

Geschäftsbericht 2007

# WOKO

Studentische Wohngenossenschaft Zürich · Leonhardstrasse 15 · 8001 Zürich

**Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich**

**Geschäftsbericht 2007**

**Woko** Studentische Wohngenossenschaft Zürich  
Leonhardstrasse 15  
8001 Zürich

Telefon 044 632 42 90 - 9.00 bis 13.00 Uhr  
Fax 044 632 11 06  
E-Mail [woko@woko.ch](mailto:woko@woko.ch)  
Internet [www.woko.ch](http://www.woko.ch)  
Büros offen Montag bis Donnerstag 11.00 bis 15.00 Uhr

**Herausgeber:**

Verwaltungsrat Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich  
Verfasser: Martin Stamm

**Fotos:**

Mieter und Mieterinnen Culmannstrasse 26/28, Alessandro Della Bella

## **Inhaltsverzeichnis**

	<b>Seite</b>
Woko - Ein Kurzportrait	1
Bericht des Präsidenten	2
Organe und Verwaltungsteam 2007	5
Geschäftsgang 2007 im Überblick	7
Jahreschronik 2007	9
Vermietung, Wohnraum-Angebot	10
Unterhalt und Betrieb der Liegenschaften	13
Leitung, Administration	15
Stiftung für Studentisches Wohnen	17
Statistik	18
Jahresrechnung 2007	22
Jahresrechnung 2007: Erläuterungen	29
Budget 2008	32
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	34
Bericht und Antrag der Revisionsstelle	35

## **Woko - Ein Kurzportrait**

### **Zimmer für Studierende**

Die Woko vermietet in Zürich knapp 1500 Zimmer in Studentenhäusern und einzelnen Wohnungen. Ihr Angebot richtet sich ausschliesslich an Studierende der ETH Zürich, der Universität Zürich und einzelner Fachhochschulen in Zürich. Die Woko vermittelt keine Wohnungen oder Zimmer, sondern vermietet Wohnraum, den sie auch selbst verwaltet. Mehrheitlich ist sie auch für den Unterhalt der Studentenhäuser verantwortlich.

### **Alles inklusive**

Bei der Woko werden in der Regel Zimmer gemietet, keine Wohnungen. Die Studierenden leben in Wohngruppen von normalerweise vier bis sieben Bewohner/innen, welche 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 **Wohnbau**kommission, 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, StuRa), 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 sowohl die Häuser der Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich als auch Häuser der ETH und mietet ganze Liegenschaften zur Weitervermietung an Studierende. Sie vermietet die Zimmer, besorgt die Hauswartung und den Unterhalt, zieht den Mietzins ein und erstellt Abrechnungen. Sie entwickelt und unterstützt aber auch Projekte für neuen studentischen Wohnraum.

### **Finanziell selbst tragendes gemeinnütziges Unternehmen**

Die Woko erhält keinerlei Subventionen für den Betrieb der Studentenhäuser und keine Defizitdeckung. Als privatrechtliche Organisation ist sie selbst verantwortlich für ein ausgeglichenes finanzielles Ergebnis. Die Woko erzielt einen Jahresumsatz von über acht Millionen Franken und beschäftigt neun hauptberufliche sowie 33 nebenamtliche - zumeist studentische - Mitarbeitende.

### **Stiftung für Studentisches Wohnen (SSWZ)**

1987 gründete die Woko zusammen mit der Eidgenossenschaft bzw. der ETH, dem Kanton bzw. der Universität Zürich sowie der Stadt Zürich die Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich. Diese finanziert und realisiert Liegenschaftskäufe, Neubau- und Umbauprojekte für die Studierenden. Die Liegenschaften werden von der Woko verwaltet und an Studierende vermietet. Der Wert der von der Stiftung bisher realisierten Studentenhäuser beträgt rund 80 Millionen Franken. Über 50 Prozent des Angebotes der Woko entfallen auf diese Liegenschaften.

## **Bericht des Präsidenten**

Das Berichtsjahr war für die Woko geprägt durch den weiteren Ausbau des Angebotes für Studierende in Mobilitätsprogrammen, durch die Vorbereitung der hierzu nötigen Informatik sowie durch die Umfrage über die Wohnsituation der Studierenden an den beiden Zürcher Hochschulen.

### **Zimmer für Auswärtige**

Die Woko bezweckt, den Studierenden geeigneten und preisgünstigen Wohnraum anzubieten. In den letzten Jahren ist der Anteil von Studierenden aus dem Ausland und aus anderen Kantonen an den Zürcher Hochschulen markant gestiegen. Zudem sind die Hochschulen bestrebt, mit Mobilitätsprogrammen den internationalen Austausch zu fördern. Diese ortsfremden Studierenden, ohne hiesiges Kontaktnetz, haben besondere Mühe, in Zürich eine Unterkunft zu finden. Entsprechend sieht es die Woko zurzeit als vordringliche Aufgabe, sie bei der Wohnraumsuche gezielt zu unterstützen.

Nachdem seit Herbst 2006 an Turnerstrasse und Ekkehardstrasse ausländische Studierende in Masterprogrammen der ETH wohnen, konnte ab Herbst 2007 die Liegenschaft Culmannstrasse 26/28 für Studierende in Mobilitätsprogrammen sowohl der Universität als auch der ETH geöffnet werden. Weiterhin war die Woko bestrebt, in einigen ihrer Häuser den ortsfremden Studierenden den Vorrang zu geben. Die Statistiken der Woko bestätigen dies: Zum einen erhöhte sich der Anteil sowohl der Ausländer/innen als auch der ausserkantonalen Schweizer/innen nochmals, während der Anteil der aus dem Kanton Zürich zur Woko ziehenden Studierenden weiter zurückging. Diese Entwicklung entspricht unseren derzeitigen Prioritäten. Zum anderen nahm – weil die Woko ETH-eigene, für deren Studierende reservierte Studentenhäuser zur Vermietung übernahm – der Anteil der ETH Studierenden an der gesamten Mieterschaft zu. Dies entspricht nicht unseren Absichten, muss aber akzeptiert werden, wenn die Woko studentischen Wohnraum mit Zweckbindungen zur Vermietung übernimmt. Wo die Woko jedoch keinen Zweckbindungen unterliegt, vermietet sie stets ohne jede Diskriminierung nach Schule, Herkunft oder Geschlecht. Einziges Aufnahmekriterium ist für sie dann die gültige Immatrikulation an einer der berechtigten Hochschulen.

### **Ausbau und Erneuerung der Informatik**

Für Mobilitätsprogramme reservierte Zimmer weisen zwangsläufig eine sehr hohe Fluktuation auf. Ihre Vermietung und Verwaltung stellt erhöhte Anforderungen an die administrativen Abläufe und an die Kommunikation zwischen den ausländischen Studierenden, den disponierenden Mobilitätsstellen der Hochschulen und der für die Abwicklung der Mietverträge verantwortlichen Woko. Um die Abläufe über diese Schnittstellen hinweg optimal zu beherrschen, investiert die Woko in die Bereitstellung der geeigneten Informatik: Der Verwaltungsrat beschloss die Entwicklung eines angepassten Reservationssystems. Darüber hinaus entschied er, die gesamte bisherige Informatiklandschaft der Woko umfassend zu erneuern. Insbesondere soll das gegenwärtige Programm zur Immobilienverwaltung durch ein System ersetzt werden, das kürzlich für eine Schwesterorganisation der Woko in Lausanne massgeschneidert entwickelt wurde und sich im Einsatz bewährt hat. Hierzu gab der Verwaltungsrat einen weiteren Kredit frei. Mit diesen für unsere Verhältnisse hohen Investitionen von rund Fr. 300'000.- will sich die Woko für weiteres Wachstum und für künftige, zusätzliche Aufgaben vorbereiten.

## **Fakten über das studentische Wohnen**

Anlässlich ihres 50-Jahr-Jubiläums im Jahr 2006 beschloss die Woko, unter allen Studierenden von Universität und ETH Zürich eine Umfrage zum studentischen Wohnen durchzuführen. Bisher fehlten gesicherte Daten hierzu. Die Befragung sollte Auskunft geben über die aktuelle Wohnsituation der Studierenden, ihr Wohnbudget und ihre Wohnbedürfnisse. Insbesondere sollten Informationen erhoben werden, die für die künftige Bereitstellung von studentischem Wohnraum relevant sind, und dieses Anliegen unterstützen und begründen. Die Befragung wurde auf elektronischem Weg im Frühling 2007 unter allen Studierenden der Universität und der ETH in Zürich durchgeführt. Rund 8000 Studierende beantworteten den Fragebogen. Durchführung und Auswertungsbericht entsprechen wissenschaftlichen Standards.

Die Resultate können an dieser Stelle nicht umfassend vorgestellt werden. Hierzu verweisen wir auf den vollständigen Bericht, welcher unter [www.woko.ch](http://www.woko.ch) abrufbar ist. Nachstehend einige Auszüge aus dem Auswertungsbericht, die auf die Bedürfnisse sozial schwächerer Studierender fokussieren. Ein Zimmer zu finden, das ein Monatsbudget von durchschnittlich Fr. 1'000.- bis 1'300.- nicht sprengt, ist ohne gute Kontakte in Zürich nicht zu schaffen. Jeder sechste Studierende kann maximal Fr. 450.- Monatsmiete aufbringen. Hochgerechnet auf alle Studentinnen und Studenten an Universität und ETH ergibt dies einen Bedarf nach rund 6000 Zimmern, die inklusive Nebenkosten maximal Fr. 500.- pro Monat kosten dürfen. Ein Fünftel der Befragten benötigt gegenwärtig dringend ein neues Zuhause, weil das Zimmer zu klein oder der Mietzins nicht tragbar ist. Umgelegt auf alle Studentinnen und Studenten an Universität und ETH ergibt dies 7000 Studierende, die gegenwärtig auf Zimmersuche sind. Besonders schwierig gestaltet sich die Zimmersuche für Studierende aus fremden Kulturen sowie für Personen, die von weit her – aus dem Ausland oder aus entfernten Kantonen – nach Zürich studieren kommen. Ihnen bleibt die Option, im Notfall im Elternhaus unterzuschlüpfen, verwehrt, während ein Drittel der einheimischen Studierenden zumindest in den unteren Semestern weiterhin bei den Eltern wohnt.

Die Förderer des studentischen Wohnens sehen sich durch die Resultate der Umfrage in ihren Anliegen bestärkt. Wurde bisher davon ausgegangen, dass es für rund zehn Prozent der Studierenden besonders günstigen Wohnraum braucht, so zeigt sich diese Forderung aufgrund der Umfrageresultate mehr als bestätigt, kann präzisiert und muss noch verstärkt werden: Es braucht in Zürich für 15 Prozent der Studierenden ein Zimmer, das nicht mehr als Fr. 500.- pro Monat kostet. Ein Teil davon muss für ortsfremde Studierende reserviert sein, um ihnen den Einstieg in Zürich zu ermöglichen.

Die Umfrage hat ein sehr erfreuliches, breites Echo in den Medien gefunden. Das Bedürfnis nach studentischem Wohnraum konnte einmal mehr in die Öffentlichkeit getragen und auch in politische Vorstösse umgesetzt werden. Die Woko wird sich mit ihren Partnern – SSWZ (Stiftung für Studentisches Wohnen), Stadt, Hochschulen – für die Realisation entsprechender Projekte einsetzen. Es wäre aber auch wünschbar, dass die Studie wissenschaftlich weiter ausgewertet würde. Das Material ist so reichhaltig und interessant, dass sich entsprechende Arbeiten gewiss lohnen würden.

## **Aus der Tätigkeit des Verwaltungsrats**

Der Verwaltungsrat traf sich im Jahr 2007 zu sechs Sitzungen. Er überwachte die Führung der laufenden Geschäfte, diskutierte und verabschiedete Jahresrechnung und Jahresbericht 2006, das Liegenschaftsbudget 2007, sowie die Budgets 2008 für Verwaltung und Investitionen. Unterstützt durch den Revisor nahm der Rechnungsprüfungsausschuss

(Raymond Bandle, Philipp Simka) eine vertiefte, von der kaufmännischen Leitung unabhängige Prüfung der Jahresrechnung vor und berichtete dem Plenum des Verwaltungsrats. Die Löhne der Geschäftsleitungsmitglieder wurden vom Entschädigungsausschuss (Walter Huber, Raymond Bandle) geprüft und genehmigt.

Nachdem sich das SSWZ-Projekt für ein Studentenhaus im ehemaligen Schwesternhaus des Limmattalspitals in Urdorf zerschlagen hatte, wurde der hierfür vorgesehene Beitrag der Woko von Fr. 500'000.- vom Verwaltungsrat an der Sitzung vom 27. Juni 2007 dem Ersatzprojekt StudentHostel an der Bändlistrasse in Zürich-Altstetten zugesprochen, weiterhin in Form einer Schenkung an die SSWZ. An der gleichen Sitzung wurde ein Kredit von total Fr. 183'550.- zur Entwicklung eines Reservationsystems bewilligt. An der Sitzung vom 28. August verabschiedete der Verwaltungsrat eine schriftlich formulierte Abschreibungspolitik, mit Grundsätzen zu Abschreibungssätzen, Reservenbildung und Rückstellungen. Am 27. Oktober wurde eine erstmals schriftlich formulierte Geschäftspolitik in erster Lesung diskutiert, und ein Beitrag der Woko von Fr. 5'000.- an das Projekt des StuRa zum 175-Jahr-Jubiläum der Universität beschlossen. An der Sitzung vom 12. Dezember beschloss der Verwaltungsrat die vollständige Neuausrichtung der Informatiklandschaft der Woko, mit einer Ablösung des bisherigen Immobilienverwaltungs-Systems. Ein Kredit von Fr. 120'000.- wurde beschlossen zur Anschaffung der neuen Soft- und Hardware.

### **Generalversammlung**

Die Generalversammlung fand am 25. April 2007 mit Kurt Zgraggen als Tagespräsident statt. Die Universität Zürich, mit Delegation ihres Stimmrechtes an den StuRa, wurde als Genossenschafterin aufgenommen. Sieben der acht Genossenschafter/innen waren anwesend. In den Verwaltungsrat gewählt bzw. wiedergewählt wurden: Dr. Meinrad Stöckli, als Präsident, Martin Stamm, als Finanzverwalter, Prof. Dr. Jacques Bischoff, Philipp Simka, alle bisher, sowie Stefan Fischer (Präsident StuRa), neu. Walter Huber ist weiterhin von der Stadt Zürich bezeichneter Delegierter im Verwaltungsrat. Für die Geschäftsprüfungskommission wurden Raymond Bandle als Präsident sowie Claudia Klaus-Bernasconi, Simone Ubertini-Schoenenberger, alle bisher, und Claudia König, neu, bisher im Verwaltungsrat, gewählt. Alle Anträge des Verwaltungsrates wurden genehmigt.

### **Änderungen im Aufbau des Geschäftsberichts**

Der Geschäftsbericht weist gegenüber dem Vorjahr markante Veränderungen auf: Zum einen wurde für den eiligen Leser der zusammenfassende Überblick über den Geschäftsgang ausgebaut und mit Grafiken (inklusive budgetierten Zahlen für das Geschäftsjahr 2008) angereichert. Zum anderen wurde im Zahlenteil die bisherige Aufteilung in Miet- und Eigenliegenschaften einerseits und verwaltete Liegenschaften andererseits aufgehoben. Damit konnte die Erfolgsrechnung sowohl gestrafft als auch übersichtlicher und verständlicher gemacht werden.

### **Dank**

Gerne danken wir an dieser Stelle allen, die das studentische Wohnen und die Woko auch 2007 wieder tatkräftig unterstützt haben. Ein besonderer Dank gilt dieses Jahr Claudia König und Beat Brunner von Landert Farago Partner für ihre engagierte Abwicklung der Umfrage zum studentischen Wohnen, und dem Woko-Team für die in kürzester Zeit perfekt abgewickelte Inbetriebnahme und Erstvermietung des Studentenhauses Culmannstrasse.

Meinrad Stöckli, Präsident



## **Organe und Verwaltungsteam 2007**

### **Genossenschafterinnen und Genossenschafter**

Verband der Studierenden ETH Zürich (VSETH) - Adrian Steiner  
Studierendenrat der Universität Zürich (StuRa) - Stefan Fischer  
Verband des Mittelbaus ETH Zürich (AVETH) - Nadine Schüssler  
Zürcher Universitätsverein (ZUNIV) - Dr. Jacques Bischoff  
ETH Alumni Zürich (ehemals GEP) - Martin Lanz  
Wohnstiftung für Studierende Basel (WOST) - Astrid Huber  
Verband der Studierenden Hochschule Musik und Theater (HMT) - Ronny Dirligen  
Hochschule für Gestaltung und Kunst Zürich (HGKZ) - Gianluca Ravioli  
Kantonale Maturitätsschule für Erwachsene Zürich (KME) - n.n.

### **Verwaltungsrat**

Dr. Meinrad Stöckli - Präsident  
Claudia König (bis 04.07), Philipp Simka - Vizepräsident/in  
Martin Stamm - Finanzverwalter  
Prof. Dr. Jacques Bischoff - Mitglied  
Gian Autenrieth (bis 04.07), Stefan Fischer - Mitglied  
Philipp Simka (bis 04.07) - Mitglied  
Walter Huber - Delegierter der Stadt Zürich

### **Geschäftsprüfungskommission**

Raymond Bandle - Präsident  
Claudia Klaus-Bernasconi - Mitglied  
Simone Ubertini-Schoenenberger - Mitglied  
Claudia König (ab 05.07) - Mitglied

### **Revision**

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

### **Verwaltungsteam**

Dr. Meinrad Stöckli - Präsident  
Martin Stamm - Kaufmännische Leitung  
Bettina Junker - Vermietung, Buchhaltung  
Lukas Schwaiger - Vermietung, Buchhaltung  
Anita Neff - Spezialaufgaben  
María-José Blass - Leitung Unterhalt und Betrieb  
Mario Boldini - Hauswartung  
Christian Habegger - Hauswartung  
Yvonne Ezeh - Reinigung

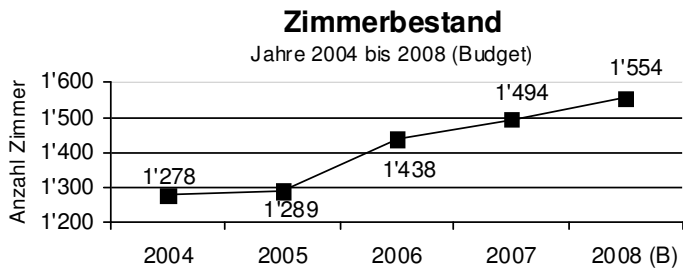


## **Hausverantwortliche**

Altstetterstrasse 183	Justyna Ruminska
Badenerstrasse 280	Sarah Clavadetscher (bis 07.07), Christoph Faigle
Bülachhof 1	Laila Dünner (bis 10.07), Daphné Freudiger
Bülachhof 2	Tanja Fuchs (bis 09.07), Miriam Stoffel
Bülachhof 3	Jörg Wild (bis 07.07), Sandra Müller
Bülachstrasse 1-11	Gazment Dauti
Chorgasse 7	Claudine Pfister (bis 03.07), Adrian Meier
Culmannstrasse 26/28	Jannick Griner
Ekkehard-/Turnerstrasse	Maria Gracinda und José Francisco Oliveira Catarino (im Haus wohnendes Hauswartsehepaar)
Elsastrasse 17	Pascal Abb
Germaniastrasse 103	Valentina Corti
Gsteigstrasse 18	Dustin Hofstetter
Gubelstrasse 44	Csongor Wildmann (bis 09.07), Tobias Abt
Hafner-/Konradstrasse	Simon Schlegel
Hirzenbachstrasse 4	Sylvia Grandgirard (im Haus wohnende Hauswartin)
Hochstrasse 108	Antonia Sutter (bis 09.07), Kristian Gavran
Kantstrasse 20	Alexandra Kirchmann
Kirchgasse 36	Petra Hornung
Leonhardshalde 15-19	Tanja Pfammatter (bis 01.07), Cecilia Pereira (bis 11.07), Anna Willi
Lerchenhalde 37-43	Lorine Brülisauer
Lerchenrain 7-13	Flavia Godet
Max-Bill-Platz 11	Simon Michels
Max-Bill-Platz 13	Jolanda Mettler
Max-Bill-Platz 15	Andreas Ritter
Münstergasse 25	Silvan Moser
Predigergasse 13	Maurice Desiderato
Rebhüslweg 1-5	Margarete Seeling
Riedtli-Siedlung	Basil Gasser (bis 06.07), Marica Brnic
Tannenrauchstrasse 35	Urs Grädel
Zederstrasse 12	Raffael Bachmann (bis 03.07), Julien Grunder
Zürichbergstrasse 24	Philipp Meier (bis 09.07), Daniel Lütolf
Zürichbergstrasse 93	Nina Batschelet (bis 09.07), Saskia Sanders

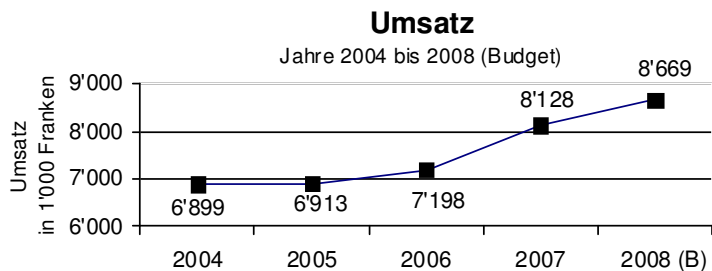
## Geschäftsgang 2007 im Überblick

Im vergangenen Geschäftsjahr konnte die Woko einen Bestand von 1'494 Zimmern (56 Zimmer mehr als im Vorjahr) anbieten. Die Zunahme um 4 Prozent wurde durch die Erstvermietung der Zimmer in der kantonalen Liegenschaft Culmannstrasse 26/28 ermöglicht. Die letzten vier Jahre brachten somit eine Bestandeszunahme von 216 Zimmern oder gut 17 Prozent; auch im Jahr 2008 kann mit einer weiteren Steigerung gerechnet werden.

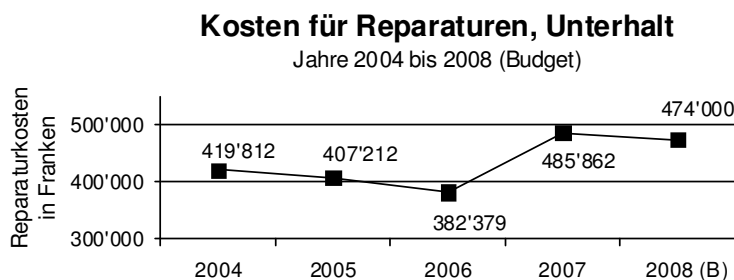


Der Anteil ausländischer und ausserkantonalen Studierender an der Mieterschaft stieg weiter. Heute leben 39 Prozent oder 586 ausländische Studierende in Zimmern der Woko, was gegenüber dem Vorjahr einer Zunahme von 124 Personen oder 7 Prozentpunkten entspricht. Die 698 (Vorjahr 697) auswärtigen Schweizer/innen - Personen welche vor dem Studium nicht im Kanton Zürich wohnten - machen nun 77 Prozent (Vorjahr 71 Prozent) der schweizerischen Mieterschaft aus.

Die Bestandeszunahme und vor allem der erstmalig ganzjährige Betrieb von den im Jahr 2006 aufgenommenen Liegenschaften führten zu einem Umsatz von über 8.1 Millionen Franken, was einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von über Fr. 900'000.- oder 13 Prozent entspricht. Der Umsatz wird sich auch im Jahr 2008 erhöhen.



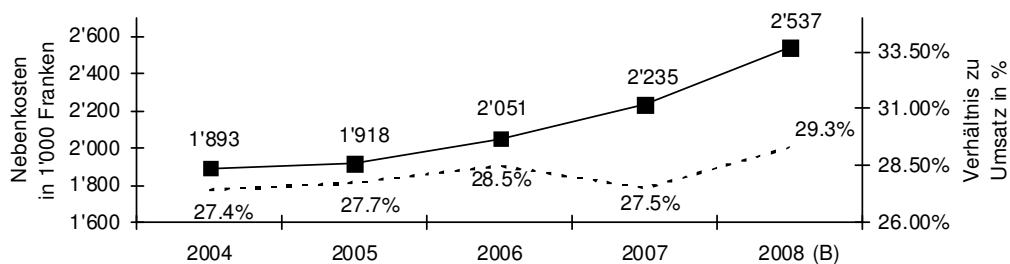
Die Höhe der jährlichen Kosten für Reparaturen und Unterhalt der Liegenschaften sind je nach anstehenden Arbeiten sehr unterschiedlich. Im vergangenen Geschäftsjahr fielen insbesondere die Neumöblierungen Bülachhof und Elsastrasse sowie eine neue Aussentreppe an der Kantstrasse ins Gewicht.



Die Nebenkosten der Liegenschaften erhöhten sich im Jahr 2007 aufgrund der Bestandeszunahme um Fr. 184'000.- oder 9 Prozent auf 2.23 Millionen Franken. Das prozentuale Verhältnis der Nebenkosten zum Umsatz zeigt im Jahr 2007 einen tieferen Wert als im Vorjahr und entspricht fast dem Wert im Jahr 2004. Voraussichtlich wird das Jahr 2008 durch erneut höhere Energiepreise belastet werden.

### Nebenkosten / Verhältnis zu Umsatz

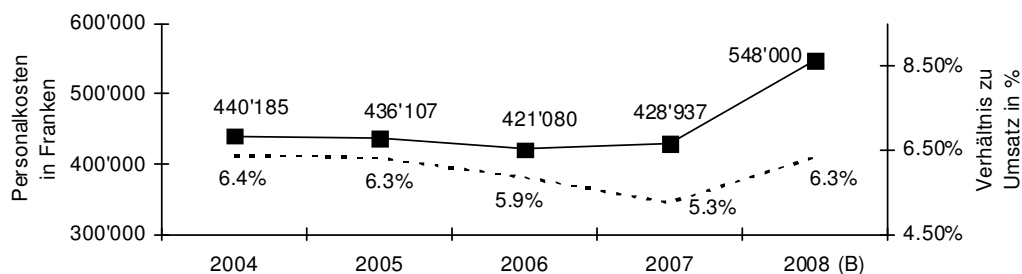
Jahre 2004 bis 2008 (Budget)



Die Personalkosten (Löhne, Sozialversicherungen, Personalvorsorge, Ausbildung, etc.) stellen den grössten Aufwandsposten in der Verwaltungsrechnung dar und betragen im Jahr 2007 knapp Fr. 429'000.-; eine leichte Erhöhung gegenüber dem Vorjahr von knapp Fr. 8'000.- oder 1.9 Prozent. Das Verhältnis der Personalkosten zum Umsatz sank jedoch auf 5.3 Prozent. Für das Jahr 2008 wird mit den Werten der Jahre 2004 und 2005 gerechnet.

### Personalkosten / Verhältnis zu Umsatz

Jahre 2004 bis 2008 (Budget)



Das Geschäftsjahr 2007 wartet mit einem guten Abschluss auf:

Der Umsatz konnte deutlich gesteigert werden. Die Nebenkosten der Liegenschaften fielen prozentual zum Umsatz tiefer aus als in den vergangenen Jahren. Die Verwaltungskosten (inkl. Personalkosten) lagen unter Budget und konnten im Verhältnis zum Umsatz reduziert werden.

Die Liegenschaftenrechnung und die Verwaltungsrechnung schlossen mit einem positiven Ergebnis ab, auch konnte ein erfreulicher Vermögensertrag erzielt werden.

Die Jahresrechnung 2007 schloss positiv ab. Liquidität, Rückstellungen und Eigenkapital reichen aus, um allen Verpflichtungen nachzukommen.

## **Jahreschronik 2007**

- Januar: Beginn der Analyse aller Prozesse rund um das Mobilitätswohnen, um Angebote noch besser auf die Bedürfnisse der Studierenden anzupassen.
- Februar: Die Vermietung wird um einen Arbeitsplatz aufgerüstet und bietet somit neu Platz für zwei Personen.
- März: Erstellung des Betriebs- und Unterhaltskonzeptes für die Liegenschaft Sophienstrasse 1.
- April: Am 27. April Generalversammlung. In den Verwaltungsrat wird neu Stefan Fischer als Mitglied gewählt. Claudia König wird als Mitglied in die Geschäftsprüfungskommission gewählt. Der StuRa wird, in Vertretung der Universität Zürich, als Genossenschafter aufgenommen.
- Mai: Die Schlichtungsbehörde bestätigt beim Verfahren vom 8. Mai 2007 vollumfänglich das Vorgehen der Woko und kommt zum Schluss, dass die Mietzinserhöhung an der Leonhardshalde 15-19 nicht missbräuchlich ist.
- Juni: Der Verwaltungsrat genehmigt den Kredit zur Entwicklung eines Reservationssystems.
- Juli: Abschluss der elektronischen Studierenden-Befragung zum studentischen Wohnen.  
Vorarbeiten für das Reservationssystem; Pflichtenheft und Use Cases werden nach interner und externer Vernehmlassung genehmigt.
- August: Abschluss des Mietvertrages für die Liegenschaft Culmannstrasse 26/28. Innert vier Wochen Vornahme der baulichen Anpassungen und Organisation der gesamten Ausstattung.  
Aussenrenovation der städtischen Liegenschaft Tannenrauchstrasse 35 (August bis Oktober 2007).  
Der Verwaltungsrat verabschiedet schriftlich formulierte Abschreibungspolitik.
- September: Ab 16. September Einzug der ausländischen Masterstudierenden in die Liegenschaft Culmannstrasse 26/28.
- Oktober: Erster Entwurf einer schriftlich formulierten Geschäftspolitik.  
Suche nach einem zusätzlichen Reinigungsmitarbeitenden.
- November: Unterzeichnung des Verwaltungsvertrages für die Liegenschaft Sophienstrasse 1 zwischen Alumni-Stiftung der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Zürich und Woko.  
Umstellung der TV-Satellitenanlagen in Lerchenhalde/Lerchenrain und Rebhüslweg auf digitalen Empfang.
- Dezember: Der Verwaltungsrat genehmigt Kredit für neue Immobilienverwaltungs-Software.  
Positives Medienecho auf die Veröffentlichung der Woko-Studie zum studentischen Wohnen.  
Unterzeichnung der Verwaltungsverträge für die Liegenschaften Sonneggstrasse 23, Sonneggstrasse 27 und Ueberlandstrasse 17 in Dietikon zwischen ETH und Woko.

## **Vermietung, Wohnraum-Angebot**

### **Administration - ausgelastet**

Das abgeschlossene Geschäftsjahr gestaltete sich für die drei Mitarbeiter/innen (Pensum 155 Stellenprozent) im Ressort Vermietung/Buchhaltung anspruchsvoll und intensiv.

In den vergangenen zwölf Monaten wurden 568 Zimmerkündigungen (Vorjahr 507) und neue Mietverträge verarbeitet. Hinzu kamen 157 interne Zimmerwechsel (Vorjahr 136), welche dieselben administrativen Arbeiten wie Kündigungen verlangen. Mit der Neuvermietung der Liegenschaft Culmannstrasse 26/28 wurden im Berichtsjahr 780 neue Mietverhältnisse abgewickelt, was einen Neubezug von über 50 Prozent der Woko-Zimmer bedeutet.

### **Wachstum - Steigerung um 4 Prozent**

Das Wohnangebot der Woko konnte im Geschäftsjahr 2007 weiter ausgebaut werden. Durch die Zimmer an der Culmannstrasse 26/28 und der Umnutzung eines Wohnzimmers an der Badenerstrasse 280 stieg das Angebot von 1'438 Zimmern Ende 2006 auf 1'494 per 31. Dezember 2007 - eine Steigerung um 56 Zimmer oder 4 Prozent.

### **Culmannstrasse 26/28 - Haus mit 51 Zimmern (inkl. 4 Doppelzimmern)**

Die SSWZ konnte im August das Haus an der Culmannstrasse 26/28 im Kreis 6 zu attraktiven Konditionen von der kantonalen Liegenschaftenverwaltung mieten. Die Liegenschaft diente dem Kantonsspital als Personalhaus, stand die letzten zwei Jahre leer und bot sich daher für das studentische Wohnen an. Innert vier Wochen wurden bauliche Anpassungen vorgenommen (Entfernung einiger Einbauten, Reparatur der Sanitärinstallationen) sowie die Ausstattung (Küchenutensilien, Putzutensilien, etc.) und das Mobiliar geliefert. Die Kosten von Fr. 200'000.- wurden durch die Universität und die ETH mit einem Beitrag von je Fr. 35'000.- mitgetragen.

Das Studentenhaus aus der Jahrhundertwende befindet sich an ruhiger Lage im Hochschulquartier, wenige Minuten von der ETH, der Uni, dem Hauptbahnhof und dem Stadtzentrum entfernt. Einkaufsmöglichkeiten und Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sind in nächster Nähe vorhanden. Das Haus umfasst eine Wohngruppe mit sechs Zimmern, vier Wohngruppen mit je fünf Zimmern und einem Doppelzimmer und drei Wohngruppen mit je sieben Zimmern. Alle Zimmer sind mit Bett, Matratze, Schreibtisch, Stuhl, Büchergestell, Garderobe und Einbauschränk im Korridor ausgestattet. Zusätzlich werden Duvet und Kissen mit Bezug sowie Frottétuch zur Verfügung gestellt. Jede Wohnung verfügt über eine ausgestattete Küche, einen Essraum, ein Bad und ein separates WC. Zur gemeinsamen Nutzung steht eine Waschküche zur Verfügung.

Die Disponierung der Zimmer - mit Mietpreisen zwischen Fr. 250.- (Doppelzimmer pro Bett) und Fr. 380.- (grosse Zimmer) - erfolgt je hälftig durch die Universität und die ETH. Beide Hochschulen wurden im Herbst richtiggehend „überschwemmt“ von Anmeldungen von Master- und Mobilitätsstudierenden aus dem Ausland und konnten mit diesem zusätzlichen Angebot deren Wohnsituation entschärfen. Dank dem bravourösen Einsatz aller Beteiligten konnten alle Zimmer bis zum 16. September vermietet werden: Alle Dokumente (Mietvertrag, Hausinformation und Hausordnung) werden den Mieter/innen dieser Liegenschaft ausschliesslich auf Englisch abgegeben.

In einer zwei Jahre dauernden Testphase wird auf eine Kautionszahlung verzichtet. Einerseits können so Umtriebe vermieden werden, andererseits sind allfällige Kosten für Schäden und Mietzinsausfälle oder auch Kosten für Nachreinigungen schwieriger einzutreiben.

### **Reservationsprogramme ETH und Uni - Auslastung zufrieden stellend**

Die beiden Hochschulen disponieren nach ihren Bedürfnissen 24 Zimmer in der Siedlung Bülachhof 1-3 und 18 Appartements im Haus Gsteigstrasse 18 und vergeben diese an ausländische Studierende und Doktoranden. Die Zimmer im Bülachhof konnten während den Semesterferien teilweise nicht vermietet werden, und standen daher durchschnittlich einen Monat leer. Zuschläge auf die Mietzinsen, welche Leerstandsrisiken decken, verhinderten jedoch Verluste.

### **Mobilitätswohnen - weitere Steigerung**

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

Umso erfreulicher ist die Tatsache, dass der Anteil ausländischer Studierender an der Mieterschaft weiter gesteigert werden konnte: Im Berichtsjahr lebten 39 Prozent oder 586 ausländische Studierende in Zimmern der Woko. Seit Ende 2006 entspricht das einer Zunahme von 124 Personen oder 7 Prozentpunkten.

Der Anteil von 698 (Vorjahr 697) auswärtigen Schweizer/innen - Studierende welche vor dem Studium nicht im Kanton Zürich wohnten - machte bereits 77 Prozent (Vorjahr 71 Prozent) der schweizerischen Mieterschaft aus.

### **Mehr Mutationen, höhere Mietdauer**

Die Woko verfolgt die Entwicklung der Mutationshäufigkeit und die durchschnittliche Mietdauer der im Berichtsjahr ausgezogenen Mieter/innen (inklusive interner Zimmerwechsel), da diese Kennzahlen wichtige Erkenntnisse zur Attraktivität ihres Angebotes und zur administrativen Belastung liefern.

Die Mutationen stiegen von 45 Prozent im Jahr 2006 auf aktuell 49 Prozent. Die durchschnittliche Mietdauer der im Jahr 2007 ausgezogenen Bewohner/innen liegt mit 21 Monaten einen Monat unter der Vorjahreszahl. Zu beachten ist, dass diese Werte durch die kurzzeitigen Aufenthalte ausländischer Studierender und die Inbetriebnahme neuer Liegenschaften beeinflusst werden.

### **Tieferer Frauenanteil, Anteil der ETH nimmt zu**

Der Frauenanteil mit 660 Mieterinnen (Vorjahr 647) sank gegenüber dem Vorjahr um einen Prozentpunkt auf neu 44 Prozent. An der ETH studierten 56 Prozent der Bewohner/innen - ein Anstieg um 2 Prozentpunkte gegenüber Vorjahr. Die Universität erreichte mit 40 Prozent (Vorjahr 42 Prozent) die Werte von 2004, und die restlichen 4 Prozent (Vorjahr 5 Prozent) stellten verschiedene Zürcher Fachhochschulen und die kantonale Maturitätsschule für Erwachsene.

## **Mietzinsen**

Seit Übernahme der Liegenschaft **Badenerstrasse 280** am 1. Oktober 1998 wurden aufgrund von Kostenfaktoren keine Mietzinsanpassungen vorgenommen. Gestiegene Kosten für Energie und Unterhalt zwangen nun zu einer durchschnittlichen Mietzinserhöhung von 8.7 Prozent. Diese Mietzinserhöhung erfolgt für alle neu einziehenden Mieter/innen per 1. Januar 2008. Für bereits in der Liegenschaft wohnende Studierende wird die Anpassung erst ab 1. Januar 2009 fällig.

Die Stadt Zürich als Eigentümerin hat im Jahr 2006 die Liegenschaft an der **Leonhardshalde 15-19** saniert. Die Sanierungskosten wurden teilweise auf den von der Woko zu bezahlenden Mietzins umgewälzt. Zudem wurde die Woko im Mietvertrag verpflichtet, neu einen Teil der Unterhaltsaufgaben zu übernehmen. Trotz grosser Bedenken willigte die Woko in die Vertragsänderung ein, um diesen attraktiven Wohnraum für die Studierenden zu erhalten. Ausgehandelt werden konnte immerhin eine gestaffelte Erhöhung, womit der Aufschlag ebenfalls auf einen längeren Zeitraum verteilt werden konnte. Auf den 1. April 2007 mussten die Zimmerpreise um 11 Prozent erhöht werden. Eine zweite gleich hohe Erhöhung wird per Oktober 2008 erfolgen.

Die Mietzinserhöhung wurde von zahlreichen Mieter/innen nicht akzeptiert und angefochten. Die Schlichtungsbehörde bestätigte beim Verfahren vom 8. Mai 2007 vollumfänglich das Vorgehen der Woko und kam zum Schluss, dass die Mietzinserhöhung nicht missbräuchlich ist. Sie empfahl den Studierenden einen Rückzug der Klage und das Verfahren konnte daher aussergerichtlich abgeschlossen werden. Die Woko zeigte sich im Anschluss an das Verfahren kulant und erliess den Mieter/innen die Mietzinserhöhung für die Monate April und Mai.

In den Jahren 2003 und 2004 wurden die Wohnungen in der städtischen **Wohnsiedlung Riedtli** renoviert. Die Mietzinserhöhung erfolgt gestaffelt in sechs Tranchen bis zur Kostendeckung. Die Woko musste die Preise der betroffenen Zimmer ab 1. Oktober 2007 zwischen Fr. 23.- und Fr. 32.- pro Monat erhöhen.

Im Zusammenhang mit der Renovation an der **Tannenrauchstrasse 35** erhöhte die Stadt Zürich als Eigentümerin den Mietzins auf den 1. Oktober 2007. Wie bei der Leonhardshalde 15-19 übernahm die Woko mit dem neuen Mietvertrag auch zusätzliche Unterhaltsaufgaben und Nebenkosten (Cablecomgebühren, Kosten für den Wasserverbrauch, etc.), für welche sie in der Vergangenheit nicht zuständig war. Die Woko kam den jetzigen Mieter/innen entgegen und nimmt die Mietzinserhöhung von 10 Prozent erst ab dem 1. Januar 2008 vor.

Alle übrigen Zimmerpreise der Woko blieben 2007 konstant.

## **Neue Verwaltungsverträge**

Im Dezember 2007 konnte die Woko vier weitere Hochschulhäuser zur Vermietung übernehmen. In den ETH-Liegenschaften Sonneggstrasse 23, Sonneggstrasse 27 und Ueberlandstrasse 17 in Dietikon werden 58 Zimmer an ausländische Masterstudierende, Mobilitätsstudierende und Bundesstipendianten vermietet. Die Liegenschaft Sophienstrasse 1, Besitzerin ist die Alumni-Stiftung der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Zürich, wird ab Mitte Februar 2008 Platz für 20 Jus-Studierende bieten.



## **Unterhalt und Betrieb der Liegenschaften**

Die Woko ist verantwortlich, die von ihr vermieteten Liegenschaften der Stiftung für Studentisches Wohnen und der ETH in einem guten Zustand zu halten, den Betrieb zu sichern, vorbeugend Schäden zu vermeiden und wenn nötig für die Bedürfnisse der studentischen Bewohner/innen nachzurüsten. Total wurden in diesen Liegenschaften im Berichtsjahr Fr. 396'000.- (Vorjahr 316'000.-) für Reparaturen, Unterhalt und neue Ausstattungen aufgewendet.

Bei den gemieteten Liegenschaften sollte die Woko grundsätzlich keinen Unterhaltsaufwand aufweisen, da dies Sache des Eigentümers ist. Die Aufwendungen im Betrag von knapp Fr. 47'000.- betreffen Schäden, welche die studentischen Bewohner/innen verursacht haben und der Woko als Mieterin belastet wurden, sowie den so genannten „kleinen Unterhalt“, für den ebenfalls die Woko als Mieterin aufkommt. Hinzu kamen Investitionen der Woko für die Vermietung an die Studierenden: Möblierung, Einrichtung von Gemeinschaftsräumen und Ausstattung der Küchen.

In der Siedlung **Bülachhof 1-3** wurden gesamthaft Fr. 84'000.- für den Unterhalt aufgewendet. Durch die Umwandlung der Wohnungsmietverträge in Zimmerverträge steht nun allen Mieter/innen - nebst der Grundmöblierung - auch die Ausstattung des Allgemeinbereichs zu. Im Geschäftsjahr wurden aus diesem Grund für Fr. 46'689.- Esstische, Stühle, Sofas und Küchenausstattungen angeschafft. Die bestehenden Trampelpfade wurden durch Kieswege ersetzt und der Schattenbereich unter den Fluchttreppen mit einem Kiesbelag ausgestattet (Fr. 6'397.-). Weiter mussten für Fr. 6'558.- ein Warmwasserboiler und eine Heizungspumpe ersetzt werden. Die Kinderkrippe **Bülachhof 4** verursachte Gesamtkosten von Fr. 7'000.-; auch hier musste eine Heizungspumpe für Fr. 2'127.- ausgewechselt werden.

Die Siedlung **Bülachstrasse 1-11** verzeichnete gesamte Unterhaltskosten von Fr. 48'000.-. Das Programm zur sanften Pinselrenovation der Zimmer bei Mieterwechsel wurde weitergeführt; mit Kosten von Fr. 19'000.- wurden Wände neu gestrichen und Böden grundgereinigt und neu versiegelt. Für Fr. 5'232.- wurde eine Heizungspumpe ersetzt. Bei 43 Haustüren wurden die Dichtungsbeläge erneuert und die verfaulten Türrahmen ersetzt. Zudem wurden die Rundfenster der Dachzimmer in den 9er WG's saniert, da Kondenswasser die Rahmen faulen liess. Beide Arbeiten mit Kosten von Fr. 256'200.- wurden direkt durch die Stiftung für Studentisches Wohnen SSWZ über den Erneuerungsfonds bezahlt. In der Kinderkrippe **Bülachstrasse 13** wurde für Kosten von Fr. 11'718.- der Kindergartenbereich aufgewertet: Die Parkettböden wurden geschliffen und geölt und die Wände im Krippenbereich neu gestrichen.

Die zwei Häuser **Ekkehardstrasse 6 und Turnerstrasse 21** verursachten Unterhaltskosten von Fr. 11'500.-. An der Turnerstrasse 21 fielen ins Gewicht: Erneuerung der Elektro-Hausanschlussleitung, Montage einer neuen Heizungssteuerung und div. elektrische Anpassungen.

In der **Elsastrasse 17** wurde das Renovationsprogramm bei vier Zimmern fortgeführt und für Fr. 73'597.- alle Zimmer mit einer neuen Zimmermöblierung (Bett, Matratze, Arbeitstisch, Stuhl, Bücherregal und Schrank) aufgewertet.

Die Nasszelle im Dachgeschoss in der **Germaniastrasse 103** musste wegen eines Wasserschadens durch undichten Plattenboden für Fr. 7'996.- saniert werden; die Wände wurden neu gestrichen und ein fugenloser Boden eingebaut.

An der **Gsteigstrasse 18** wurde für Fr. 4'087.- ein Tumbler installiert, da in Spitzenzeiten der Trocknungsraum für die Wäschetrocknung nicht ausreicht. In den Küchen wurden für Fr. 8'621.- neue Boileranschlüsse montiert. Um die Feuchtigkeit zu senken, wurden in zwei Wohnungen für Fr. 3'759.- testweise Raumentfeuchter installiert, was sich aus betrieblichen Gründen jedoch leider nicht bewährte.

Für den Unterhalt der Woko-Liegenschaft **Hirzenbachstrasse 4** wurden im Berichtsjahr Fr. 59'740.- aufgewendet. Eine Vierzimmer-Wohnung wurde renoviert, die entstandenen Kosten von Fr. 34'000.- wurden zu 50 Prozent aktiviert. Somit sind nun alle Wohnungen in diesem Haus renoviert. Für Fr. 15'163.- wurden das Treppenhaus gestrichen, neue Lampen installiert und drei Fenster ersetzt.

An der **Hochstrasse 108** wurde mit Kosten von Fr. 2'289.- der Schutzraum-Notausstieg von innen abgedichtet.

Der Haupteingang an der **Kantstrasse 20** wurde für ca. Fr. 70'000.- mit einer neuen Steintreppe im Garten und neuen Bodenplatten im Eingangsbereich vollumfänglich erneuert.

Die Dachterrasse im Haus **Kirchgasse 36** erfuhr eine Aufwertung, da die Besitzerin des Hauses - die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich - den Dachrost ersetzte.

In der **Lerchenhalde, Lerchenrain** wurden für Fr. 28'708.- die zwei TV-Satellitenanlagen auf Digitaltechnik umgerüstet, da die Schweizer Sender SF1, SF2, TSR1, TSR2 auf der alten analogen Basis nicht mehr empfangen werden konnten.

Die Wasserschäden in mehreren Wohnungen am **Max-Bill-Platz 11-15** konnten bis Mitte Jahr alle behoben werden. Den betroffenen Mieter/innen wurde - je nach Schädigungsgrad - eine Mietzinsreduktion gewährt, welche den Bauherren in Rechnung gestellt werden konnte. Die gesamten Unterhaltskosten von Fr. 8'000.- verteilten sich auf kleinere Reparaturen und Anschaffungen für die Hauswartung.

Auch am **Rebhüslweg 1-5** wurde mit Kosten von Fr. 14'659.- die TV-Satellitenanlage auf Digitaltechnik umgerüstet.

Die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich als Eigentümerin der Liegenschaft **Tannenrauchstrasse 35** hat von August bis Oktober 2007 eine Aussenrenovation durchgeführt. Bei dieser Arbeit wurde die Fassade neu gestrichen, neue Fenster mit Falzlüfter eingebaut und alle Rollläden revidiert. In den Küchen wurden die Gaskochherde durch Elektroherde ersetzt und ein Belüftungssystem für die Wohnküchen installiert. Die Betonbrüstung auf der Dachterrasse wurde hochdruckgereinigt, im Erdgeschoss wurden diverse feuerpolizeiliche Anpassungen vorgenommen und im Garten die notwendigen Rodungsarbeiten gemacht.

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

## **Leitung, Administration**

### **Personal - leichte Bestandesreduktion**

Der Personalbestand in der Verwaltung konnte mit 355 Stellenprozenten - über das ganze Geschäftsjahr betrachtet - um fünf Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahresstand gesenkt werden. Die budgetierte Personalaufstockung im Jahr 2007 wurde durch die Verzögerungen des SSWZ-Projekts StudentHostel Altstetten um ein Jahr verschoben.

Um der laufenden Angebotserweiterung qualitativ und personell gerecht zu werden, investiert die Woko im Geschäftsjahr 2008 in das Personal. Das Ressort Vermietung/Buchhaltung und der Bereich Unterhalt/Betrieb werden um je eine Person erweitert. Ab Januar 2008 wird zudem ein neuer Mitarbeiter für die Reinigung der neu übernommenen Häuser zuständig sein.

### **Mobilitätswohnen - neue Funktion**

Wohnangebote für Studierende in Mobilitätsprogrammen stellen andere Anforderungen an die Woko als das „herkömmliche“ studentische Wohnen. Die zum Teil sehr kurzen Mietverhältnisse, sprachliche und kulturelle Aspekte, aber auch verfeinerte Leistungsangebote (u.a. Bett- und Frottéwäsche inklusive) erfordern die Überprüfung der administrativen Abläufe. Um eine ausgewogene Betreuung dieses sehr wichtigen Kundensegmentes sicherzustellen, ist Lukas Schwaiger - nebst seiner bisherigen Tätigkeit - für die Optimierung der Prozesse rund um das Mobilitätswohnen zuständig. Die angestrebten organisatorischen Anpassungen werden die Umsetzung von zukünftigen Projekten erleichtern und dazu dienen, die Angebote noch besser auf die Bedürfnisse der Studierenden anzupassen.

### **Büroräume Woko - Aufstockung der Arbeitsplätze**

Im Verlaufe des Geschäftsjahres wurden in den Büroräumlichkeiten der Woko zwei neue Arbeitsplätze geschaffen: Das Vermietungsbüro und das Büro von María-José Blass sind um je einen Arbeitsplatz aufgerüstet worden und bieten somit Platz für jeweils zwei Personen. Weitere Arbeitsplätze können in den heutigen Räumlichkeiten nicht mehr untergebracht werden. Aus diesem Grund evaluiert die Woko seit geraumer Zeit Lösungen für einen neuen Standort und hat bei der ETH ihre Raumbedürfnisse platziert.

### **Reservationssystem - Eigenentwicklung**

Die Disponierung von heute 133 Zimmern (im Jahr 2008 mindestens 211 Zimmer) für Mobilitätsstudierende ist für alle involvierten Parteien anspruchsvoll; es gilt Leerstände zu vermeiden, dem hohen Mutationsrhythmus nachzukommen und die Übersicht über die Mietverhältnisse zu wahren. Zurzeit ermöglichen die organisatorischen Abläufe nur die schriftliche oder mündliche Kommunikation: Die Hochschulen und die Woko teilen Informationen, welche ein Mietverhältnis betreffen (Einzug, Verlängerung, Verkürzung, Kündigung, etc.) via Mail, Fax oder ausnahmsweise per Telefon mit. Die Woko-Mitarbeitenden erfassen die Angaben im Immobilienverwaltungsprogramm, erstellen die Mietverträge und erledigen die weiteren administrativen Arbeiten. Die Hochschulen ihrerseits müssen die Änderungen in persönlichen Tabellen und individuell erstellten Programmen nachtragen, um die Kontrolle über die Zimmer zu behalten.

Um die Kommunikation zwischen den beteiligten Personen und Abteilungen zu erleichtern, Abläufe zu vereinfachen und ein effizienteres Controlling zu bieten, entwickelt die Woko ein internetbasiertes Reservationssystem. Die Abläufe werden unter anderem mit einem grafischen Belegungsplan rationalisiert. Alle nötigen Daten werden von den zuständigen

Stellen im gleichen System erfasst und direkt in die Woko-Liegenschaftsverwaltung übernommen. Mehrfacherfassungen der gleichen Daten können so verhindert werden.

Für das Reservationssystem wurde vom Verwaltungsrat ein Kredit von total Fr. 183'550.- bewilligt. Dieser Betrag beinhaltet Kosten von Fr. 140'956.- für die Software (Grundsystem inkl. Web-Interface, Tests und Installation), Fr. 27'438.- für die Infrastruktur (Projektsupport und Hardware) sowie Fr. 15'156.- als Sicherheitsreserve.

Die Entwicklungsarbeiten sind im Gang. Das Pflichtenheft und die Use Cases (Web-Interface und Businesslogik) wurden nach einer internen und externen (ETH und Uni) Vernehmlassung genehmigt. Die Datenbank und das Layout des Web-Interfaces befinden sich in Entwicklung. Im Juli 2008 sollte das Reservationssystem einsatzbereit sein.

### **Software Immobilienverwaltung - Umstieg**

Die Woko ist auf eine leistungsfähige Immobilienverwaltungs-Software angewiesen, welche die spezifischen Bedürfnisse des studentischen Wohnens (Kurzfristigkeit, Fluktuation, Zimmermanagement, Effizienzoptimierung) konsequent abdeckt und den Anforderungen (laufende Angebotserweiterung, vermehrte Zusammenarbeit mit externen Stellen) gerecht wird. Seit längerem arbeitet die Woko mit der Software Rimo R4, welche diese Ansprüche nur bedingt erfüllt. Diese Software deckt die Komplexität von langfristigen Wohnungsverträgen ab und lässt das Programm daher für die Woko zu stark in die Tiefe gehen. Zudem „blähen“ für die Woko nicht relevante Module das System auf und verlangsamen die Arbeitsprozesse.

Die Software Bosshard No13 bietet eine attraktive Alternative zu Rimo R4. Nebst den üblichen Basismodulen bietet dieses Programm ein integriertes Liegenschaftsmodul, welches im Auftrag der Lausanner FMEL (Fondation maison pour étudiants de l'UNIL et de l'EPFL) entwickelt wurde. Das Lausanner Pendant zur Woko (Umsatz 7.5 Millionen Franken und 1'300 Zimmer) arbeitet seit zwei Jahren erfolgreich mit diesem Programm. Bosshard No13 ist auf die besonderen Bedürfnisse der Woko ausgerichtet und wird den Anforderungen an die Verwaltung von studentischem Wohnraum gerecht. Die Software beinhaltet keine unnötigen Module, ist daher nicht „überladen“ und ermöglicht effiziente Arbeitsgänge. Die Lausanner FMEL hat eingewilligt, den Source-Code mit der Woko zu teilen, was die Möglichkeit bietet, Anpassungen gemeinsam und kostengünstig vorzunehmen. Die zukünftige enge Zusammenarbeit verspricht ausserdem auch Synergien und Austauschmöglichkeiten in Bezug auf das studentische Wohnen.

Für die Software Bosshard No13 wurde vom Verwaltungsrat ein Kredit von total Fr. 120'000.- bewilligt. Dieser Betrag beinhaltet Kosten von Fr. 55'952.- für die Software (Grundsystem inkl. Anpassungen, Installation und Schulung), Fr. 18'000.- für den Source-Code, Fr. 16'048.- für die Migration und Hardware sowie Fr. 30'000.- als Sicherheitsreserve.

Die Installation des Programms, die Schulung der Mitarbeitenden und die Migration werden sukzessive ab Frühjahr 2008 an die Hand genommen. Das Geschäftsjahr 2009 soll vollständig über die neue Software abgewickelt werden.

## **Stiftung für Studentisches Wohnen**

### **StudentHostel Altstetten**

Ein Haus zu schaffen speziell für das „Mobilitätswohnen“ – für Studierende in nationalen und internationalen Austauschprogrammen – stand auch im Berichtsjahr für die SSWZ (Stiftung für Studentisches Wohnen) im Mittelpunkt. Weiterhin waren Beat Kempf (Leitung, Baudelegierter SSWZ), Brigitte von Känel (Geschäftsleiterin SSWZ), Meinrad Stöckli, María-José Blass und Claudia König als Baukommission der SSWZ mit dieser Aufgabe betraut. Im Verlauf des Jahres wurde das Projekt soweit entwickelt, dass Ende 2007 das Gesuch um Baubewilligung eingereicht werden konnte. Dieses speziell für die Bedürfnisse von lediglich ein bis zwei Semester anwesenden Studierenden konzipierte Haus umfasst 168 Zimmer mit Lavabo, gemeinsame Nasszellen auf den Stockwerken sowie ein grosser, gemeinsamer Koch-, Ess- und Aufenthaltsbereich. Wird das Projekt nicht durch Einsparungen verzögert, soll der Bau im Sommer 2008 begonnen und im Herbst 2009 bezogen werden können.

### **Culmannstrasse 26/28**

Seit längerem stand dieses ehemalige Schwesternhaus leer. Die SSWZ konnte im Nachgang einer Hausbesetzung das Haus ab Herbst 2007 von der kantonalen Liegenschaftsverwaltung mieten. Der Mietvertrag ist befristet auf Ende 2008. Die SSWZ möchte das Haus im Baurecht kaufen, renovieren und langfristig für das studentische Wohnen einsetzen. Entsprechende Verhandlungen mit dem Kanton sind im Gang. Vorläufig wird das Haus zu gleichen Teilen für Mobilitätsprogramme der ETH und der Universität genutzt; Vermietung und Verwaltung liegen bei der Woko.

### **Science City**

Die ETH hat einen Architekturwettbewerb ausgeschrieben für die Erstellung von vorerst 390 Zimmern auf dem Campus Hönggerberg, wovon die Hälfte für die speziellen Bedürfnisse der Mobilitätsstudierenden vorgesehen ist. María-José Blass ist Mitglied der Wettbewerbsjury. Die Zimmer sollten im Jahr 2010 für die Studierenden bereit stehen.

### **Personelles**

Die Woko war im Stiftungsrat SSWZ weiterhin mit Meinrad Stöckli, María-José Blass und Claudia König vertreten. In der operativen Führung der SSWZ hat Meinrad Stöckli die Funktion als Leiter Liegenschaften per Ende 2007 abgegeben. María-José Blass wurde vom Stiftungsrat SSWZ als neue Leiterin Liegenschaften gewählt.

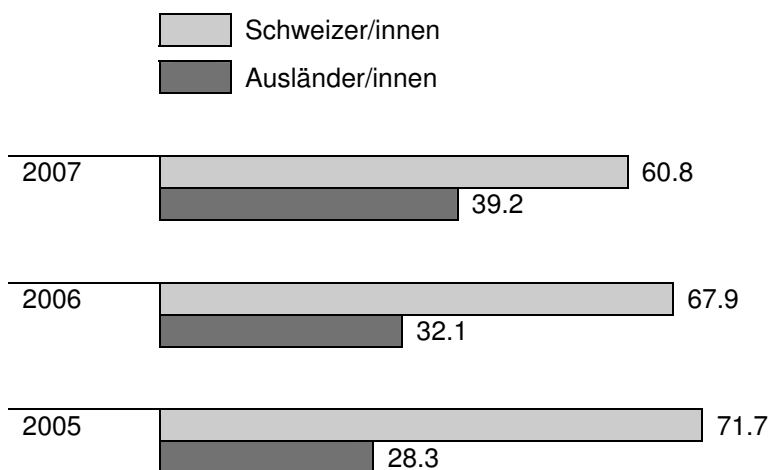
**Statistik** Stand 31.12.2007

**Mieter/innen nach Nationalität**

Land	Mieter/innen in Prozent			Anzahl 2007
	2005	2006	2007	
Schweiz	71.7	67.9	60.8	908
Deutschland	10.6	14.3	16.1	241
China	1.3	1.6	2.8	42
Österreich	1.3	1.2	1.8	27
Türkei	1.2	1.4	1.1	17
Italien	1.4	1.2	1.1	17
Liechtenstein	1.0	1.0	1.1	17
USA	0.7	0.9	1.0	15
ehem. Jugoslawien	0.9	1.0	1.0	14
Schweden	0.5	0.8	0.8	12
Japan	0.2	0.3	0.8	11
Frankreich	0.9	0.6	0.7	10
weitere Länder	8.3	7.8	10.9	163
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>1494</b>

**Verhältnis zwischen in- und ausländischen Mieter/innen**

Angaben in Prozent

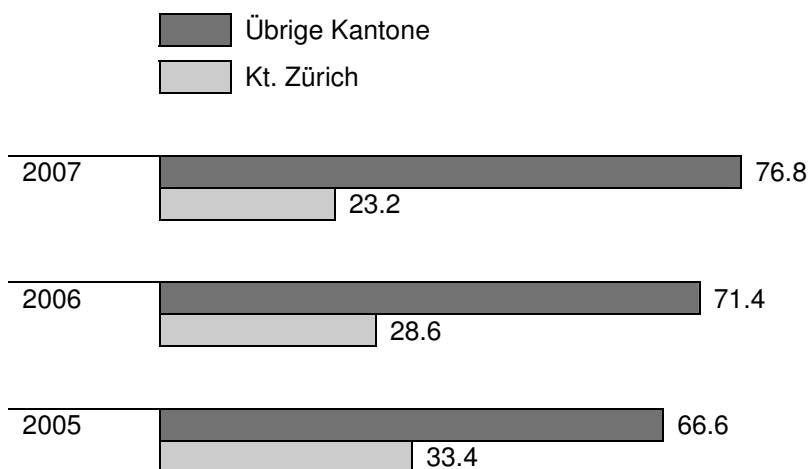


### Schweizer Mieter/innen nach Kantonen

Kanton	Mieter/innen in Prozent			Anzahl
	2005	2006	2007	2007
Zürich	33.4	28.6	23.2	210
St. Gallen	11.0	11.4	11.8	107
Graubünden	7.0	7.5	8.8	80
Luzern	8.1	7.4	7.9	72
Bern	5.5	6.5	6.5	59
Aargau	7.5	6.5	6.1	55
Tessin	4.4	5.8	5.8	53
Thurgau	3.5	4.0	4.7	43
Basel-Land	1.9	2.7	3.5	32
Basel-Stadt	1.5	1.9	2.5	23
Solothurn	1.9	2.8	2.4	22
Waadt	1.7	2.5	2.3	21
Freiburg	0.5	1.1	1.8	16
Schaffhausen	1.9	1.5	1.7	15
Zug	1.7	1.4	1.6	14
Uri	1.4	1.6	1.4	13
Genf	1.3	1.5	1.4	13
Wallis	1.1	1.3	1.3	12
Beide Appenzell	1.3	1.1	1.3	12
Schwyz	1.1	0.9	1.0	9
Übrige	2.3	2.0	3.0	27
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>908</b>

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

Angaben in Prozent





### Mieter/innen nach Geschlecht

	Mieter/innen in Prozent			Anzahl
	2005	2006	2007	2007
Männer	55	55	56	834
Frauen	45	45	44	660
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>1494</b>

### Mutationen (Auszüge und Zimmerwechsel)

Liegenschaften grösser als 30 Zimmer	Anzahl Zimmer	Mutation in Prozent der Anzahl Zimmer			Anzahl Mutationen
	2007	2005	2006	2007	2007
Bülachstrasse 1-11	266	41	45	35	92
Bülachhof 1-3	222	47	51	48	107
Lerchenhalde, Lerchenrain	192	33	46	53	102
Max-Bill-Platz 11-15	116		0	31	36
Tannenrauchstrasse 35	77	66	74	60	46
Rebhüslweg 1-5	67	33	43	61	41
Culmannstrasse 26/28	55			2	1
Kantstrasse 20	42	52	33	52	22
Altstetterstrasse 183	39	33	54	56	22
Leonhardshalde 15-19	37	67	43	81	30
Ekkehardstr. 6/Turnerstr. 21	36		0	144	52
Gsteigstrasse 18	31	68	90	84	26
<b>Alle Liegenschaften</b>	<b>1494</b>	<b>41</b>	<b>45</b>	<b>49</b>	<b>725</b>

### Durchschnittliche Mietdauer bei Auszug

Liegenschaften grösser als 30 Zimmer	Mietdauer in Monaten		
	2005	2006	2007
Bülachstrasse 1-11	25	25	30
Bülachhof 1-3	14	14	18
Lerchenhalde, Lerchenrain	30	31	26
Max-Bill-Platz 11-15			10
Tannenrauchstrasse 35	18	17	17
Rebhüslweg 1-5	21	27	25
Culmannstrasse 26/28			2
Kantstrasse 20	23	27	32
Altstetterstrasse 183	23	21	20
Leonhardshalde 15-19	21	17	19
Ekkehardstr. 6/Turnerstr. 21			6
Gsteigstrasse 18	11	15	12
<b>Alle Liegenschaften</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>21</b>

### Mieter/innen nach Schulen

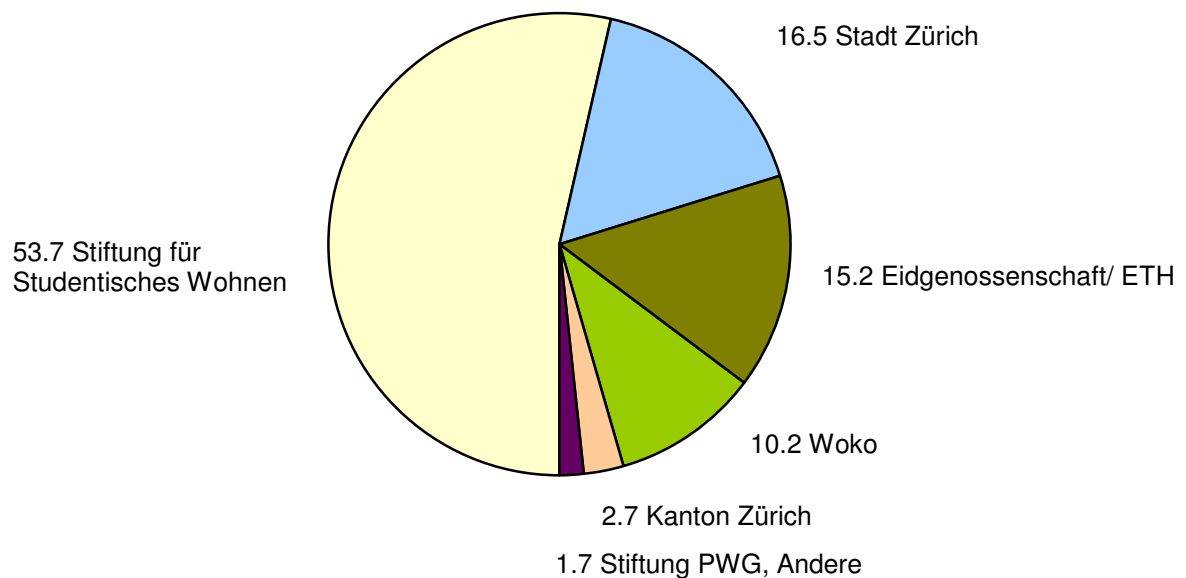
	Mieter/innen in Prozent			Anzahl
	2005	2006	2007	2007
ETH Zürich	53	53	56	833
Universität Zürich	41	42	40	594
weitere Schulen	6	5	4	67
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>1494</b>

### Eigentümer/innen, Zimmerzahl

Eigentümer/innen	Anzahl Zimmer			Prozent
	2005	2006	2007	2007
Stiftung für Studentisches Wohnen	747	747	803	53.7
Stadt Zürich	249	246	246	16.5
Eidgenossenschaft/ETH	192	228	228	15.2
Woko	36	152	152	10.2
Kanton Zürich	40	40	40	2.7
Stiftung PWG, Andere	25	25	25	1.7
<b>Total</b>	<b>1289</b>	<b>1438</b>	<b>1494</b>	<b>100</b>

### Eigentümer/innen, Zimmerzahl im Jahr 2007

Angaben in Prozent



## Jahresrechnung 2007

### Rechnung 2007 Liegenschaften

	Rechnung 1.1.2007 - 31.12.2007	Rechnung 1.1.2006 - 31.12.2006	Rechnung 1.1.2005 - 31.12.2005	Erläuterung
Mieterträge SSWZ-Lieg.	4'768'161	4'578'918	4'477'949	1
Mieterträge ETH-Lieg.	165'390	44'570	0	2
Mieterträge Miet- und Eigenlieg.	3'202'390	2'577'924	2'437'181	3
Leerstand, Mietausfall	-8'228	-2'966	-1'860	4
<b>Total Mieterträge</b>	<b>8'127'713</b>	<b>7'198'446</b>	<b>6'913'270</b>	5
Var. Mietaufwand SSWZ-Lieg.	-2'700'235	-2'603'451	-2'495'572	6
Var. Mietaufwand ETH-Lieg.	-78'388	-23'170	0	7
Mietaufwand Miet- und Eigenlieg.	-1'855'245	-1'412'301	-1'308'274	8
Baurechtszinsen	-349'552	-349'551	-361'022	
Kapitalverzinsung	-57'300	-52'380	-52'380	9
Versicherungen, Abgaben	-50'487	-47'999	-47'730	
Reparaturen, Unterhalt SSWZ-Lieg.	-384'903	-315'197	-349'656	10
Reparaturen, Unterhalt ETH-Lieg.	-11'563	-694	0	11
Reparaturen, Unterhalt Mietlieg.	-89'397	-66'488	-57'556	12
Abschreibung, Rückstellungen	-279'560	-218'683	-254'269	13
<b>Total Betriebskosten Gebäude</b>	<b>-5'856'629</b>	<b>-5'089'913</b>	<b>-4'926'460</b>	14
Heizung, Warmwasser	-434'227	-424'758	-354'333	15
Elektrizität, Kochgas	-254'211	-230'319	-248'372	16
Wasser, Abwasser	-253'381	-217'340	-208'746	17
Waschmaschinengeld	46'487	39'888	38'029	
Kehrichtabfuhr, Entsorgung	-32'783	-29'028	-29'000	
Hauswartung, HV's, Reinigung	-390'889	-336'969	-300'218	18
Gartenunterhalt	-60'526	-80'525	-67'448	
Betriebskosten Hauswartung	-35'079	-58'281	-55'340	18
Putzmittel, Diverse Betriebskosten	-20'092	-37'335	-23'867	
Telefonabos, TV-Gebühren, Internet	-113'101	-52'756	-66'508	19
Vermietungs- und Verwaltungsaufw.	-687'068	-623'375	-602'110	20
<b>Total Nebenkosten</b>	<b>-2'234'868</b>	<b>-2'050'797</b>	<b>-1'917'914</b>	21
Total Mieterträge	8'127'713	7'198'446	6'913'270	
Total Betriebskosten Gebäude	-5'856'629	-5'089'913	-4'926'460	
Total Nebenkosten	-2'234'868	-2'050'797	-1'917'914	
<b>Ergebnis Liegenschaften Woko</b>	<b>36'215</b>	<b>57'736</b>	<b>68'896</b>	

## Rechnung 2007 Verwaltung

	Rechnung 1.1.2007 - 31.12.2007	Rechnung 1.1.2006 - 31.12.2006	Rechnung 1.1.2005 - 31.12.2005	Erläuterung
Vermietungs- und Verwaltungsertrag	687'068	623'375	602'110	22
Gebühren (Mahnen, Umtriebe)	14'848	13'137	7'434	23
<b>Total Verwaltungserträge</b>	<b>701'916</b>	<b>636'512</b>	<b>609'543</b>	24
Löhne, Entschädigungen	-351'510	-344'564	-352'924	25
Sozialversicherungen	-36'301	-36'615	-35'059	26
Personalvorsorge	-39'486	-38'188	-45'096	27
Ausbildung, Spesen, Übriges	-1'640	-1'713	-3'028	
<b>Total Personalkosten</b>	<b>-428'937</b>	<b>-421'080</b>	<b>-436'107</b>	28
Büromaterial	-2'788	-3'395	-2'395	
Telefon, Porti	-5'576	-6'971	-6'725	
Drucksachen	-9'221	-12'985	-11'743	
Raumkosten	0	0	-2'166	
Abschreibung, Wartung	-118'869	-39'976	-66'731	29
Übrige Bürokosten	-970	-2'352	-766	
<b>Total Bürokosten</b>	<b>-137'425</b>	<b>-65'679</b>	<b>-90'525</b>	
Zahlungstaxen Post	-9'180	-7'420	-8'414	
Bankspesen	-4'625	-11'042	-2'466	
<b>Total Zahlungskosten</b>	<b>-13'805</b>	<b>-18'462</b>	<b>-10'880</b>	
Verwaltungsversicherungen	-2'680	-2'662	-2'777	
Revision, div. Dienstleistungen	-3'142	-3'185	-4'685	
Kommunikation, Werbung	-12'848	-33'253	-9'712	30
Übriger Verwaltungsaufwand	-3'065	-10'759	-10'234	31
<b>Total Übrige Verwaltungskosten</b>	<b>-21'735</b>	<b>-49'859</b>	<b>-27'408</b>	
Total Verwaltungserträge	701'916	636'512	609'543	
<b>Total Verwaltungskosten</b>	<b>-601'901</b>	<b>-555'080</b>	<b>-564'921</b>	32
<b>Ergebnis Verwaltung</b>	<b>100'015</b>	<b>81'432</b>	<b>44'622</b>	

## Übrige Rechnung 2007

Ergebnis Liegenschaften	36'215	57'736	68'896	
Ergebnis Verwaltung	100'015	81'432	44'622	
Vermögenserträge	138'527	118'067	105'146	33
Kautionszinsen	-7'279	-3'518	-4'185	
Genossenschaftsbeiträge	2'000	2'000	2'000	34
Ausserord. Ertrag und Aufwand	2'715	3'527	19'353	
Rückstellung Wohnprojekte, Diverse	-253'000	-200'000	-200'000	35
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>19'193</b>	<b>59'243</b>	<b>35'833</b>	

## Konsolidierte Bilanz Liegenschaften und Verwaltung per 31.12.2007

<u>Aktiven</u>	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>	<u>St.</u>
Kasse, Post, Bank	673'212	596'561	36
<b>Total liquide Mittel</b>	<b>673'212</b>	<b>596'561</b>	
Akonto Heiz- und Nebenkosten	124'329	49'267	37
Diverse Debitoren, Transitorische Aktiven	21'394	61'370	38
<b>Total Guthaben</b>	<b>145'724</b>	<b>110'637</b>	
Heizmaterialvorräte	11'839	14'641	
Apparate, Mobiliar	890'102	866'422	39
abzüglich Wertberichtigung Mobiliar	-444'872 =	-413'460 =	40
<b>445'230</b>		<b>452'963</b>	
Fahrzeuge und Ausrüstung Hauswartung	142'518	142'518	
abzüglich Wertberichtigung Fahrzeuge	-142'518 =	-142'518 =	0
<b>0</b>			
EDV	135'158	75'882	
abzüglich Wertberichtigung EDV	-98'724 =	-75'882 =	0 41
<b>36'434</b>			
Aktivierte Umbauten	212'019	212'019	
abzüglich Wertberichtigung Umbauten	-212'019 =	-212'019 =	0
<b>0</b>			
<b>Total Mobilien u. akt. Umbauten</b>	<b>493'503</b>	<b>467'603</b>	
Wertschriften	912'494	898'018	42
Sparkonto, Festgeld	2'428'397	1'414'924	43
Garantiehinterlagen	248'463	247'743	44
Darlehen Kantstrasse	1'000'000	1'000'000	45
Zinsloses Darlehen Bülachhof	1'300'000	1'300'000	
abzüglich Wertberichtigung Darlehen	-1'300'000 =	-1'300'000 =	0 46
<b>0</b>			
Liegenschaft, Ausbau Max-Bill-Platz	3'268'681	3'251'681	
abzüglich Wertberichtigung Liegenschaft	-283'363 =	-181'963 =	47
<b>2'985'318</b>		<b>3'069'718</b>	
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>7'574'672</b>	<b>6'630'402</b>	
Total Aktiven	<u>8'887'110</u>	<u>7'805'203</u>	
<b><u>Passiven</u></b>			
Sammelkonto Mieten	276'321	267'241	48
Kautionen, kapitalisierte Kautionszinsen	753'353	750'968	
Stiftung für Studentisches Wohnen/ETH	378'623	349'286	49
Städtisches Darlehen Max-Bill-Platz	1'900'000	1'500'000	
abzüglich Wertberichtigung Darlehen	-95'000 =	0 =	50
<b>1'805'000</b>		<b>1'500'000</b>	
Diverse Kreditoren, Transitorische Passiven	325'969	233'732	51
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>3'539'267</b>	<b>3'101'227</b>	
Rückstellung Ferien, Überzeit, Entschädigungen	23'000	30'000	
Rückstellung Unterhalt, Renovation, EDV, Diverse	2'101'668	1'660'113	52
Rückstellung Nebenkostenabgrenzung	245'129	155'009	53
Rückstellung Wohnprojekte	795'887	695'887	
<b>Total Rückstellungen</b>	<b>3'165'683</b>	<b>2'541'008</b>	
Genossenschaftskapital	7'500	7'500	
Selbst erarbeitetes Eigenkapital	2'155'467	2'096'224	
Jahresergebnis	19'193	59'243	
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>2'182'160</b>	<b>2'162'967</b>	
Total Passiven	<u>8'887'110</u>	<u>7'805'203</u>	

### Ergebnisse 2007 Liegenschaften (Altstetterstrasse 183 bis Culmannstrasse 26/28)

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	175'170	-86'268	-20'573	-21'442	-5'787	-10'183	-6'015	0	-16'884	8'018	129
Vorjahr	39	176'591	-86'338	-19'002	-22'182	-5'787	-9'950	-6'088	0	-16'884	10'361	130
Badenerstrasse 280	SSWZ 30	182'478	-125'685	-9'307	-14'254	-5'918	-9'769	-2'593	0	-14'952	0	132
Vorjahr	29	180'504	-113'876	-20'302	-13'658	-5'618	-9'612	-3'144	0	-14'294	0	133
Bülachhof 1-3 Studierende	SSWZ 222	1'307'352	-880'741	-96'793	-96'460	-49'233	-65'157	-13'117	11'812	-117'662	0	124
Vorjahr	222	1'301'824	-855'766	-108'096	-99'783	-48'963	-68'608	-13'550	10'106	-117'164	0	127
Bülachhof 4 Krippe	SSWZ 0	108'000	-94'157	-8'739	0	-483	0	-301	0	-4'320	0	0
Vorjahr	0	108'000	-101'535	-1'662	0	-483	0	0	0	-4'320	0	0
Bülachstrasse Studierende	SSWZ 266	1'537'046	-1'097'774	-62'650	-108'724	-60'921	-76'725	-7'547	15'628	-138'334	0	118
Vorjahr	266	1'451'095	-988'052	-85'769	-109'511	-58'798	-86'535	-7'372	15'540	-130'599	0	118
Bülachstrasse Gewerbe, Krippe	SSWZ 0	215'845	-190'390	-16'461	0	0	0	0	0	-8'994	0	0
Vorjahr	0	194'980	-165'939	-20'897	0	0	0	0	0	-8'145	0	0
Chorgasse 7	8	48'660	-35'352	-4'989	-2'753	0	-619	-325	0	-3'216	1'406	72
Vorjahr	8	48'660	-35'400	-4'088	-2'989	0	-619	-302	0	-3'216	2'046	74
Culmannstrasse 26/28 (ab 16.9.07)	SSWZ 55	69'197	-23'716	-8'517	-14'116	-5'396	-11'590	-325	0	-5'536	0	192

### Ergebnisse 2007 Liegenschaften (Ekkehardstr. 6/Turnerstr. 21 bis Ilanzhofweg 5)

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	165'390	-78'388	-11'563	-27'685	-9'780	-16'882	-3'813	0	-17'280	0	175
Vorjahr (ab 1.10.06)		36	44'570	-23'170	-694	-7'976	-1'981	-5'165	-1'265	0	-4'320	0	192
Elsastrasse 17	SSWZ	21	131'580	-8'556	-82'014	-12'278	-4'796	-10'797	-1'297	0	-11'842	0	163
Vorjahr		21	129'320	-55'765	-34'119	-11'012	-4'394	-11'096	-1'295	0	-11'639	0	156
Erismannhof 16		3	13'584	-9'480	-43	-1'501	0	-312	-288	0	-1'206	753	92
Vorjahr		3	13'584	-9'480	0	-1'709	0	-312	-288	0	-1'206	589	98
Germaniastrasse 103	SSWZ	28	145'052	-78'585	-11'815	-17'276	-6'183	-16'517	-1'621	0	-13'055	0	163
Vorjahr		28	144'752	-79'655	-7'317	-17'596	-6'502	-18'223	-2'431	0	-13'028	0	172
Gsteigstrasse 18	SSWZ	31	240'237	-133'759	-25'210	-21'960	-11'870	-23'736	-2'082	0	-21'621	0	218
Vorjahr		31	240'261	-133'387	-20'651	-23'671	-8'454	-30'081	-2'393	0	-21'624	0	232
Gubelstrasse 44	SSWZ	16	94'468	-57'291	-5'025	-8'353	-3'035	-10'636	-1'626	0	-8'502	0	167
Vorjahr		16	95'418	-41'553	-18'076	-8'660	-3'095	-13'240	-2'206	0	-8'588	0	186
Hafnerstr. 17, Konradstr. 49-55		22	106'116	-64'751	-13'421	-6'000	-2'793	-4'389	-1'219	0	-8'844	4'699	88
Vorjahr		22	106'616	-64'054	-13'669	-6'695	-2'849	-4'389	-1'240	0	-8'844	4'876	91
Hirzenbachstrasse 4		36	151'401	-57'300	-97'153	0	0	0	0	0	-8'708	-11'759	20
Vorjahr		36	154'340	-53'973	-57'388	0	0	0	0	0	-8'618	34'361	20
Hochstrasse 108	SSWZ	25	138'188	-89'103	-6'986	-8'751	-4'839	-12'485	-3'587	0	-12'437	0	140
Vorjahr		25	138'288	-90'799	-7'277	-9'305	-4'929	-11'930	-1'602	0	-12'446	0	134
Ilanzhofweg 5		3	14'868	-10'627	-720	-1'210	0	-240	-270	0	-1'206	596	81
Vorjahr		3	14'868	-10'627	-720	-1'295	0	-240	-270	0	-1'206	510	84



### Ergebnisse 2007 Liegenschaften (Kantstrasse 20 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
Kantstrasse 20	SSWZ	42	231'743	-57'571	-79'961	-27'319	-10'209	-28'502	-7'324	0	-20'857	0	187
Vorjahr		42	229'710	-104'873	-23'820	-28'429	-10'309	-32'231	-9'374	0	-20'674	0	200
Kirchgasse 36		12	72'228	-50'544	-2'929	-6'374	0	-852	-324	0	-4'824	6'381	86
Vorjahr		12	72'228	-50'654	-2'880	-8'103	-86	-852	-357	0	-4'824	4'472	99
Leonhardshalde 15-19		37	222'897	-136'746	-19'620	-23'857	-7'898	-19'956	-6'247	0	-14'874	-6'301	164
Vorjahr		37	161'690	-98'857	-11'026	-23'162	-8'197	-26'532	-3'075	0	-14'539	-23'698	170
Lerchenhalde, Lerchenrain		192	720'957	-361'848	-98'894	-69'953	-35'386	-40'716	-32'067	7'437	-77'184	12'346	108
Vorjahr		192	722'102	-362'194	-100'107	-81'533	-34'063	-48'222	-5'468	7'472	-77'184	20'803	104
Max-Bill-Platz 11-15		116	748'592	-528'960	-56'221	-41'978	-22'000	-46'765	-9'324	7'348	-46'632	4'061	114
Vorjahr (ab 16.9.06)		116	192'590	-134'280	-17'797	-10'000	-5'500	-13'998	-9'185	2'241	-11'658	-7'586	118
Münstergasse 25		13	54'688	-31'608	-7'867	-6'151	0	-852	-324	0	-5'226	2'661	80
Vorjahr		13	55'929	-31'692	-10'104	-7'155	0	-1'132	-535	0	-5'226	86	90
Plattenstrasse 24		3	9'840	-4'308	-1'262	-2'826	0	0	0	0	-1'206	239	112
Vorjahr		3	9'840	-4'308	-720	-1'847	0	-72	0	0	-1'206	1'687	87
Predigergasse 13		6	30'704	-17'652	-3'447	-6'289	-215	-432	0	0	-2'412	258	130
Vorjahr		6	30'704	-17'676	-2'483	-5'279	-215	-432	0	0	-2'412	2'208	116

### Ergebnisse 2007 Liegenschaften (Rebhüslweg 1-5 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
Rebhüslweg 1-5 sswz	67	365'334	-212'459	-17'657	-43'029	-15'598	-24'924	-20'375	1'632	-32'925	0	168
Vorjahr	67	363'450	-221'805	-12'957	-47'014	-17'204	-27'577	-6'147	2'034	-32'781	0	160
Riedtli-Siedlung	30	150'584	-100'734	-9'000	-13'808	0	-2'808	-2'700	0	-12'060	9'473	87
Vorjahr	30	138'927	-91'176	-9'613	-15'354	0	-2'808	-2'707	0	-12'060	5'209	91
Röntgenstrasse 86	3	11'172	-7'740	-360	-1'071	-86	0	-324	0	-1'206	385	75
Vorjahr	3	14'664	-9'765	-418	-2'072	0	-162	-415	0	-1'608	225	89
Tannenrauchstrasse 35	77	345'983	-177'600	-31'950	-45'668	-6'542	-44'716	-7'114	2'130	-30'954	3'570	144
Vorjahr	77	344'209	-175'432	-31'123	-46'541	-6'584	-44'092	-8'147	1'980	-30'954	3'316	145
Zederstrasse 12	9	49'104	-36'396	-281	-6'236	-1'886	-862	0	0	-3'618	-176	117
Vorjahr	9	49'104	-36'396	0	-6'218	-1'744	-2'593	0	0	-3'618	-1'465	131
Zürichbergstrasse 24	28	162'795	-121'632	-4'484	-17'888	-9'320	-3'678	-1'044	500	-11'256	-6'007	127
Vorjahr	28	163'968	-121'632	-3'483	-20'591	-8'240	-3'678	-1'186	515	-11'256	-5'582	132
Zürichbergstrasse 93	18	106'460	-73'000	0	-13'227	-5'990	-1'394	0	0	-7'236	5'614	129
Vorjahr	18	105'660	-73'000	-552	-15'737	-2'374	-1'394	-51	0	-7'236	5'317	124
Total Berichtsjahr	1'494	8'127'713	-5'040'720	-815'909	-688'438	-286'164	-486'493	-133'193	46'487	-687'068	36'215	
Total Vorjahr	1'438	7'198'447	-4'443'106	-646'808	-655'076	-246'368	-475'775	-90'091	39'887	-623'375	57'736	
Pro Zimmer und Monat		448	-295	-47	-39	-16	-29	-8	2	-41	5	131
Vorjahr		429	-287	-40	-41	-16	-31	-6	3	-41	8	131

## Jahresrechnung 2007: Erläuterungen

### Erläuterungen zu den Liegenschaften

- 1 Davon Erträge von Fr. 4'381'345.- (92%) durch Zimmervermietung. Steigerung um 4% durch Bestandeszunahme und durch Mietzinserhöhung Bülachstrasse.
- 2 Erstmals ganzjährige Vermietung der Häuser Ekkehardstrasse 6 und Turnerstrasse 21.
- 3 Davon Erträge von Fr. 3'155'908.- (98.5%) durch Zimmervermietung. Steigerung um 24% durch erstmalig ganzjährige Vermietung Max-Bill-Platz 11-15 und Weitergabe der städtischen Mietzinserhöhungen Riedtli-Siedlung und Leonhardshalde 15-19.
- 4 Leerstand von Fr. 3'351.- durch 4-Zimmer-Wohnung Hirzenbachstrasse 4 (ein Monat während Renovation) und diverse Parkplätze. Mietausfall von Fr. 4'877.-.
- 5 Total Mieterträge: Zunahme um 13% gegenüber Vorjahr.
- 6 Abgeliefertes Bruttoergebnis (variabler Mietaufwand) wie im Vorjahr von 57% der Mieterträge an die Stiftung für Studentisches Wohnen.
- 7 Abgeliefertes Bruttoergebnis (variabler Mietaufwand) von 47% (Vorjahr 52%) der Mieterträge an die ETH.
- 8 Zunahme um 31% durch erstmalig ganzjährige Miete Max-Bill-Platz 11-15 und städtische Mietzinserhöhung Riedtli-Siedlung und Leonhardshalde 15-19.
- 9 Kalkulatorische Verzinsung der Woko-Liegenschaft Hirzenbachstrasse 4 zu 3.25%.
- 10 Zunahme der Aufwendungen für Reparaturen, Unterhalt um 22% gegenüber dem Vorjahr. Ausgaben geringer als budgetiert.
- 11 Zunahme der Aufwendungen für Reparaturen, Unterhalt um Fr. 11'000.- durch erstmalig ganzjährigen Betrieb der ETH-Häuser.
- 12 Laufende Unterhaltsaufwendungen zur Hauptsache in Hirzenbachstrasse 4, Leonhardshalde 15-19, Lerchenhalde/Lerchenrain, Max-Bill-Platz 11-15, Tannenrauchstrasse 35.
- 13 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.-.
- 14 Zunahme der Betriebskosten Gebäude um 15% durch Bestandeszunahme.
- 15 Zunahme des Aufwandes für Heizung und Warmwasser um 2.2%. Die Kostenerhöhung durch Bestandeszunahme und höhere Energiepreise wird fast neutralisiert durch einen reduzierten Energieverbrauch wegen warmer Winter.
- 16 Erhöhung des Aufwandes für Elektrizität und Kochgas um 10.4% durch Bestandeszunahme.
- 17 Höhere Kosten für Wasser- und Abwasserverbrauch um 16.6% durch Bestandeszunahme.
- 18 Zunahme der Gesamtkosten für Hauswartung um 7.8% durch Bestandeszunahme, unterproportional zur Ertragssteigerung.
- 19 Davon TV-Gebühren Fr. 80'599.-, Internet Fr. 29'270.-, Telefonabonnemente Fr. 3'232.-. Erhöhung um Fr. 60'345.- durch Bestandeszunahme und Umrüstung der TV-Satellitenanlagen Lerchenhalde/Lerchenrain und Rebhüslweg.
- 20 Stiftung für Studentisches Wohnen: 4% des Mietertrages für gewerbliche Vermietung, 8% (Culmannstrasse 26/28) bzw. 9% des Mietertrages bei Zimmervermietung.  
ETH: 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.
- 21 Erhöhung der totalen Nebenkosten um 9%. Nebenkosten total 27.5% der Mieterträge, im Vorjahr 28.5%.

## **Erläuterungen zu Verwaltungsrechnung und Übrige Rechnung**

- 22 Aufteilung des Vermietungs- und Verwaltungsertrages: Stiftung für Studentisches Wohnen Fr. 411'036.-, ETH Fr. 17'280.-, Miet- und Eigenliegenschaften Fr. 258'752.-.
- 23 Mahngebühren, Umtriebsentschädigungen und Verwaltungshonorare für Heiz- und Betriebskostenabrechnungen.
- 24 Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Verwaltungserträge um 10.3%. Prozentuale Aufteilung des Verwaltungsertrages: Verwaltete Liegenschaften 61%, Miet- und Eigenliegenschaften 37%, Gebühren 2%.
- 25 Der Betrag für Löhne und Entschädigungen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 2%. Die Pensen der hauptamtlichen und nebenamtlichen Mitarbeiter/innen der Verwaltung konnten über das ganze Jahr betrachtet, auf das Niveau von 355 Stellenprozenten (Vorjahr 360 Stellenprozent) reduziert werden. Die Lohnsumme wurde durch Teuerungsausgleich und berufliche Entwicklung um 4 Prozentpunkte gesteigert und der Abbau von Überzeit führte zu einer Rückstellungsauflösung von 2 Prozentpunkten. Vom gesamten Betrag von Fr. 351'510.- entfielen Fr. 4'320.- (Vorjahr Fr. 4'800.-) auf Entschädigungen für Sitzungen und Arbeiten der nicht angestellten Verwaltungsräte sowie auf die Entschädigung der Geschäftsprüfungskommission.
- 26 Arbeitgeberbeiträge für AHV, IV, EO, ALV, FAK, Unfall- und Krankentaggeldversicherung.
- 27 Zunahme der BVG-Kosten um 3% durch die gesteigerte Lohnsumme.
- 28 Erhöhung der gesamten Personalkosten gegenüber dem Vorjahr um 1.9%, bei einer Steigerung der Verwaltungserträge um 10.3%. Die Personalkosten beanspruchten im Berichtsjahr 61% der Verwaltungserträge (Vorjahr 66%) und betragen 5.3% der totalen Mieterträge (Vorjahr 5.9%).
- 29 Davon Abschreibungen Mobiliar Fr. 4'600.-, Abschreibung EDV (inkl. Immobilienverwaltungs-Software und Reservationssystem) Fr. 106'041.-, Wartungsvertrag Rimo R4 Fr. 4'713.-, EDV-Support durch Private Fr. 3'515.-.
- 30 Davon Web-Hosting und Web-Publishing Fr. 2'994.-, Beitrag an Jubiläumsprojekt StuRa 175 Jahre Universität Zürich Fr. 5'000.-, Medienarbeit im Zusammenhang mit Studie zum studentischen Wohnen Fr. 1'371.-, Personalinserate Fr. 3'483.-.
- 31 Kosten der Generalversammlung, Mitgliedschaftsbeiträge, Büro-Lunches, Sitzungsverpflegung. Tiefere Kosten gegenüber Vorjahr durch Wegfall von juristischer Beratung.
- 32 Total Verwaltungskosten 8% höher als im Vorjahr. Total der Verwaltungskosten 86% der Verwaltungserträge. Im Vorjahr 87%.
- 33 Zinserträge auf Kapitalanlagen Fr. 81'227.-, kalkulatorischer Zinsertrag auf eigener Liegenschaft Fr. 57'300.-.
- 34 Freiwilliger Mitgliederbeitrag des Zürcher Universitätsvereins.
- 35 Bildung von Rückstellungen: Wohnprojekte Fr. 100'000.-, Kosten für Studie zum studentischen Wohnen Fr. 53'000.-, Diverse Fr. 100'000.- für kommerzielle und rechtliche Risiken.

## **Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz Liegenschaften und Verwaltung**

- 36 Liquidität für im Januar fällige, grosse Zahlungen.
- 37 Als Mieterin leistet die Woko Akonto-Zahlungen an die betreffenden Hauseigentümer. Zunahme durch Akonto-Zahlungen Max-Bill-Platz 11-15.
- 38 Transitorische Aktiven und Debitoren Fr. 10'497.-, Verrechnungssteuer Fr. 10'897.-.
- 39 Die Zunahme um Fr. 23'680.- setzt sich zusammen aus Kosten für Neumöblierung: Balkontische für Max-Bill-Platz 11-15 (Fr. 6'481.-), Stühle für Chorgasse 7 (Fr. 1'150.-), Pinboard für Leonhardshalde 15-19 (Fr. 1'376.-), Kühlschrank für Predigergasse (Fr. 932.-) und Mobiliar für die neuen Arbeitsplätze im Woko-Büro (Fr. 13'741.-).
- 40 Indirekte Abschreibung zu Lasten Geschäftsjahr 2007. Die Ausstattung Max-Bill-Platz 11-15 im Wert von Fr. 453'000.- wurde um Fr. 20'000.- erfolgsneutral wertberichtigt.
- 41 Die EDV-Investitionen von Fr. 59'276.- setzen sich wie folgt zusammen: Fr. 45'976.- für die Immobilienverwaltungs-Software Bosshard No13, Fr. 8'758.- für das Reservations-system und Fr. 4'542.- für Hardware (zwei Computer inkl. Bildschirm und zwei Drucker). Indirekte Abschreibung innert drei Jahren.
- 42 Bestandeszunahme durch Wertschriftenkauf: Kurswert per 31.12.2007 Fr. 989'463.-; Bewertungsreserve Fr. 76'969.- (Vorjahr Fr. 86'360.-). Zusammensetzung der Wertschriften per 31.12. 2007 zum Kurswert inkl. Marchzins: Fr. 353'652.- Exchange Traded Funds und strukturierte Produkte, Fr. 347'034.- variabel verzinsten Obligationen, Fr. 288'777.- festverzinsten Obligationen.
- 43 Zunahme durch Abbau von Liquidität und Erhöhung von Rückstellungen. Zusammensetzung: Festgelder Fr. 1.8 Mio., Callgeld Fr. 600'000.-, Sparkonto Fr. 28'397.-.
- 44 Depots der Woko inklusive kumuliertem Zins: Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich als Vermieterin von Tannenrauchstrasse 35 und Zürichbergerstrasse 93, Wincasa als Verwalterin von Max-Bill-Platz 11-15, EWZ für Sistierung der Akonto-Zahlungen.
- 45 Darlehen an die Stiftung für Studentisches Wohnen für das Studentenhaus Kantstrasse 20. Dauer bis 30. September 2010 und verzinst zu 3.25% pro Jahr.
- 46 Der Beitrag der Woko an die Studierendensiedlung Bülachhof erfolgte in Form eines zinslosen Darlehens bis 31. Dezember 2009.
- 47 Liegenschaft Hirzenbachstrasse 4: Kaufpreis zuzüglich wertvermehrender Investitionen, abzüglich indirekte Abschreibung. Max-Bill-Platz 11-15: Mieterausbau abzüglich erfolgsneutrale Wertberichtigung von Fr. 75'000.-.
- 48 Die Mietzins-Sollstellungen und die Mietzins-Zahlungen werden auf das Sammelkonto Mieten verbucht, das den Saldo aller Mietzins-Vorauszahlungen und -Ausstände per 31.12.2007 zeigt. Die Ausstände per 31.12.2007 betragen total Fr. 14'907.- (Vorjahr Fr. 18'668.-). Die Vorauszahlungen für die Januarmietten betragen Fr. 291'228.- gegenüber Fr. 285'909.- im Vorjahr.
- 49 Kontokorrentschuld von Fr. 300'235.27 gegenüber der Stiftung für Studentisches Wohnen: Ergebnisse 2007 der Stiftungsliegenschaften und der Akontozahlungen 2007. Kontokorrentschuld von Fr. 78'387.70 als Saldo des Ergebnisses 2007 der ETH-Liegenschaften Ekkehardstrasse 6 und Turnerstrasse 21.
- 50 Zinsloses städtisches Darlehen für Mieterausbau und Ausstattung Max-Bill-Platz 11-15. Zunahme um Fr. 400'000.- durch Erhalt der zweiten Rate. Erfolgsneutrale Wertberichtigung (siehe Erläuterungen 40 und 47).
- 51 Allgemeine Kreditoren Fr. 283'553.-, Transitorische Passiven Fr. 9'390.- sowie Schlüsseldepots Fr. 33'026.-.
- 52 Zunahme zu Vorjahr: Unterhalt Miet- und Eigenliegenschaften Fr. 245'117.-, Studie zum studentischen Wohnen Fr. 13'238.-, EDV Fr. 83'200.-, Diverse Fr. 100'000.-.
- 53 Für das Geschäftsjahr noch ausstehende Fakturen für Strom, Gas, Wasser, Entsorgung, usw. wurden pro rata rückgestellt. Erhöhung durch ausstehende Abrechnungen Culmannstrasse 26 und Max-Bill-Platz 11-15.

## Budget 2008

### Budget 2008 Liegenschaften

	<b>Budget</b>	Rechnung	Rechnung
	<b>1.1.2008 -</b>	1.1.2007 -	1.1.2006 -
	<b>31.12.2008</b>	31.12.2007	31.12.2006
Mieterträge SSWZ-Lieg.	4'900'000	4'768'161	4'578'918
Mieterträge ETH-Lieg.	485'000	165'390	44'570
Mieterträge UNI-Lieg.	85'000	0	0
Mieterträge Miet- und Eigenlieg.	3'203'000	3'202'390	2'577'924
Leerstand, Mietausfall	-4'000	-8'228	-2'966
<b>Total Mieterträge</b>	<b>8'669'000</b>	<b>8'127'713</b>	<b>7'198'446</b>
Var. Mietaufwand SSWZ-Lieg.	-2'713'000	-2'700'235	-2'603'451
Var. Mietaufwand ETH-Lieg.	-261'000	-78'388	-23'170
Var. Mietaufwand UNI-Lieg.	-35'000	0	0
Mietaufwand Miet- und Eigenlieg.	-1'873'000	-1'855'245	-1'412'301
Baurechtszinsen	-350'000	-349'552	-349'551
Kapitalverzinsung	-57'000	-57'300	-52'380
Versicherungen, Abgaben	-57'000	-50'487	-47'999
Reparaturen, Unterhalt SSWZ-Lieg.	-409'000	-384'903	-315'197
Reparaturen, Unterhalt ETH-Lieg.	-9'000	-11'563	-694
Reparaturen, Unterhalt UNI-Lieg.	-3'000	0	0
Reparaturen, Unterhalt Mietlieg.	-53'000	-89'397	-66'488
Abschreibung, Rückstellungen	-253'000	-279'560	-218'683
<b>Total Betriebskosten Gebäude</b>	<b>-6'073'000</b>	<b>-5'856'629</b>	<b>-5'089'913</b>
Heizung, Warmwasser	-535'000	-434'227	-424'758
Elektrizität, Kochgas	-292'000	-254'211	-230'319
Wasser, Abwasser	-273'000	-253'381	-217'340
Waschmaschinengeld	45'000	46'487	39'888
Kehrichtabfuhr, Entsorgung	-38'000	-32'783	-29'028
Hauswartung, HV's, Reinigung	-476'000	-390'889	-336'969
Gartenunterhalt	-80'000	-60'526	-80'525
Betriebskosten Hauswartung	-46'000	-35'079	-58'281
Putzmittel, Diverse Betriebskosten	-37'000	-20'092	-37'335
Telefonabos, TV-Gebühren, Internet	-73'000	-113'101	-52'756
Vermietungs- und Verwaltungsaufw.	-732'000	-687'068	-623'375
<b>Total Nebenkosten</b>	<b>-2'537'000</b>	<b>-2'234'868</b>	<b>-2'050'797</b>
Total Mieterträge	8'669'000	8'127'713	7'198'446
Total Betriebskosten Gebäude	-6'073'000	-5'856'629	-5'089'914
Total Nebenkosten	-2'537'000	-2'234'868	-2'050'797
<b>Ergebnis Liegenschaften Woko</b>	<b>59'000</b>	<b>36'215</b>	<b>57'736</b>

## Budget 2008 Verwaltung

	<b>Budget</b> <b>1.1.2008 -</b> <b>31.12.2008</b>	Rechnung 1.1.2007 - 31.12.2007	Rechnung 1.1.2006 - 31.12.2006
Vermietungs- und Verwaltungsertrag	732'000	687'068	623'375
Gebühren (Mahnen, Umtriebe)	12'000	14'848	13'137
<b>Total Verwaltungserträge</b>	<b>744'000</b>	<b>701'916</b>	<b>636'512</b>
Löhne, Entschädigungen	-445'000	-351'510	-344'564
Sozialversicherungen	-49'000	-36'301	-36'615
Personalvorsorge	-50'000	-39'486	-38'188
Ausbildung, Spesen, Übriges	-4'000	-1'640	-1'713
<b>Total Personalkosten</b>	<b>-548'000</b>	<b>-428'937</b>	<b>-421'080</b>
Büromaterial	-4'000	-2'788	-3'395
Telefon, Porti	-8'000	-5'576	-6'971
Drucksachen	-16'000	-9'221	-12'985
Raumkosten	-20'000	0	0
Abschreibung, Wartung	-121'000	-118'869	-39'976
Übrige Bürokosten	-2'000	-970	-2'352
<b>Total Bürokosten</b>	<b>-171'000</b>	<b>-137'425</b>	<b>-65'679</b>
Zahlungstaxen Post	-9'000	-9'180	-7'420
Bankspesen	-4'000	-4'625	-11'042
<b>Total Zahlungskosten</b>	<b>-13'000</b>	<b>-13'805</b>	<b>-18'462</b>
Verwaltungsversicherungen	-6'000	-2'680	-2'662
Revision, div. Dienstleistungen	-4'000	-3'142	-3'185
Kommunikation, Werbung	-10'000	-12'848	-33'253
Übriger Verwaltungsaufwand	-5'000	-3'065	-10'759
<b>Total Übrige Verwaltungskosten</b>	<b>-25'000</b>	<b>-21'735</b>	<b>-49'859</b>
Total Verwaltungserträge	744'000	701'916	636'512
<b>Total Verwaltungskosten</b>	<b>-757'000</b>	<b>-601'901</b>	<b>-555'080</b>
<b>Ergebnis Verwaltung</b>	<b>-13'000</b>	<b>100'015</b>	<b>81'432</b>

## Übriges Budget 2008

Ergebnis Liegenschaften	59'000	36'215	57'736
Ergebnis Verwaltung	-13'000	100'015	81'432
Vermögenserträge	125'000	138'527	118'067
Kautionszinsen	-10'000	-7'279	-3'518
Genossenschaftsbeiträge	2'000	2'000	2'000
Ausserord. Ertrag und Aufwand	0	2'715	3'527
Rückstellung Wohnprojekte, Diverse	-100'000	-253'000	-200'000
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>63'000</b>	<b>19'193</b>	<b>59'243</b>

## Bericht der Geschäftsprüfungskommission (GPK)

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

Die GPK hat sich durch die Teilnahme ihrer Mitglieder an den insgesamt sechs Verwaltungsratssitzungen mit den dazu gehörenden Protokollen erneut von der wie gewohnt ordnungsgemässen Arbeit des Verwaltungsrats überzeugen können. Zudem konnte der Präsident im Zusammenhang mit der Bereitstellung der dem Kanton Zürich gehörenden Liegenschaft Culmannstrasse 26/28 (ehemaliges Personalwohnhaus des Universitätsspitals) für das studentische Wohnen wertvolle Unterstützung leisten. In den beiden vor Jahresfrist vom Verwaltungsrat neu geschaffenen Gremien Entschädigungs- und Rechnungsprüfungsausschuss ist im erstgenannten auch die GPK vertreten. Die GPK war im Rechnungsjahr stellvertretend auch an der Arbeitssitzung des letztgenannten Gremiums anwesend.

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

Dementsprechend beantragt die GPK der ordentlichen Generalversammlung 2008 dem Verwaltungsrat unter der besten Verdankung für die geleistete umfangreiche Arbeit im Rechnungsjahr Decharge zu erteilen.

Zürich, den 20. März 2008



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 2007 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. 19'193 und einem Eigenkapital von SFr. 2'182'160 zu genehmigen.

Dübendorf, 20. März 2008/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