	44'622	75'612
Vermögenserträge	100'000	105'146	121'195
Kautionszinsen	-5'000	-4'185	-3'567
Genossenschaftsbeiträge	2'000	2'000	2'000
Ausserord. Ertrag und Aufwand	0	19'353	2'124
Aufwand für Wohnprojekte	-100'000	-200'000	-104'283
Gesamtergebnis	59'000	35'833	170'147

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. Sie unterstützt insbesondere die Bestrebungen des Verwaltungsrats betreffend die Umwandlung der Rechtsform von einer Genossenschaft in eine Stiftung. In den beiden vom Verwaltungsrat neu geschaffenen Gremien Entschädigungs- und Rechnungsprüfungsausschuss ist mit Raymond Bandle auch die GPK vertreten.

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

Dementsprechend beantragt die GPK der ordentlichen Generalversammlung 2006, dem Verwaltungsrat unter der besten Verdankung für die geleistete umfangreiche Arbeit im Rechnungsjahr Decharge zu erteilen.

Zürich, den 22. Februar 2006



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 2005 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. 35'833 und einem Eigenkapital von SFr. 2'103'724 zu genehmigen.

Dübendorf, 27. März 2006/mb-10

Die Revisionsstelle:
Reviduna Revisions AG



Markus Brechbühl
dipl. Wirtschaftsprüfer

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