



2002

Woko

Geschäftsbericht

Studentische Wohngenossenschaft Zürich · Leonhardstrasse 15 · 8001 Zürich

Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich
Geschäftsbericht 2002

Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich
Leonhardstrasse 15
8001 Zürich

Telefon 01 632 4290, 9'00 bis 13'00 Uhr
Fax 01 632 1106
E-Mail woko@woko.ethz.ch
Internet www.woko.ch
Büros offen Montag bis Donnerstag 11'00 bis 15'00 Uhr

Herausgeber:
Verwaltungsrat Woko Studentische Wohngenossenschaft, Zürich
Verfasser: Dr. Meinrad Stöckli

Fotos:
Vorderseite: Hirzenbachstrasse 4
Rückseite: Elsastrasse 17

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Woko - Ein Kurzportrait	1
Aus der Arbeit des Verwaltungsrates	2
Organe und Verwaltungsteam 2002	5
Geschäftsgang 2002 im Überblick	8
Jahreschronik 2002	9
Vermietung	10
Wohnraum-Angebot	13
Betrieb und Unterhalt der Liegenschaften	15
Leitung, Administration	19
Stiftung für Studentisches Wohnen	20
Statistik	22
Jahresrechnung 2002	25
Jahresrechnung 2002: Erläuterungen	33
Budget 2003	38
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	41
Bericht und Antrag der Revisionsstelle	42

Woko - Ein Kurzportrait

Zimmer für Studierende

Die Woko vermietet in Zürich über 1000 Zimmer, in Studentenhäusern und einzelnen Wohnungen. Ihr Angebot richtet sich ausschliesslich an Studierende der ETH, der Universität Zürich und einzelner Fachhochschulen in Zürich. Die Woko vermittelt keine Wohnungen oder Zimmer, sondern vermietet Wohnraum, den sie selbst verwaltet.

Alles inklusive

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

Von Studierenden gegründet

Woko - das war die Abkürzung für die **Wohnkommission**, die 1952 von den Studentenschaften der Zürcher Hochschulen gegründet wurde. Aus ihr entstand 1972 die heutige *Studentische Wohngenossenschaft (Woko)*. Ihre Mitglieder sind juristische Personen, insbesondere Organisationen von Studierenden wie VSETH und VSU, und ehemaliger Studierenden wie ETH Alumni oder Zürcher Universitätsverein. Im Namen und als Markenbezeichnung bei den Studierenden ist sie „die Woko“ geblieben.

In der Regel kein Hauseigentum

Die Woko ist mit einer Ausnahme nicht Eigentümerin des von ihr vermieteten Wohnraumes: Sie verwaltet die Häuser der Stiftung für Studentisches Wohnen, Zürich, und mietet Liegenschaften zur Untervermietung an Studierende.

Tätigkeit: Verwaltung, Projekte

In ihrer alltäglichen Arbeit ist die Woko vorab eine Verwaltung: sie schliesst Mietverträge ab, besorgt Hauswartung und Unterhalt, zieht den Mietzins ein, erstellt Abrechnungen. Sie entwickelt und unterstützt aber auch Projekte für neuen studentischen Wohnraum, zumeist im Rahmen der Stiftung für Studentisches Wohnen, Zürich.

Finanziell selbst tragend, nicht subventioniert

Die Woko als Genossenschaft erhält keine Subventionen, weder von der öffentlichen Hand noch von anderen Organisationen.

Aus der Arbeit des Verwaltungsrates

Aktivitäten und Entscheide im Berichtsjahr

Der Verwaltungsrat traf sich im Jahr 2002 zu fünf ordentlichen Sitzungen. Er überwachte die Führung der laufenden Geschäfte und behandelte die reglementarischen Traktanden wie Jahresrechnung, Budget und Jahresbericht.

Der Verwaltungsrat beschloss, im Rahmen der von der ETH durchgeführten Teilsanierung des Studentenhauses Lerchenrain einen Beitrag der Woko von Fr. 62'000.- für den Anschluss an Internet und Satelliten-TV zu investieren. Im weiteren bewilligte er einen Kredit von Fr. 155'000.- für die Renovation von Dach und Fassaden des von der Woko im Berichtsjahr erworbenen Hauses Hirzenbachstrasse 4.

Die Generalversammlung fand am 24. April 2002 unter der Leitung von Kurt Zraggen statt. Claudia König wurde neu in den Verwaltungsrat gewählt; die bisherigen Mitglieder des Verwaltungsrates wurden wiedergewählt. Alwin Häfelfinger schied nach 13 Jahren aus der Geschäftsprüfungskommission aus. Die übrigen Mitglieder der Kommission wurden wiedergewählt.

Kontaktpflege

Im Berichtsjahr wurden die Kontakte zu anderen Organisationen des studentischen Wohnens vertieft. Besonders wurde die Zusammenarbeit in Zürich mit dem Verein Jugendwohnen sowie mit Verein und Stiftung Jugendwohnhilfe gesucht, die anfangs 2003 zum *Jugendwohnnetz* fusionierten. Die Schwesterorganisationen in Basel sowie – geplant – in Winterthur wurden beratend unterstützt und der Kontakt zur sehr aktiven Organisation an der Universität Freiburg geknüpft.

Diese Kontakte ermöglichten unter anderem den systematischen Vergleich der Leistungen und Kosten der beteiligten Organisationen. Dabei durfte festgestellt werden, dass die Woko einerseits das wohl breiteste Angebot an Dienstleistungen erbringt, andererseits aber auch die niedrigsten Verwaltungskosten pro Mieter aufweist.

Als Anerkennung für die Arbeit der Woko darf auch gewertet werden, dass sie zur Mitwirkung in einer Arbeitsgruppe der Stadtverwaltung eingeladen wurde, die eines der Legislaturziele des Stadtrates von Zürich umzusetzen hat. Die Arbeitsgruppe hat zur Aufgabe, in der laufenden Legislaturperiode 200 zusätzliche Wohnmöglichkeiten für Jugendliche in Ausbildung bereitzustellen.

Langfristige Ziele für das studentische Wohnen

Im Rahmen dieser Arbeitsgruppe galt es, die langfristigen Ziele der im Jugend- und studentischen Wohnen engagierten Partner zu klären. Die Woko und die Stiftung für Studentisches Wohnen (SSWZ) gehen vom international etablierten Richtwert in der Hochschulplanung aus, wonach für 10 Prozent der Studierenden eine preisgünstige Wohnmöglichkeit am Studienort von geeigneten Institutionen anzubieten sei: In Zürich mit Universität, ETH und Fachhochschulen entspricht dies einem Bedarf von rund 4000 Zimmern.

Woko und SSWZ bieten zur Zeit rund 1000 Zimmer an. Weitere 1000 Zimmer finden sich in den Zürcher Studentenheimen. Verein und Stiftung Jugendwohnnetz vermieten an schätzungsweise 500 Studierende. Daraus resultiert in Zürich ein ungedeckter Bedarf für das studentische Wohnen von rund 1500 Zimmern. Davon sollten Woko und SSWZ zwei Drittel bereitstellen, Jugendwohnnetz, Studentenheime und weitere Anbieter ein weiteres Drittel. Als langfristiges, strategisches Ziel für Woko und SSWZ resultiert somit die Bereitstellung von 1000 Zimmern zusätzlich zum per Ende 2002 vorhandenen Bestand.

Die in Realisierung befindlichen Projekte Bülachhof und Gsteigstrasse werden im Jahre 2003 250 neue Zimmer bieten. Mittelfristig, bis 2006, sollten zusätzlich 300 Zimmer bereitgestellt werden. Langfristig, bis etwa 2010, ist ein weiterer Ausbau um 400 Zimmer auf den Soll-Bestand von 2000 Zimmern anzustreben.

Diese Planung könnte vor allem durch eine Abnahme der Anzahl Studierenden an den Zürcher Hoch- und Fachhochschulen verändert werden. Dies ist jedoch im Planungszeitraum sehr unwahrscheinlich. Zudem geht die Planung der ETH von einer markanten und erwünschten Zunahme der Zahl ausländischer Studierender aus, für die zusätzlicher Wohnraum bereitzustellen wäre.

Änderungen im Geschäftsbericht

Der vorliegende Geschäftsbericht enthält wesentliche Veränderungen im Zahlenteil: Die bisherige Liegenschaftsrechnung wird neu aufgespalten in eine Rechnung, die nur die von der Woko verwalteten Häuser der Stiftung für Studentisches Wohnen aufweist, und in eine Rechnung, welche die gemieteten Häuser und Wohnungen sowie die im Eigentum der Woko befindliche Liegenschaft enthält.

In der ersten Gruppe, den Stiftungsliegenschaften, erfüllt die Woko als Verwalterin stellvertretend die Aufgaben der Eigentümerin, trägt aber kein finanzielles Risiko, sondern wird mit einer vertraglich vereinbarten fixen Verwaltungsentschädigung abgegolten. Die Situation in der zweiten Gruppe ist ganz anders: Dort ist die Woko mit einer Ausnahme Mieterin, trägt aber die finanziellen Risiken aus Leerstand, Delkredere und Verwaltungsaufwand, sowie – wegen der Vermietung mit inbegriffenen Nebenkosten – das erhebliche Risiko von Mehrverbrauch und Preissteigerungen bei allen Nebenkosten.

Mit dieser Aufteilung der Liegenschaftsrechnung lässt sich ein besseres Verständnis erreichen für die Geschäftstätigkeit der Woko und für die ergebnisrelevanten Entwicklungen. Alle Vorjahresvergleiche und die Kommentare wurden auf die neue Struktur bezogen. Die neue Aufteilung in die zwei Tätigkeitsfelder wurde auch bei der Darstellung der Ergebnisse nach Liegenschaften realisiert, die zudem durch einen neuen Vorjahresvergleich noch aussagekräftiger wurde.

Danke

Gerne danken wir an dieser Stelle allen, die die Woko auch in diesem Jahr tatkräftig unterstützt haben. Besonderes erwähnen möchten wir die Verantwortlichen der ETH, die trotz angespannter Finanzlage die Teilsanierung des Studentenhauses Lerchenrain ermöglicht und zügig realisiert haben. Ein besonderer Dank gilt den Mitarbeitenden der Woko für ihre engagierte Arbeit, sowie dem Zürcher Universitätsverein für seinen Beitrag von Fr. 10'000.- an das Projekt Bülachhof.

Organe und Verwaltungsteam 2002

Genossenschafterinnen und Genossenschafter:

Verband der Studierenden ETH Zürich (VSETH); Peter Birkenhauer
Verband der Studierenden Universität Zürich (VSU); Daniela Casanova
ETH Alumni Zürich (ehemals GEP); Martin Lanz
Zürcher Universitätsverein (ZUNIV); Dr. Annette Pestalozzi-Bridel
Wohnstiftung für Studierende, Basel (WOST); Felix Hauser
Kantonale Maturitätsschule für Erwachsene, Zürich (KME)
Zürcher Hochschule Winterthur – Dolmetscherschule (DOZ)
Hochschule Musik und Theater, Zürich (HMT); Martin Sonderegger
Hochschule für Gestaltung und Kunst, Zürich (HGKZ).

Verwaltungsrat:

Gion Janett, Präsident
Peter Birkenhauer, Vizepräsident
Dr. Meinrad Stöckli, Rechnungsführer/Geschäftsleiter
Claudia König, Mitglied
Walter Huber, Delegierter der Stadt Zürich

Geschäftsprüfungskommission:

Raymond Bandle, Präsident
Claudia Klaus-Bernasconi, Mitglied
Martin Lassner, Mitglied

Revision:

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

Verwaltungsteam:

Gion Janett; Präsident
Dr. Meinrad Stöckli; Geschäftsleiter, Finanzen
Anita Neff (Juli bis Dezember Luzia Poffet); Vermietung, Sekretariat
Peter Berger; Buchhaltung, Stellvertretung Vermietung
María-José Blass; Liegenschaftenverwaltung
Mario Boldini; Hauswartung Bülachstrasse, Kantstrasse, Hochstrasse,
Badenerstrasse, Elsastrasse, Rebhüslweg
Fritz Thomi (bis 31.8.02), Christian Habegger ; Hauswartung
Lerchenrain, Lerchenhalde, Tannenrauchstrasse, Leonhardshalde.

Studentische Hausverantwortliche:

Altstetterstrasse 183	Natalia Morata (bis 30.6.02), Tamara Koch
Badenerstrasse 280	Silvia Caviezel
Bülachstrasse 1-11	Gazment Dauti
Chorgasse 7	Oliver Folini
Elsastrasse 17	Dirk Zimmer (ab 1.7.02)
Erismannhof 16	Athalie Cardwell
Germaniastr. 103	Angela Sanders
Götzstrasse 4/8	Christoph Lötscher
Hafnerstrasse 17	Nadine Cybulski
Hochstrasse 108	Vital Wohlgehnsinger
Ilanzhofweg 5	Susanne Cranz
Kantstrasse 20	Lorenz Trippel
Kirchgasse 36	Daniel Hauser
Konradstrasse 49	Marius Dürr
Konradstrasse 51	Véronique Rouvinez
Konradstrasse 55	David Heigold
Leonhardshalde 15	Beno Baumberger
Lerchenhalde 39-45	Patric Strasser
Lerchenrain 7-13	Johanna Gerum
Münstergasse 25	Urs Scherer
Plattenstrasse 24	Angelika Simai

Studentische Hausverantwortliche (Fortsetzung):

Predigergasse 13	Ruth Meyerhans
Rebhüslweg 1-5	Richard Bartlomé
Röntgenstrasse 86	Georg Patscheider
Scheuchzerstr. 96	Pascale Schneider
Schöneeggstrasse 27	Daniel André
Stolzestrasse 19	Marius Lemberg bis 30.9.02), David Schlatter
Tannenrauchstr. 35	Urs Grädel
Zederstrasse 12	Caroline Gartmann (bis 31.12.02)
Zürichbergstr. 14	Benjamin Krexa (bis 30.1.2002)
Zürichbergstr. 24	Dusan Djordjevic
Zürichbergstr. 93	Ganymed Stanek (bis 31.12.02)
Zweierstrasse 15	Roland Fischer (bis 30.6.02), Roland Hurschler

Geschäftsgang 2002 im Überblick

Ende 2002 konnte die Woko einen Bestand von 1085 Zimmern, 60 mehr als vor Jahresfrist, anbieten: Im Februar musste das Studentenhaus Zürichbergstrasse 14 mit 29 Zimmern abgegeben werden, im Juli kamen die Elsastrasse 17 mit 21 Zimmern sowie die Hirzenbachstrasse 4 mit 36 Zimmern hinzu, sowie im September die Gsteigstrasse 18 mit 31 Einzimmerwohnungen. Die Nachfrage war weiterhin sehr hoch und das Angebot nicht ausreichend.

Der Anteil der ETH-Studierenden an der Mieterschaft der Woko stieg von 54 auf 56 Prozent, der Anteil der Uni-Studierenden fiel von 40 auf 37 Prozent, während der Anteil von Studierenden aus dem Fachhochschulbereich bei langjährigen 7 Prozent verharrte. Der Anteil der ausländischen Mieterschaft ging von 22 auf 21.5 Prozent zurück, und der Anteil der Schweizer von ausserhalb des Kantons Zürich sank von 50.4 auf 50.1 Prozent. Der Anteil der Frauen stieg von 40 auf 43 Prozent.

Die Zimmerpreise der Woko blieben auch im Jahr 2002 zumeist konstant. In einigen Häusern beteiligte sich die Mieterschaft, in Absprache mit der Woko, mit 10 Franken pro Monat an den Mehrkosten für den Internet-Anschluss ihrer Zimmer an eine Standleitung und den TV-Anschluss. An der Zürichbergstrasse 93 konnten die Zimmerpreise deutlich gesenkt werden.

Wiederum wurden grosse Anstrengungen für den Unterhalt und die Verbesserung des Angebotes vorgenommen. Schwerpunkte waren die Verkabelung aller Zimmer in der Siedlung Rebhüslweg für deren Anschluss an TV und Internet-Standleitung. Auch im Studentenhaus Tannenrauchstrasse wurde ein ähnliches Programm realisiert.

Besonders hervorzuheben ist die von Juli bis Oktober von der ETH durchgeführte Teilsanierung des Studentenhauses Lerchenrain, wo die Woko als Mieterin grössere Mittel investierte für den Anschluss aller Zimmer an TV und Internet-Standleitung.

Die finanzielle Lage der Genossenschaft ist weiterhin gesund. Erstmals seit vielen Jahren schloss die Liegenschaftenrechnung ausgeglichen ab. Auch in der Verwaltungsrechnung wurde mit guter Kostenkontrolle ein positives Ergebnis erreicht. Trotz dem widrigen Umfeld konnte dank realisierten Kapitalgewinnen ein erfreulicher Wertschiffenertrag erzielt werden. Das Jahresergebnis 2002 ist positiv. Liquidität, Rückstellungen und Eigenkapital reichen aus, um alle absehbaren Verpflichtungen erfüllen zu können.

Jahreschronik 2002

- Januar: Übernahme und Vermietung von zwei 3-Zimmer-Wohnungen an Glaubtenstrasse 51 und 65. Alle Zimmer an Tannenrauchstrasse und Lerchenhalde mit Online-Anschluss an Internet und TV. Neumöblierung aller Zimmer im Studentenhaus Altstetterstrasse.
- Februar: Räumung und Abgabe des Studentenhauses Zürichbergstrasse 14 mit 29 Zimmern. Aufschaltung der neuen Website www.woko.ch; Info-Kampagne zur aktiven Benutzung der Website.
- März: Verbesserung der Wohnmöglichkeiten für Auswärtige durch Einschränkungen beim WG-Vorschlagsrecht für Nachmieter in Tannenrauch- und Altstetterstrasse.
- April: Generalversammlung 24. April. Sanierung von Bädern und Waschküchen der Siedlung Bülachstrasse.
- Mai: Ausweichspielplatz für Kinderkrippe Bülachstrasse.
- Juni: Vorbereitungen zur Übernahme der Häuser Hirzenbachstrasse, Elsastrasse und Gsteigstrasse. Einarbeitung von Luzia Poffet zur Vertretung von Anita Neff. Rebhüslweg: Hausordnung und Siedlungsinfo erstellt; laufende Zimmerrenovationen.
- Juli: Beginn der Teilsanierung im Lerchenrain. Kauf des Hauses Hirzenbachstrasse 4 mit 12 Wohnungen durch die Woko. Übernahme des Studentenhauses Elsastrasse 17 mit 21 Zimmern zur Verwaltung. Übernahme des künftigen Studentenhauses Gsteigstrasse 18 mit 31 Zimmern zur Räumung für den Umbau. Alle Zimmer im Rebhüslweg mit Online-Anschluss an Internet und TV.
- August: Aufrüsten der Arbeitsplätze auf Windows 2000. Erarbeitung der Grundlagen für die Vermietung des Hauses Hirzenbachstrasse an Studierende.
- September: Dachsanierung Lerchenhalde. Ausrüstung Lerchenrain mit Internet- und TV-Anschluss zulasten Woko. Neuausstattung der Küchen an der Elsastrasse.
- Oktober: Abschluss der Renovation Lerchenrain. Stellenantritt von Hauswart Christian Habegger. Altstetterstrasse: Sanierung der Küchenböden und Küchenwände, neue Sofas und Beleuchtung in den Küchen.
- November: HV-Abend. Neuer Vertrag mit Uplink. Schaffung von 2 neuen Zimmern an der Kantstrasse. Hausordnung und Hausinfo für Lerchenhalde u. Lerchenrain erstellt.
- Dezember: Renovation einer Wohnung an der Hirzenbachstrasse vor dem Bezug durch die ersten Studierenden.

Vermietung

Wachsende Nachfrage, schrumpfender Markt

Im Berichtsjahr nahm in der Schweiz die Zahl der Maturanden stark zu, was zu einem weiteren Zustrom von Studierenden an die Zürcher Hochschulen führte. Das Angebot auf dem Zürcher Wohnungsmarkt andererseits blieb knapp und nahm im Segment der preisgünstigen Wohnungen weiterhin ab. Entsprechend gross war während des ganzen Jahres die Nachfrage nach Zimmern bei der Woko.

Nochmals weniger Zimmerwechsel

Der ausgetrocknete Wohnungsmarkt spiegelt sich auch in der geringeren Neigung, ein Zimmer bei der Woko rasch wieder zu verlassen: Die Mutationen - Ein- und Auszüge bezogen auf den Bestand - sanken von hohen 64 Prozent im Jahr 1999 auf nunmehr 50 Prozent. Interessant ist die Tatsache, dass die im Jahr 2002 ausgezogenen MieterInnen mit einer durchschnittlichen Mietdauer von 20 Monaten deutlich weniger lang bei der Woko gewohnt hatten als dies bei den ein Jahr zuvor Ausgezogenen mit 22 Monaten Mietdauer der Fall gewesen war. Offensichtlich wird weniger gewechselt, wer aber wechselt, tut dies nach kürzerer Zeit. Vermehrt musste von der Woko interveniert werden, um MieterInnen nach Abschluss ihres Studiums zum Auszug zu bewegen.

Einschränkungen beim Vorschlagsrecht

Die Wohngruppen machen sehr häufig von der Möglichkeit Gebrauch, eine Nachmieterin oder einen Nachmieter eigener Wahl vorzuschlagen. Im Durchschnitt wurden 80 Prozent der frei werdenden Zimmer auf diese Weise vergeben. Dies ist positiv, trägt es doch zum Zusammenhalt der Wohngruppen bei. Leider wird dadurch aber auch die Möglichkeit auswärtiger Studierender stark eingeschränkt, über die Woko ein Zimmer in Zürich zu erhalten.

Um die Chancen der Auswärtigen zu verbessern, wurde in Tannenrauch-, Altstetter- und Elsastrasse das Vorschlagsrecht eingeschränkt. Diese Häuser eignen sich aufgrund ihrer Struktur eher für die Integration nicht selbst ausgesuchter Zuzüger: Die Nachmieter werden nun von der Woko vorgeschlagen; die Wohngruppen können aber begründete Einsprache gegen unerwünschte Interessenten einlegen. Denn es gilt wie überall in der Woko, dass sich die Interessenten vor dem Vertragsabschluss wo immer möglich in der Wohngruppe persönlich vorzustellen haben.

Als Gegenleistung wurde den Mieterinnen und Mietern dieser Häuser das Recht eingeräumt, ihr Zimmer mit einer gegenüber dem Vertrag verkürzten Frist kündigen zu dürfen: innert einem Monat anstelle von zwei Monaten. Damit entfällt weitgehend der vermeintliche Zwang, der Woko einen Nachmieter stellen zu müssen, um im Bedarfsfall kurzfristig ausziehen zu können.

Positive Auswirkungen und negative Erfahrungen

Durch die Einschränkung des Vorschlagsrechts konnten die Chancen der Auswärtigen merkbar verbessert werden: Die Eigenrekrutierung ging von durchschnittlich 80 Prozent auf etwa 70 Prozent zurück. Damit konnte zumindest der Anteil ausländischer Studierender in der Woko bei knapp 22 Prozent gehalten werden, während der Anteil der Ausserkantonalen nochmals leicht zurückging und im Berichtsjahr bei 64 Prozent der Schweizer oder 50 Prozent der gesamten Mieterschaft lag.

Eher negativ waren die ersten Erfahrungen mit der vermehrten Vermietung an ausländische Studierende im Erasmus-Programm. Es zeigte sich, dass etliche davon ihren Auslandsaufenthalt studienmässig eher locker auffassen und ihre MitbewohnerInnen mit allzu häufigen Festivitäten belästigen. Als Konsequenz daraus wurde beschlossen, den Anteil an MieterInnen aus dem Erasmus-Programm pro Wohngruppe zu limitieren.

Differenzierte Möblierung

Nach wie vor wird der überwiegende Teil des Zimmerbestandes der Woko möbliert vermietet, um den Bedürfnissen besonders der auswärtigen und der einkommensschwächeren Studierenden zu dienen. In einzelnen Häusern wird aber nur noch unmöbliert oder teilweise möbliert vermietet, oder aber eine differenzierte Politik betrieben, indem grundsätzlich Anrecht auf eine volle Möblierung besteht, und entsprechende Reserve-Möbel für den Bedarfsfall im Haus lagern, aber nicht mehr jedes Zimmer auch tatsächlich voll ausgestattet sein muss. Diese flexible Praxis erlaubt den einzelnen MieterInnen Lösungen nach ihren individuellen Bedürfnissen. In jedem Fall übernimmt die Woko - soweit gewünscht - die volle Ausstattung des Allgemeinbereiches.

Nochmals höherer Frauenanteil, mehr ETH-Studierende

Weiter zugenommen hat der Anteil der Mieterinnen, er stieg von 33 Prozent im Jahr 1998 auf nunmehr 43 Prozent. Der ETH-Anteil nahm von 54 auf 56 Prozent zu, während der Anteil der Uni-Studierenden von 40 auf 37 Prozent fiel.

Vermehrte Vermietung an Gruppen

Nach wie vor vermietet die Woko zum grössten Teil zimmerweise, und unterstützt damit die Mobilität und Flexibilität der Studierenden. Im Berichtsjahr wurde aber vermehrt an Gruppen vermietet: Einerseits in den nur für begrenzte Zeit gemieteten Wohnungen an Bändli- und Glaubtenstrasse, zum anderen im Woko-eigenen Haus an der Hirzenbachstrasse, weil sich dessen Wohnungen besonders für Gruppen eignen. Hier konnte im Berichtsjahr der erste Vertrag mit Modellcharakter abgeschlossen werden.

Mietzinsen: mit wenigen Ausnahmen konstant

Die Zimmerpreise der Woko blieben auch im Jahr 2002 zumeist konstant. Zusätzliche Leistungen für Online-Internet- und TV-Anschluss in jedem Zimmer führten, in Absprache mit den betreffenden MieterInnen, zu bescheidenen Erhöhungen der Zimmerpreise von in der Regel zehn Franken pro Monat. Dies betraf die Häuser Altstetterstrasse 183 (ab 1.1.2002), Lerchenhalde (ab 1.1.2002), Rebhüsweg (ab 1.7.2002), Tannenrauchstrasse (ab 1.7.2002, um Fr. 5.-) sowie Lerchenrain (ab 1.1.2003). An der Zürichbergstrasse 93 konnten die MieterInnen von einer substantiellen Mietzinsreduktion profitieren, die mit der Eigentümerin anlässlich der Vertragsverlängerung ausgehandelt werden konnte.

Problemfälle

Sehr belastend für die MitarbeiterInnen der Woko waren Problemfälle in der Mieterschaft. Psychisch auffällige oder sozial schwierige MieterInnen werden für ihre Mitbewohner zu einer Last, die diese nicht mehr tragen wollen und von der Woko verlangen, die Kündigung gegen solche Mitbewohner durchzusetzen.

Besonders unerfreulich war ein Fall von Brandstiftung durch Teilnehmer eines Hausfestes, der die Einschaltung der Behörden nötig machte.

Wohnraum-Angebot

Abgabe: Zürichbergstrasse 14

Anfangs Februar 2002 wurde die für begrenzte Zeit von der Universität angemietete Liegenschaft Zürichbergstrasse 14 einwandfrei geräumt und fristgerecht zurückgegeben. Damit entfielen 30 sehr geschätzte Zimmer an bester Lage. Gleichzeitig konnte die Woko aber ihre Kompetenz als Vertragspartner auch für kurzfristige, grössere Objekte unter Beweis stellen.

Gekauft: Mehrfamilienhaus Hirzenbachstrasse 4

Im Juli 2002 wurde der Kauf des Hauses Hirzenbachstrasse 4 in Zürich-Schwamendingen durch die Woko vollzogen. Das Haus weist vier Einzimmer- und acht Vierzimmer-Wohnungen auf. Mit diesem Kauf wird die Woko erstmals auch Eigentümerin von Wohnraum. Das Haus ist voll belegt und soll über mehrere Jahre schrittweise an die Studierenden vermietet werden.

Neu zur Verwaltung: Studentenhaus Elsastrasse 17

Im Juli 2002 kaufte die Stiftung für Studentisches Wohnen das Studentenhaus Elsastrasse 17 mit 21 Zimmern und übergab es der Woko zur Verwaltung. Das Haus war bei der Übernahme voll vermietet; vorab galt es für die Woko, die Küchen so nachzurüsten und auszustatten, dass das gemeinschaftliche Kochen, Essen und Zusammenleben im Haus optimal unterstützt wird.

Neu zur Verwaltung und Umbau: Gsteigstrasse 18

Per 1. September 2002 wurde die ehemalige Alterssiedlung Gsteigstrasse 18, mit 31 Einzimmer-Wohnungen, von der Stiftung für Studentisches Wohnen gekauft, um sie nach einer umfassenden Renovation für das studentische Wohnen verwenden zu können. Das Haus war bei der Übernahme von sozial randständigen Mietern bewohnt. Die Woko hatte hier die Aufgabe, zusammen mit der bisherigen Vermieterschaft das Haus im Hinblick auf den Umbau zu räumen und die bisherigen BewohnerInnen wo nötig umzuplatzieren. Dank der optimalen Unterstützung durch das Fürsorgeamt und weiterer Stellen konnte diese schwierige und belastende Aufgabe fristgerecht auf den Beginn der Umbauarbeiten im November 2002 gelöst werden. Ab Mai 2003 wird das Haus den Studierenden zur Verfügung stehen.

Geprüfte Angebote von Mietliegenschaften

Zwei Häuser im Hochschulquartier, die der ETH gehören und zur Zeit an Dritte vermietet sind, konnten im Hinblick auf eine allfällige Vermietung an die Woko näher geprüft werden. Die Gespräche sind noch in Gang. Auch Angebote von Privaten wurden geprüft, erwiesen sich aber als ungeeignet.

Trotz drohenden Verlusten eine positive Bilanz

Vor zwei Jahren zeichnete sich für die kommenden Jahre ein massiver Rückgang des Zimmerbestandes ab. Auch jetzt noch drohen mittelfristig für die Woko beträchtliche Verluste an Wohnraum, aufgrund des immer dringlicheren Handlungsbedarfs bei den älteren städtischen Liegenschaften. Um so erfreulicher ist, dass mit entschlossenen Massnahmen der Abwärtstrend in eine Zunahme des Zimmerbestandes gewendet werden konnte, von 1025 auf 1085 Zimmer per Ende 2002.

Betrieb und Unterhalt der Liegenschaften

Liegenschaften der Stiftung für Studentisches Wohnen

Die Woko war auch 2002 bestrebt, die Liegenschaften der Stiftung in einem guten Zustand zu halten, vorbeugend Schäden zu vermeiden und wenn nötig für die Bedürfnisse der Studierenden nachzurüsten. Total wurden hier gegen Fr. 320'000.- für Unterhalt und Ausstattungen aufgewendet: Rund Fr. 90'000.- davon entfielen auf Online-Internet-Zugang und Fernseh-Anschluss, Fr. 30'000.- auf die Schaffung von zwei neuen Zimmern an der Kantstrasse 20, und Fr. 36'000.- wurden für Pinselrenovationen von Zimmern und Allgemeinräumen aufgewendet.

Das Programm zum Anschluss aller Zimmer der Stiftungliegenschaften ans **Internet** konnte mit Erfolg abgeschlossen werden. Die grösseren Siedlungen Bülachstrasse, Rebhüslweg, Kantstrasse und Hochstrasse verfügen nun in jedem Zimmer über einen Online-Internet-Zugang und Fernseh-Anschluss, wofür alle Mieter einen bescheidenen Zuschlag auf den Mietzins entrichten. Die Online-Zugänge werden als lokale Netzwerke betrieben, die über einen gemeinsamen Knotenpunkt ans Internet angeschlossen sind; die Betreuung dieser lokalen Netzwerke obliegt interessierten Bewohnern und der studentischen Internet-Organisation *Uplink*. In den kleineren Häusern Badenerstrasse, Elsastrasse und Germaniastrasse verfügt jedes Zimmer über einen Cablecom-Fernseh-Anschluss, was den einzelnen MieterInnen ermöglicht, individuell ein Highspeed-Abonnement für den Internet-Zugang abzuschliessen.

Die Siedlung **Rebhüslweg 1-5** war im Berichtsjahr der Schwerpunkt der Unterhaltstätigkeit, und beanspruchte mit rund Fr. 150'000.- die Hälfte der Unterhaltsausgaben zu lasten der Stiftung. Um den Anschluss aller Zimmer an Internet und Fernsehen zu ermöglichen, mussten Kabel in alle Räume geführt und eine Anlage für den Fernseh-Empfang ab Satellit installiert werden. Das Programm zur sanften Pinselrenovation der ganzen Siedlung wurde weitergeführt: rund die Hälfte aller Zimmer – jeweils bei einem Wechsel – sowie die Treppenhäuser, Küchen, Bäder und der Gemeinschaftsraum wurden renoviert.

An zweiter Stelle stand das Studentenhaus **Kantstrasse 20** mit Auslagen von rund Fr. 58'000.-. Hiervon entfielen Fr. 30'000.- auf die Unterteilung von zwei zu grossen Zimmern in vier neue Zimmer, die den Bedürfnissen der Studierenden besser entsprechen. Im weiteren wurden morsche Fenster der Nasszellen ersetzt, die Korridore mit Schuhablagen ausgestattet, der Sichtschutz im Garten verbessert und bisher offene Geschirrtabulare in den Essräumen mit Türen abgeschlossen.

Die **Hochstrasse 108** wurde mit einem neuen Velounterstand ausgestattet.

In der Siedlung **Bülachstrasse** beliefen sich die Unterhaltskosten auf Fr. 44'000.- Speziell zu Buche schlugen von Mietern verursachte Schäden an den Waschmaschinen im Betrag von Fr. 6'800.-; zwei Maschinen wurden durch unsachgemässe Benützung zerstört. Zwölf Nasszellen wurden zur Schimmelbekämpfung saniert und für die Kinderkrippe wurde ein temporärer Ersatzspielplatz geschaffen.

Die Auslagen von rund Fr. 25'000.- für den Unterhalt des Hauses **Badenerstrasse 280** entfielen insbesondere auf die Sanierung der Dachterrasse und angrenzender Gebäudeteile, auf Renovationen an Eingangstür und einem Schaufenster, den Ersatz des Heizbrenners, sowie grössere Schäden an der Waschmaschine.

Im neu erworbenen Studentenhaus **Elsastrasse 17** fielen unter anderem die Ausstattungen für alle drei Küchen ins Gewicht, womit deren bessere Nutzung für die Hausgemeinschaft ermöglicht werden soll.

Miet-Liegenschaften

Grundsätzlich sollte die Woko bei ihren gemieteten Liegenschaften keinen Unterhaltsaufwand aufweisen, da dies ja Sache des Eigentümers ist. Die gleichwohl vorhandenen Unterhaltsaufwendungen von rund Fr. 31'000.- betreffen erstens Fälle, wo die studentischen BewohnerInnen Schäden verursacht haben, für die die Woko als Mieterin haftet, obwohl sie nicht Verursacherin ist, vor allem Schäden an den Waschmaschinen; zweitens betreffen sie den sogenannten „kleinen Unterhalt“, für den der Mieter aufzukommen hat; und drittens veranlasst die Woko im Interesse der Wohnqualität auch Unterhaltsmassnahmen, die der Eigentümer aus unterschiedlichen Gründen nicht erfüllen möchte.

Finanziell weitaus gewichtiger sind jedoch **Investitionen**, die von der Woko als Liegenschafts-Mieterin vorgenommen werden: Möblierung der Zimmer, Ausstattung der Küchen und Gemeinschaftsräume, Einrichtung von Gemeinschaftsräumen, Investitionen für den Anschluss ans Internet und an das Satelliten-TV als kostengünstige Alternative zum Kabelfernsehen. Im Berichtsjahr beliefen sich diese Investitionen auf total rund Fr. 205'000.-, davon Fr. 79'500.- für Mobiliar und Geräte, sowie Fr. 125'500.- für bauliche Massnahmen, insbesondere für die Satelliten-TV-Empfangsanlage im Lerchenrain.

Das Studentenhaus **Lerchenrain** mit 91 Zimmern wurde während den Semesterferien von Juli bis Oktober 2002 teilweise saniert: Alle Zimmer wurden mit einem Online-Zugang zum Internet und einem TV-Anschluss ab Satellit sowie einem individuell aufschaltbaren Telefonanschluss ausgerüstet; zu diesem Zweck mussten Kabelkanäle in jedes Zimmer geführt werden. Im Gemeinschaftsbereich wurden die Spannteppiche ersetzt, die Wände gestrichen und neue Lampen und Garderoben angebracht. In den Küchen und Duschen wurden alle Armaturen ersetzt, die Küchenmöbel repariert, defekte Plättli ausgewechselt und die Fugen erneuert. Zudem wurden die Getriebe und Kurbeln der Rolläden revidiert.

Die Sanierung wurde in bewohntem Zustand durchgeführt, was an die präzise Koordination der Arbeiten und die genaue Information über den zeitlichen Ablauf der Arbeiten hohe Anforderungen stellte. Die Projektleitung lag bei der ETH als Eigentümerin der Siedlung, der Woko oblag die laufende Information der Mieterschaft und die Lösung der mieterseitigen Probleme und Konflikte. Ende 2002 wurden die TV-Anschlüsse und im Januar 2003 der Online-Internet-Zugang aufgeschaltet.

Die Woko investierte rund Fr. 21'000.- für die Internet-Anbindung zur ETH, mit Funkbridge, Antenne und Switches, sowie Fr. 61'500.- für die Satelliten-TV-Empfangsanlage. Für Fr. 15'000.- rüstete sie die Küchen mit Tablaren aus, und investierte insgesamt Fr. 11'000.- in Anschaffung und Installation von Geräten zur Erfassung und Abbuchung der Waschmaschinen-Kosten. Die gesamten Investitionen beliefen sich auf rund Fr. 108'000.-

Besondere Anstrengungen wurden von der Woko als Mieterin und von der städtischen Liegenschaftenverwaltung als Eigentümerin für das Studentenhaus **Altstetterstrasse 183** unternommen. Die Woko investierte rund Fr. 58'000.- in die Neu-Möblierung der Zimmer und Wohnküchen, während der Eigentümer die Küchenböden erneuerte. Rund Fr. 4000.- wurden von der Woko für die Cablecom-Anschlussgebühr und für die neue Beleuchtung in den Küchen aufgewendet.

Auch im Studentenhaus **Tannenrauchstrasse 35** investierte die Woko als Mieterin beträchtliche Mittel, total Fr. 43'000.- Davon entfielen Fr. 10'000.- auf Server, Switches und Router für den Internet-Anschluss, und Fr. 33'000.- für Internet-Verkabelung und die Bereitstellung eines Surf-Raumes.

Eigene Liegenschaft

An der Hirzenbachstrasse 4, der einzigen Liegenschaft im Eigentum der Woko, betrug der Unterhaltsaufwand rund Fr. 23'500.-, wovon Fr. 19'000.- auf die Renovation der frei gewordenen Wohnung Nr. 11 entfielen. Fr. 2000.- wurden für bauphysikalische Abklärungen zur Vorbereitung der anstehenden Sanierungsarbeiten an Dach und Fassaden aufgewendet.

Hausordnungen und Haus-Infos nach Mass

Bisher dienten die Allgemeinen Miet- und Wohnbedingungen der Woko auch als **Hausordnung** der betreffenden Häuser. Im Vorjahr wurde für die Siedlung Bülachstrasse eine speziell auf die dortigen Verhältnisse zugeschnittene Hausordnung erarbeitet, zusammen mit Bewohnerschaft und Hauswartung. Streitpunkte sollen durch anerkannte Regeln entschärft und Kosten durch verantwortliches Verhalten unter Kontrolle gehalten werden. So soll die Hausordnung letztlich zu einem guten Zusammenleben und zu langfristig günstigen Mietzinsen beitragen. In Ergänzung zur Hausordnung wurde auch eine sogenannte **Hausinfos** erarbeitet. Sie soll vor allem den neuen BewohnerInnen helfen, sich zurechtzufinden und auf deren zahlreiche Fragen eingehen

Auf der Grundlage dieser Musterlösungen wurden nun im Berichtsjahr Hausordnungen und Haus-Infos individuell für alle grösseren Studentenhäuser der Woko erarbeitet und in Kraft gesetzt. Sie können auch auf der Website der Woko unter den betreffenden Liegenschaften eingesehen werden. Nebst der Bülachstrasse-Siedlung verfügen nun die Häuser Altstetterstrasse, Tannenrauchstrasse, Badenerstrasse, Elsastrasse, Germaniastrasse, Hochstrasse, Kantstrasse, Rebhüslweg, Lerchenhalde und Lerchenrain über individuelle Hausordnungen und Haus-Infos.

Leitung, Administration

Stellvertretung in der Vermietung, Wechsel in der Hauswartung

Im Berichtsjahr musste das Verwaltungsteam seine Flexibilität unter Beweis stellen: Anita Neff, Leiterin des Ressorts Vermietung und Sekretariat, verabschiedete sich in der zweiten Jahreshälfte für ihren Mutterschaftsurlaub. Sie wurde von Luzia Poffet nach gründlicher Einarbeitung sehr gut vertreten. In der Hauswartung verliess Fritz Thomi die Woko im August 2002 nach drei Jahren; die Häuser Lerchenhalde, Lerchenrain, Tannenrauchstrasse, Leonhardshalde und neu Gsteigstrasse 18 werden nun von Christian Habegger als vollamtlicher Hauswart betreut. Die Stellenprozente für Verwaltung und Hauswartung blieben konstant.

Anliegen der Hausverantwortlichen

Bei den 33 Hausverantwortlichen mussten im Berichtsjahr nur sieben Stellen neu besetzt werden. Im November 2002 wurde wiederum ein Meeting mit den Hausverantwortlichen durchgeführt, diesmal in der Katakombe, dem beliebten Treffpunkt im Studentenhaus Lerchenhalde. Bei Imbiss und Umtrunk wurden die Hausverantwortlichen über die Entwicklungen in der Woko informiert und anstehende Probleme mit dem Verwaltungsteam diskutiert. Im Vordergrund standen diesmal Fragen in Zusammenhang mit der Einschränkung der Eigenrekrutierung; kritisiert wurden insbesondere Störungen, die sich für die MitbewohnerInnen beim Zusammenleben mit einer grösseren Anzahl oft allzu festfreudiger Erasmus-Studierender ergaben.

Wiederum wurden die Hausverantwortlichen zur Unterhaltsplanung der Häuser im Eigentum der Stiftung für Studentisches Wohnen beigezogen: Die Anregungen der BewohnerInnen werden über die Hausverantwortlichen in die Unterhaltsplanung mit einbezogen, wobei durchaus noch vermehrte Initiative und Mitwirkung erwünscht wäre.

Neuer Internet-Auftritt bewährt sich

Ende Februar 2002 konnte der neue Internet-Auftritt www.woko.ch aufgeschaltet werden. Im Lauf des Jahres wurden die neu erarbeiteten, spezifischen Haus-Infos und Hausordnungen in die Website gestellt und laufend über die aktuellen Angebote wie auch über die neuen Projekte informiert. Vermehrt wurde von den MieterInnen auch die Möglichkeit genutzt, Unter- oder NachmieterInnen auf dem „Anschlagbrett“ von www.woko.ch zu suchen. Alle Arbeitsplätze wurden mit dem Betriebssystem Windows 2000 aufgerüstet und der Virenschutz verstärkt.

Stiftung Studentisches Wohnen

Baubeginn Studentensiedlung Bülachhof

Die Stiftung für Studentisches Wohnen projiziert unter der Bezeichnung *Bülachhof* den Bau einer zweiten Etappe der Studentensiedlung neben der Universität Zürich-Irchel. Weitere 222 Zimmer für Studierende der ETH und der Universität sollen zu den seit 1994 vermieteten 270 Zimmern hinzukommen. An der Planung und Realisierung dieses Projektes war die Woko auch 2002 intensiv beteiligt, insbesondere durch Mitwirkung in der Baukommission. Die Bedürfnisse der künftigen BewohnerInnen konnten so in den Planungen und Entscheiden optimal berücksichtigt werden.

Im Sommer 2002 wurden die Bauarbeiten mit dem Spatenstich durch die Rektoren von ETH und Universität begonnen, und liegen trotz extrem nassem Herbstwetter im Terminplan. Besonders für die an den Bauplatz angrenzende Kinderkrippe in der Studentensiedlung *Netzwerk* waren die Störungen oft gross, doch konnten - beispielsweise mit der Einrichtung eines Ausweichspielplatzes hinter dem *Netzwerk* – stets Lösungen gefunden werden. Dabei wurde sowohl von den Studierenden wie auch von Personal und Leitung der Krippe viel Verständnis bewiesen, während die Kleinen die Bauarbeiten als faszinierendes Spektakel genossen. Der Bezug der Siedlung steht für das Wintersemester 2003 fest; sie wird dann der Woko zur Vermietung und Verwaltung übergeben. Interessenten informieren sich unter www.woko.ch.

Kauf: Elsastrasse 17

Im Juli 2002 kaufte die Stiftung für Studentisches Wohnen das bisher von der Genossenschaft *Tulingerhaus* geführte Studentenhaus Elsastrasse 17 im Zürcher Kreis 4 und übergab es der Woko zur Verwaltung und Vermietung. Dieses Studentenhaus grenzt an das bereits der Stiftung gehörende, von der Woko verwaltete Studentenhaus Badenerstrasse 280 an und enthält 21 voll möblierte Zimmer mit Telefon- und Kabelfernseh-Anschluss sowie drei Küchen. Der Betrieb konnte ohne Unterbruch weitergeführt werden.

Kauf und Umbau: Gsteigstrasse 18

Im September 2002 kaufte die Stiftung für Studentisches Wohnen die ehemalige Alterssiedlung Gsteigstrasse 18 in Zürich-Höngg. Die Stiftung beschloss, mit einem Budget von rund drei Millionen Franken eine umfassende Renovation durchzuführen. Nach sehr kurzer Planungszeit wurden die Bauarbeiten bereits im November 2002 begonnen, und werden im Mai 2003 abgeschlossen sein. Für die Woko war es eine schwierige und oft belastende Aufgabe, das Haus bis Baubeginn zu räumen und für die teils randständigen bisherigen BewohnerInnen Lösungen zu finden. Dank der guten Zusammenarbeit mit der bisherigen Eigentümerin, der Stiftung Alterswohnungen, und insbesondere dem Sozialamt der Stadt Zürich konnte dieses heikle Problem anständig und ohne Verzögerung der Bauarbeiten gelöst werden.

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

Mit diesem Haus werden Woko und Stiftung für Studentisches Wohnen den Studierenden aus oberen Semestern, und insbesondere Doktorierenden und Austauschstudierenden aus dem Ausland, ein Angebot machen können, das ihren spezifischen Bedürfnissen zu günstigen Preisen optimal entspricht.

Statistik Stichtag 31.12.2002**MieterInnen nach Nationalität**

Land	MieterInnen in Prozent			Anzahl 2002
	2000	2001	2002	
Schweiz	78.0	77.9	78.5	852
Deutschland	8.5	8.8	8.9	97
China	2.0	1.9	1.7	18
Italien	1.2	1.7	1.4	15
Liechtenstein	1.2	1.2	1.1	12
Österreich	0.8	1.7	0.8	9
Luxemburg	1.4	1.0	0.8	9
ehem. Jugoslawien	1.2	0.5	0.7	8
weitere Länder	5.7	5.3	6.1	65
Total	100	100	100	1085

Schweizer MieterInnen nach Kantonen

Kanton	MieterInnen in Prozent			Anzahl 2002
	2000	2001	2002	
Zürich	35.0	35.3	36.2	308
St. Gallen	11.6	12.1	11.6	99
Luzern	8.0	7.9	8.4	72
Aargau	4.5	5.8	6.3	54
Bern	5.6	4.9	5.8	49
Graubünden	4.8	5.1	5.0	43
Tessin	6.0	4.7	4.6	39
Baselland	3.9	3.4	3.2	27
Baselstadt	2.5	3.9	2.8	24
Solothurn	2.4	2.4	2.6	22
Thurgau	2.9	2.4	2.3	20
Waadt	2.5	2.6	2.2	19
Zug	1.7	0.5	1.5	13
Genf	0.9	0.9	1.2	10
Schwyz	1.3	1.6	1.1	9
Wallis	1.7	1.4	0.9	8
beide Appenzell	1.5	0.9	0.8	7
Uri	0.9	1.1	0.5	4
Übrige	2.3	3.1	3.0	25
Total	100	100	100	852

MieterInnen nach Schulen

	MieterInnen in Prozent			Anzahl
	2000	2001	2002	2002
ETH Zürich	54	54	56	608
Universität Zürich	39	40	37	401
weitere Schulen	7	6	7	76
Total	100	100	100	1085

MieterInnen nach Geschlecht

	MieterInnen in Prozent			Anzahl
	2000	2001	2002	2002
Männer	62	60	57	618
Frauen	38	40	43	467
Total	100	100	100	1085

Mutationen (Einzüge / Auszüge)

Liegenschaften grösser als 30 Zimmer	Anzahl Zimmer	Mutation in Prozent der Anzahl Zimmer			Anzahl Mutationen
	2002	2000	2001	2002	2002
Bülachstrasse 1-11	266	44	38	37	98
Lerchenhalde /-rain	192	62	53	45	87
Tannenrauchstr. 35	77	55	92	95	73
Rebhüsliweg 1-5	67	87	73	76	51
Kantstrasse 20	40	40	65	50	20
Altstetterstrasse 183	39	51	49	61	24
Leonhardshalde	36	92	58	33	12
Total	1085	58	54	50	537

Mietdauer der Ausgezogenen

Liegenschaften grösser als 30 Zimmer	Mietdauer in Monaten, ausgezogen:		
	2000	2001	2002
Bülachstrasse 1-11	31	28	27
Lerchenhalde /-rain	24	21	19
Tannenrauchstrasse 35	27	23	16
Rebhüsliweg 1-5	11	24	19
Kantstrasse 20	18	18	15
Altstetterstrasse 183	23	21	18
Leonhardshalde 15-19	14	16	14
Total	22	22	20

Eigentümerinnen, Zimmerzahl

Eigentümerinnen	Anzahl Zimmer			Prozent 2002
	2000	2001	2002	
Stiftung Studentisches Wohnen	453	453	505	46
Stadt Zürich	278	286	290	27
Eidgenossenschaft	192	192	192	18
Kanton Zürich	69	69	40	4
Woko	0	0	36	3
Stiftung PWG	25	25	22	2
Total	1017	1025	1085	100

Jahresrechnung 2002

Rechnung 2002 Verwaltete Liegenschaften

	Rechnung 1.1.2002- 31.12.2002	Rechnung 1.1.2001- 31.12.2001	Rechnung 1.1.2000- 31.12.2000	Erläuterung
Mieterträge Wohnräume	2'445'814	2'351'560	2'286'807	1
Mieterträge Gewerbe, Parkplätze	224'850	222'941	221'979	2
Leerstand	-3'600	-3'000	-11'129	
Mietausfall	-2'290	-750	-450	3
Total Mieterträge	2'664'774	2'570'751	2'497'207	
Baurechtszinsen	-257'911	-257'911	-257'911	
Versicherungen, Abgaben	-21'256	-20'475	-19'169	4
Reparaturen, Unterhalt	-316'412	-562'504	-337'347	5
Total Betriebskosten Gebäude	-595'579	-840'890	-614'427	
Heizung, Warmwasser	-111'634	-120'045	-100'723	6
Elektrizität, Kochgas	-94'003	-88'034	-84'976	7
Wasser, Abwasser	-105'917	-98'852	-97'630	8
Waschmaschinengeld	15'457	14'246	5'021	
Kehrichtabfuhr, Entsorgung	-20'226	-18'865	-23'496	9
Hauswartung, Hausverantwortliche	-116'830	-112'083	-114'306	10
Gartenunterhalt	-27'620	-39'319	-34'876	
Betriebskosten Hauswartung	-19'810	-17'416	-17'929	
Diverse Betriebskosten	-1'644	-1'119	-8'165	
Putzmittel, Kleinunterhalt	-9'207	-8'665	-7'294	
TV-Anschlussgebühren, Internet	-35'389	-30'434	-31'531	11
Verwaltungskosten	-230'034	-221'784	-216'071	12
Total Nebenkosten	-756'857	-742'370	-731'976	
Total Mieterträge	2'664'774	2'570'751	2'497'207	
Total Gebäudekosten	-595'579	-840'890	-614'427	
Total Nebenkosten	-756'857	-742'370	-731'976	
Brutto-Ergebnis an Stiftung	-1'312'338	-987'491	-1'150'804	13
Ergebnis verwaltete Lieg.	0	0	0	14

Rechnung 2002 Miet- und Eigenliegenschaften

	Rechnung 1.1.2002- 31.12.2002	Rechnung 1.1.2001- 31.12.2001	Rechnung 1.1.2000- 31.12.2000	Erläuterung
Mieterträge Wohnräume	2'348'548	2'321'161	2'402'977	15
Übrige Mieterträge	40'912	35'313	36'822	16
Erträge Nebenkostenpauschalen	12'384	7'406	6'624	17
Leerstand	-1'202	-669	-892	
Mietausfall	0	-520	-5	
Total Mieterträge	2'400'642	2'362'691	2'445'526	
Mietaufwand	-1'438'824	-1'509'064	-1'551'928	18
Kapitalverzinsung	-28'473			19
Versicherungen, Abgaben	-10'237	-9'812	-10'215	
Reparaturen, Unterhalt	-30'862	-60'863	-63'036	20
Abschreibung, Rückstellungen	-149'743	-94'978	-147'370	21
Total Gebäudekosten	-1'658'139	-1'674'717	-1'772'549	
Heizung, Warmwasser	-132'205	-149'774	-120'244	22
Elektrizität, Kochgas	-139'697	-137'621	-151'417	23
Wasser, Abwasser	-58'326	-56'094	-55'925	24
Waschmaschinengeld	9'056	6'308	6'130	25
Kehrichtabfuhr, Entsorgung	-14'984	-12'733	-22'925	
Hauswartung, Hausverantwortliche	-131'874	-130'759	-124'443	
Gartenunterhalt	-7'281	-9'672	-8'287	
Betriebskosten Hauswartung	-16'202	-16'475	-16'585	
Diverse Betriebskosten	-258	-2'347	-1'157	
Putzmittel, Kleinunterhalt	-5'914	-8'028	-9'892	
Telefonabonnemente	-2'715	-1'903	-3'459	
TV-Anschlussgebühren, Internet	-19'743	-9'687	-6'649	26
Verwaltungskosten	-221'263	-228'872	-233'443	27
Total Nebenkosten	-741'406	-757'657	-748'296	
Total Mieterträge	2'400'642	2'362'691	2'445'526	
Total Gebäudekosten	-1'658'139	-1'674'717	-1'772'549	
Total Nebenkosten	-741'406	-757'657	-748'296	
Ergebnis Liegenschaften	1'097	-69'683	-75'319	

Verwaltungsrechnung 2002

	Rechnung 1.1.2002- 31.12.2002	Rechnung 1.1.2001- 31.12.2001	Rechnung 1.1.2000- 31.12.2000	Erläuterung
Abgeltung Verwaltung Stift.lieg.	230'034	228'872	215'181	12
Umlage Verwalt.kosten Miet-Lieg.	221'263	221'784	234'333	27
Mahn- und Umtriebsgebühren	6'232	9'855	13'282	
Total Verwaltungserträge	457'529	460'511	462'796	
Löhne, Entschädigungen	-297'807	-281'234	-286'696	28
Sozialversicherungen	-33'696	-33'357	-33'878	29
Personalvorsorge	-42'486	-38'765	-35'700	30
Ausbildung, Spesen, Uebriges	-2'948	-2'115	-1'245	
Total Personalkosten	-376'937	-355'471	-357'519	
Büromaterial	-809	-1'308	-2'332	
Telefon, Porti	-10'397	-9'312	-14'111	
Drucksachen	-7'533	-9'425	-14'491	
Raumkosten	-1'929	-2'582	-291	
Abschreibung, Wartung	-24'575	-39'517	-46'237	31
Übrige Bürokosten	-441	-100	-283	
Total Bürokosten	-45'684	-62'244	-77'745	
Zahlungstaxen Post	-7'029	-7'893	-8'685	
Bankspesen	-4'553	-4'508	-3'712	
Total Zahlungskosten	-11'582	-12'401	-12'397	
Verwaltungsversicherungen	-2'219	-2'538	-2'808	
Revision, div. Dienstleistungen	-2'655	-3'194	-2'830	
Kommunikation, Werbung	-8'312	-2'026	-5'128	32
Übriger Verwaltungsaufwand	-3'714	-3'790	-4'977	33
Übrige Verwaltungskosten	-16'900	-11'548	-15'743	
Total Verwaltungserträge	457'529	460'511	462'796	
Total Verwaltungskosten	-451'103	-441'664	-463'404	
Ergebnis Verwaltung	6'426	18'847	-608	

Übrige Rechnung 2002

Ergebnis Liegenschaften	1'097	-69'683	-75'319	
Ergebnis Verwaltung	6'426	18'847	-608	
Vermögenserträge	167'467	182'291	143'398	34
Kautionszinsen	-7'082	-10'075	-8'256	
Genossenschafterbeiträge	2'000	2'000	3'000	35
Ausserord. Ertrag und Aufwand	7'188	40'263	110'348	36
Rücklage für Wohnprojekte	-150'000	-14'471	-295'420	
Gesamtergebnis	27'096	149'172	-122'857	

Konsolidierte Bilanz Liegenschaften und Verwaltung per 31.12.2002

<u>Aktiven</u>	<u>31.12.2002</u>	<u>31.12.2001</u>	<u>Uf.</u>	
Kasse, Post, Bank	750'921	517'760	37	
Total liquide Mittel	750'921	517'760		
Akonto Heiz- und Nebenkosten	65'915	34'105	38	
Verrechnungssteuer	14'713	31'667	39	
Diverse Debitoren, Transitorische Aktiven	12'791	10'985	40	
Total Guthaben	93'419	76'757		
Heizmaterialvorräte	12'124	20'292		
Apparate, Mobiliar	309'015	229'538	41	
abzüglich Wertberichtigung Mobiliar	-220'982 =	88'033	-168'618 =	60'920
Fahrzeuge u. Ausrüstung Hauswartung	92'869	91'886		
abzüglich Wertberichtigung Fahrzeuge	-48'833 =	44'036	-37'224 =	54'662
EDV	151'020	135'188	42	
abzüglich Wertberichtigung EDV	-151'020 =	0	-135'000 =	188
aktivierte Umbauten	208'197	82'746	43	
abzüglich Wertberichtigung Umbauten	-103'588 =	104'609	-51'284 =	31'462
Total Mobilien u. akt. Umbauten	248'802	167'524		
Wertschriften	1'286'368	2'919'054	44	
Sparkonto, Festgeld	308'466	1'529'973	45	
Garantiehinterlagen	37'234	30'927	46	
Zinsloses Darlehen für Bülachhof	1'300'000		47	
abzüglich Wertberichtigung Darlehen	-1'300'000 =	0	0	
Liegenschaften	1'627'026		48	
abzüglich Wertberichtigung Liegenschaft	-8'135 =	1'618'891	0	
Total Anlagevermögen	3'250'959	4'479'954	49	
Total Aktiven	<u>4'344'101</u>	<u>5'241'995</u>		
<u>Passiven</u>				
Sammelkonto Mieten	168'501	136'173	50	
Kautionen, kapitalisierte Kautionszinsen	564'931	568'122		
Stiftung für Studentisches Wohnen	112'339	41'491	51	
Diverse Kreditoren, Transitorische Passiven	230'597	150'092	52	
Total Fremdkapital	1'076'368	895'878		
Rückstellung Ferien, Ueberzeit, Entschädigungen	20'000	20'000	53	
Rückstellung Unterhalt, Renovation, diverse	1'149'627	1'118'206		
Rückstellung Nebenkostenabgrenzung	146'217	133'117	54	
Rückstellung Wohnprojekte	189'303	1'339'303	55	
Total Rückstellungen	1'505'147	2'610'626		
Genossenschaftskapital	7'500	7'500		
Reserven	1'727'990	1'578'819		
Jahresergebnis	27'096	149'172		
Total Eigenkapital	1'762'586	1'735'491		
Total Passiven	<u>4'344'101</u>	<u>5'241'995</u>		

Ergebnisse 2002 der verwalteten Liegenschaften

Liegenschaft	Anzahl Zimmer	Mieterträge	Baurechtszins, Versicherung, Abgaben	Reparaturen, Unterhalt, Ausstattung	Heizung, Elektrizität, Gas	Wasser, Abwasser, Entsorgung	Hauswartung, Reinigung, Gartenunterhalt	Putzmittel, Kleinunterhalt, TV/Internet/Telefon, Div. Betriebskosten	Ertrag aus Waschmaschinengeld	Vermietung, Verwaltung	Brutto-Ergebnis der Liegenschaft an Stiftung	Nebenkosten pro Zimmer und Monat
Badenerstrasse 280	27	166'464	-1'453	-24'895	-10'258	-7'205	-9'531	-2'568		-13'984	96'570	134
Vorjahr	27	167'164	-1'441	-17'598	-13'096	-6'871	-9'238	-2'440		-13'943	102'537	141
Bülachstrasse Studierende	266	1'384'363	-217'207	-43'493	-102'961	-68'819	-84'536	-30'608	13'520	-124'593	725'666	125
Vorjahr	266	1'377'322	-217'094	-277'851	-101'811	-66'224	-93'471	-28'486	13'678	-123'959	482'104	125
Bülachstrasse Gewerbe	0	175'963		-973						-7'039	167'951	0
Vorjahr	0	175'355		-15'509						-7'300	152'546	0
Elsastrasse 17 (ab 1.7.02)	21	63'024	-186	-13'402	-2'381	-1'855	-4'435	-1'469	277	-5'672	33'901	62
Vorjahr												
Germaniastrasse 103	28	138'930	-10'420	-5'704	-12'076	-7'040	-12'310	-3'113		-12'504	75'763	140
Vorjahr	28	139'406	-10'592	-30'475	-15'543	-7'116	-12'907	-1'024		-12'547	49'202	146
Gsteigstrasse 18 (ab 1.9.02)	0	20'337	-589		-4'511	-4'212	-1'801			-1'830	7'394	0
Vorjahr												
Hochstrasse 108	25	136'514	-1'082	-7'128	-8'574	-6'470	-10'958	-1'497		-12'286	88'519	133
Vorjahr	25	135'438	-1'071	-29'980	-8'744	-5'956	-10'765	-1'268		-12'189	65'465	130
Kantstrasse 20	40	219'581	-1'799	-70'796	-25'425	-13'415	-20'842	-4'843		-19'762	62'699	176
Vorjahr	40	219'852	-1'782	-153'955	-25'472	-13'178	-21'395	-5'525		-19'787	-21'242	178
Rebhüslweg 1,3,5	67	359'598	-46'432	-150'022	-39'450	-17'125	-19'847	-2'143	1'660	-32'364	53'875	136
Vorjahr	67	356'215	-46'404	-37'137	-43'415	-18'373	-21'041	-1'474	567	-32'059	156'879	144
Total Berichtsjahr	474	2'664'774	-279'168	-316'413	-205'636	-126'141	-164'260	-46'241	15'457	-230'034	1'312'338	133
Vorjahr	453	2'570'752	-278'384	-562'505	-208'081	-117'718	-168'817	-40'217	14'245	-221'784	987'491	137
Pro Zimmer und Monat		468	-49	-56	-36	-22	-29	-8	3	-40	231	
Vorjahr		473	-51	-103	-38	-22	-31	-7	3	-41	182	

Ergebnisse 2002 der Miet-Liegenschaften (A-L)

Liegenschaft	Anzahl Zimmer	Mietträge	Mietaufwand, (bzw. Kapitalzins) Versicherung, Abgaben	Reparaturen, Unterhalt, Rückstellungen, Abschreibungen	Heizung, Elektrizität, Gas	Wasser, Abwasser, Entsorgung	Hauswartung, Reinigung, Gartenunterhalt	Putzmittel, Kleinunterhalt, TV/Internet/Telefon, Diverse Betriebskosten	Ertrag aus Waschmaschinengeld	Vermietung, Verwaltung	Netto-Ergebnis der Liegenschaft	Nebenkosten pro Zimmer und Monat
Altstetterstrasse 183	39	158'861	-87'593	-39'403	-19'901	-2'191	-13'824	-5'069		-16'884	-26'004	124
Vorjahr	39	153'158	-92'238	-17'324	-21'678	-1'135	-8'689	-1'719		-16'884	-6'509	107
Bändlistr./Glaubtenstr.	11	31'200	-24'912		-2'321		-384	-798		-1'210	1'575	36
Vorjahr (ab 1.11.01)	11	2'140	-2'496							-335	-691	3
Chorgasse 7	8	48'660	-38'277	-1'870	-2'694		-576	-2'231		-3'216	-204	91
Vorjahr	8	48'660	-39'402	-1'950	-2'695		-576	-1'205		-3'216	-384	80
Erismannhof 16	3	13'584	-9'546	0	-4'201		-528	-288		-1'206	-2'185	173
Vorjahr	3	13'584	-9'834	-360	-2'009		-474	-72		-1'206	-371	104
Götzstrasse 4/8	6	26'436	-17'483	-543	-3'861		-744	-618		-2'412	775	106
Vorjahr	6	26'526	-17'996	-720	-3'925		-564	-654		-2'412	255	105
Hafnerstr.17, Konradstr.49-55	22	105'924	-75'296	-7'988	-5'069	-907	-2'932	-459		-8'844	4'429	69
Vorjahr	22	105'504	-77'789	-8'126	-4'614	-40	-1'584	-546		-8'844	3'961	59
Hirzenbachstr. 4 (ab 1.7.02)	36	66'495	-28'543	-24'168				-116		-4'012	9'656	10
Vorjahr												
Ilanzhofweg 5	3	14'148	-10'063	-360	-1'498		-456	-270		-1'206	295	95
Vorjahr	3	14'034	-10'063	-480	-1'248		-510	-303		-1'206	224	91
Kinkelstrasse 44	4	14'664	-9'328	-415	-1'978		-276	-309		-1'608	750	87
Vorjahr	4	14'664	-9'599	-480	-2'392		-321	-75		-1'608	189	92
Kirchgasse 36	12	72'228	-55'175	-2'679	-5'615		-792			-4'824	3'143	78
Vorjahr	12	72'228	-56'692	-1'746	-7'955		-792			-4'824	219	94
Leonhardshalde 15,17,19	36	185'660	-131'610	-5'833	-26'561	-10'011	-18'907	-521		-14'472	-22'255	163
Vorjahr	36	184'998	-130'137	-9'036	-18'228	-9'700	-19'695	-848		-14'874	-17'520	147
Lerchenhalde, Lerch'rain	192	674'169	-330'273	-60'050	-65'542	-34'643	-60'136	-8'794	5'766	-77'184	43'313	104
Vorjahr	192	629'471	-318'392	-84'963	-72'112	-35'405	-61'741	-6'389	844	-77'184	-25'871	109

Ergebnisse 2002 der Miet-Liegenschaften (M-Ze)

Liegenschaft	Anzahl Zimmer	Mieterträge	Mietaufwand, Versicherung, Abgaben	Reparaturen, Unterhalt, Rückstellungen, Abschreibungen	Heizung, Elektrizität, Gas	Wasser, Abwasser, Entsorgung	Hauswartung, Reinigung, Gartenunterhalt	Putzmittel, Kleinunterhalt, TV/Internet/Telefon, Diverse Betriebskosten	Ertrag Waschmaschinengeld	Vermietung, Verwaltung	Netto-Ergebnis der Liegenschaft	Nebenkosten pro Zimmer und Monat
Münstergasse 25	13	55'116	-35'015	-4'265	-9'047		-792	-337		-5'226	434	99
Vorjahr	13	55'116	-35'037	-3'250	-7'507		-792	-336		-5'226	2'968	89
Plattenstrasse 24	3	9'840	-4'314	-180	-3'620		-216			-1'206	304	140
Vorjahr	3	9'840	-4'314	-360	-3'612		-216			-1'206	132	140
Predigergasse 13	6	30'304	-19'124	-1'288	-5'760	-430	-432			-2'412	858	125
Vorjahr	6	30'304	-19'682	-2'025	-4'804	-410	-432			-2'412	539	112
Röntgenstrasse 86	3	11'172	-8'385	-180	-891		-216	-337		-1'206	-43	74
Vorjahr	3	11'172	-8'628	-360	-896		-216	-336		-1'206	-470	74
Röslibrunnenweg 5	6	27'348	-17'975	-720	-3'802		-525	-393		-2'412	1'521	99
Vorjahr	6	27'348	-18'497	-720	-4'427		-498	-182		-2'412	612	104
Schöneeggstrasse 27	4	13'968	-8'689	-1'300	-2'050		-288	-349		-1'608	-316	89
Vorjahr	4	13'968	-8'951	-1'440	-1'846		-288	-300		-1'608	-465	84
Scheuchzerstr. 96	6	23'184	-14'381	-360	-4'253	-45	-648	-785		-2'412	300	113
Vorjahr	6	23'184	-14'813	-720	-3'715		-486	-429		-2'412	609	98
Stolzestrasse 19	8	26'496	-16'023	-480	-4'731		-840	-618		-3'216	588	98
Vorjahr	8	26'496	-16'491	-1'039	-4'504	-75	-642	-190		-3'216	339	90
Tannenrauchstr. 35	77	326'539	-193'829	-22'849	-36'403	-1'376	-40'781	-2'635	2'847	-30'954	559	118
Vorjahr	77	290'745	-190'711	-12'534	-43'290	-1'889	-40'164	-3'805	3'851	-30'954	-28'751	126
Zederstrasse 12	9	48'024	-35'760	-2'711	-4'696	-223	-870	-197		-3'618	-51	89
Vorjahr	9	48'024	-34'379	-1'744	-4'203	-2'774	-1'406			-3'618	-100	111

Ergebnisse 2002 der Miet-Liegenschaften (Zü-Zw)

Liegenschaft	Anzahl Zimmer	Mieterträge	Mietaufwand, Versicherung, Abgaben	Reparaturen, Unterhalt, Rückstellungen, Abschreibungen	Heizung, Elektrizität, Gas	Wasser, Abwasser, Entsorgung	Hauswartung, Reinigung, Gartenunterhalt	Putzmittel, Kleinunterhalt, TV/Internet/Telefon, Diverse Betriebskosten	Ertrag Waschmaschinengeld	Vermietung, Verwaltung	Netto-Ergebnis der Liegenschaft	Nebenkosten pro Zimmer und Monat
Zürichbergstr14 (bis 31.1.02)	29	12'088	-8'279		-3'853	-2'849	-3'005	-113		-972	-6'983	372
Vorjahr	29	144'929	-92'635	-995	-17'252	-886	-8'581	-1'449		-12'060	11'071	116
Zürichbergstr. 24	28	160'977	-122'220	-1'716	-14'637	-10'639	-3'353	-1'137	443	-11'256	-3'538	121
Vorjahr	28	157'528	-122'209	-1'672	-17'167	-9'032	-3'353	-1'500	1'614	-11'658	-7'449	122
Zürichbergstr. 93	18	111'953	-75'366	-703	-14'004	-8'889	-1'296	-548		-7'236	3'911	148
Vorjahr	18	120'488	-83'158	-710	-13'606	-6'288	-2'736	-541		-7'236	6'213	141
Zweierstrasse 15	26	131'604	-100'074	-541	-24'915	-1'108	-2'543	-1'706		-10'452	-9'735	131
Vorjahr	26	131'603	-100'091	-1'558	-22'519	-1'018	-2'007	-967		-10'452	-7'009	118
Total Berichtsjahr	608	2'400'642	-1'477'533	-180'602	-271'903	-73'311	-155'360	-28'628	9'056	-221'264	1'097	102
Vorjahr	572	2'355'712	-1'514'234	-154'312	-286'204	-68'652	-156'763	-21'846	6'309	-228'269	-68'259	110
Pro Zimmer und Monat		329	-203	-25	-37	-10	-21	-4	1	-30	0	
Vorjahr		343	-221	-22	-42	-10	-23	-3	1	-33	-10	

Jahresrechnung 2002: Erläuterungen

Erläuterungen zu den verwalteten Liegenschaften

- 1 Mietertrag Zunahme 4%, durch Bestandeszunahme. Keine Mietzinserhöhungen.
- 2 Mieterträge für Parkplätze, Garagen, Ladenlokale, Kinderkrippe.
- 3 Abgeltungen für eingeschränkte Benutzbarkeit der Garagen in Bülachstrasse 13 während den Bauarbeiten Bülachhof.
- 4 Zunahme 4% wegen Bestandeszunahme.
- 5 Abnahme um 44% gegenüber dem Vorjahr, durch Fertigstellung der Nachrüstungsprogramme für TV, Internet und Baumängel.
- 6 Rückgang des Heizaufwandes durch niedrigere Tarife und weniger Heizgradtage im 2002.
- 7 Erhöhung um 7% je zur Hälfte durch Bestandeszunahme und Mehrverbrauch pro Bewohner.
- 8 Mehrbelastung von 7% durch Bestandeszunahme um 4% und Mehrverbrauch pro Bewohner.
- 9 Mehrbelastung von 7% durch Bestandeszunahme um 4% und Mehrverbrauch pro Bewohner.
- 10 Zunahme 4% wegen Bestandeszunahme
- 11 Bestandeszunahme und Tarifierhöhungen der Cablecom.
- 12 Verwaltungsentschädigung an die Woko gemäss Verwaltungsvertrag mit der Stiftung für Studentisches Wohnen: 4% des Mietertrages für gewerbliche Vermietung, 9% des Mietertrages für zimmerweise Vermietung.
- 13 Mit dem Bruttoergebnis an die Stiftung werden die Kosten der Stiftung für Kapitalverzinsung, Abschreibung, Rückstellungen, Risikozuschlag und neue Projekte gedeckt.
- 14 Für die Woko entsteht in den verwalteten Liegenschaften weder ein Gewinn noch ein Verlust.

Erläuterungen zu den Miet- und Eigenliegenschaften

- 15 Zunahme um 1% als Resultante gegenläufiger Bewegungen: Wegfall von Zürichbergstrasse 14, Mietzinssenkung an Zürichbergstrasse 93, Mietzinserhöhung an Tannenrauchstrasse 35, TV- und Internet-Zuschlag an Altstetterstrasse 183, Erträge aus zusätzlichen Wohnungen an Bändlistrasse, Glaubtenstrasse und der neuen Liegenschaft Hirzenbachstrasse 4.
- 16 Zusätzliche Mieterträge für Parkplätze an der Hirzenbachstrasse 4.
- 17 Zusätzliche Nebenkostenpauschalen aus der wohnungsweisen Vermietung an Bändli- und Glaubtenstrasse.
- 18 Rückgang um 5% als Resultante von Zugängen und Abgängen, sowie einiger Mietzinssenkungen in städtischen Mietobjekten.
- 19 kalkulatorische Kapitalverzinsung der Woko-eigenen Liegenschaft Hirzenbachstrasse 4, zu 3.5% p.a. ab Juli 2002.
- 20 Unterhaltsaufwendungen der Woko wurden vermehrt aktiviert, um sie über mehrere Jahre verteilt abzuschreiben.
- 21 Die grösseren Investitionen der Woko im Jahr 2002 für Möblierung und insbesondere für TV- und Internet-Anschlüsse der Zimmer wurden aktiviert; die TV/Internet-Investitionen werden über drei Jahre abgeschrieben.
- 22 Rückgang des Heizaufwandes um 12% durch niedrigere Tarife und weniger Heizgradtage in der Heizperiode 2001/2002.
- 23 Mehrbelastung um 1.5 % durch Mehrverbrauch pro Bewohner.
- 24 Mehrbelastung um 4 % durch Mehrverbrauch pro Bewohner.
- 25 Vermehrte Anwendung kostendeckender Tarife für die Benützung der Waschmaschinen.
- 26 Verdoppelung des Aufwandes für Cablecom-Anschlüsse: Lerchenhalde plus Fr. 4983.-, Altstetterstrasse 183 plus Fr.3183.-, diverse städtische Wohnungen plus Fr. 2358.-
- 27 Kalkulatorische Belastung der betreffenden Liegenschaften mit einem Anteil an den Verwaltungskosten von Fr. 33.50 pro Zimmer und Monat.

Erläuterungen zu Verwaltungsrechnung und Übrige Rechnung

- 28 Der Betrag für Löhne und Entschädigungen liegt 6 % über dem Vorjahr: 2 Prozentpunkte des Anstiegs entfallen auf Teuerungsausgleich und berufliche Entwicklung, 4 Prozentpunkte auf doppelte Lohnzahlungen für Einarbeitung sowie für die Kosten eines Mutterschaftsurlaubs. Vom Gesamtbetrag von Fr. 297'807.- entfielen total Fr. 15'960.- (Vorjahr 19'320.-) auf Entschädigungen für Sitzungen und Arbeiten der nicht angestellten Verwaltungsräte, auf das Fixum des Präsidenten, und auf die Entschädigungen der Geschäftsprüfungskommission. Die Pensen der vier hauptamtlichen MitarbeiterInnen der Verwaltung verharren im Jahr 2002 bei 320 Stellenprozenten.
- 29 AHV, IV, EO, ALV, FAK, Unfall- und Krankentaggeldversicherung.
- 30 Zunahme aufgrund der höheren Lohnsumme, des gestiegenen Durchschnittsalters des Personals, sowie erheblichen Prämien-erhöhungen beim Risikoteil der beruflichen Vorsorge.
- 31 Davon EDV-Abschreibung Fr.16'020.-
- 32 Davon Fr. 4050.- Inseratkosten für neuen Hauswart, und Fr. 3086.- für Plakate und Flyers zur Einführung der neuen Woko-Website.
- 33 Generalversammlung, Mitgliedschaftsbeiträge, HV-Abend, VR-Auslagen.
- 34 Zins- und Dividendenerträge auf Kapitalanlagen sowie kalkulatorischer Zinsertrag auf eigener Liegenschaft total Fr. 84'836.- (Vorjahr Fr. 120'767.-), per saldo realisierte Kapitalgewinne aus Verkauf von Kapitalanlagen Fr. 82'631.- (Vorjahr Fr 61'524.-).
- 35 Freiwilliger Mitglieder-Beitrag des Zürcher Universitätsvereins.
- 36 Wegfall des bisherigen Beitrags der Stadt Zürich an die Betriebskosten des Studentenhauses Tannenrauchstrasse 35. Restbetrag aus der Verbuchung periodenfremder Erträge.

Erläuterungen konsolidierte Bilanz Liegenschaften und Verwaltung

- 37 Liquidität für anfangs Januar fällige, grosse Zahlungen.
- 38 Als Mieterin leistet die Woko Akonto-Zahlungen an die betreffenden Hauseigentümer. Durch den Rückstand von Verwaltungen bei diesen Abrechnungen nahm das entsprechende Guthaben zu.
- 39 Rückgang der verzinslichen Anlagen und der Zinssätze.
- 40 Nicht bezahlte Kautionen Fr. 1507.-, Stock Hauskassen Fr. 1167.- allg. Debitoren Fr. 4000.-, Transitorische Aktiven Fr. 6117.-
- 41 Die Zunahme um Fr. 79'477.- setzt sich zusammen aus Fr. 57'629.- für die Neumöblierung Altstetterstrasse; Fr. 18'830.- für Apparate des Internet-Anschlusses Lerchenrain; Fr. 10'259.- für dasselbe an der Tannenrauchstrasse, Fr. 1145.- für einen Kühlschrank in der Münstergasse 25, sowie einer Abnahme, verursacht durch die Abgabe einer Liegenschaft.
- 42 Die Zunahme um Fr. 15'832.- umfasst Fr. 8446.- für die Website-Realisierung, Fr. 3756.- für Ersatz und Installation eines PCs und eines Druckers, Fr. 2673.- für Lizenz und Installation von Windows 2000 auf allen Arbeitsplätzen, sowie Fr. 958.- für Digitalcamera.
- 43 Die Zunahme um Fr. 125'451.- umfasst Fr. 88'809.- für Lerchenrain (TV-Satellitenempfangsanlage, Waschmaschinen-Kartenlesegerät, Internet-Installationen, Küchentablare); Fr 32'864.- für Tannenrauchstrasse (Internet-Verkabelung, Surf-Raum); sowie Fr. 3778.- für Altstetterstrasse (Cablecom-Investitionsbeitrag, Installation Küchenbeleuchtung).
- 44 Bestandesabnahme durch Wertschriftenverkauf.
Kurswert per 31.12.2002 Fr. 1'459'859.-; Bewertungsreserve Fr. 173'491.- (Vorjahr: Fr. 438'775.-).
- 45 Bestandesabnahme zur Finanzierung des Woko-Beitrages an den Bülachhof und zum Kauf von Hirzenbachstrasse 4.
- 46 Depots der Woko an Vermieter und die Post, mit Zins.
- 47 Der Beitrag der Woko an die Studierendensiedlung Bülachhof erfolgte in Form eines sehr langfristigen und zinslosen Darlehens, das praktisch Geschenkcharakter hat, und daher mit indirekter Abschreibung als Nonvaleur bilanziert wird.
- 48 Kaufpreis der Liegenschaft Hirzenbachstrasse 4 Fr. 1'610'000.- zuzüglich Handänderungskosten sowie wertvermehrenden Unterhaltsarbeiten, abzüglich indirekte Abschreibung.
- 49 Zusammensetzung des Anlagevermögens per 31.12.2002 (Wertschriften zum Kurswert, Liegenschaft zum Netto-Bilanzwert):
Liegenschaften 47%, Obligationenfonds 22%, Aktienfonds 13%, Liquidität 9%, Alternative Anlagen 8%, Guthaben 1%.
- 50 Die Mietzins-Sollstellungen und die Mietzins-Zahlungen werden auf das Sammelkonto Mieten verbucht, das den Saldo aller Mietzins-Vorauszahlungen und -Ausstände per 31.12.2002 zeigt.

- 51 Kontokorrentschuld gegenüber der Stiftung, als Saldo der Ergebnisse der Stiftungsliegenschaften 2002 und der Akonto-zahlungen 2002 der Woko an die Stiftung.
- 52 Erfasste, am Stichtag noch nicht bezahlte Fakturen Fr. 165'824.-, Kontokorrent EWZ und Erdgas Fr. 32'349.-, Schlüsseldepots Fr. 12'030.-, abgerechnete, noch nicht rückbezahlte Kautionen Fr. 996.-, nicht eingelöste Checks Fr. 596.-, unklare Einzahlungen Fr. 368.-, Heizraten von Mietern Fr. 3'040.-, transitorische Passiven Fr. 7'757.-, Kontokorrent gegenüber der AHV Fr. 7637.-.
- 53 Bis Ende 2002 noch nicht bezogene Ferien und Überzeitguthaben.
- 54 Fehlende Fakturen von EWZ und Erdgas wurden pro rata rückgestellt.
- 55 Die Wertberichtigung des zinslosen Darlehens an die Stiftung für Studentisches Wohnen für die Siedlung Bülachhof wurde zulasten der Rückstellungen für Wohnprojekte vorgenommen.

Budget 2003

Budget 2003 Verwaltete Liegenschaften

	Budget 1.1.2003- 31.12.2003	Rechnung 1.1.2002- 31.12.2002	Rechnung 1.1.2001- 31.12.2001
Mieterträge Wohnräume	2'980'796	2'445'814	2'351'560
Mieterträge Gewerbe, Parkplätze	223'932	224'850	222'941
Leerstand	-6'000	-3'600	-3'000
Mietausfall	-2'000	-2'290	-750
Total Mieterträge	3'196'728	2'664'774	2'570'751
Baurechtszinsen	-307'911	-257'911	-257'911
Versicherungen, Abgaben	-26'300	-21'256	-20'475
Reparaturen, Unterhalt	-287'000	-316'412	-562'504
Total Betriebskosten Gebäude	-621'211	-595'579	-840'890
Heizung, Warmwasser	-139'700	-111'634	-120'045
Elektrizität, Kochgas	-114'700	-94'003	-88'034
Wasser, Abwasser	-124'800	-105'917	-98'852
Waschmaschinengeld	13'600	15'457	14'246
Kehrichtabfuhr, Entsorgung	-23'200	-20'226	-18'865
Hauswartung, Hausverantwortliche	-140'700	-116'830	-112'083
Gartenunterhalt	-31'600	-27'620	-39'319
Betriebskosten Hauswartung	-23'700	-19'810	-17'416
Diverse Betriebskosten	-4'700	-1'644	-1'119
Putzmittel, Kleinunterhalt	-12'850	-9'207	-8'665
TV-Anschlussgebühren, Internet	-35'200	-35'389	-30'434
Verwaltung	-280'418	-230'034	-221'784
Total Nebenkosten	-917'968	-756'857	-742'370
Total Mieterträge	3'196'728	2'664'774	2'570'751
Total Gebäudekosten	-621'211	-595'579	-840'890
Total Nebenkosten	-917'968	-756'857	-742'370
Bruttoertrag an Stiftung	-1'657'549	-1'312'338	-987'491
Ergebnis verwaltete Lieg.	0	0	0

Budget 2003 Miet- und Eigenliegenschaften

	Budget 1.1.2003- 31.12.2003	Rechnung 1.1.2002- 31.12.2002	Rechnung 1.1.2001- 31.12.2001
Mieterträge Wohnräume	2'487'199	2'348'548	2'321'161
Übrige Mieterträge	32'520	40'912	35'313
Erträge Nebenkostenpauschalen	1'200	12'384	7'406
Leerstand	-1'000	-1'202	-669
Mietausfall	-500	0	-520
Total Mieterträge	2'519'419	2'400'642	2'362'691
Mietaufwand	-1'466'504	-1'438'824	-1'509'064
Kapitalverzinsung	-52'800	-28'473	0
Versicherungen, Abgaben	-11'253	-10'237	-9'812
Reparaturen, Unterhalt	-87'020	-30'862	-60'863
Abschreibung, Rückstellungen	-150'572	-149'743	-94'978
Total Gebäudekosten	-1'768'149	-1'658'139	-1'674'717
Heizung, Warmwasser	-143'600	-132'205	-149'774
Elektrizität, Kochgas	-138'900	-139'697	-137'621
Wasser, Abwasser	-64'652	-58'326	-56'094
Waschmaschinengeld	6'500	9'056	6'308
Kehrichtabfuhr, Entsorgung	-14'130	-14'984	-12'733
Hauswartung, Hausverantwortliche	-129'016	-131'874	-130'759
Gartenunterhalt	-7'800	-7'281	-9'672
Betriebskosten Hauswartung	-16'300	-16'202	-16'475
Diverse Betriebskosten	-4'400	-258	-2'347
Putzmittel, Kleinunterhalt	-11'056	-5'914	-8'028
Telefonabonnemente	-2'500	-2'715	-1'903
TV-Anschlussgebühren, Internet	-25'929	-19'743	-9'687
Verwaltung	-222'699	-221'263	-228'872
Total Nebenkosten	-774'482	-741'406	-757'657
Total Mieterträge	2'519'419	2'400'642	2'362'691
Total Gebäudekosten	-1'768'149	-1'658'139	-1'674'717
Total Nebenkosten	-774'482	-741'406	-757'657
Ergebnis Liegenschaften	-23'212	1'097	-69'683

Verwaltungsbudget 2003

	Budget 1.1.2003- 31.12.2003	Rechnung 1.1.2002- 31.12.2002	Rechnung 1.1.2001- 31.12.2001
Verwalt.entschädig. Stiftungslieg.	280'418	230'034	228'872
Verwalt.entschädig. Miet-Lieg.	222'699	221'263	221'784
Mahn- und Umtriebsgebühren	6'000	6'232	9'855
Total Verwaltungserträge	509'117	457'529	460'511
Löhne, Entschädigungen	-308'000	-297'807	-281'234
Sozialversicherungen	-36'000	-33'696	-33'357
Personalvorsorge	-44'000	-42'486	-38'765
Ausbildung, Spesen, Uebriges	-3'000	-2'948	-2'115
Total Personalkosten	-391'000	-376'937	-355'471
Büromaterial	-2'000	-809	-1'308
Telefon, Porti	-11'000	-10'397	-9'312
Drucksachen	-10'000	-7'533	-9'425
Raumkosten	-20'000	-1'929	-2'582
Abschreibung, Wartung	-25'000	-24'575	-39'517
Übrige Bürokosten	-1'000	-441	-100
Total Bürokosten	-69'000	-45'684	-62'244
Zahlungstaxen Post	-9'000	-7'029	-7'893
Bankspesen	-4'000	-4'553	-4'508
Total Zahlungskosten	-13'000	-11'582	-12'401
Verwaltungsversicherungen	-3'000	-2'219	-2'538
Revision, div. Dienstleistungen	-4'000	-2'655	-3'194
Kommunikation, Werbung	-4'000	-8'312	-2'026
Übriger Verwaltungsaufwand	-4'000	-3'714	-3'790
Übrige Verwaltungskosten	-15'000	-16'900	-11'548
Total Verwaltungserträge	509'117	457'529	460'511
Total Verwaltungskosten	-488'000	-451'103	-441'664
Ergebnis Verwaltung	21'117	6'426	18'847

Übriges Budget 2003

Ergebnis Liegenschaften	-23'212	1'097	-69'683
Ergebnis Verwaltung	21'117	6'426	18'847
Vermögenserträge	80'000	167'467	182'291
Kautionszinsen	-5'000	-7'082	-10'075
Genossenschaftsbeiträge	2'000	2'000	2'000
Ausserord. Ertrag und Aufwand	1'000	7'188	40'263
Aufwand für Wohnprojekte	-50'000	-150'000	-14'471
Gesamtergebnis	25'905	27'096	149'172

Bericht der Geschäftsprüfungskommission (GPK)

Zusammensetzung der GPK: Raymond Bandle (Präsident)
 Claudia Klaus-Bernasconi
 Martin Lassner

Die GPK hat sich durch die Teilnahme ihrer Mitglieder an den insgesamt fünf Verwaltungsratssitzungen mit den dazu gehörenden Protokollen erneut von der wie gewohnt ordnungsgemässen Verwaltung überzeugen können.

Auf die diesjährige Generalversammlung tritt Martin Lassner, der bereits während der Zeit von 1991 bis 1994 als Liegenschaftenbetreuer Kleinhäuser in der Woko-Verwaltung tätig war, nach 7-jähriger Zugehörigkeit zur GPK zurück. Ich möchte ihm an dieser Stelle für seinen Einsatz zugunsten der Woko ganz herzlich danken und ihm für die Zukunft alles Gute wünschen.

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

Dementsprechend beantragt die GPK der ordentlichen Generalversammlung 2003, dem Verwaltungsrat unter der besten Verdankung für die geleistete umfangreiche Arbeit im Rechnungsjahr Decharge zu erteilen.

Zürich, den 27. März 2003

Raymond Bandle

Postfach
Hochbordstrasse 9
CH-8600 Dübendorf
Telefon 01 821 51 72
Telefax 01 821 51 86



**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 2002 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. 27'096 und einem Eigenkapital von SFr. 1'762'587 zu genehmigen.

Dübendorf, 27. März 2003/mb-30

Die Revisionsstelle:

Reviduna Revisions AG

Markus Brechbühl
Dipl. Wirtschaftsprüfer

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