



Jahresbericht April 2022 – März 2023

Die Stiftung

Die Stiftung Reformierte Studentinnen- und Studentenhäuser Zürich besteht seit 2020 und wurde vom gleichnamigen Verein gegründet. Dieser besteht seit 80 Jahren und hat bisher die vier Studentinnen- und Studentenhäuser geführt. Die Stiftung führt die Arbeit des Vereins weiter und hat zum Zweck, Studierenden und weiteren Auszubildenden verschiedenster Fachrichtungen, ungeachtet ihrer Herkunft und Konfession, Wohnraum zu günstigen Bedingungen als Ort gemeinsamen Lebens anzubieten. Die Stiftung hat gemeinnützigen Charakter und wird vom Kanton Zürich als gemeinnützige Institution anerkannt. Im Januar 2023 konnten wir die Eigentumsübertragung der Liegenschaften vom Verein zur Stiftung mit einem öffentlich beurkundeten Vertrag abschliessen.

→ [Stiftungsurkunde](#)

Stiftungsrat

Der Stiftungsrat bestand in diesem Geschäftsjahr aus fünf Mitglieder:

Leonhard Suter, Präsident

Urs Bossart, Finanzen

Urs Erni, Liegenschaften

Mia Ritter, Vertretung Verein

Daniel Just, Vertretung Hauseltern

→ [Stiftungsrat aktuell](#)

Für den Stiftungsrat standen im vergangenen Geschäftsjahr diese Themen im Vordergrund:

Thema Energie

Im Frühsommer 2022 mussten auch wir zur Kenntnis nehmen, dass wegen des russischen Kriegs gegen die Ukraine die Energiepreise im Herbst und Winter 2022/2023 steigen würden. Unsere Häuser werden mit Ausnahme der Moussonstrasse mit Gas beheizt. Bereits im Juni 2022 war das Gas rund dreimal so teuer wie im selben Monat des Vorjahres. Wie die Preise im Winter aussehen werden und ob es gar zu Ausfällen der Gaslieferungen kommen sollte – man wusste es nicht. Um diese Verteuerung der Energie etwas abzufangen, hat der Stiftungsrat beschlossen, dass sich auch die Bewohnerinnen und Bewohner unserer Häuser sich mit einem Heizkostenzuschlag an den Mehrkosten für die Heizung beteiligen sollen – dies zum ersten Mal seit vielen Jahren.

Gleichzeitig haben wir in allen Häusern eine Art Monitoring des Energieverbrauchs eingeführt. So wird in jedem Haus regelmässig der Gasverbrauch abgelesen und in einer Tabelle festgehalten, die dann gleich den Verbrauch in die Kosten mit dem aktuellen Gaspreis umrechnet. Diese Ablesen und Führen der Tabellen ist in jedem Haus ein neues Amtli geworden. Das sorgt für eine gute Anschauung und Transparenz für die Bewohnerinnen und Bewohner. Galt bisher, dass die Wärme irgendwo und irgendwie aus dem Keller kommt, so wurde jetzt allen klar, sie hat ihren konkreten und hohen Preis. Und wir hoffen, dass der eine oder die andere über den Umgang mit Energie zum Nachdenken kam und vielleicht sogar etwas im Umgang damit ändern konnte. Das Portemonnaie und das Klima werden dafür danken.

Die anderen Energiekosten, Strom vom EWZ und die Fernwärme der Stadt Zürich (Moussonstrasse) haben sich nicht oder nur moderat verteuert und die Kosten blieben im Rahmen.

Projekt Renovation und Sanierung Steinwiesstrasse 35 und seine Finanzierung

Das Haus Steinwiesstrasse 35 wurde 1891 vom bekannten Zürcher Architekten Ernst Diener als sein eigenes Wohnhaus erbaut. Im Jahr 1942 wurde es das erste «Reformierte Studentenhäuser», eröffnet und geleitet von Irmgard und Prof. Walter Zimmerli. Das heisst, das Haus ist heute 132 Jahre alt und hat 81 Jahre als Wohnhaus für Studierende gedient. Diese vielen Jahre intensiver Nutzung haben ihre Abnutzungsspuren hinterlassen. Deshalb hat der Stiftungsrat entschieden, das Haus in einer umfassenden Renovation zu sanieren und damit als Haus für die kommenden Generationen von Studierenden zu erhalten. Dabei gilt es, den Charakter und Charme dieses schönen Hauses zu bewahren und aufzufrischen.



Bei der Planung und Projektierung wurde uns schnell klar, dass dies keine schnelle Pinselstrichrenovation sein wird und dass bei der Sanierung auch staatliche Auflagen in Sachen Brandschutz, Erdbebensicherheit, Energie und Behindertengerechtigkeit berücksichtigt werden müssen (dazu mehr im Bericht der Baukommission). Die Planung und Vorbereitungen für dieses Projekt waren aufwändig, mit dem Architekten Gerhard Färber hatten wir einen kompetenten Partner.

Wenn Sie diesen Bericht lesen, haben die Bauarbeiten in der Steinwiesstrasse bereits begonnen. Die Studierenden und die Hauselternfamilie Kaspar und Jaggi sind auf Ende August 2023 ausgezogen. Während eines Jahres wird gearbeitet. Im Herbstsemester 2024 soll das Haus in neuem Glanz wieder bewohnt werden.

Dementsprechend sieht das Budget für dieses Projekt Kosten von rund drei Millionen Franken vor. Dieser Betrag übersteigt die finanziellen Möglichkeiten der Stiftung. Aus der eigenen Reserve werden wir rund ein Drittel, dh eine Mio Franken zur Sanierung beisteuern können. Dafür wurde in den letzten Jahren der Baufonds kontinuierlich geöffnet, wobei dieser auch für die anderen Häuser weiterhin eine finanzielle Reserve für allfällige Renovationsvorhaben zur Verfügung stehen muss.

Für die anderen zwei Drittel der Renovationskosten suchen wir Unterstützung bei Stadt und Kanton Zürich, bei der Reformierten Kirche und bei weiteren Stiftungen. Dies ist keine leichte Unterfangen, wir hoffen aber, dass es uns gelingt, auf diesem Weg die Finanzierung des Projekts sicherzustellen. Wir werden zu gegebener Zeit darüber berichten. Und - wir sind sehr dankbar für alle Spenden für dieses Projekt von Mitgliedern und Gönnerinnen und Gönnern.

Neben diesen beiden Themen galt unsere Aufmerksamkeit auch dem Alltag in unseren Häusern. Die Hauseltern berichten regelmässig an den Sitzungen. Sie sind am Puls des Lebens der Studierenden, spüren deren Nöte, freuen sich mit ihnen über Erfolge, raten und beraten, wo Fragen auftauchen. Die Aufgabe des Stiftungsrats ist hier, den Hauseltern für ihre Arbeit die guten Bedingungen zu erhalten. Unsere Häuser sollen ihren Bewohnerinnen und Bewohner ein sicherer und vertrauter Ort der Gemeinschaft sein, der ihnen für ihr Studium mit seinen täglichen Forderungen den nötigen Ausgleich gibt. Und mit der Verankerung des Vereins in der Bewohnerschaft unserer Häuser ist noch einmal ein wichtiges soziales Bedürfnis aufgenommen worden. Über die Hausmauern der einzelnen Häuser hinaus gibt es jetzt mehr Verbundenheit und Austausch, organisiert von der Basis her.

Der Verein

Seit dem Herbst 2021 wird der Verein vom Vorstand, der aus jetzigen und ehemaligen Bewohnerinnen und Bewohnern der Häuser besteht, geleitet. Die Zusammenarbeit zwischen Verein und Stiftung ist gewährleistet dadurch, dass der Verein ein Mitglied des Stiftungsrats stellt. Diese Vertretung garantiert die Mitsprache der Bewohnerinnen und Bewohner in der Stiftung. Der Stiftungsrat sieht, dass sich die Aktivitäten des Vereins gut entwickelt haben und dass mehrere Anlässe stattgefunden haben, an denen Leute aus den verschiedenen Häusern teilgenommen haben. Ein Ziel des Vereins ist, die Gemeinschaft unter den Bewohnerinnen und Bewohnern aller vier Häuser zu fördern und zu pflegen. Dem engagierten Team des Vereins gehört dafür ein herzliches Dankeschön.

→ [Verein Reformierte Studentinnen- und Studentenhäuser Zürich](#)

Die Häuser

In den vier Häusern der Stiftung, Steinwiesstrasse 35, Moussonstrasse 17, Rötelstrasse 100 und Freudenbergstrasse 16, wohnen insgesamt ca. 70 Studierende. Das Haus an der Freudenbergstrasse ist ausschliesslich für Studentinnen gedacht. Die vier Häuser werden von «Hauseltern» geleitet, die im Haus wohnen, für die Vermietung und Verwaltung zuständig sind, und Ansprechpersonen sind für die Bewohnerinnen und Bewohner.

→ [Die Häuser](#)

In unseren vier Häusern wohnen Studierende aus der Schweiz und vielen anderen Ländern und die Vielfalt der Fächer, die unsere Bewohnerinnen und Bewohner studieren, ist gross. Sie sprechen verschiedene Sprachen und manchmal ist Englisch die einzige Sprache, in der sich alle gut verständigen können. So spiegelt sich hier ein Teil der Hochschulkultur in Zürich – sie ist international und vielsprachig. Dass in unseren Häusern junge Menschen aus dem



In- und Ausland und mit verschiedensten Studienprofilen zusammenleben, betrachten wir als einen Gewinn für sie und für uns.

Hier eine kleine Übersicht: Von den 86 Studierenden, die im Frühlingsemester 2023 in einem unserer Häuser gewohnt haben, stammen ca. 40% aus der Schweiz, 55% aus einem europäischen Land und einige wenige aus Asien und Südamerika. Rund die Hälfte studiert in einem Fach der Natur- oder Ingenieurwissenschaften, die andere Hälfte verteilt sich auf Fächer der Phil I, Medizin, Jura, Pädagogik, Ökonomie, Kunst und Theologie.

Über das Leben in den Häusern geben die Berichte der Hauseltern im Jahresbericht Auskunft. Sie spiegeln den Alltag mit seinen Freuden und Mühen und den bunten Hausgemeinschaften.

→ [Jahresbericht Verein und Stiftung 2022-2023](#)

Bericht der Baukommission (Urs Erni)

Der Unterhalt der Häuser ist eine der grossen Aufgaben der Stiftung. Jedes Jahr erstellt die Baukommission dazu einen Bericht über die wichtigsten Arbeiten und Projekte:

Steinwiesstrasse 35 – Renovation und Sanierung

An der Stiftungsratssitzung vom 1. Februar 2022 wird der Kredit für das Ausarbeiten des Bauprojektes CHF 110'000 genehmigt. Das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag liegt im August 2022 vor. Die gesamten Baukosten belaufen sich mit einem Posten für Unvorhergesehenes und Beteuerung auf CHF 3'000'000. Das Projekt sieht eine Neuorganisation des Studentenhauses vor. So sollen der Aufenthaltsraum und die Küche vom 1. Obergeschoss ins Erdgeschoss verlegt werden. Zusätzlich werden im Erdgeschoss ein behinderten gerechtes WC mit Dusche eingerichtet. Die Studentenzimmer heute im Erdgeschoss werden ins 1. Obergeschoss verlegt. Durch diesen Abtausch wird der lärmintensive Bereich im Erdgeschoss konzentriert. Die Hauselternwohnung im 2. Obergeschoss, mit erstaunlich viel originaler Bausubstanz, wird belassen. Zusätzlich wird im 2. Obergeschoss ein Bewohnerzimmer angeordnet.

Die Bewohnerzimmer und Sanitärräume im Dachgeschoss werden neu angeordnet.

Die Wärmedämmung des Gebäudes wird deutlich verbessert, so werden die Fenster durch 3-fach verglaste Fenster ersetzt. Die Dachflächen und Teile der Aussenwände werden nach heutigem Standard gedämmt. Es ist zudem vorgesehen die Energie für Heizung und Warmwasser von der geplanten städtischen Fernwärme zu beziehen.

Der Brandschutz im Gebäude wird durch den Einbau brandsicherer Türen zum Treppenhaus und zusätzlichen Gipsverkleidungen zwischen den Geschossen wesentlich verbessert. Die Behörden forderten eine Überprüfung der Erdbebensicherheit mit dem Ergebnis, dass zur Stabilität des Gebäudes über einem Teil des Erdgeschosses eine Betondecke eingebaut werden muss. Die Umgebung mit der grossen Buche wird belassen.

Das Bauprojekt ist mit dem Bauentscheid vom April 2023 von den Behörden genehmigt. Die Bewohner des Hauses und die Hauseltern verlassen die Steinwiesstrasse 35 Ende August 2023, anschliessend starten die Bauarbeiten. Nach einem Jahr Bauzeit werden die Bewohner und die Hauseltern im September 2024 ins renovierte Haus zurückkehren.

Die Gesuche an potenzielle Geldgeber, Kanton und Stadt Zürich, Reformierte Kirche Zürich und verschiedene private Stiftungen, für die Finanzierung des Projektes Steinwiesstrasse 35, sind eingereicht. Zusagen liegen zum Teil schon vor.

Moussonstrasse 17

An der Liegenschaft Moussonstrasse 17 wurden keine baulichen Investitionen vorgenommen.

Freudenbergstrasse 16

Diverse Studentinnen Zimmer sind neu gestrichen worden. Die restlichen Holzjalousien wurden gegen Aluminiumfensterläden ersetzt. Die Kosten beliefen sich auf ca. CHF 4'500.

Rötelstrasse 100

Die Toiletten und Duschen für die Studentinnen und Studenten sind saniert worden, das heisst neu keramische Beläge an Böden und Wänden, neue Duschen-Tassen, WCs und Waschbecken. Ebenso wurden die Räume neu gestrichen. Die Kosten für diese Arbeiten beliefen sich auf ca. CHF 84'000.

STIFTUNG REFORMIERTE STUDENTINNEN- UND STUDENTENHÄUSER ZÜRICH



Bericht des Kassiers (Urs Bossart)

Die Betriebsrechnung der Stiftung entwickelte sich im Vorjahresvergleich wie folgt:

Betriebsrechnung Stiftung	2022/23	2021/22	Veränderung
	CHF	CHF	
Einnahmenüberschuss Häuser (netto)	283'558.39	267'304.67	16'253.72
Liegenschaftsaufwand Häuser	-54'785.03	-53'769.70	1'015.33
Stiftungsaufwand (netto)	-39'605.25	-12'725.60	26'879.65
Finanzergebnis (netto)	240'200.19	140'771.47	99'428.72
Jahresergebnis vor Verwendung	429'368.30	341'580.84	87'787.46
Verzinsung der Fonds	-239'500.00	-140'500.00	99'000.00
Zuweisung an Fonds	-189'298.85	-200'810.70	-11'511.85
Jahresergebnis	569.45	270.14	299.31

+ Verbesserung / - Verschlechterung

Der Einnahmenüberschuss aus den Häusern fiel rund TCHF 29,2 höher als im Vorjahr aus. Für die Mehreinnahmen waren hauptsächlich die Mieteinnahmen (+TCHF 7), die Haushaltsbeiträge (+TCHF 8) sowie der neu erhobene Heizkostenbeitrag (+TCHF 12) verantwortlich. Beim Betriebsaufwand der Häuser musste vor allem für die Heizkosten (+TCHF 10) mehr aufgewendet werden.

Der Liegenschaftsaufwand der Häuser (Gebäudeversicherung, Wasser, Abwasser, Unterhalt und Erneuerung) betrug im Berichtsjahr TCHF 54,8 und war damit rund TCHF 1 höher als im Vorjahr, da bei handelt es sich um den ordentlichen Liegenschaftsunterhalt. Die Renovationskosten werden jeweils direkt vom Fonds für Liegenschaften bezogen. Im Berichtsjahr wurden für die Häuser TCHF 237 (Vorjahr TCHF 187) bezogen.

Die direkten Stiftungseinnahmen betragen im Berichtsjahr TCHF 5,5, darin ist eine Spende des Ver-eins von TCHF 1 für den Baufonds enthalten. Der Stiftungsaufwand nahm im Berichtsjahr signifikant zu und betrug TCHF 45,1. Begründet wird der Mehraufwand wegen Notariats- und Steuerberatungskosten, da die Liegenschaften im abgelaufenen Geschäftsjahr vom Verein auf die Stiftung übertragen wurden.

Trotz Börsenkrise fiel das Nettofinanzergebnis im Vorjahresvergleich um TCHF 99,4 besser aus, was im Wesentlichen durch realisierte Kursgewinne von TCHF 67.4 begründet wird.

STIFTUNG REFORMIERTE STUDENTINNEN- UND STUDENTENHÄUSER ZÜRICH



Der Fonds für Liegenschaften (Baufonds) entwickelte sich wie folgt:

	2022/23 CHF	2021/22 CHF
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	1'673'500	1'504'000
Zuweisungen		
Spende des Vereins für das Revisionsprogramm	1'000	14'045
Verzinsung	239'000	140'000
Zuweisung aus Jahresergebnis	189'299	200'811
Total Zuweisungen	429'299	354'855
Bezüge		
Steinwiesstrasse	-120'000	-120'000
Moussonstrasse	0	-2'076
Rötelstrasse	-102'669	-46'619
Freudenbergstrasse	-14'130	-16'660
Total Bezüge	-236'799	-185'355
Stand am Ende des Geschäftsjahres	1'866'000	1'673'500

Für die Planung der Sanierung des Studentenhauses an der Steinwiesstrasse wurde gemäss Beschluss des Stiftungsrats weitere TCHF 120 vom Baufonds bezogen. Davon per Bilanzstichtag noch TCHF 123 nicht ausgegeben worden.

Betreffend der Verwendung der Bezüge aus dem Baufonds für die einzelnen Studentenhäuser verweisen wir auf den Bericht des Bauchefs.

Zum Ergebnis der Stiftung hat die umsichtige Verwaltung der Hauseltern beigetragen, wofür wir ihnen herzlich danken sowie das wiederum sehr gut ausgefallene Finanzergebnis.

Dank

Ich danke allen, die im vergangenen Geschäftsjahr zum Gelingen unseres Werkes und zum Leben in den Häusern beigetragen haben. Den Bewohnerinnen und Bewohnern der Häuser: sie leben die Idee der vielseitigen und bunten Gemeinschaft der Studierenden. Den Hauseltern: sie leiten ihr Haus mit Umsicht und Sorgfalt, nahe dem Leben der Studierenden, die in ihrem Haus wohnen. Dem Vorstand des Vereins, der verlinkt über die einzelnen Häuser hinaus. Dem Stiftungsrat, der zurzeit mit der Renovation der Steinwiesstrasse stark gefordert ist und trotzdem ein offenes Ohr für die Anliegen der Häuser und ihrer Bewohner*innen hat. Und ich danke allen Gönnerinnen und Gönnern der Reformierten Studentinnen- und Studentenhäuser für ihre Unterstützung.

Zürich, im Sommer 2023
Leonhard Suter
Präsident Stiftungsrat