

2009

WOLK

Geschäftsbericht

Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich

Geschäftsbericht 2009

Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich
Sonneggstrasse 63
8006 Zürich

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

Herausgeber

Vorstand Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich
Verfasser: María-José Blass, Martin Stamm

Fotos Alessandro Della Bella

Umschlag und Mittelteil: StudentHostel, Meierwiesenstrasse 62

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Woko - Kurzportrait	1
Bericht des Präsidenten	2
Organe und Verwaltungsteam 2009	5
Geschäftsgang 2009 im Überblick	7
Vermietung und Buchhaltung, Wohnraum-Angebot	9
Bauten und Projekte	12
Leitung, Administration	14
Projekte in Planung	16
Statistik	18
Jahresrechnung 2009	22
Jahresrechnung 2009: Erläuterungen	30
Budget 2010	33
Bericht und Antrag der Revisionsstelle	35

Woko - Kurzportrait

Wohnraum für Studierende

Die Woko vermietet in Zürich 1'728 Zimmer in Studentenhäusern und einzelnen Wohnungen. Die häufigste Wohnform ist die Wohngemeinschaft. Das Angebot richtet sich ausschliesslich an Studierende der ETH Zürich, der Universität Zürich und einzelner Fachhochschulen in Zürich. Die Woko vermittelt keine Wohnungen oder Zimmer, sondern vermietet Wohnraum, den sie verwaltet und für dessen Unterhalt sie in den meisten Fällen verantwortlich ist.

Alles inklusive

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

Von Studierenden gegründet

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

Verwaltung - in der Regel kein Hauseigentum

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

Finanziell selbst tragendes gemeinnütziges Unternehmen

Die Woko erhält weder Subventionen für den Betrieb der Studentenhäuser noch eine Defizitdeckung. Als privatrechtliche Organisation ist sie selbst verantwortlich für ein ausgeglichenes finanzielles Ergebnis. Die Woko erzielt einen Jahresumsatz von gut neun Millionen Franken und beschäftigt sechzehn hauptberufliche sowie 39 nebenamtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, welche mehrheitlich selbst Studierende sind.

Stiftung für Studentisches Wohnen (SSWZ)

1987 gründete die Woko zusammen mit der Eidgenossenschaft bzw. der ETH, dem Kanton bzw. der Universität Zürich sowie der Stadt Zürich die Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich. Diese finanziert und realisiert Liegenschaftskäufe, Neubau- und Umbauprojekte. Die Liegenschaften werden von der Woko verwaltet und an Studierende vermietet. Der Wert der von der Stiftung bisher realisierten Studentenhäuser beträgt rund 95 Millionen Franken. Über 50 Prozent des Angebotes der Woko entfallen auf diese Liegenschaften.

Bericht des Präsidenten

Personeller Wechsel

Die Generalversammlung vom 29. April 2009 stand im Zeichen des personellen Wechsels: Nach 35-jähriger Tätigkeit für die Woko traten der bisherige Präsident Meinrad Stöckli und Raymond Bandle aus dem Vorstand zurück. Mit ihnen verliessen uns auch Jacques Bischoff und Claudia König. Damit waren vier markante Persönlichkeiten zu verabschieden, die sich engagiert und kompetent in die Geschicke der Woko eingebracht hatten.

Meinrad Stöckli ist in der Geschichte der Woko und des studentischen Wohnens in Zürich eine zentrale Persönlichkeit. 1974 übernahm er im Nebenamt die Leitung der Woko-Finzen. In den folgenden Jahren trug er massgeblich zur Gründung der Stiftung für Studentisches Wohnen (SSWZ) bei. In einer schwierigen Phase stellte er sich 1995 ganz für die Woko zur Verfügung und wirkte ab 2005 als Präsident und Vorsitzender der Geschäftsleitung. Unter seiner ebenso visionären wie tatkräftigen Führung entwickelte sich das studentische Selbsthilfeunternehmen zu einer professionell geleiteten Verwaltungsorganisation, die ihren Geschäftsumfang seither mehr als verdoppelte. Allen vier Zurückgetretenen sei an dieser Stelle herzlich für ihr grosses Engagement gedankt.

Die Generalversammlung wählte das Vorstandsmitglied Daniel Kurz zum neuen Woko-Präsidenten. Daniel Kurz war in den 1980er Jahren als Studierender bereits einmal Vorstandsmitglied und Liegenschaftenverwalter bei der Woko. Er ist Historiker und beim Amt für Hochbauten der Stadt Zürich für die Öffentlichkeitsarbeit zuständig. Als neue Vorstandsmitglieder wählte die Generalversammlung den Architekten Martin Lanz als Mitglied der ETH Alumni und Prof. Dr. Paul Oberhammer als Mitglied des ZUNIV. Wiedergewählt wurden Tomer Barnea (Student ETH, Vizepräsident), Stefan Fischer (Student UZH) sowie Claudia Klaus (Arbeits- und Organisationspsychologin, Betriebswirtschafterin HF). Die Vorstandsmitglieder Brigitte von Känel und Walter Huber waren als Vertretung der SSWZ bzw. der Stadt Zürich nicht von der Generalversammlung zu wählen.

Die Woko ist in den Organen der SSWZ vertreten und wirkt aktiv an ihren Bauprojekten mit. In den Stiftungsrat wurde neben den Bisherigen María-José Blass und Tomer Barnea (Vertreter der Studierenden) Woko-Präsident Daniel Kurz gewählt. María-José wirkt im Stiftungsausschuss sowie in mehreren Baukommissionen mit.

Tätigkeit des Vorstands

Der Vorstand traf sich 2009 zu sechs Sitzungen. Er überwachte die laufenden Geschäfte, diskutierte und verabschiedete die Jahresrechnung und den Jahresbericht 2008 sowie das Liegenschaftsbudget 2009 und das Verwaltungsbudget 2010. Anfang Jahr erarbeitete er das neue Woko-Organisationsreglement. Im September wandelte der Vorstand ein zinsloses Darlehen von 1.3 Millionen Franken zugunsten der SSWZ für die Siedlung Bülachhof in eine Schenkung um und stimmte der Vereinbarung mit der Zürcher Freilager AG für den Bau eines Studentenhauses in Rohbaumiete zu. Mit der Zustimmung zum Verwaltungsbudget 2010 gab der Vorstand grünes Licht zum Ausbau der Woko-Verwaltung um weitere 160 Stellenprozente im Jahr 2010.

Der Vertreter der Stadt Zürich, Walter Huber, verliess den Vorstand infolge Pensionierung per Ende 2009. In seiner 11-jährigen Tätigkeit wirkte er auch als Botschafter für das studentische Wohnen bei den städtischen Ämtern. Seine Nachfolge übernimmt Claudio Durisch, stv. Bereichsleiter bei der Liegenschaftenverwaltung.

Neue Führungsstruktur

Seit Januar 2009 hat die Woko eine neue Führungsstruktur. Sie unterscheidet im Sinn einer zeitgemässen Corporate Governance zwischen Vorstand als strategischer und der Geschäftsleitung als operativer Führungsinstanz. Martin Stamm (Bereich Finanzen und Vermietung) und María-José Blass (Bereich Bauten und Projekte) sind gemeinsam als Co-Geschäftsleiter verantwortlich und führen selbständig ihren jeweiligen Bereich, die Schnittstellen sind klar festgelegt. Das neue Führungsmodell hat sich im ersten Jahr hervorragend bewährt.

Neue Büros Sonneggstrasse 63

Der traditionelle Sitz der Woko an der Leonhardstrasse 15 muss 2010 dem ETH-Bauprojekt "Oberer Leonhard" weichen, die Woko suchte daher zusammen mit der ETH nach einem neuen Domizil, das an der Sonneggstrasse 63, 8006 Zürich gefunden wurde. Die neuen Büros bieten endlich genügend Platz für die Woko-Verwaltung. Das Bürogebäude aus den 1960er Jahren liegt relativ zentral und bringt allen Beschäftigten verbesserte Arbeitsbedingungen. Der Umzug fand im Januar 2010 statt. Wir danken der ETH Zürich (insbesondere der Rektorin Prof. Dr. Heidi Wunderli) als Vermieterin für die neuen Räume und für ihr grosses Entgegenkommen bei der Mietzinsgestaltung.

Mehrwertsteuer

Die Woko ist in der Regel nicht Eigentümerin des von ihr verwalteten Wohnraums. Sie akquiriert diesen entweder durch Mietverträge oder über Verwaltungsaufträge von den Eigentümern (SSWZ, ETH, Uni Jus-Alumni Stiftung). In den letzten Jahren wuchs die Zahl der Verwaltungsmandate, und es war vertieft zu klären, ob diese Dienstleistungsverträge nicht der Mehrwertsteuerpflicht unterliegen. Die Steuerverwaltung entschied, dass die Verwaltungsverträge steuerpflichtig sind. Leider hat dies ab Januar 2010 Auswirkungen auf die Liegenschaftsrechnungen der SSWZ, der ETH und der Uni Jus-Alumni-Stiftung.

Die Woko hat diese Abklärung von sich aus unternommen und seit 2007 entsprechende finanzielle Rückstellungen gebildet, da die Kosten bis 2009 von der Woko getragen werden.

Wachstum der Woko-Verwaltung

Mit der Inbetriebnahme des StudentHostel in Zürich-Altstetten ist der Zimmerbestand der Woko im September 2009 um 11 Prozent auf rund 1'700 Einheiten gewachsen. Das neue Haus ist ausschliesslich für Mobilitätsstudierende bestimmt, die von den Hochschulen direkt zugewiesen werden. Relativ kleine Zimmer und ein zentraler Gemeinschaftsbereich mit Küche charakterisieren den Typ des Hostels. Planung, Bau und Inbetriebnahme der Anlage bedeuteten im Jahr 2009 für die SSWZ und für die Woko eine grosse Herausforderung.

Es zeigte sich, dass die neue Wohnform einen weit überdurchschnittlichen Aufwand nicht nur bei der Vermietung, sondern insbesondere auch bei Betrieb und Reinigung nach sich zieht. Im Hinblick auf die zahlreichen Bauprojekte der SSWZ, an denen Mitarbeitende der Woko sehr aktiv mitwirken, hat der Vorstand beschlossen, den Personalbestand im Jahr 2010 weiter zu erhöhen, um für den bevorstehenden Wachstumsschub noch besser gewappnet zu sein. Der Umzug der Woko in die neuen, deutlich grösseren Büros an der Sonneggstrasse 63 kommt daher gerade zum richtigen Zeitpunkt.

Woko 3000

Das studentische Wohnen in Zürich wird sich auch in den nächsten Jahren rasant weiter entwickeln. Die SSWZ als massgeblicher Bauträger hat Projekte für mehrere hundert Zimmer in Bearbeitung (vgl. Seite 16). Bund, Kanton und die Stadt Zürich bauten ihr Engagement stark aus, und auch privatwirtschaftliche Partner beteiligen sich an der Schaffung von Wohn-

raum für Studierende. Der Jugendwohnkredit 2005 der Stadt Zürich hat die Finanzierung neuer Projekte sehr erleichtert. Er soll im Jahr 2010 neu geöffnet werden. Bis im Jahr 2015 könnte die Zahl von 3'000 Woko-Zimmern erreicht sein, was gegenüber dem Stand Anfang 2009 eine Verdoppelung bedeutet. Dieses Wachstum ist aus mehreren Gründen zwingend notwendig: Wissenschaftliche Studien ergaben schon im Jahr 2007 einen Bedarf von vergünstigtem Wohnraum für 15 Prozent der Studierenden (zum Vergleich: das Deutsche Studentenwerk DSW geht für deutsche Städte von einem Bedarf von 13 Prozent aus). In den letzten Jahren hat sich die Wohnungsknappheit in der Stadt Zürich stark verschärft und steigende Mietzinse verursacht, worunter einkommensschwache Gruppen wie die Studierenden besonders leiden. Die Förderung der Mobilität durch Austauschprogramme hat zudem einen dringenden Bedarf an kurzfristig verfügbarem Wohnraum für Mobilitätsstudierende zur Folge. Neuer Wohnraum ist daher dringend erforderlich.

Auch die Woko selber konnte im Jahr 2009 ein vielversprechendes neues Projekt akquirieren: Die Zürcher Freilager AG (ZF), Eigentümerin des Areals Zollfreilager in Zürich-Albisrieden hat die Absicht, in dem neuen Stadtquartier ein Haus für ca. 200 Studierende zu schaffen, das sie der Woko in Rohbaumiete langfristig zur Verfügung stellen will (diese Vertragsform entspricht dem erfolgreichen Modell Max-Bill-Platz). Mit einer erheblichen Subvention an die Ausbauskosten und einer limitierten Rendite will die ZF preiswerten Wohnraum ermöglichen. Ein entsprechender Letter of Intent wurde im September 2009 unterschrieben. Stadtrat Martin Vollenwyder und das Büro für Wohnbauförderung unterstützen dieses Projekt und stellen dessen Förderung aus Mitteln des Jugendwohnkredits in Aussicht. Je nach Fortschreiten des Gestaltungsplans "Zollfreilager" könnten diese Zimmer schon im Jahr 2013 bezugsbereit sein. Die Woko dankt der Zürcher Freilager AG für dieses Angebot.

Welchen Wohnraum brauchen die Studierenden?

Mit Blick auf die bevorstehenden grossen Investitionen stellt sich die Frage, welche Art(en) von Wohnraum in den nächsten Jahren geschaffen werden soll(en). Woko und SSWZ haben sich von jeher für Wohnformen eingesetzt, die den Studierenden ein selbstbestimmtes Wohnen mit hoher Eigenverantwortung erlauben. Wohngemeinschaften von überschaubarer Grösse (4 bis 9 Personen) haben sich dabei als besonders kostengünstig, nachhaltig und bedürfnisgerecht erwiesen. Diese Wohnform zeichnet sich im Vergleich zu anonymeren "Studentenheimen" durch hohe Integrationskraft und Selbstregulierung aus und liegt deshalb auch im deutschsprachigen Ausland im Trend. Auch am privaten Wohnungsmarkt wohnen viele Studierende in WGs. Genügend grosse Einzelzimmer, überschaubare WGs und gut nutzbare Gemeinschaftsbereiche sind Qualitätsmerkmale, die neuen Bauten eine nachhaltige Attraktivität sichern. Die Woko setzt sich dafür ein, dass auch neue Bauprojekte weiterhin diesen Standards entsprechen.

Die Woko-Vermietungsrichtlinien geben den Wohngemeinschaften das Recht, für die frei werdenden Zimmer neue Mieter vorzuschlagen. Diese Regelung fördert ihre Autonomie, aber sie hat den Nachteil, dass für neu in Zürich ankommende Studierende, die hier noch kein Netzwerk besitzen, kaum Zimmer zu finden sind. Leidtragende sind vor allem Studienbeginner sowie Mobilitätsstudierende. Per Anfang Semester stehen selten mehr als 10 freie Zimmer zur Verfügung. Dies hat dazu geführt, dass für die Mobilitätsstudierenden eigene Wohnhäuser geschaffen wurden wie das StudentHostel in Altstetten oder das Haus Culmannstrasse. Als Einstiegs- und Übergangslösung für kurzfristige Aufenthalte hat diese Wohnform eine gewisse Berechtigung. Es zeichnet sich jedoch ab, dass sie zu sehr hohen Betriebskosten führt und wenig zur sozialen Integration der ausländischen Studierenden beiträgt. Woko und SSWZ suchen daher nach Möglichkeiten, die beiden Wohnformen in Zukunft wieder stärker zu durchmischen und die Separierung der Austauschstudierenden zu vermeiden.

Daniel Kurz, Präsident

Organe und Verwaltungsteam 2009

Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Verband der Studierenden ETH Zürich (VSETH) - Simon Weiher
Studierendenrat der Universität Zürich (StuRa) - Sylvie Fee Michel
Verband des Mittelbaus ETH Zürich (AVETH) - Nadine Schüssler
Zürcher Universitätsverein (ZUNIV) - Prof. Dr. Jacques Bischoff
ETH Alumni Zürich - Martin Lanz
Wohnstiftung für Studierende Basel (WOST) - Felix Hauser
Zürcher Hochschule der Künste (ZHdK) - Angelo Romano
Kantonale Maturitätsschule für Erwachsene Zürich (KME) - Prof. Dr. André Dinter

Vorstand

Dr. Meinrad Stöckli (bis 04.09), Dr. Daniel Kurz - Präsident
Stefan Fischer (bis 04.09), Tomer Barnea - Vizepräsident
Stefan Fischer (ab 05.09) - Mitglied
Claudia Klaus-Bernasconi - Mitglied
Martin Lanz (ab 05.09) - Mitglied
Prof. Dr. Paul Oberhammer (ab 05.09) - Mitglied
Tomer Barnea, Daniel Kurz (bis 04.09) - Mitglieder
Prof. Dr. Jacques Bischoff, Raymond Bandle, Claudia König (bis 04.09) - Mitglieder
Brigitte von Kaenel - Delegierte der Stiftung für Studentisches Wohnen
Walter Huber (bis 12.09), Claudio Durisch - Delegierter der Stadt Zürich

Revision

Reviduna Revisions AG, Dübendorf

Verwaltungsteam

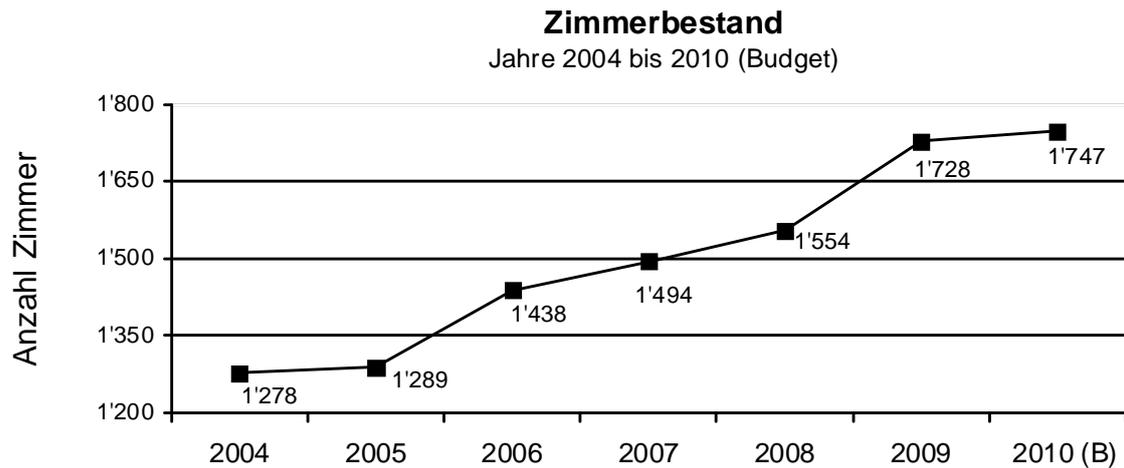
María-José Blass - Co-Geschäftsleiterin, Bauten und Projekte
Martin Stamm - Co-Geschäftsleiter, Finanzen und Vermietung
Lukas Schwaiger - Verantwortlicher Vermietung und Buchhaltung
Valérie Furrer - Vermietung und Buchhaltung
Bettina Junker - Vermietung und Buchhaltung
Madeleine Kressebuch - Assistentin Buchhaltung
Anita Neff - Assistentin Vermietung
Roland Hurschler - Verantwortlicher Betrieb
Kim Bollhorn (ab 01.09) - Verantwortliche Unterhalt
Mario Boldini - Hauswartung
Alfonso Fernandez - Hauswartung und Reinigung
Christian Habegger (bis 05.09) - Hauswartung
Gerhard Wanner (ab 05.09) - Hauswartung
Yvonne Ezeh - Reinigung
Tania Pestana (ab 08.09) - Reinigung
Xiaolin Wang (ab 08.09) - Reinigung
Svetlana Jidkova (ab 08.09) - Lernende Fachfrau Betriebsunterhalt

Hausverantwortliche

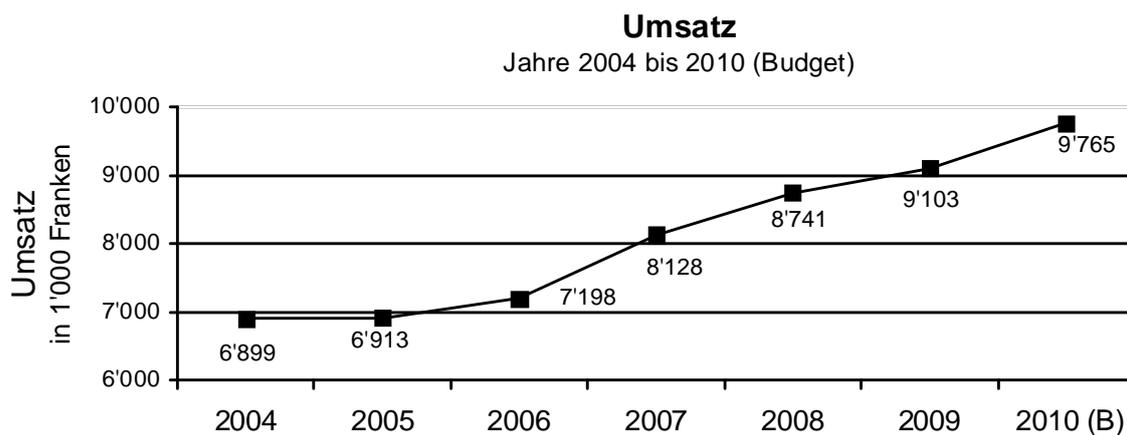
Altstetterstrasse 183	Justyna Ruminska
Badenerstrasse 280	Christoph Faigle (bis 10.09), Dominik Zausinger
Bülachhof 1	Daphné Freudiger
Bülachhof 2	Miriam Stoffel
Bülachhof 3	Sandra Müller
Bülachstrasse 1-11	Gazment Dauti (bis 06.09), Markus Lütscher
Chorgasse 7	Adrian Meier (bis 09.09), Martin Pryde
Culmannstrasse 26	Jannick Griner
Ekkehardstrasse 6 und Turnerstrasse 21	Maria Gracinda und José Francisco Oliveira Catarino (im Haus wohnendes Hauswartsehepaar)
Elsastrasse 17	Simon Maurer
Enzenbühlstrasse 81	Christophe Reitze
Germaniastrasse 103	Nora Zuber
Gsteigstrasse 18	Peter Ludwig
Gubelstrasse 44	Tobias Abt (bis 08.09), Lea Nowack
Hafner-/Konradstrasse	Simon Schlegel
Hirzenbachstrasse 4	Sylvia Grandgirard (im Haus wohnende Hauswartin)
Hochstrasse 108	Kristian Gavran
Kantstrasse 20	Denise Widler (bis 11.09), Deniz Tiknaz
Kirchgasse 36	Lukas Oesch
Leonhardshalde 15-19	Marie Ulbricht
Lerchenhalde 37-43	Lorine Brülisauer
Lerchenrain 7-13	Anna Menet
Max-Bill-Platz 11	Simon Michels (bis 09.09), Désirée Iten
Max-Bill-Platz 13	Jolanda Mettler (bis 05.09), André Meng
Max-Bill-Platz 15	Florian Bachmann (bis 07.09), Andreas Ritter
Meierwiesenstr. 62/EG	Willy Lai
Meierwiesenstr. 62/OG 1,2	Lulu Shi
Meierwiesenstr. 62/OG 3,4	Simone von Ah
Münstergasse 25	Silvan Moser
Predigergasse 13	Matthias Mazenauer (bis 11.09), Jonas Nakonz
Rebhüslweg 1-5	Margarete Seeling
Riedtli-Siedlung	Marica Brnic
Sonneggstrasse 23 und 27	Geetanjali Saini (bis 06.09), Karolina Sleziak
Sophienstrasse 1	Christoph Deuel (bis 07.09), Goran Studen
Tannenrauchstrasse 35	Urs Grädel
Ueberlandstrasse 17	Alessia Galgano
Zederstrasse 12	Urs Hiltbrand
Zürichbergstrasse 24	Daniel Lütolf

Geschäftsgang 2009 im Überblick

Im vergangenen Geschäftsjahr konnte die Woko 1'728 Zimmer anbieten, was einer Zunahme um 174 Zimmer oder 11 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Zu diesem Ergebnis trug vor allem die Inbetriebnahme des StudentHostel in Zürich Altstetten mit 169 Zimmern bei. Für das Jahr 2010 wird eine Steigerung von etwas über einem Prozent erwartet.

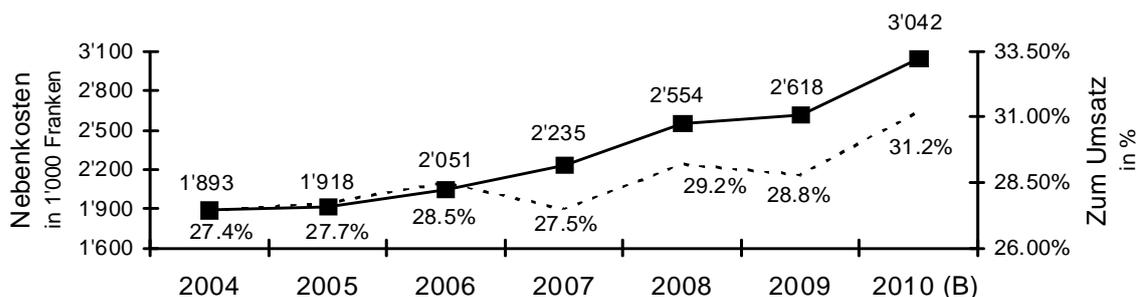


Die Bestandeszunahme liess den Umsatz auf 9.1 Millionen Franken anwachsen, was einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr um Fr. 362'000.- oder 4.1 Prozent entspricht. Der Umsatz wird sich aufgrund des Ganzjahresbetriebs im StudentHostel auch im Jahr 2010 signifikant erhöhen.



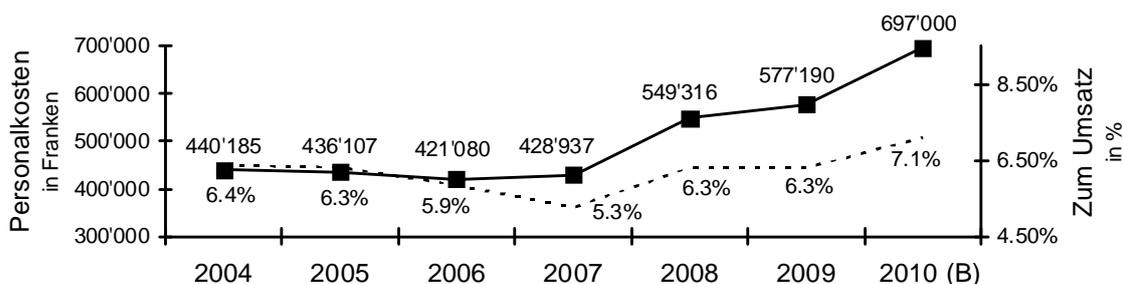
Die Bestandeszunahme hatte eine Erhöhung der Nebenkosten um Fr. 64'000.- oder 2.5 Prozent auf 2.62 Millionen Franken zur Folge. Mit 28.8 Prozent liegt das Verhältnis der Nebenkosten zum Umsatz im Jahr 2009 unter dem Wert im Vorjahr. Aufgrund der erneuten Bestandeszunahme und der neu zu belastenden Mehrwertsteuer sind für das Jahr 2010 höhere Nebenkosten budgetiert.

Nebenkosten der Liegenschaften
Absolut und im Verhältnis zum Umsatz
 Jahre 2004 bis 2010 (Budget)



Die Personalkosten (Löhne, Sozialversicherungen, Personalvorsorge, Ausbildung, etc.) stellen den grössten Aufwandsposten der Verwaltungsrechnung dar und betragen im Jahr 2009 gut Fr. 577'000.-, was einer Erhöhung gegenüber dem Vorjahr um knapp Fr. 28'000.- oder 5.1 Prozent entspricht. Das Verhältnis der Personalkosten zum Umsatz konnte auf dem Vorjahreswert von 6.3 Prozent gehalten werden. Das Jahr 2010 steht erneut im Zeichen einer kräftigen Investition in das Personal und einer Erhöhung der Personalkosten.

Personalkosten
Absolut und im Verhältnis zum Umsatz
 Jahre 2004 bis 2010 (Budget)



Das Geschäftsjahr 2009 wartet mit einem guten Abschluss auf. Der Zimmerbestand und der Umsatz konnten deutlich gesteigert werden. Die Nebenkosten der Liegenschaften lagen unter den budgetierten Kosten. Die Verwaltungskosten (inkl. Personalkosten) lagen knapp über Budget. Die Verwaltungsrechnung schloss mit dem budgetierten negativen und die Liegenschaftsrechnung mit einem positiven Ergebnis ab.

Die Jahresrechnung 2009 zeigt insgesamt, auch wegen des erfreulichen Vermögensertrags, ein positives Ergebnis. Liquidität, Rückstellungen und Eigenkapital reichen aus, um allen Verpflichtungen nachzukommen.

Vermietung und Buchhaltung, Wohnraum-Angebot

Vermietung und Buchhaltung - mehr Effizienz

Im Bereich Vermietung und Buchhaltung teilten sich fünf Mitarbeitende ein Pensum von 234 Stellenprozenten (Vorjahr 205). Das Team war im vergangenen Jahr gefordert, da die Komplexität der administrativen Arbeiten laufend zunimmt. Besondere Herausforderungen stellten sich mit der Erstvermietung des StudentHostel, der Einführung neuer Software sowie der rückwirkenden Abrechnung der Mehrwertsteuer über 5 Jahre.

Im Berichtsjahr wurden 1'095 neue Mietverträge ausgestellt; es galt 934 Mietverhältnisse mit Neumieter/innen (Vorjahr 795) und 161 Zimmerwechsel (Vorjahr 187) abzuwickeln. Dies bedeutet auch, dass die drei Mitarbeiterinnen der Vermietung eben so viele Kündigungsschreiben, Kautionsinkassi und Kautionsrückerstattungen zu erledigen hatten. Die Anfangs September erfolgte Inbetriebnahme des StudentHostel verlangte während gut drei Wochen einen zusätzlichen Einsatz aller Mitarbeitenden, um die fast gleichzeitig einziehenden 169 Mieter/innen zu bedienen und die vielfältigen administrativen Arbeiten zu erledigen.

Mit der wachsenden Zahl verwalteter Liegenschaften gab es für die Mitarbeitenden der Buchhaltung mehr Rechnungen abzuwickeln, d.h. Mehrarbeit bezüglich Kontrollen, Abklärungen und Zahlungen. Parallel zu diesen zusätzlichen administrativen Aufgaben wurden zwei neue EDV-Systeme erfolgreich eingeführt, was über eine längere Zeit Doppelerfassungen und zahlreiche Tests verlangte. Die neuen Systeme bringen erhebliche Effizienzgewinne und machen es möglich, dass der Bereich Vermietung und Buchhaltung die gestiegene Arbeitslast ohne zusätzliches Personal bewältigen kann.

Die neuen Angebote - StudentHostel, Enzenbühlstrasse 81

Das am 1. September 2009 in Betrieb genommene StudentHostel bildet den Schwerpunkt der neuen Woko-Angebote. Die Liegenschaft liegt in der Grünau, an der Meierwiesenstrasse 62 (Stadtkreis 9, Altstetten), in der Nähe des Bahnhofs Zürich-Altstetten und nur wenige Gehminuten vom Naherholungsgebiet an der Limmat. Eine Tramhaltestelle befindet sich direkt neben dem Gebäude.

Das Haus verfügt über total 169 möblierte Zimmer: 164 Zimmer mit Lavabo und geschlechtergetrennten Nasszellen auf den Etagen sowie 5 Zimmer mit eigener Nasszelle. 148 Zimmer sind hindernisfrei zugänglich. Die komplett ausgerüstete Gemeinschaftsküche, der Ess- und Aufenthaltsbereich sowie Empfang befinden sich im Erdgeschoss. Weiter kann ein Gartenplatz benützt werden.

An der Enzenbühlstrasse 81 (Stadtkreis 8) kann neu ein sehr gut erhaltenes Haus mit zwei Vierzimmerwohnungen und grossem Garten für einen begrenzten Zeitraum (bis Ende Januar 2011) angeboten werden. Die erste 4er WG konnte im Herbst einziehen, eine zweite Wohngemeinschaft folgt auf Anfang 2010.

Neue Wohnraum-Angebote - Prüfung

Auch im vergangenen Jahr wurden diverse Wohnraum-Angebote geprüft, welche jedoch bezüglich Kosten, Qualität oder Lage nicht zu befriedigen mochten.

Mietzinsen

Ein erklärtes Ziel der Woko ist es, die Mietzinse möglichst konstant zu halten, trotzdem sind diese in einigen Liegenschaften gestiegen.

In den Jahren 2003 und 2004 wurden die Wohnungen in der städtischen **Wohnsiedlung Riedtli** renoviert. Die daraus resultierende Mietzinserhöhung erfolgt gestaffelt in sechs Tranchen bis zur Kostendeckung. Die Woko musste die Preise der betroffenen Zimmer ab 1. Oktober 2009 erneut um Fr. 33.- bis Fr. 49.- pro Monat erhöhen.

Die Baugenossenschaft Freiblick als Eigentümerin der Wohnung am **Ilanzweg 5** hat den Mietzins aufgrund höherer Energie- und Unterhaltskosten angepasst. Die Woko musste den drei Mieter/innen die monatliche Erhöhung von Fr. 27.- bis Fr. 34.- per 1. April 2009 weiterbelasten.

Die Mietverträge der Woko mit den Studierenden im **Max-Bill-Platz 11-15** unterliegen nicht den üblichen Kostenelementen des Mietrechtes (Hypothekarzins, Kaufkraftsicherung, Kostensteigerung). Analog dem Vertrag zwischen Woko und Eigentümerschaft können die Mietzinse zu maximal 80 Prozent der Teuerung angepasst werden. Durch den Anstieg des Teuerungsindex um 2.90% musste die Woko per 1. Januar 2009 erstmalig die Mietpreise zwischen Fr. 12.- und Fr. 14.- pro Monat und Zimmer erhöhen.

Alle übrigen Zimmerpreise der Woko blieben 2009 konstant.

Zielpublikum - Neudefinition von Anspruchsgruppen

Grundform des Wohnens bei der Woko ist die selbstverwaltete Wohngemeinschaft. Dieser Wohntyp entspricht in hohem Mass den Bedürfnissen einer Mehrzahl der Studierenden und ermöglicht eine schlanke, kostengünstige Verwaltung. Daneben müssen für zwei weitere Mieterkategorien besondere Angebote geschaffen werden: Einerseits für die Mobilitätsstudierenden mit befristetem Aufenthalt in Zürich, andererseits für die Neuzuzüger/innen, für die chronisch zu wenig Zimmer bereitstehen.

Diese Unterscheidung von drei Mieterkategorien mit unterschiedlichen Bedürfnissen hat auch die SSWZ vorgenommen. Sie wirkt sich auf die Planung von neuem Wohnraum aus, aber auch auf die Kosten im Unterhalt und Betrieb sowie in der Verwaltung, die sich je nach Anspruchsgruppe stark unterscheiden. Sie werden daher im Folgenden näher ausgeführt.

1) Alle Studierenden - unbefristetes WG-Wohnen

Das WG-Wohnen zeichnet sich durch das Recht des WG-Vorschlags aus, welches den aktuellen Mieter/innen ein Mitbestimmungsrecht bei der Zimmervergabe gewährt. Durch ein hohes Mass an Selbstverwaltung verursacht diese Wohnform die geringsten Verwaltungs- und Betriebskosten. Die Woko vermittelt die freien Zimmer, schliesst mit den Studierenden unbefristete Mietverträge ab und hat während der Wohndauer verhältnismässig wenig zu tun, da z.B. die Reinigung hauptsächlich durch die Wohngemeinschaft vorgenommen wird. Für dieses Zielpublikum stehen zurzeit 1'214 Zimmer zur Verfügung.

Diese Wohnform zeigt die geringste Mutationshäufigkeit. Im Jahr 2009 wurden 520 Zimmer (43 Prozent) neu bezogen; die durchschnittliche Mietdauer betrug 33 Monate. Die Aufteilung nach Herkunft der Studierenden präsentiert sich wie folgt: 66 Prozent Schweizer/innen (davon 21 Prozent aus Zürich) und 34 Prozent Ausländer/innen.

2) Neuzuzüger/innen aus der Schweiz und aus dem Ausland - befristetes Wohnen

Studierende aus anderen Kantonen und aus dem Ausland, insbesondere Studienanfänger, haben in der Regel wenig oder keinen Kontakt zum Zürcher Wohnungsmarkt. Die Zimmer-

suche aus der Ferne ist für sie daher kompliziert, wenn nicht unmöglich. Aus diesem Grund verfügt die Woko zurzeit über 137 Zimmer in den Liegenschaften Altstetterstrasse 183, Elsastrasse 17 und Tannenrauchstrasse 35, welche mehrheitlich diesem Zielpublikum zu Gute kommen. Diese Zimmer werden den Studierenden direkt durch die Woko und ohne WG-Vorschlag angeboten.

In Zukunft soll das Angebot für dieses Zielpublikum merklich gesteigert werden, einerseits durch die Erstellung von neuen Liegenschaften, andererseits durch die Integration von Neuzuzüger/innen in das WG-Wohnen, mit dem Ziel jeweils zum Semesterbeginn genügend freie Zimmer (befristet auf ein bis maximal zwei Semester) anbieten zu können. Ein bereits laufendes Pilotprojekt in der Liegenschaft Bülachstrasse soll Aufschluss darüber geben, wie die Integration am besten organisiert werden kann.

Im Jahr 2009 wurden in diesem Segment 86 Zimmer (63 Prozent) neu bezogen und die durchschnittliche Mietdauer der im Berichtsjahr ausgezogenen Mieter/innen betrug 21 Monate. Die Aufteilung nach Herkunft der Studierenden präsentiert sich hier wie folgt: 20% Schweizer/innen (davon 18% aus Zürich) und 80% Ausländer/innen.

3) Mobilitätsstudierende - befristetes Wohnen

Die Zimmer- und Wohnungsvermittlung der Universität/ETH und das Dekanat der juristischen Fakultät sind für die Disponierung von 377 Zimmern verantwortlich, welche ausschliesslich für Studierende in internationalen Austauschprogrammen beider Hochschulen reserviert sind und befristet für ein bis zwei Semester vergeben werden. Die Disponierung wird über das von der Woko zur Verfügung gestellte Reservationssystem (ReWo) vorgenommen; die Woko übernimmt ihre Verwaltungstätigkeit erst ab dem Moment, wenn die neuen Mieter/innen einziehen. Der Umgang mit der steigenden Zahl von ausländischen Mieter/innen und Mietinteressent/innen, die teilweise aus fremden Kulturkreisen stammen, ist anspruchsvoll und zeitintensiv und führt zu höheren Betriebskosten (Reinigung, Organisation, Abfallentsorgung, etc.) und administrativem Mehraufwand (häufige Wechsel, Sprache, Kautionsrückerstattungen). Dadurch ist diese Wohnform mit Abstand die teuerste.

Im Jahr 2009 wurden in diesem Segment – inklusive der Erstvermietung StudentHostel – 489 Zimmer (130 Prozent) neu bezogen. Die durchschnittliche Mietdauer der im Berichtsjahr ausgezogenen Mieter/innen betrug 7 Monate.

Mieterschaft - Statistik

Zusammenfassend lebten im Berichtsjahr über 50% Prozent oder 877 ausländische Studierende in Zimmern der Woko. Dies bedeutete eine Zunahme von 197 Personen gegenüber dem Jahr 2008, was vor allem auf die Eröffnung des StudentHostel zurückzuführen ist. Der Anteil von 675 Studierenden (Vorjahr 684) von ausserhalb des Kantons Zürich entsprach 79 Prozent (Vorjahr 78 Prozent) der schweizerischen Mieterschaft.

Im Jahr 2009 sind 926 Studierende um- oder ausgezogen, was 54 Prozent (Vorjahr 63 Prozent) aller Zimmer entspricht. Längere Wohnaufenthalte im Segment WG-Wohnen hatten zur Folge, dass die durchschnittliche Mietdauer um einen Monat auf 22 Monate stieg.

Der Frauenanteil blieb mit 779 Mieterinnen (Vorjahr 699) gegenüber dem Vorjahr konstant bei 45 Prozent. An der ETH studierten 56 Prozent der Bewohner/innen - ein Rückgang um einen Prozentpunkt gegenüber dem Vorjahr. Die Studierenden der Universität machten 40 Prozent (Vorjahr 39 Prozent) aus, und die restlichen vier Prozent (wie Vorjahr) stellten verschiedene Zürcher Fachhochschulen sowie die kantonale Maturitätsschule für Erwachsene.

Bauten und Projekte

Das StudentHostel - Neuland für alle Beteiligten

Im September 2009 zogen die ersten Studierenden ins neue StudentHostel in Altstetten ein. Für den Bereich Bauten und Projekte brachte das Projekt viele Neuerungen und entsprechend viel Arbeit mit sich. Die Vorbereitungen für die Inbetriebnahme und den Erstbezug starteten bereits im Frühjahr: Das gesamte Mobiliar und die Ausstattung mussten evaluiert, bestellt und im Rahmen der Inbetriebnahme eingeräumt werden.

Grösste Herausforderung war aber die neue Betriebsform, die sich grundlegend vom selbstverwalteten WG-Wohnen unterscheidet. Alle Abläufe vom Einzug über den täglichen Betrieb bis hin zum Auszug mussten durchgespielt, Personal für die Reinigung der Gemeinschaftsbereiche gesucht und angestellt werden. Zudem galt es, diverse Infoblätter sowie ein Zimmermanual in englischer Sprache zu verfassen, um die Bewohner/innen aus 36 Nationen mit dem Betrieb des StudentHostel vertraut zu machen. Die knappe Zeit zwischen der Bauvollendung und dem Bezug erforderte von allen Beteiligten vollen Einsatz, um eine zeitgerechte Inbetriebnahme zu ermöglichen. An einem Infoabend kurz nach dem Einzug wurden die Bewohner mit den wichtigsten Regeln vertraut gemacht. Allen, die mitgeholfen haben, sei an dieser Stelle noch einmal gedankt.

Mit viel Aufwand verbunden waren aber auch die zahlreichen Nachbesserungsarbeiten durch den Generalunternehmer. Sie erforderten von allen Beteiligten viel Zeitaufwand und von den Bewohner/innen einiges an Geduld.

Unterdessen haben sich die Abläufe eingespielt. Es hat sich aber gezeigt, dass der Reinigungs- und Betriebsaufwand bei dieser hotelähnlichen Betriebsform erheblich höher ist als erwartet und sehr viel höher als in anderen Liegenschaften.

Personelles Wachstum - fünf neue Mitarbeitende

Die Übernahme des Betriebs von Liegenschaften der ETH und des Uni Jus-Alumni-Hauses im Vorjahr haben zusammen mit der Inbetriebnahme des StudentHostel den Arbeitsaufwand deutlich erhöht. Vor allem die Liegenschaften, die von Mobilitätsstudierenden nur während ein bis zwei Semestern bewohnt werden, erfordern ein erhöhtes Mass an betrieblichem Aufwand. Im Januar 2009 wurde deshalb der Bereich Bauten und Projekte durch die Architektin Kim Bollhorn verstärkt. Sie ist verantwortlich für den Unterhalt der Liegenschaften.

Im Hinblick auf die Eröffnung des StudentHostel wurde auch die Hauswartung und die Reinigung verstärkt und gleichzeitig die Position von Hauswart Christian Habegger, der die Woko nach sechs Jahren Tätigkeit verliess, neu besetzt. Sein Nachfolger Gerhard Wanner betreut zusammen mit den neu eingestellten Reinigungskräften Xiaolin Wang und Tanja Pestana das StudentHostel sowie vier andere Liegenschaften. Der bisherige Reinigungsmitarbeiter Alfonso Fernandez übernahm neu als Hauswart einzelne Liegenschaften. Durch diese Personalaufstockung wurde es zudem möglich, verschiedene Liegenschaften, die vorübergehend durch externe Unternehmen gereinigt worden waren, wieder mit eigenen Mitarbeitenden zu betreuen. Neu im Team ist auch Svetlana Jidkova. Sie startete in diesem Jahr ihre Lehre als Fachfrau für Betriebsunterhalt und wird von Hauswart Mario Boldini betreut.

Investition für die Zukunft - ein zweites Team wird nötig

Das Team Bauten und Projekte ist im Hinblick auf Inbetriebnahmen, die in den nächsten Jahren anstehen, und durch die Mitarbeit an laufenden Projekten bereits wieder an seine Kapazitätsgrenzen gelangt. Die Woko reagiert darauf bereits frühzeitig und wird deshalb in der ersten Hälfte 2010 ein zweites Team für den Unterhalt und Betrieb bilden. Dadurch kann

das erste Team entlastet und die beiden neuen Mitarbeitenden eingearbeitet und mit den Liegenschaften vertraut gemacht werden, bevor im Herbst 2010 mit der Inbetriebnahme der Häuser Culmannstrasse 26 und Schönleinstrasse 14 bereits die nächsten Herausforderungen warten.

Liegenschaften - Unterhalt und Reparaturen

Die Woko hat den Auftrag, die von ihr verwalteten Liegenschaften der Stiftung für Studentisches Wohnen und der Hochschulen in einem guten Zustand zu halten. Zudem sorgt sie dafür, dass die Liegenschaften wo nötig den Bedürfnissen der Bewohner angepasst oder entsprechend nachgerüstet werden. Im Berichtsjahr wurden dafür Fr. 425'000.- (Vorjahr Fr. 359'000.-) aufgewendet.

Anders sieht es bei den gemieteten Liegenschaften aus. Dort ist der Unterhalt Sache der Eigentümer. Entsprechend wurde für diese Liegenschaften im vergangenen Jahr nur rund Fr. 93'000.- aufgewendet. Diese Aufwendungen dienten einerseits dem so genannten kleinen Unterhalt, für den die Woko als Mieterin zuständig ist, zum anderen zur Beseitigung von Mieterschäden. Hinzu kamen Investitionen für Mobiliar und Ausstattung von Gemeinschaftsbereichen.

Zur Erhaltung eines guten Gesamtzustandes der Liegenschaften der Stiftung für Studentisches Wohnen werden die Allgemeinräume sowie die Zimmer der Studierenden alle zehn Jahre frisch gestrichen, die Zimmerböden aufgefrischt sowie weitere kleinere Unterhaltsarbeiten durchgeführt. In der Siedlung **Bülachstrasse 1-11** sowie im Haus **Elsastrasse 17** wurde die bereits früher begonnene Pinselsanierung im Jahr 2009 fortgesetzt. In den Liegenschaften **Badenerstrasse 280**, **Kantstrasse 20** und **Hochstrasse 108** starteten nach zehn Jahren die Renovationsarbeiten in den Zimmern und Allgemeinräumen.

In der Siedlung **Bülachhof** war der Anstrich der nach Westen gerichteten Holz-Fensterfronten entlang der Laubengänge zu erneuern. In der gleichen Liegenschaft mussten zwei Warmwasserspeicher ersetzt werden. Diese waren aufgrund eines Produktionsfehlers schadhaft geworden. Trotz der bereits abgelaufenen Garantiefrist beteiligte sich der Unternehmer an den Kosten.

In der **Kinderkrippe** an der Bülachstrasse wurden Korkböden aufgefrischt, die Schiebetüren instand gesetzt und eine neue Leichtbauwand als Raumtrenner eingebaut, um einen weiteren Schlafraum zu schaffen.

Aufwändig gestalteten sich die Malerarbeiten an der **Gsteigstrasse 18**. Hier mussten die Anstriche aller Fensterrahmen und Wohnungstüren auf der Laubengangseite erneuert werden. Sie waren durch die stark gesteigerte Feuchtigkeitseinwirkung in Mitleidenschaft gezogen worden. Grund dafür waren die im Rahmen der Sanierung eingebauten neuen Nasszellen, die den Feuchtigkeitshaushalt in den Wohnungen verändert haben. Durch das Abschleifen der Holzrahmen und den Anstrich mit einer speziell diffusionsoffenen Farbe sollen künftig neue Schäden verhindert werden.

An der **Sophienstrasse 1** musste im Berichtsjahr der Metallzaun abgeschliffen und gestrichen sowie der zugehörige Mauersockel saniert werden. In der Liegenschaft an der **Hirzenbachstrasse 4** waren vor allem Malerarbeiten auszuführen.

Leitung, Administration

Personal - höherer Bestand, neue Organisation bewährt sich

Über das ganze Geschäftsjahr betrachtet erreichte der Personalbestand in der Verwaltung 564 Stellenprozent. Mit der Personalaufstockung um 91 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr reagierte die Woko auf das Wachstum des Zimmerbestandes, auf die bevorstehenden Aufwendungen für neue Projekte und auf den steigenden Anteil kurzfristiger Mietverhältnisse (Mobilitätsstudierende).

Seit Januar 2009 wirkt Kim Bollhorn mit einem 80%-Pensum als Verantwortliche Unterhalt im Bereich Bauten und Projekte. Zudem wurde das temporäre Arbeitsverhältnis mit Madeleine Kressebuch (Assistentin Buchhaltung) in ein unbefristetes Vertragsverhältnis umgewandelt.

Die im vergangenen Jahr umgesetzte Organisationsstruktur mit einer Co-Geschäftsleitung und der Schaffung der zwei Bereiche „Finanzen und Vermietung“ und „Bauten und Projekte“ hat sich bewährt. Die Verantwortlichkeiten sind klar definiert und bereichsübergreifende Aufgaben werden effizient abgewickelt.

Büroräume Woko - neu an der Sonneggstrasse 63

Am 25. Januar 2010 bezog die Woko ihre neuen Büros an der Sonneggstrasse 63. Nach den beengenden Verhältnissen an der Leonhardstrasse freut sich das Woko-Team über die grosszügigen und schönen Räume.

Die von der ETH gemietete Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe der Tramhaltestelle Sonnegg (Tram Nummern 7 und 15) und ist weiterhin zentral und hochschulnah gelegen. Die Räumlichkeiten verteilen sich über zwei Etagen. Im Parterre befinden sich der Empfang und die Büros der Buchhaltung und Vermietung. Im ersten Stock sind Geschäftsleitung, Unterhalt und Betrieb, ein Sitzungsraum und eine Kochnische mit Sitzecke untergebracht.

Corporate Identity (CI) - Überarbeitung

Alles neu machte in diesem Fall der Januar. Der neue Standort der Woko verlangte nach einer Adressänderung und bot die Chance für eine generelle Überholung der Corporate Identity. Das Woko-Logo kommt nun klarer, schlichter und betonter daher. Bis im März 2010 werden alle Dokumente bereinigt sowie die Autobeschriftung und Kleidung der Hauswarte an die neue Optik angepasst.

woko.ch - Redesign

Der Webauftritt erfuhr eine generelle Überarbeitung und Auffrischung. Die Seite ist nun übersichtlicher und klarer strukturiert und führt die Interessierten schneller zu den gewünschten Informationen. Zusammen mit dem Redesign wurde der – in der Vergangenheit nicht sehr ausführliche – englische Auftritt neu konzipiert. Den ausländischen Studierenden stehen nun alle relevanten Informationen und Formulare online auf Englisch zur Verfügung.

Informatik - Software Immobilienverwaltung, ReWo

Die spezifischen Bedürfnisse des studentischen Wohnens (Kurzfristigkeit, Fluktuation, Zimmermanagement, Effizienzoptimierung) und die laufende Erweiterung des – von externen Stellen disponierten – Angebotes für Mobilitätsstudierende verlangt eine professionelle und effiziente Informatik. In den letzten drei Jahren wurden deshalb über Fr. 300'000.- sowie erhebliche Eigenleistungen in das eigens entwickelte, internetbasierende Reservationssystem Woko (ReWo) und in die Immobilien-Software Bosshard No13 investiert.

Über das ReWo konnten die Disponierungsstellen (Zimmer- und Wohnungsvermittlung der Universität/ETH und Dekanat der juristischen Fakultät) im vergangenen Jahr rund 500 Mietverhältnisse effizient abwickeln. Der E-Mail-Service bietet ein zusätzliches arbeitserleichterndes Tool, da die Studierenden nun automatisch eine Bestätigung mit Informationen zum gebuchten Zimmer zugestellt erhalten.

Übersichtliche und sehr aktuelle Informationen über die Mieterschaft (Einzugstermine der neu einziehenden Mieter/innen, Belegungspläne, Mutationsübersichten, Listen mit Untermietern und Doppelbelegungen, etc.) erleichtern die Arbeit der Verwaltung, der Hausverantwortlichen und der Hauswarte. Das ReWo ist für alle beteiligten Stellen ein Gewinn, läuft sehr stabil und wird mit kleineren Anpassungen weiter optimiert.

Im vergangenen Jahr wurde die Software Bosshard No13 laufend an die Bedürfnisse der Woko angepasst und ab September parallel zur alten Software in Betrieb genommen. Alle Mietverhältnisse wurden während vier Monaten doppelt erfasst, um einerseits die Mitarbeitenden an das neue System heranzuführen und andererseits weitere Optimierungen und Korrekturen vornehmen zu können. Ab Januar 2010 wird nur noch auf Bosshard No13 gearbeitet, die Umstellung ist damit vollzogen. Nebst den üblichen Kinderkrankheiten läuft das System effizient und diverse Tools (z.B. Dokumentenverwaltung, Statistikwesen, E-Mail-Versand in der jeweiligen Korrespondenzsprache, etc.) erleichtern die administrativen Arbeiten wesentlich.

Mehrwertsteuer

Die Verwaltungsverträge unterstehen rückwirkend ab 2004 der Mehrwertsteuerpflicht. Sämtliche steuerpflichtigen Positionen mussten für diesen Zeitraum mit erheblichem Arbeitsaufwand eruiert und ausgewiesen werden. Mit dem Umstieg auf die neue Software wird die Erhebung der Mehrwertsteuerdaten ab 2010 sehr viel einfacher, da diese automatisch abgewickelt werden können.

Projekte in Planung

Projekte - Mitarbeit, Vermittlung von Know-how

Zahlreiche neue Projekte haben den Bereich Bauten und Projekte im Jahr 2009 stark gefordert. Als Stiftungsrätin und Mitglied von Baukommissionen sowie Projektgruppen ist María-José Blass stark in die Planung von neuem Wohnraum der SSWZ involviert. Gefragt war das Know-how der Woko aber auch bei anderen studentischen Wohnbauträgern in der Schweiz, so etwa bei der Planung einer Studentensiedlung in der Stadt Luzern. Diese teilweise sehr aufwändige Projektmitarbeit wird seit letztem Jahr den Auftraggebern nach zeitlichem Aufwand in Rechnung gestellt.

Culmannstrasse 26 (SSWZ)

Nachdem die SSWZ das Haus im Vorjahr vom Kanton im Baurecht übernehmen konnte, wurde im Berichtsjahr die Planung für die Sanierung vorangetrieben. Sie sieht eine Erneuerung im Minergie-Standard mit Komfortlüftung und Sonnenkollektoren für die Warmwasseraufbereitung vor. Bei der Detailplanung können bereits die ersten Erfahrungen aus dem frisch eröffneten StudentHostel einfließen, dies vor allem im Bereich der Gemeinschaftsküche im Erdgeschoss. Nach der Sanierung werden an der Culmannstrasse 60 Zimmer für Studierende und ein Gewerberaum zur Verfügung stehen. Die Baubewilligung der Stadt liegt vor und der Stiftungsrat hat der Ausführung zugestimmt. Baustart ist im Februar 2010, Wiederbezug im Herbst 2010.

Bächlerstrasse 44-46 (SSWZ)

Bereits im Vorjahr zeichnete sich für die SSWZ die Möglichkeit ab, in Zürich-Affoltern zusammen mit der Werner H. Spross-Stiftung zwei Häuser für Studierende zu realisieren. Im Berichtsjahr haben sich die Pläne konkretisiert: Der Baurechtsvertrag mit der Werner H. Spross-Stiftung wurde vom SSWZ-Stiftungsrat genehmigt, ebenso die Verträge mit dem Generalplaner und dem Generalunternehmer.

Das Projekt an der Bächlerstrasse umfasst zwei Studentenhäuser im Minergie-P Standard mit Komfortlüftung und Erdsonden-Wärmepumpe. Die insgesamt 180 Zimmer verteilen sich auf grosse Wohngemeinschaften mit neun und elf Zimmern. Ein Teil der Zimmer wird mit unbefristeten Verträgen vermietet, der andere Teil mit einer Beschränkung auf maximal zwei Semester. Damit möchten SSWZ und Woko auch ein Angebot speziell für Studienanfänger schaffen, die es besonders schwer haben, ein Zimmer zu finden. Die Bauarbeiten beginnen im Frühjahr 2010, der Bezug ist auf Herbst 2011 geplant.

Aspholz (SSWZ)

Die Stadt Zürich bot der SSWZ ein weiteres grosses Bauprojekt in Zürich-Affoltern (Quartier Ruggächer) zur Ausführung an. Es handelt sich um das Projekt Aspholz, das aus einem Architekturwettbewerb hervorging und ursprünglich von einer anderen Baugenossenschaft realisiert werden sollte. Eine im Mai vorgestellte Machbarkeitsstudie zeigt, dass sich das Wettbewerbsprojekt an die Bedürfnisse der Studierenden anpassen lässt und die Schaffung von 300 bis 350 Zimmern ermöglicht. Weitere Abklärungen zur Entwicklung des Projektes sind im Gang.

Container-Projekt (SSWZ)

Die Idee hinter diesem Projekt ist es, brachliegende Grundstücke temporär für Wohnzwecke zu nutzen, um damit die prekäre Lage auf dem Stadtzürcher Wohnmarkt für Studierende zu entschärfen. Sobald ein solches Grundstück dann endgültig bebaut wird, können die mobilen

Wohneinheiten aufs nächste Brachengrundstück umziehen. Zurzeit wird das Hunziker-Areal im Norden der Stadt Zürich auf eine diesbezügliche Eignung geprüft. Abklärungen zu Kosten und Finanzierbarkeit laufen.

Science City (ETH/SSWZ)

Mit dem Projekt Science City möchte die ETH auf dem Höggerberg bis zu 1'000 neue Zimmer für Studierende realisieren. In einer ersten Etappe sind 420 Zimmer in grossen Wohnungseinheiten geplant. Das siegreiche Projekt aus dem Architekturwettbewerb wurde unterdessen auf Vorprojektebene weiter bearbeitet. Die ETH gelangte an die SSWZ mit dem Angebot, die Bauträgerschaft zu übernehmen. Zurzeit prüft die SSWZ eine Realisierung zusammen mit der ETH. Je nach Fortgang der Arbeiten und der Finanzierbarkeit wird ein Bezug frühestens im Jahr 2014 möglich sein.

Woko-Projekt Zollfreilager (Zürcher Freilager AG)

Die Zürcher Freilager AG plant die Umnutzung des Areals Zollfreilager in Albisrieden. Sie bot der Woko an, eines der Gebäude zusammen mit der Grundeigentümerin als Studentenhaus zu entwickeln und es in Rohbaumiete (analog zum Max-Bill-Platz 11-15) zu günstigen Konditionen zu betreiben. Im geplanten Bau liessen sich rund 200 Zimmer für Studierende in Wohngemeinschaften von vier bis neun Personen realisieren. Er soll, wie das übrige Areal Zollfreilager, die Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft erfüllen. Abklärungen zur Finanzierung des Projektes laufen derzeit. Der Baubeginn ist frühestens 2011.

Witellikerstrasse 20 (Stiftung für Studentenhäuser Swiss Re)

Die Stiftung für Studentenhäuser der Swiss Re betreibt seit den sechziger Jahren an der Witellikerstrasse ein Studentenhaus mit rund 100 Zimmern. In absehbarer Zeit stehen umfangreiche Sanierungsarbeiten sowie eine Ablösung des Betreibers an. In diesem Zusammenhang hat sich die Stiftung an die Woko gewandt. Die Übernahme der Verwaltung durch die Woko würde frühestens im Jahr 2014 erfolgen. Im Berichtsjahr fanden erste Gespräche statt. Derzeit erarbeitet die Stiftung die nötigen Grundlagen für das Sanierungsprojekt.

Schönleinstrasse 14 (Stadt Zürich)

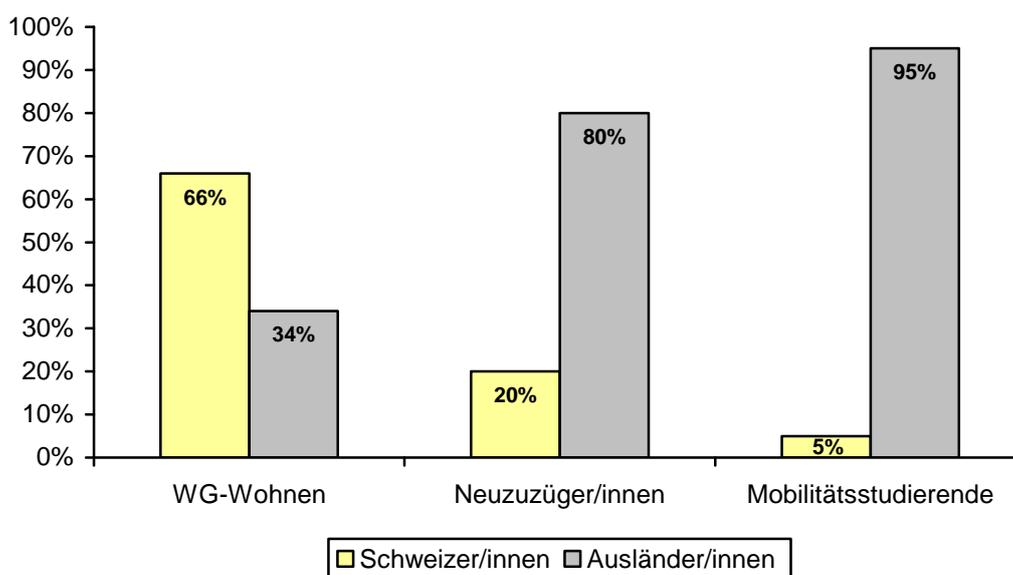
Die Stadt Zürich besitzt an der Schönleinstrasse 14 in unmittelbarer Nähe zur Uni und ETH Zentrum ein kleines Wohnhaus. Die Umbauplanung erfolgte in Zusammenarbeit mit der Woko. Die Renovationsarbeiten beginnen im Frühjahr 2010. Nach ihrem Abschluss im Herbst 2010 stehen der Woko zwei Wohngemeinschaften mit je fünf grosszügigen Zimmern und jeweils einer Wohnküche zur Verfügung.

Statistik Stand 31.12.2009

Mieter/innen nach Nationalität

Land	Mieter/innen in Prozent			Anzahl 2009
	2007	2008	2009	
Schweiz	60.8	56.2	49.3	851
Deutschland	16.1	15.7	17.7	306
China	2.8	3.2	4.3	75
Österreich	1.8	2.1	2.1	37
Türkei	1.1	1.9	2.0	35
Indien	0.9	1.5	2.0	35
Italien	1.1	1.5	1.6	28
Schweden	0.8	0.9	1.2	21
Iran	0.7	1.0	1.2	20
Spanien	0.7	0.9	1.2	20
USA	1.0	0.9	1.2	20
Polen	0.6	0.8	1.0	17
Kanada	0.3	0.5	0.9	16
Japan	0.7	0.6	0.9	16
Liechtenstein	1.1	1.0	0.7	12
Frankreich	0.7	0.7	0.7	11
Mexiko	0.3	0.5	0.6	10
Grossbritannien	0.6	0.7	0.5	9
weitere Länder	7.9	9.4	10.9	189
Total	100	100	100	1728

Verhältnis zwischen in- und ausländischen Mieter/innen nach Zielpublikum
Angaben in Prozent (Basis je Wohnform = 100%)



Schweizer Mieter/innen nach Kantonen

Kanton	Mieter/innen in Prozent			Anzahl
	2007	2008	2009	2009
Zürich	23.2	21.7	20.7	176
St. Gallen	11.8	11.1	10.3	88
Aargau	6.1	7.2	8.8	75
Luzern	7.9	7.1	8.7	74
Bern	6.5	7.3	7.9	67
Graubünden	8.8	7.3	6.5	55
Tessin	5.8	6.3	6.2	53
Thurgau	4.7	5.8	4.6	39
Basel-Land	3.5	3.6	4.0	34
Solothurn	2.4	2.5	3.5	30
Waadt	2.3	2.8	2.6	22
Basel-Stadt	2.5	2.5	2.2	19
Schaffhausen	1.7	2.0	2.0	17
Zug	1.6	1.5	1.9	16
Uri	1.4	1.3	1.8	15
Freiburg	1.8	1.8	1.5	13
Wallis	1.3	1.7	1.5	13
Beide Appenzell	1.3	1.3	1.5	13
Schwyz	1.0	1.3	1.3	11
Genf	1.4	0.9	1.2	10
Übrige	3.0	3.0	1.3	11
Total	100	100	100	851

Mutationen (Auszüge und Zimmerwechsel)

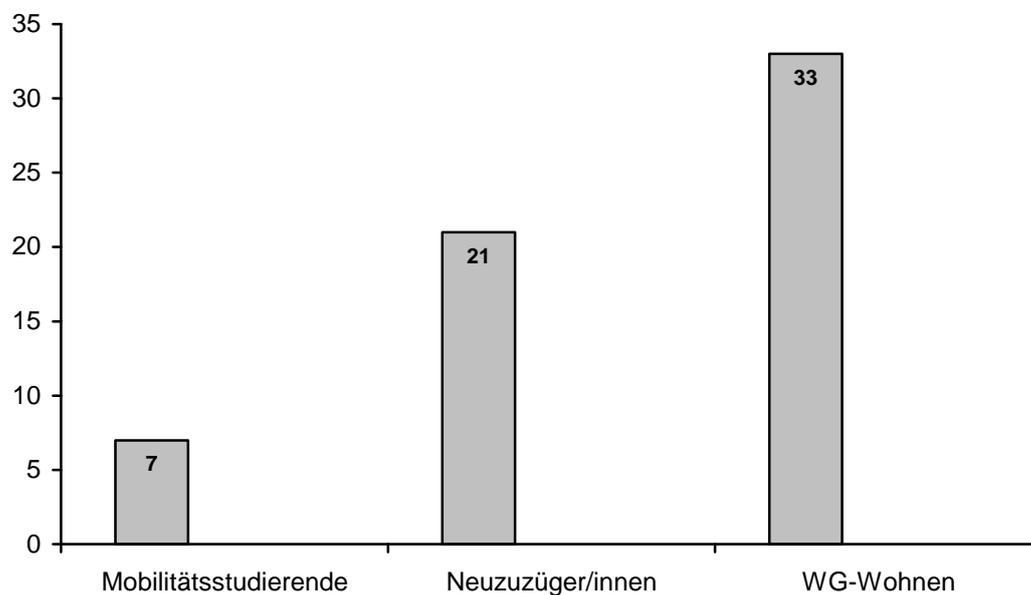
Liegenschaften grösser als 30 Zimmer	Anzahl Zimmer	Mutation in Prozent der Anzahl Zimmer			Anzahl Mutationen
	2009	2007	2008	2009	2009
Bülachstrasse 1-11	266	35	55	42	111
Bülachhof 1-3	222	48	53	50	112
Lerchenhalde, Lerchenrain	192	53	40	41	78
StudentHostel	169			4	6
Max-Bill-Platz 11-15	116	31	29	40	46
Tannenrauchstrasse 35	77	60	58	53	41
Rebhüslweg 1-5	67	61	43	55	37
Culmannstrasse 26	55	2	164	149	82
Kantstrasse 20	42	52	50	67	28
Altstetterstrasse 183	39	56	54	54	21
Leonhardshalde 15-19	37	81	108	68	25
Ekkehardstrasse 6/Turnerstr. 21	36	144	156	150	54
Ueberlandstrasse 17	33		182	209	69
Gsteigstrasse 18	31	84	84	90	28
Alle Liegenschaften	1728	49	63	54	926

Durchschnittliche Mietdauer bei Auszug

Liegenschaften grösser als 30 Zimmer	Mietdauer in Monaten		
	2007	2008	2009
Bülachstrasse 1-11	30	35	28
Bülachhof 1-3	18	21	26
Lerchenhalde, Lerchenrain	26	36	38
StudentHostel			
Max-Bill-Platz 11-15	10	19	26
Tannenrauchstrasse 35	17	23	21
Rebhüslweg 1-5	25	26	38
Culmannstrasse 26	2	7	6
Kantstrasse 20	32	39	28
Altstetterstrasse 183	20	19	23
Leonhardshalde 15-19	19	34	25
Ekkehardstr. 6/Turnerstr. 21	6	7	6
Ueberlandstrasse 17		7	7
Gsteigstrasse 18	12	13	15
Alle Liegenschaften	21	21	22

Durchschnittliche Mietdauer bei Auszug nach Zielpublikum

Angaben in Monaten



Mieter/innen nach Geschlecht

	Mieter/innen in Prozent			Anzahl 2009
	2007	2008	2009	
Männer	56	55	55	949
Frauen	44	45	45	779
Total	100	100	100	1728

Mieter/innen nach Schulen

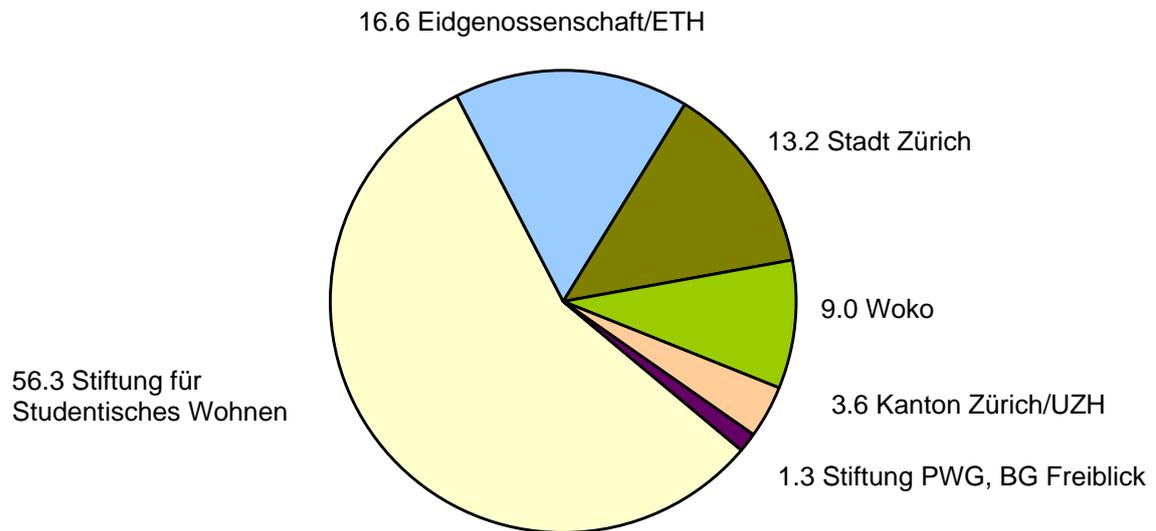
	Mieter/innen in Prozent			Anzahl
	2007	2008	2009	2009
ETH Zürich	56	57	56	965
Universität Zürich	40	39	40	686
weitere Schulen	4	4	4	77
Total	100	100	100	1728

Eigentümer/innen, Zimmerzahl

Eigentümer/innen	Anzahl Zimmer			Prozent
	2007	2008	2009	2009
Stiftung für Studentisches Wohnen	803	803	972	56.3
Eidgenossenschaft/ETH	228	286	287	16.6
Stadt Zürich	246	228	228	13.2
Woko	152	152	156	9.0
Kanton Zürich/UZH	43	63	63	3.6
Stiftung PWG, BG Freiblick	22	22	22	1.3
Total	1494	1554	1728	100

Eigentümer/innen, Zimmerzahl im Jahr 2009

Angaben in Prozent











222











Jahresrechnung 2009

Rechnung 2009 Liegenschaften

	Rechnung 1.1.2009 - 31.12.2009	Rechnung 1.1.2008 - 31.12.2008	Rechnung 1.1.2007 - 31.12.2007	Erläuterung
Mieterträge SSWZ-Lieg.	5'293'362	4'938'826	4'768'161	1
Mieterträge ETH-Lieg.	504'561	483'510	165'390	2
Mieterträge UNI-Lieg.	95'046	83'181	0	3
Mieterträge Miet- und Eigenlieg.	3'211'963	3'237'983	3'202'390	4
Leerstand, Mietausfall	-1'555	-2'625	-8'228	5
Total Mieterträge	9'103'377	8'740'875	8'127'713	6
Var. Mietaufwand SSWZ-Lieg.	-3'004'396	-2'851'231	-2'700'235	7
Var. Mietaufwand ETH-Lieg.	-247'914	-214'426	-78'388	8
Var. Mietaufwand UNI-Lieg.	-27'857	-30'130	0	9
Mietaufwand Miet- und Eigenlieg.	-1'886'868	-1'874'279	-1'855'245	10
Baurechtszinsen	-349'552	-349'552	-349'552	
Kapitalzinsen	-57'300	-57'300	-57'300	11
Versicherungen, Abgaben	-67'435	-59'249	-50'487	
Reparaturen, Unterhalt SSWZ-Lieg.	-360'658	-299'456	-384'903	12
Reparaturen, Unterhalt ETH-Lieg.	-45'930	-50'123	-11'563	
Reparaturen, Unterhalt UNI-Lieg.	-18'561	-9'268	0	13
Reparaturen, Unterhalt Mietlieg.	-93'037	-62'631	-89'397	14
Abschreibung, Rückstellungen	-281'548	-286'874	-279'560	15
Total Betriebskosten Gebäude	-6'441'056	-6'144'518	-5'856'629	16
Heizung, Warmwasser	-469'510	-574'534	-434'227	17
Elektrizität, Kochgas	-253'583	-272'433	-254'211	18
Wasser, Abwasser	-261'134	-245'204	-253'381	19
Waschmaschinengeld	49'049	49'610	46'487	
Kehrichtabfuhr, Entsorgung	-40'305	-49'367	-32'783	20
Hauswartung, HV's, Reinigung	-631'537	-513'764	-390'889	21
Betriebskosten Hauswartung	-66'719	-34'929	-35'079	
Gartenunterhalt	-83'956	-81'604	-60'526	
Putzmittel, Diverse Betriebskosten	-25'713	-20'714	-20'092	
Telefonabos, TV-Gebühren, Internet	-73'264	-74'020	-113'101	22
Vermietungs- und Verwaltungsaufw.	-761'066	-736'863	-687'068	23
Total Nebenkosten	-2'617'739	-2'553'820	-2'234'868	24
Total Mieterträge	9'103'377	8'740'875	8'127'713	
Total Betriebskosten Gebäude	-6'441'056	-6'144'518	-5'856'629	
Total Nebenkosten	-2'617'739	-2'553'820	-2'234'868	
Ergebnis Liegenschaften Woko	44'582	42'536	36'215	

Rechnung 2009 Verwaltung

	Rechnung 1.1.2009 - 31.12.2009	Rechnung 1.1.2008 - 31.12.2008	Rechnung 1.1.2007 - 31.12.2007	Erläuterung
Vermietungs- und Verwaltungsertrag	761'066	736'863	687'068	25
Gebühren (Mahnen, Umtriebe)	12'534	16'436	14'848	26
Total Verwaltungserträge	773'600	753'299	701'916	27
Löhne, Entschädigungen	-583'089	-445'859	-351'510	28
Weiterverrechnungen	118'098	0	0	29
Sozialversicherungen	-58'531	-49'234	-36'301	30
Personalvorsorge	-47'794	-51'568	-39'486	31
Ausbildung, Spesen, Übriges	-5'874	-2'656	-1'640	32
Total Personalkosten	-577'190	-549'316	-428'937	33
Büromaterial	-5'603	-4'799	-2'788	
Telefon, Porti	-6'312	-6'420	-5'576	
Drucksachen	-12'591	-13'984	-9'221	
Raumkosten	0	0	0	
Abschreibung, Wartung	-117'498	-121'478	-118'869	34
Übrige Bürokosten	-2'712	-2'097	-970	
Total Bürokosten	-144'715	-148'777	-137'425	
Zahlungstaxen Post	-9'148	-9'291	-9'180	
Bankspesen	-11'034	-3'500	-4'625	35
Total Zahlungskosten	-20'183	-12'791	-13'805	
Verwaltungsversicherungen	-5'127	-5'262	-2'680	36
Revision, div. Dienstleistungen	-5'918	-3'293	-3'142	37
Kommunikation, Werbung	-10'220	-4'475	-12'848	38
Übriger Verwaltungsaufwand	-9'771	-10'139	-3'065	39
Ausserord. Aufwand	-29'203	0	0	40
Total Übrige Verwaltungskosten	-60'239	-23'169	-21'735	
Total Verwaltungserträge	773'600	753'299	701'916	
Total Verwaltungskosten	-802'326	-734'054	-601'901	41
Ergebnis Verwaltung	-28'726	19'245	100'015	

Übrige Rechnung 2009

Ergebnis Liegenschaften	44'582	42'536	36'215	
Ergebnis Verwaltung	-28'726	19'245	100'015	
Vermögenserträge	157'598	90'092	138'527	42
Kautionszinsen	-10'014	-6'844	-7'279	
Genossenschaftsbeiträge	2'000	2'000	2'000	43
Ausserord. Ertrag und Aufwand	3'113	9'803	2'715	
RS Wohnprojekte, diverse	-120'000	-150'000	-253'000	44
Gesamtergebnis	48'551	6'831	19'193	

Konsolidierte Bilanz Liegenschaften und Verwaltung per 31.12.2009

<u>Aktiven</u>	31.12.2009	31.12.2008	St.
Kasse, Post, Bank	1'184'425	830'866	45
Total liquide Mittel	1'184'425	830'866	
Akonto Heiz- und Nebenkosten	90'400	161'813	46
Diverse Debitoren, Transitorische Aktiven	267'378	34'258	47
Total Guthaben	357'779	196'071	
Apparate, Mobiliar	923'915	923'915	48
abzüglich Wertberichtigung Mobiliar	-518'172 =	-482'672 =	441'243
Fahrzeuge und Ausrüstung Hauswartung	268'355	142'518	49
abzüglich Wertberichtigung Fahrzeuge	-163'490 =	-142'518 =	0
EDV	319'327	282'320	50
abzüglich Wertberichtigung EDV	-319'327 =	-205'018 =	77'302
Aktivierte Umbauten	212'019	212'019	
abzüglich Wertberichtigung Umbauten	-212'019 =	-212'019 =	0
Total Mobilien u. akt. Umbauten	510'607	518'545	
Wertschriften	1'179'656	832'206	51
Sparkonto, Festgeld	2'015'340	2'524'322	52
Garantiehinterlagen	243'574	249'640	53
Darlehen Kantstrasse	1'000'000	1'000'000	54
Zinsloses Darlehen Bülachhof	0	1'300'000	
abzüglich Wertberichtigung Darlehen	0 =	-1'300'000 =	0
Liegenschaft, Ausbau Max-Bill-Platz	3'268'681	3'268'681	56
abzüglich Wertberichtigung Liegenschaft	-486'163 =	-384'763 =	2'883'918
Total Anlagevermögen	7'221'087	7'490'085	
Total Aktiven	<u>9'273'898</u>	<u>9'035'566</u>	
<u>Passiven</u>			
Sammelkonto Mieten	442'048	370'107	57
Kautionen, kapitalisierte Kautionszinsen	916'176	812'885	
Stiftung für Studentisches Wohnen/ETH/UNI	520'168	455'787	58
Städtisches Darlehen Max-Bill-Platz	1'900'000	1'900'000	
abzüglich Wertberichtigung Darlehen	-285'000 =	-190'000 =	1'710'000
Diverse Kreditoren, Transitorische Passiven	392'628	473'351	60
Total Fremdkapital	3'886'021	3'822'130	
Rückstellung Ferien, Überzeit, Entschädigungen	38'000	18'000	61
Rückstellung Unterhalt, Renovation, EDV, Diverse	2'540'495	2'534'106	62
Rückstellung Nebenkostenabgrenzung	176'453	176'453	63
Rückstellung Wohnprojekte	395'887	295'887	64
Total Rückstellungen	3'150'835	3'024'446	
Genossenschaftskapital	7'000	7'500	65
Selbst erarbeitetes Eigenkapital	2'181'491	2'174'660	
Jahresergebnis	48'551	6'831	
Total Eigenkapital	2'237'042	2'188'991	
Total Passiven	<u>9'273'898</u>	<u>9'035'566</u>	

Ergebnisse 2009 Liegenschaften (Altstetterstrasse 183 bis Culmannstrasse 26)

Liegenschaft	Anzahl Zimmer	Mieterträge	Mietaufwand (bzw. Kapitalzins), Baurechtszins	Reparaturen, Unterhalt, Versicherung, Abschrei- bungen, Rückstellungen	Heizung, Elektrizität, Gas	Wasser, Abwasser, Entsorgung	Hauswartung, Reinigung, Gartenunterhalt	Putzmittel, Diverse Betriebskosten, TV/Internet/Telefon	Ertrag aus Waschmaschinengeld	Vermietung, Verwaltung	Netto-Ergebnis der Liegenschaft	Nebenkosten pro Zimmer und Monat
Altstetterstrasse 183	39	178'084	-86'268	-20'994	-24'496	-3'891	-10'244	-5'748	0	-16'884	9'560	131
Vorjahr	39	176'461	-86'268	-20'359	-27'316	-3'899	-10'183	-5'697	0	-16'884	5'856	137
Badenerstrasse 280 SSWZ	30	195'690	-138'658	-6'397	-14'797	-5'792	-11'195	-2'746	0	-16'105	0	141
Vorjahr	30	185'775	-124'631	-10'495	-17'176	-5'012	-10'503	-2'746	0	-15'212	0	141
Bülachhof 1-3 Studierende SSWZ	222	1'307'752	-849'641	-122'057	-95'565	-49'379	-75'014	-9'377	10'980	-117'698	0	126
Vorjahr	222	1'309'152	-916'435	-50'498	-111'774	-50'553	-63'694	-10'665	12'291	-117'824	0	128
Bülachhof 4 Krippe SSWZ	0	108'000	-100'552	-2'644	0	-483	0	0	0	-4'320	0	0
Vorjahr	0	108'000	-100'972	-2'225	0	-483	0	0	0	-4'320	0	0
Bülachstrasse Studierende SSWZ	266	1'534'904	-1'116'931	-55'798	-99'566	-58'411	-82'375	-1'193	17'511	-138'141	0	113
Vorjahr	266	1'535'716	-1'066'175	-82'620	-120'677	-55'546	-84'491	-5'271	17'279	-138'214	0	121
Bülachstrasse Gewerbe, Krippe SSWZ	0	222'360	-187'725	-25'388	0	0	0	0	0	-9'247	0	0
Vorjahr	0	221'183	-203'088	-8'847	0	0	0	0	0	-9'247	0	0
Chorgasse 7	8	48'960	-36'984	-3'840	-3'068	0	-626	-324	0	-3'216	902	75
Vorjahr	8	48'660	-36'576	-5'308	-3'067	0	-619	-318	0	-3'216	-444	75
Culmannstrasse 26 SSWZ	55	234'659	-125'771	-6'084	-26'974	-14'629	-41'537	-891	0	-18'773	0	156
Vorjahr	55	233'600	-119'134	-12'180	-34'858	-13'495	-34'354	-891	0	-18'688	0	155

Ergebnisse 2009 Liegenschaften (Ekkehardstr. 6/Turnerstr. 21 bis Hochstrasse 108)

Liegenschaft		Anzahl Zimmer	Mieterträge	Mietaufwand (bzw. Kapitalzins), Baurechtszins	Reparaturen, Unterhalt, Versicherung, Abschrei- bungen, Rückstellungen	Heizung, Elektrizität, Gas	Wasser, Abwasser, Entsorgung	Hauswartung, Reinigung, Gartenunterhalt	Putzmittel, Diverse Betriebskosten, TV/Internet/Telefon	Ertrag aus Waschmaschinengeld	Vermietung, Verwaltung	Netto-Ergebnis der Liegenschaft	Nebenkosten pro Zimmer und Monat
Ekkehardstr. 6/Turnerstr. 21	ETH	36	168'410	-75'877	-16'215	-26'077	-9'748	-14'713	-8'500	0	-17'280	0	177
Vorjahr		36	166'160	-73'330	-8'365	-34'617	-9'036	-15'784	-7'747	0	-17'280	0	196
Elsastrasse 17	SSWZ	21	134'584	-75'924	-18'604	-11'488	-4'619	-10'451	-1'373	0	-12'124	0	159
Vorjahr		21	131'640	-48'794	-44'265	-11'075	-4'610	-9'643	-1'373	0	-11'880	0	153
Enzenbühlstrasse 81 (ab 1.9.09)		4	8'180	-7'400	0	0	0	-301	0	0	-368	111	42
Vorjahr													
Erismannhof 16		3	13'584	-9'387	0	-2'138	0	-432	-324	0	-1'206	97	114
Vorjahr		3	13'584	-9'462	0	-2'219	0	-402	-315	0	-1'206	-20	115
Germaniastrasse 103	SSWZ	28	142'580	-62'224	-20'287	-16'874	-6'370	-22'278	-1'716	0	-12'832	0	179
Vorjahr		28	142'016	-49'135	-34'062	-20'537	-6'037	-17'646	-1'818	0	-12'781	0	175
Gsteigstrasse 18	SSWZ	31	243'306	-58'663	-85'340	-26'641	-11'851	-36'749	-2'163	0	-21'898	0	267
Vorjahr		31	240'075	-116'247	-32'946	-25'834	-10'945	-29'404	-3'093	0	-21'607	0	244
Gubelstrasse 44	SSWZ	16	95'168	-57'007	-3'419	-8'018	-3'083	-13'360	-1'716	0	-8'565	0	181
Vorjahr		16	94'968	-53'711	-5'158	-9'057	-2'845	-13'935	-1'716	0	-8'547	0	188
Hafnerstr. 17, Konradstr. 49-55		22	106'116	-69'014	-12'102	-7'055	-3'203	-4'368	-1'373	0	-8'844	158	94
Vorjahr		22	106'116	-68'711	-14'468	-5'943	-2'725	-4'388	-1'302	0	-8'844	-265	88
Hirzenbachstrasse 4		36	162'074	-57'300	-95'440	0	0	0	0	0	-8'892	443	21
Vorjahr		36	161'994	-57'300	-64'692	0	0	0	0	0	-8'888	31'114	21
Hochstrasse 108	SSWZ	25	138'688	-90'744	-6'857	-9'222	-4'585	-13'528	-1'270	0	-12'482	0	137
Vorjahr		25	138'788	-81'330	-14'634	-10'440	-5'858	-12'175	-1'860	0	-12'491	0	143

Ergebnisse 2009 Liegenschaften (Ilanzhofweg 5 bis Predigergasse 13)

Liegenschaft	Anzahl Zimmer	Mieterträge	Mietaufwand (bzw. Kapitalzins), Baurechtszins	Reparaturen, Unterhalt, Versicherung, Abschrei- bungen, Rückstellungen	Heizung, Elektrizität, Gas	Wasser, Abwasser, Entsorgung	Hauswartung, Reinigung, Gartenunterhalt	Putzmittel, Diverse Betriebskosten, TV/Internet/Telefon	Ertrag aus Waschmaschinengeld	Vermietung, Verwaltung	Netto-Ergebnis der Liegenschaft	Nebenkosten pro Zimmer und Monat
Ilanzhofweg 5	3	15'696	-11'306	-720	-1'174	0	-240	-293	0	-1'206	758	81
Vorjahr	3	14'868	-10'627	-720	-1'234	0	-240	-270	0	-1'206	571	82
Kantstrasse 20	SSWZ 42	230'968	-116'034	-27'444	-24'839	-8'950	-28'643	-4'270	0	-20'787	0	174
Vorjahr	42	230'568	-98'610	-36'976	-32'806	-8'682	-28'251	-4'493	0	-20'751	0	188
Kirchgasse 36	12	72'228	-52'872	-3'620	-4'512	0	-852	-343	0	-4'824	5'206	73
Vorjahr	12	72'228	-51'708	-3'304	-7'510	0	-852	-343	0	-4'824	3'687	94
Leonhardshalde 15-19	37	250'594	-168'228	-13'762	-20'643	-7'540	-36'070	-1'043	0	-14'874	-11'567	181
Vorjahr	37	239'164	-149'337	-17'719	-27'444	-8'005	-34'289	-1'248	0	-14'874	-13'753	193
Lerchenhalde, Lerchenrain	192	722'572	-361'848	-113'913	-68'094	-34'199	-46'263	-1'578	7'230	-77'184	26'723	96
Vorjahr	192	723'877	-361'848	-111'984	-73'765	-36'078	-43'866	-1'026	7'620	-77'184	25'746	97
Max-Bill-Platz 11-15	116	766'964	-546'127	-50'790	-43'196	-14'924	-66'481	-15'898	8'678	-46'632	-8'406	128
Vorjahr	116	747'424	-534'959	-49'980	-54'721	-8'583	-56'317	-14'300	8'183	-46'632	-9'886	124
Münstergasse 25	13	57'012	-33'060	-9'158	-6'856	0	-852	-343	0	-5'226	1'518	85
Vorjahr	13	55'312	-32'334	-9'438	-6'897	0	-852	-343	0	-5'226	222	85
Plattenstrasse 24	3	9'840	-4'308	-720	-2'457	0	0	0	0	-1'206	1'149	102
Vorjahr	3	9'840	-4'308	-1'163	-3'368	0	0	0	0	-1'206	-205	127
Predigergasse 13	6	30'704	-18'468	-2'931	-5'158	-204	-444	0	0	-2'412	1'086	114
Vorjahr	6	31'804	-18'264	-2'160	-6'787	-183	-432	0	0	-2'412	1'566	136

Ergebnisse 2009 Liegenschaften (Rebhüsweg 1-5 bis Ueberlandstrasse 17)

Liegenschaft		Anzahl Zimmer	Mieterträge	Mietaufwand (bzw. Kapitalzins), Baurechtszins	Reparaturen, Unterhalt, Versicherung, Abschrei- bungen, Rückstellungen	Heizung, Elektrizität, Gas	Wasser, Abwasser, Entsorgung	Hauswartung, Reinigung, Gartenunterhalt	Putzmittel, Diverse Betriebskosten, TV/Internet/Telefon	Ertrag aus Waschmaschinengeld	Vermietung, Verwaltung	Netto-Ergebnis der Liegenschaft	Nebenkosten pro Zimmer und Monat
Rebhüsweg 1,3,5	SSWZ	67	365'419	-217'871	-20'551	-50'859	-14'166	-27'669	-2'685	1'349	-32'967	0	158
Vorjahr		67	364'720	-222'521	-15'375	-50'079	-14'308	-25'001	-6'281	1'702	-32'857	0	158
Riedtli-Siedlung		30	172'554	-121'107	-9'580	-16'433	0	-2'808	-2'916	0	-12'060	7'650	95
Vorjahr		30	162'175	-110'298	-9'687	-15'798	0	-2'870	-2'808	0	-12'060	8'655	93
Röntgenstrasse 86		3	12'372	-8'100	-360	-1'381	0	0	-343	0	-1'206	982	81
Vorjahr		3	11'272	-8'010	-360	-1'168	0	0	-343	0	-1'206	185	75
Sonneggstrasse 23	ETH	10	63'240	-35'663	-6'021	3'234	1'400	-19'267	-2'243	0	-4'680	0	180
Vorjahr		9	57'710	-28'627	-4'652	-4'682	-1'400	-12'373	-1'656	0	-4'320	0	226
Sonneggstrasse 27	ETH	16	100'920	-68'096	-3'715	2'670	1'600	-22'260	-3'439	0	-7'680	0	152
Vorjahr		16	97'670	-59'707	-5'535	-7'348	-1'944	-13'136	-2'320	0	-7'680	0	169
Sophienstrasse 1	Uni	20	95'046	-27'857	-22'261	-10'874	-3'453	-17'944	-3'057	0	-9'600	0	187
Vorjahr (ab 1.2.08)		20	83'181	-30'130	-12'321	-11'957	-2'336	-15'516	-1'682	0	-9'240	0	185
StudentHostel (ab 1.9.09)	SSWZ	169	337'730	-156'204	-17'802	-29'160	-15'961	-79'446	-12'139	0	-27'018	0	242
Tannenrauchstrasse 35		77	372'749	-194'364	-37'761	-36'274	-14'795	-45'962	-6'603	2'820	-30'954	8'855	143
Vorjahr		77	375'267	-188'541	-36'009	-55'427	-11'722	-51'292	-6'173	1'950	-30'954	-2'901	166
Ueberlandstrasse 17	ETH	33	171'991	-68'278	-19'980	-15'298	-5'605	-44'003	-2'027	0	-16'800	0	211
Vorjahr		33	161'970	-52'762	-31'571	-19'638	-4'590	-31'065	-5'544	0	-16'800	0	196

Ergebnisse 2009 Liegenschaften (Zederstrasse 12 bis Total)

Liegenschaft	Anzahl Zimmer	Mieterträge	Mietaufwand (bzw. Kapitalzins), Baurechtszins	Reparaturen, Unterhalt, Versicherung, Abschrei- bungen, Rückstellungen	Heizung, Elektrizität, Gas	Wasser, Abwasser, Entsorgung	Hauswartung, Reinigung, Gartenunterhalt	Putzmittel, Diverse Betriebskosten, TV/Internet/Telefon	Ertrag aus Waschmaschinengeld	Vermietung, Verwaltung	Netto-Ergebnis der Liegenschaft	Nebenkosten pro Zimmer und Monat
Zederstrasse 12	9	49'104	-36'396	0	-5'672	-1'826	-2'157	0	0	-3'618	-565	123
Vorjahr	9	49'104	-36'396	-317	-7'510	-2'314	-1'797	0	0	-3'618	-2'847	141
Zürichbergstrasse 24	28	162'576	-121'632	-4'614	-14'138	-6'772	-3'679	-1'044	481	-11'256	-79	108
Vorjahr	28	162'576	-121'632	-5'407	-13'719	-6'153	-3'679	-1'044	586	-11'256	272	105
Zürichbergstrasse 93												
Vorjahr (bis 15.9.08)	0	76'257	-45'000	-1'801	-10'524	-17'229	-1'247	-46	0	-5'427	-5'018	225
Total Berichtsjahr	1'728	9'103'377	-5'573'888	-867'168	-723'093	-301'439	-782'212	-98'977	49'049	-761'066	44'581	
Total Vorjahr	1'554	8'740'875	-5'376'917	-767'601	-846'967	-294'571	-630'297	-94'733	49'610	-736'863	42'536	
Pro Zimmer und Monat		454	-273	-43	-37	-16	-40	-5	3	-39	6	135
Vorjahr		448	-286	-41	-45	-16	-34	-5	3	-39	5	136

Jahresrechnung 2009: Erläuterungen

Erläuterungen zu den Liegenschaften

- 1 Davon Erträge von Fr. 4'898'448.- (92.5%) durch Zimmervermietung. Steigerung um 7.2% durch Inbetriebnahme StudentHostel.
- 2 Steigerung um 4.4% durch Bestandeszunahme und optimale Zimmerbewirtschaftung.
- 3 Steigerung um 14.3% durch erstmaligen ganzjährigen Betrieb.
- 4 Davon Erträge von Fr. 3'172'238.- (98.8%) durch Zimmervermietung. Reduktion um total 0.8% aufgrund Wegfall Zürichbergstrasse 93 zuzüglich Weitergabe der Mietzinserhöhungen Riedtli-Siedlung, Ilanzhofweg 5 und Max-Bill-Platz 11-15.
- 5 Leerstand durch diverse (Motorrad-)Parkplätze.
- 6 Zunahme der totalen Mieterträge um 4.1% gegenüber Vorjahr.
- 7 Abgeliefertes Bruttoergebnis (variabler Mietaufwand) von 57% (Vorjahr 58%) der Mieterträge an die Stiftung für Studentisches Wohnen.
- 8 Abgeliefertes Bruttoergebnis (variabler Mietaufwand) von 49% (Vorjahr 44%) der Mieterträge an die ETH.
- 9 Abgeliefertes Bruttoergebnis (variabler Mietaufwand) von 29% (Vorjahr 36%) der Mieterträge an die Uni Jus-Alumni-Stiftung.
- 10 Zunahme um total 0.7% durch Mietzinserhöhung Riedtli-Siedlung, Ilanzhofweg 5 und Max-Bill-Platz 11-15 abzüglich Wegfall Zürichbergstrasse 93.
- 11 Kalkulatorische Verzinsung der Woko-Liegenschaft Hirzenbachstrasse 4 zu 3.25%.
- 12 Zunahme der Aufwendungen für Reparaturen, Unterhalt um 20.4% gegenüber dem Vorjahr. Ausgaben geringer als budgetiert.
- 13 Zunahme der Aufwendungen für Reparaturen, Unterhalt durch erstmaligen ganzjährigen Betrieb und durch Sanierung Metallzaun und Mauersockel.
- 14 Laufende Unterhaltsaufwendungen zur Hauptsache in Hirzenbachstrasse 4, Leonhardshalde 15-19, Lerchenhalde/Lerchenrain und Tannenrauchstrasse 35.
- 15 Die Investitionen der Woko für Möblierung wurden aktiviert und werden über drei Jahre abgeschrieben. Abschreibung und Rückstellungen bei der Liegenschaft Hirzenbachstrasse 4 betragen Fr. 52'800.-.
- 16 Zunahme der Betriebskosten Gebäude um 4.8% gegenüber Vorjahr.
- 17 Abnahme des Aufwandes für Heizung und Warmwasser von 18.3%, trotz Bestandeszunahme, durch tiefere Energiepreise und weniger Heizgradtage.
- 18 Abnahme des Aufwandes für Elektrizität und Kochgas um 6.9% trotz Bestandeszunahme, durch geringeren Verbrauch und höhere Bonusaktion der EWZ.
- 19 Zunahme der Kosten für Wasser- und Abwasserverbrauch um 6.5% durch Bestandeszunahme.
- 20 Wegfall der Räumungskosten Zürichbergstrasse 93.
- 21 Zunahme der Gesamtkosten für Hauswartung und Reinigung um 27.3%. Überproportional zur Ertragssteigerung aufgrund der sehr kostenintensiven Betreuung der - für das Mobilitätswohnen reservierten - Liegenschaften.
- 22 Davon TV-Gebühren Fr. 42'705.-, Internet Fr. 25'384.-, Telefonabonnemente Fr. 5'175.-.
- 23 Stiftung für Studentisches Wohnen: 4% des Mietertrages für gewerbliche Vermietung, 8% (Culmannstrasse 26, StudentHostel) bzw. 9% des Mietertrages bei Zimmervermietung. ETH und Uni Jus-Alumni-Stiftung: Fr. 40.- pro Zimmer und Monat. Kalkulatorische Belastung der Miet- und Eigenliegenschaften: Fr. 33.50 pro Zimmer und Monat und bei Vermietung ganzer Wohnungen mit 4% des Mietertrages.
- 24 Zunahme der totalen Nebenkosten um 2.5%. Nebenkosten total 28.8% der Mieterträge, im Vorjahr 29.2%.

Erläuterungen zu Verwaltungsrechnung und Übrige Rechnung

- 25 Aufteilung des Vermietungs- und Verwaltungsertrages:
Stiftung für Studentisches Wohnen Fr. 452'958.-, ETH Fr. 46'440.-, UNI Fr. 9'600.-,
Miet- und Eigenliegenschaften Fr. 252'068.-.
- 26 Mahngebühren, Umtriebsentschädigungen, Verwaltungshonorare für Heiz- und Betriebskostenabrechnungen.
- 27 Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Verwaltungserträge um 2.7%.
Prozentuale Aufteilung des Verwaltungsertrages: Verwaltete Liegenschaften 65.8%,
Miet- und Eigenliegenschaften 32.6%, Gebühren 1.6%.
- 28 Der Betrag für Löhne und Entschädigungen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 30.8%. Die Pensen der Mitarbeitenden der Verwaltung ergeben - über das ganze Jahr betrachtet - 564 Stellenprozente (Vorjahr 473 Stellenprozente). Die Lohnsumme wurde durch Veränderungen im Personalbestand um 15.3 Prozentpunkte sowie durch Teuerungsausgleich und berufliche Entwicklung um 3.6 Prozentpunkte erhöht. Die äusserst intensive Inbetriebnahme des StudentHostel verlangte zusätzlichen Einsatz und führte zu Auszahlungen von Mehrleistungen und Erhöhung der Rückstellung für Überzeit (11.9 Prozentpunkte).
Vom gesamten Betrag von Fr. 583'089.- entfielen Fr. 10'400.- (Vorjahr Fr. 3'960.-) auf Entschädigungen für Sitzungen und Arbeiten der nicht angestellten Vorstandsmitglieder und das Fixum des Präsidenten.
- 29 Neu geschaffene Rubrik für Woko-Leistungen (Projektarbeit, Vorbereitungen und Inbetriebnahme neuer Liegenschaften) welche nicht durch das Verwaltungshonorar abgegolten werden. Total 1'303 Stunden wurden in Rechnung gestellt.
- 30 Arbeitgeberbeiträge für AHV, IV, EO, ALV, FAK, Unfall- und Krankentaggeldversicherung.
- 31 Abnahme durch kostengünstige Veränderungen im Personalbestand.
- 32 Zunahme durch Teilnahmen an externen Weiterbildungskursen.
- 33 Erhöhung der gesamten Personalkosten gegenüber dem Vorjahr um 5.1%. Die Personalkosten beanspruchten im Berichtsjahr 74.6% der Verwaltungserträge (Vorjahr 72.9%) und betragen 6.3% der totalen Mieterträge (Vorjahr 6.3%).
- 34 Davon Abschreibungen Mobiliar Fr. 5'500.-, Abschreibung EDV (inkl. Immobilienverwaltungs-Software und Reservationssystem) Fr. 100'550.-, Wartungsvertrag Rimo R4 Fr. 4'286.-, Software und Hardware Fr. 3'307.-, EDV-Support durch Private Fr. 3'855.-.
- 35 Zunahme der Bankspesen aufgrund vermehrter Wertschriftengeschäfte.
- 36 Davon Sachversicherung Fr. 561.-, Betriebshaftpflichtversicherung Fr. 2'046.- und Organhaftpflichtversicherung Fr. 2'520.-.
- 37 Zunahme durch Beratung im Zusammenhang mit Einführung der Mehrwertsteuer.
- 38 Davon Web-Hosting und Web-Publishing (inkl. Überarbeitung und Aufschaltung des englischen Auftritts) Fr. 6'798.-, Personalinserate Fr. 3'422.-.
- 39 Kosten der Generalversammlung, Mitgliedschaftsbeiträge, Büro-Lunches und Jahresessen, Sitzungsverpflegung.
- 40 Neu geschaffene Rubrik für ausserordentliche Aufwendungen. Kosten im Zusammenhang mit dem Umzug (Fr. 14'690.-), der Erneuerung der Corporate Identity (Fr. 9'100.-) und Auslagen aufgrund von Personalarücktritten (Fr. 5'413.-)
- 41 Total Verwaltungskosten 9.3% höher als im Vorjahr. Total der Verwaltungskosten 104% der Verwaltungserträge. Im Vorjahr 97%.
- 42 Zinserträge auf Kapitalanlagen Fr. 87'941.-. Kalkulatorischer Zinsertrag auf eigener Liegenschaft Fr. 57'300.-, auf Hauswartungs-Fahrzeugen und -ausrüstung Fr. 3'146.-. Realisierter Kapitalgewinn Fr. 9'211.-.
- 43 Freiwilliger Mitgliederbeitrag des Zürcher Universitätsvereins.
- 44 Bildung von Rückstellungen: Mehrwertsteuer (Fr. 20'000.-), Wohnprojekte (Fr. 100'000.-).

Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz Liegenschaften und Verwaltung

- 45 Liquidität für im Januar fällige, grosse Zahlungen.
- 46 Als Mieterin leistet die Woko Akonto-Zahlungen an die betreffenden Hauseigentümer.
- 47 Transitorische Aktiven und Debitoren Fr. 251'397.-, Verrechnungssteuer Fr. 15'981.-.
- 48 Indirekte Abschreibung: Tannenrauchstrasse 35 (Fr. 10'000.-), Verwaltung (Fr. 5'500.-). Die Ausstattung Max-Bill-Platz 11-15 im Wert von Fr. 453'000.- wurde um Fr. 20'000.- erfolgsneutral wertberichtigt.
- 49 Kauf von vier erdgasbetriebenen Autos inkl. Ausstattung und Beschriftung im Wert von Fr. 125'837.-. Abschreibungsdauer beträgt 6 Jahre.
- 50 Die EDV-Investitionen von Fr. 37'007.- setzen sich wie folgt zusammen: Fr. 20'336.- für die Immobilienverwaltungs-Software Bosshard No13, Fr. 16'671.- für das Reservationssystem.
- 51 Bestandeszunahme durch Wertschriftenkauf: Kurswert per 31.12.2009 Fr 1'297'118.-; Bewertungsreserve Fr. 117'462.- (Vorjahr Fr. 0.-). Zusammensetzung der Wertschriften per 31.12. 2009 zum Kurswert inkl. Marchzins: Fr. 374'359.- Exchange Traded Funds und strukturierte Produkte, Fr. 187'680.- variabel verzinsten Obligationen, Fr. 735'079.- festverzinsten Obligationen.
- 52 Zusammensetzung: E-Depositokonto Postfinance Fr. 1'007'034.- und Anlagekonto Bank Fr. 1'008'306.-.
- 53 Depots der Woko inklusive kumuliertem Zins: Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich als Vermieterin von Tannenrauchstrasse 35, Wincasa als Verwalterin von Max-Bill-Platz 11-15, EWZ für Sistierung der Akonto-Zahlungen. Abnahme durch Depotauflösung Züricherbergerstrasse 93.
- 54 Darlehen an die Stiftung für Studentisches Wohnen für das Studentenhaus Kantstrasse 20. Dauer bis 30. September 2010 und verzinst zu 3.25% pro Jahr.
- 55 Umwandlung des zinslosen Darlehens für die Siedlung Bülachhof in eine Schenkung.
- 56 Liegenschaft Hirzenbachstrasse 4: Kaufpreis zuzüglich wertvermehrender Investitionen, abzüglich indirekte Abschreibung. Max-Bill-Platz 11-15: Mieterausbau abzüglich erfolgsneutrale Wertberichtigung von nun gesamthaft Fr. 225'000.-.
- 57 Die Mietzins-Sollstellungen und die Mietzins-Zahlungen werden auf das Sammelkonto Mieten verbucht, das den Saldo aller Mietzins-Vorauszahlungen und -Ausstände per 31.12.2009 zeigt. Die Ausstände per 31.12.2009 betragen total Fr. 20'411.- (Vorjahr Fr. 17'634.-). Die Vorauszahlungen für die Januarrenten betragen Fr. 462'459.- gegenüber Fr. 387'741.- im Vorjahr.
- 58 Kontokorrentschuld von Fr. 244'396.45 gegenüber der Stiftung für Studentisches Wohnen: Ergebnisse 2009 der Stiftungliegenschaften und der Akontozahlungen 2009. Kontokorrentschuld von Fr. 247'914.36 resp. Fr. 27'857.28 als Saldo der Ergebnisse 2009 der Liegenschaften der ETH resp. Uni Jus-Alumni-Stiftung.
- 59 Zinsloses städtisches Darlehen für Mieterausbau und Ausstattung Max-Bill-Platz 11-15. Erfolgsneutrale Wertberichtigung von Fr. 95'000.- (siehe Erläuterungen 48 und 56).
- 60 Allgemeine Kreditoren Fr. 28'492.-, Transitorische Passiven Fr. 327'813.- sowie Schlüsseldepots Fr. 36'323.-.
- 61 Bis Ende 2009 nicht bezogene Ferien und Überzeitguthaben. Zunahme durch überdurchschnittliche zeitliche Beanspruchung im Berichtsjahr.
- 62 Veränderung zu Vorjahr: Zunahme Unterhalt Miet- und Eigenliegenschaften Fr. 245'148.-, Abnahme EDV und Diverse Fr. 238'759.-.
- 63 Für das Geschäftsjahr noch ausstehende Fakturen für Strom, Gas, Wasser, Entsorgung, usw. wurden pro rata rückgestellt.
- 64 Bildung von Rückstellungen für Wohnprojekte.
- 65 Rückzahlung eines Anteilscheins aufgrund Fusion der HMT und HGKZ zur ZHdK.
* Der Vorstand hat die Risiken der Genossenschaft beurteilt und überwacht die Massnahmen zu deren Minimierung.

Budget 2010

Budget 2010 Liegenschaften

	Budget 1.1.2010 - 31.12.2010	Rechnung 1.1.2009 - 31.12.2009	Rechnung 1.1.2008 - 31.12.2008
Mieterträge SSWZ-Lieg.	5'925'000	5'293'362	4'938'826
Mieterträge ETH-Lieg.	492'000	504'561	483'510
Mieterträge UNI-Lieg.	97'000	95'046	83'181
Mieterträge Miet- und Eigenlieg.	3'255'000	3'211'963	3'237'983
Leerstand, Mietausfall	-4'000	-1'555	-2'625
Total Mieterträge	9'765'000	9'103'377	8'740'875
Var. Mietaufwand SSWZ-Lieg.	-3'198'000	-3'004'396	-2'851'231
Var. Mietaufwand ETH-Lieg.	-208'000	-247'914	-214'426
Var. Mietaufwand UNI-Lieg.	-25'000	-27'857	-30'130
Mietaufwand Miet- und Eigenlieg.	-1'948'000	-1'886'868	-1'874'279
Baurechtszinsen	-350'000	-349'552	-349'552
Kapitalzinsen	-57'000	-57'300	-57'300
Versicherungen, Abgaben	-71'000	-67'435	-59'249
Reparaturen, Unterhalt SSWZ-Lieg.	-420'000	-360'658	-299'456
Reparaturen, Unterhalt ETH-Lieg.	-40'000	-45'930	-50'123
Reparaturen, Unterhalt UNI-Lieg.	-20'000	-18'561	-9'268
Reparaturen, Unterhalt Mietlieg.	-84'000	-93'037	-62'631
Abschreibung, Rückstellungen	-258'000	-281'548	-286'874
Total Betriebskosten Gebäude	-6'679'000	-6'441'056	-6'144'518
Heizung, Warmwasser	-496'000	-469'510	-574'534
Elektrizität, Kochgas	-289'000	-253'583	-272'433
Wasser, Abwasser	-283'000	-261'134	-245'204
Waschmaschinengeld	49'000	49'049	49'610
Kehrichtabfuhr, Entsorgung	-54'000	-40'305	-49'367
Hauswartung, HV's, Reinigung	-775'000	-631'537	-513'764
Betriebskosten Hauswartung	-93'000	-66'719	-34'929
Gartenunterhalt	-83'000	-83'956	-81'604
Putzmittel, Diverse Betriebskosten, MwSt.	-131'000	-25'713	-20'714
Telefonabos, TV-Gebühren, Internet	-72'000	-73'264	-74'020
Vermietungs- und Verwaltungsaufw.	-815'000	-761'066	-736'863
Total Nebenkosten	-3'042'000	-2'617'739	-2'553'820
Total Mieterträge	9'765'000	9'103'377	8'740'875
Total Betriebskosten Gebäude	-6'679'000	-6'441'056	-6'144'518
Total Nebenkosten	-3'042'000	-2'617'739	-2'553'820
Ergebnis Liegenschaften Woko	44'000	44'582	42'536

Budget 2010 Verwaltung

	Budget 1.1.2010 - 31.12.2010	Rechnung 1.1.2009 - 31.12.2009	Rechnung 1.1.2008 - 31.12.2008
Vermietungs- und Verwaltungsertrag	815'000	761'066	736'863
Gebühren (Mahnen, Umtriebe)	15'000	12'534	16'436
Total Verwaltungserträge	830'000	773'600	753'299
Löhne, Entschädigungen	-657'000	-583'089	-445'859
Weiterverrechnungen	115'000	118'098	0
Sozialversicherungen	-72'000	-58'531	-49'234
Personalvorsorge	-74'000	-47'794	-51'568
Ausbildung, Spesen, Übriges	-9'000	-5'874	-2'656
Total Personalkosten	-697'000	-577'190	-549'316
Büromaterial	-8'000	-5'603	-4'799
Telefon, Porti	-8'000	-6'312	-6'420
Drucksachen	-15'000	-12'591	-13'984
Raumkosten	0	0	0
Abschreibung, Wartung	-40'000	-117'498	-121'478
Übrige Bürokosten	-5'000	-2'712	-2'097
Total Bürokosten	-76'000	-144'715	-148'777
Zahlungstaxen Post	-10'000	-9'148	-9'291
Bankspesen	-8'000	-11'034	-3'500
Total Zahlungskosten	-18'000	-20'183	-12'791
Verwaltungsversicherungen	-6'000	-5'127	-5'262
Revision, div. Dienstleistungen	-8'000	-5'918	-3'293
Kommunikation, Werbung	-11'000	-10'220	-4'475
Übriger Verwaltungsaufwand	-10'000	-9'771	-10'139
Ausserord. Aufwand	-40'000	-29'203	0
Total Übrige Verwaltungskosten	-75'000	-60'239	-23'169
Total Verwaltungserträge	830'000	773'600	753'299
Total Verwaltungskosten	-866'000	-802'326	-734'054
Ergebnis Verwaltung	-36'000	-28'726	19'245

Übriges Budget 2010

Ergebnis Liegenschaften	44'000	44'582	42'536
Ergebnis Verwaltung	-36'000	-28'726	19'245
Vermögenserträge	120'000	157'598	90'092
Kautionszinsen	-11'000	-10'014	-6'844
Genossenschaftsbeiträge	2'000	2'000	2'000
Ausserord. Ertrag und Aufwand	0	3'113	9'803
RS Wohnprojekte, diverse	-50'000	-120'000	-150'000
Gesamtergebnis	69'000	48'551	6'831

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



Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der
Studentischen-Wohngenossenschaft Zürich (WOKO)

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung und Erläuterungen) der Studentischen-Wohngenossenschaft Zürich (WOKO) für das am 31. Dezember 2009 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Prüfung erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der bei der geprüften Genossenschaft vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir auf keine Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung mit einem Jahresgewinn von CHF 48'551 und einem Eigenkapital von CHF 2'237'042 sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Dübendorf, 16. März 2010 / MB

Die Revisionsstelle:

Reviduna Revisions AG

Markus Brechbühl
dipl. Wirtschaftsprüfer

Beilage: Jahresrechnung