

Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich
Geschäftsbericht 2001

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:
Sabine Kuhn; Eindrücke aus Woko-Wohngruppen

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Woko - Ein Kurzportrait	1
Aus der Arbeit des Verwaltungsrates	2
Organe und Verwaltungsteam 2001	7
Geschäftsgang 2001 im Überblick	10
Jahreschronik 2001	11
Vermietung	12
Wohnraum-Angebot	15
Betrieb und Unterhalt der Liegenschaften	17
Leitung, Administration	20
Stiftung für Studentisches Wohnen	21
Statistik	23
Jahresrechnung 2001	26
Jahresrechnung 2001: Erläuterungen	31
Budget 2002	34
Budget 2002: Erläuterungen	36
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	37
Bericht und Antrag der Revisionsstelle	38

Woko - Ein Kurzportrait

Zimmer für Studierende

Die Woko vermietet in Zürich rund 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.

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 2001 zu acht ordentlichen Sitzungen und führte eine Informations-Veranstaltung für die Genossenschafter durch. Nebst der Begleitung des Geschäftsganges und den reglementarischen Geschäften wie Jahresrechnung, Jahresbericht und Budget erarbeitete der Verwaltungsrat insbesondere die von der Generalversammlung verlangten Berichte und bereitete die Genossenschafter-Information vor.

Der Verwaltungsrat beschloss, der Stiftung für Studentisches Wohnen für den Bau der Siedlung Bülachhof, mit 222 Zimmern für Studierende, einen Beitrag von 1.3 Millionen Franken in Form eines zinslosen, langfristigen Darlehens zu gewähren. Im weiteren behandelte der Verwaltungsrat die von der Stiftung für Studentisches Wohnen angestossene Revision des Verwaltungsvertrages zwischen Stiftung und Woko und stimmte dem überarbeiteten Verwaltungsvertrag mit Geltung ab 1. Januar 2002 zu. Als gewichtiges Geschäft beschloss der Verwaltungsrat im Dezember den Kauf der Liegenschaft Hirzenbachstrasse 4 in Zürich-Schwamendingen im Betrag von 1.65 Millionen Franken. Schliesslich bewilligte er auch eine grössere Investition zur Erneuerung des Mobiliars im Studentenhaus Altstetterstrasse 183.

Die **Generalversammlung** fand am 25. 4. 2001 statt. Thomas Schlepfer schied aus dem Verwaltungsrat aus. Sein mehrjähriger, engagierter Einsatz für die Woko wird herzlich verdankt. Während über 20 Jahren hatte Bernd-Dieter Niebuhr die Generalversammlungen der Woko geleitet und gab nun dieses Amt ab; als Nachfolger wurde Kurt Zraggen gewählt. Wenige Wochen nach der Generalversammlung musste der Verwaltungsrat vom Tod Bernd-Dieters Kenntnis nehmen. Mit ihm verlor die Woko einen langjährigen, treuen Freund und lieben Kollegen.

Die Generalversammlung beauftragte den Verwaltungsrat mit der Erstellung eines Berichtes über das Verhältnis der Woko zu den Eigentümerinnen ihres Wohnraumes. Zudem bat die Generalversammlung den Verwaltungsrat zu prüfen, ob und wie der Bestand an besonders preisgünstigem Wohnraum ausgebaut werden könne, und erteilte den Auftrag zur Durchführung einer Informations-Veranstaltung für die Genossenschafter im Laufe des Geschäftsjahres.

Verhältnis zu den Hauseigentümerinnen

In einem umfangreichen Bericht wurde das Verhältnis der Woko zu den Eigentümerinnen ihres Wohnraums dargestellt. Die wichtigsten Resultate sind nachstehend zusammengefasst.

Gegen die Hälfte des von der Woko vermieteten Wohnraums gehört der *Stiftung für Studentisches Wohnen*. Dieser Anteil wird weiter zunehmen, indem die Stiftung neue Häuser einbringt, während bisher von der Stadt Zürich an die Woko vermieteter Wohnraum wegfällt. Das Verhältnis zwischen Woko und Stiftung ist gut und personell eng verbunden. Die zunehmende Abhängigkeit der Woko von der Stiftung wird kompensiert durch die Abhängigkeit der Stiftung von den Leistungen der Woko als Verwaltung. Indem die Woko für die Stiftung alle Verwaltungstätigkeiten besorgt, hat sie auf der praktischen Ebene einen grossen Einfluss auf Unterhalt und Bewirtschaftung dieser Häuser. Hingegen ist der Einfluss des Verwaltungsrates der Woko auf strategischer Ebene klein, da die Stiftung die grundlegenden Entscheidungen über Mietzinspolitik, Unterhalt, Hauswartung, usw. trifft.

Ein Viertel des von der Woko vermieteten Wohnraums gehört der *Stadt Zürich*. Dieser Anteil wird weiter abnehmen, indem bisherige Studentenhäuser anderweitig genutzt, und möglicherweise einige städtische Studentenhäuser an die Stiftung für Studentisches Wohnen abgegeben werden. Das Verhältnis zwischen Stadt und Woko ist gut, wozu besonders auch der städtische Vertreter im Verwaltungsrat der Woko beiträgt. Die Stadt zeigt sich willens, auch in Zukunft das studentische Wohnen mit Beiträgen an Stiftungsprojekte zu unterstützen. Auf der operativen Ebene, bei Unterhalt und Hauswartung der städtischen Häuser, ist die Zusammenarbeit aus Sicht der Woko-Mitarbeiter oft frustrierend, weil die Woko von der studentischen Mieterschaft für Mängel verantwortlich gemacht wird, ohne die Kompetenz zu haben, Abhilfe schaffen zu können.

Mit einem Anteil von etwa 18 Prozent steht die *Eidgenossenschaft* an dritter Stelle der Hauseigentümerinnen. Die beiden an die Woko vermieteten Studentenhäuser Lerchenhalde und Lerchenrain werden in baulicher Hinsicht durch die ETH verwaltet. Die Zusammenarbeit mit der Woko ist gut, wovon die aktuellen Renovationsprogramme für diese Häuser zeugen. Fragezeichen bestehen jedoch bezüglich der künftigen Eigentumsverhältnisse der beiden Häuser und deren künftigen Mietzinsniveau. Für einen Anstieg des Liegenschaftensanteils der Eidgenossenschaft besteht keinerlei Aussicht.

Auf den *Kanton Zürich* entfallen nach der Rückgabe des Hauses Zürichbergstrasse 14 noch etwa drei Prozent des Wohnraums. Die Zusammenarbeit mit der kantonalen Liegenschaftsverwaltung ist

problemlos, jedoch ist für eine Zunahme des kantonalen Anteils kein Potential ersichtlich. Zwei Prozent des Wohnraums schliesslich entfallen auf die PWG Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich, einer mit öffentlichen Mitteln geschaffenen privatrechtlichen Stiftung. Nach dem renovationsbedingten Auszug aus dem Haus Mattengasse 4 hat die Woko keinen Wohnraum mehr von privaten Eigentümern.

Die im Sommer 2001 durchgeführte Suche nach privaten, preisgünstigen *Mietliegenschaften* für Studierende hat zu keinem Ergebnis geführt. Es zeigt sich, dass die Zukunft des institutionalisierten studentischen Wohnens beim Wohneigentum und nicht bei der Miete liegt. Dies beweist auch die Entwicklung bei vergleichbaren Organisationen wie Verein- und Stiftung Jugendwohnhilfe Zürich. Die Woko hat rückblickend mit dem Aufbau der Stiftung für Studentisches Wohnen und mit der entschlossenen Unterstützung der Stiftungsprojekte einen für das studentische Wohnen erfolgreichen Weg eingeschlagen.

Förderung des preisgünstigen Wohnraums

Der den Genossenschaffern abgegebene Bericht *Der besonders günstige Wohnraum der Woko* zeigt Zahlen und Fakten zu den Zimmerpreisen der Woko. Den Geschäftsberichten ist zu entnehmen, dass der durchschnittliche Nettomietzins (ohne Nebenkostenanteil) eines Woko-Zimmers von 1996 bis 2000 von Franken 273.- auf 284.- pro Monat stieg, während die Nebenkosten in diesem Zeitraum von Franken 103.- auf 121.- stiegen. Die durchschnittliche Qualität des Wohnraums und die gebotenen Leistungen wurden in diesem Zeitraum deutlich verbessert. Damit sind Woko-Zimmer weiterhin sehr preisgünstig. Die resultierenden Erhöhungen der Nettomieten sind auf Veränderungen im Liegenschaftensbestand und auf Renovationen zurückzuführen. Die Woko sah sich in der Vergangenheit nicht dem Ziel verpflichtet, den Studierenden einzelne Häuser mit ganz besonders niedrigen Zimmerpreisen anzubieten. Vielmehr war sie bestrebt, möglichst viele Zimmer zu einem *studentisch tragbaren* Mietzins anzubieten und dabei gleichwertige Zimmer zu ähnlichen Preisen zu vermieten. Durch Quersubventionierungen wurde bewusst mietzinsnivellierend gewirkt.

Auch in Zukunft wird sich die Woko dafür einsetzen, Wohnraum zu studentisch tragbaren Preisen anzubieten. Dieses Ziel will sie jedoch in Uebereinstimmung mit der Stiftung für Studentisches Wohnen *nachhaltig* verfolgen: Besonders billige Zimmerpreise durch Unterlassung des notwendigen Unterhalts und durch Verlotterung der von ihr betriebenen Häuser, lehnt sie ab. Andererseits will sie auch keine Häuser mieten oder zur Verwaltung übernehmen, deren Mietzinsen über einem studentisch noch tragbaren Niveau liegen. Der in der Vergangenheit angewandte Mietzinsausgleich zwischen unterschiedlich teuren Häusern ist aufgrund des heutigen Mietrechts nicht mehr im gleichen Mass möglich.

Zur Beschaffung von neuem, preisgünstigem Wohnraum wurde im Sommer 2001 eine umfassende Suche im Zürcher Wohnungsmarkt durchgeführt. Gesucht wurde nach Liegenschaften in Zürich, vorzugsweise in den Kreisen 4 und 5, die von der Woko preisgünstig gemietet werden könnten und sich für studentische BewohnerInnen eignen. Rund 250 Liegenschaftsverwaltungen, Makler, Genossenschaften, Pensionskassen und die Konkursämter wurden systematisch telefonisch kontaktiert. Inserate in Zeitungen und Internet wurden ausgewertet und eigene Inserate geschaltet. Leider führte diese Aktion zu keinem Erfolg.

Hingegen konnten von der Stadt Zürich einige Wohnungen für begrenzte Zeit in Liegenschaften gemietet werden, die demnächst abgebrochen oder renoviert werden. Diese preisgünstigen Wohnungen wurden durch die Woko wohnungsweise und unmöbliert an Studierende untervermietet.

Die fruchtlosen Bemühungen um Mietliegenschaften zeigten, dass derzeit nur eigenes Wohneigentum längerfristig ein preisgünstiges studentisches Wohnen ermöglicht. In diesem Sinn unterstützte die Woko auch im Berichtsjahr weiterhin tatkräftig die Anstrengungen der Stiftung für Studentisches Wohnen zur Bereitstellung von günstigem neuem Wohnraum. Das Projekt Bülachhof mit 222 Zimmern wird mit einem zinslosen Darlehen im Betrag von 1.3 Millionen Franken unterstützt, was zusammen mit den Subventionen der öffentlichen Hand eine beträchtliche Verbilligung dieser Zimmer ermöglicht. Schliesslich hat der Verwaltungsrat sich für den Kauf einer eigenen Liegenschaft entschieden. Der interessante Kaufpreis wird es ermöglichen, im neuen Woko-Haus preisgünstigen studentischen Wohnraum anbieten zu können.

Genossenschaftler-Information

Am 13. November 2001 wurde die gewünschte Informations-Veranstaltung für die Genossenschaftler durchgeführt. Die Information verlief in einer positiven und angeregten Atmosphäre. Die Berichte des Verwaltungsrates zum preiswerten Wohnraum und zum Verhältnis der Woko zu den Eigentümern, der Bericht von Christian Moser über die umfassende Suche nach Mietliegenschaften, sowie der Bericht von Meinrad Stöckli zum Geschäftsgang der Woko wurden mit Interesse aufgenommen und gründlich diskutiert. Drei Genossenschaftler waren an der Veranstaltung vertreten.

Dank

Gerne danken wir an dieser Stelle allen, die die Woko auch in diesem Jahr tatkräftig unterstützt haben. Besonderes erwähnen möchten wir den VSETH, die ETH Alumni, sowie den Zürcher Universitätsverein, die die neue Studentensiedlung Bülachhof mit einem finanziellen Beitrag unterstützt haben. Ein besonderer Dank gilt den Mitarbeitenden der Woko für ihre ausgezeichnete Arbeit sowie Peter Birkenhauer für seine Arbeit im Rahmen der Berichte des Verwaltungsrates.

Organe und Verwaltungsteam 2001

Genossenschafterinnen und Genossenschafter:

Verband der Studierenden ETH Zürich; Kurt Zgraggen (bis 25.4.01),
Peter Birkenhauer

Verband der Studierenden Universität Zürich; Daniela Casanova
ETH Alumni (ehemals GEP); Martin Lanz

Zürcher Universitätsverein; Prof. Dr. Balder Gloor (bis 25.4.01),
Dr. Annette Pestalozzi

Dolmetscherschule Zürich; Ron Hochuli

Kant. Maturitätsschule für Erwachsene, Zürich; Marcel Schneider

Hochschule für Gestaltung und Kunst, Zürich; Immanuel Witschi

Musikstudierende Musikhochschule Zürich; Tobias Gerber

Theaterhochschule Zürich; David Allers

Wohnstiftung für Studierende, Basel; Felix Hauser

Verwaltungsrat:

Gion Janett, Präsident

Dr. Meinrad Stöckli, Rechnungsführer

Peter Birkenhauer, Vizepräsident

Walter Huber, Delegierter der Stadt Zürich

Thomas Schlepfer, bis 25. 4. 2001

Geschäftsprüfungskommission:

Raymond Bandle, Präsident

Claudia Klaus-Bernasconi

Alwin Häfelfinger

Martin Lassner

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; Vermietung, Sekretariat
Peter Berger; Buchhaltung, Stellvertretung Vermietung
María-José Blass; Liegenschaftenverwaltung
Mario Boldini; Hauswartung Bülachstrasse, Kantstrasse, Hochstrasse,
Badenerstrasse, Rebhüslweg
Fritz Thomi; Hauswartung Lerchenrain, Lerchenhalde,
Tannenrauchstrasse, Leonhardshalde, Zürichbergstrasse 14.

Studentische Hausverantwortliche:

Altstetterstrasse 183	Natalia Morata
Badenerstrasse 280	Silvia Caviezel
Bülachstrasse 1-11	Gazment Dauti
Chorgasse 7	Christophe Braun (bis 30.6.01), Oliver Folini
Erismannhof 16	Thomas Tobler (bis 31.10.01), Athalie Cardwell
Germaniastr. 103	Angela Sanders
Götzstrasse 4/8	Christoph Lötscher
Hafnerstrasse 17	Philip Schmid (bis 30.6.01), Nadine Cybulski
Hochstrasse 108	N. von Einem (bis 30.9.01), Vital Wohlgehnsinger
Ilanzhofweg 5	Ute Mayer (bis 30.4.01), Susanne Cranz
Kantstrasse 20	Lorenz Trippel
Kinkelstrasse 44	Erasmus Bieri
Kirchgasse 36	Evelyn Mörgeli (bis 30.6.01), Daniel Hauser
Konradstrasse 49	Marius Dürr
Konradstrasse 51	Véronique Rouvinez
Konradstrasse 55	Stefan Toggweiler (bis 30.6.01), David Heigold
Leonhardshalde 15	Beno Baumberger
Lerchenhalde 39-45	Patric Strasser
Lerchenrain 7-13	Lukas Lipp (bis 30.4.01), Johanna Gerum
Lindenhofstrasse 9	Cornelia Fuchs (bis 30.6.01)
Münstergasse 25	Urs Scherer
Plattenstrasse 24	Angelika Simai

Studentische Hausverantwortliche (Fortsetzung):

Predigergasse 13	Ruth Meyerhans
Rebhüslweg 1-5	Niki Kuthan (bis 30.6.01), Richard Bartlomé
Röntgenstrasse 86	Georg Patscheider
Röslibrunnenweg 5	Daniel Glauser
Scheuchzerstr. 96	Markus Riesch (bis 31.12.01), Pascale Schneider
Schöneggstrasse 27	Daniel André
Stolzestrasse 19	Marius Lemberg
Tannenrauchstr. 35	Urs Grädel
Zederstrasse 12	Roland Knutti (bis 30.6.01), Caroline Gartmann
Zürichbergstr. 14	Benjamin Krexa
Zürichbergstr. 24	Dusan Djordjevic
Zürichbergstr. 93	Valentin Treu (bis 31.12.01), Ganymed Stanek
Zweierstrasse 15	Peter Beltrame (bis 31.12.01), Roland Fischer

Geschäftsgang 2001 im Überblick

Ende 2001 konnte die Woko den Studierenden einen *Bestand* von 1025 Zimmern, 8 mehr als im Vorjahr, anbieten: Im Sommer musste die Wohnung an der Lindenhofstrasse zurückgegeben werden, Ende Jahr konnten Wohnungen an der Bändli- und der Glaubtenstrasse für beschränkte Zeit gemietet werden. Die Nachfrage der Studierenden nach Woko-Zimmern war weiterhin sehr hoch und konnte für den Beginn des Wintersemesters 2001/02 nicht gedeckt werden. Der Anteil der ETH-Studierenden an der Mieterschaft der Woko verharrte bei 54 Prozent und derjenige der Uni-Studierenden stieg leicht auf 40 Prozent. Konstant blieb der Anteil der ausländischen Mieterschaft mit 22 Prozent, hingegen nahm der Anteil der Frauen nochmals auf jetzt 40 Prozent zu.

Trotz der weiter gestiegenen Nebenkosten wurden die meisten *Zimmerpreise* im Berichtsjahr weiterhin konstant gehalten. In einigen Fällen wurden Mehrkosten für zusätzliche Leistungen für Online-Internet- und Kabelfernseh-Anschluss, in Absprache mit den betreffenden Mieter-Innen auf die Zimmerpreise umgelegt. Spürbare Mietzinserhöhungen musste die Mieterschaft an der Tannenrauchstrasse hinnehmen, wo das hohe Betriebsdefizit nicht mehr länger unberücksichtigt bleiben konnte.

Erneut wurden sehr grosse Anstrengungen für den *Unterhalt* und die Verbesserung des Angebotes unternommen. 470 Woko-Zimmer sind jetzt mit einem Online-Internet-Zugang ausgestattet, über 500 haben einen zimmerweisen Anschluss an das Kabelfernsehen. Hervorzuheben ist besonders die von Juli bis Oktober durchgeführte Innenrenovation des Studentenhauses Lerchenhalde mit 96 Zimmern, und die umfangreichen Sanierungsmassnahmen an der Kantstrasse zur Behebung von Feuchtigkeitsproblemen.

Im Berichtsjahr wurde der *Internet-Auftritt* der Woko grundlegend neu gestaltet und ausgebaut. Seit Februar 2002 bietet ihre Website unter www.woko.ch eine umfassende Informationsquelle für die zimmersuchenden Studierenden, für die Mieterinnen und Mieter der Woko und für alle an der Woko interessierten Kreise.

Die *finanzielle Lage* der Genossenschaft ist gesamthaft weiterhin gut. Die Liegenschaftsrechnung schloss trotz der eingeleiteten Massnahmen mit einem Verlust von weiterhin rund 70'000 Franken, der aber durch niedrigere Verwaltungskosten und durch den guten Wertschriften-ertrag mehr als ausgeglichen wurde. Liquidität, Rückstellungen und Eigenkapital reichen aus, um alle absehbaren Verpflichtungen gut erfüllen zu können.

Jahreschronik 2001

- Januar: Grosse Nachfrage, fast alle Zimmer sind schon vor Versand der Angebotsliste vermietet. Büroöffnungszeiten verdoppelt.
- Februar: Kantstrasse, Hochstrasse: Verkabelung aller Zimmer für Online-Internet- und TV-Zugang. Siedlung Bülachhof: Jury wählt Ausführungsprojekt. Neuer Musikraum im Lerchenrain.
- März: Neuerungen im Vermietungsablauf, die Angebotsliste wird abgeschafft. Küchenrenovation Zederstrasse 12. Studentensiedlung Bülachhof: Beginn der Ausführungsprojektierung.
- April: Information der MieterInnen über die Mietzinserhöhung an der Tannenrauchstrasse 35. Generalversammlung 25. April.
- Mai: Badenerstrasse 280: Telefon-Verkabelung. Räumung der Wohnung Lindenhofstrasse 9.
- Juni: Neue Gartenmöblierung am Rebhüslweg. Altstetterstrasse: Verkabelung aller Zimmer für Online-Internet- und TV-Zugang. Besuch der Universität Delft bei der Woko: Information über Angebot und Abläufe.
- Juli: Bülachstrasse 1-11: Sanierung der Haustüren und der im Vorjahr noch nicht sanierten Fenster. Beginn der Innenrenovation Lerchenhalde.
- August: Umfassende Suche nach Mietliegenschaften für Studierende. Konzept für neue Web-Site der Woko. Bülachstrasse 1-11: Verkabelung aller Zimmer für Online-Internet- und TV-Zugang. Neue, befristete 5-Zimmer-Wohnung an der Bändlistrasse.
- September: Innenrenovation Lerchenhalde. In einzelnen Woko-Häusern werden die Zimmer inskünftig unmöbliert vermietet.
- Oktober: Germaniastrasse: Cablecom-Anschluss aller Zimmer. Projekte für Liegenschaftskäufe durch Stiftung und Woko. Erarbeitung der Inhalte und Programmierung der neuen Web-Site. Kantstrasse: Abschluss neue Belüftung der Sanitärräume, Sanierung Garteneingang. Abschluss der Renovation Lerchenhalde.
- November: Genossenschaftler-Information und HV-Abend.
- Dezember: Beschluss zum Kauf eines Hauses durch die Woko. Hochstrasse: Bessere Schalldämmung einzelner Zimmer. Zwei befristete 3-Zimmer-Wohnungen an der Glaubtenstrasse. Siedlung Bülachhof: Baubewilligung.

Vermietung

Ausgetrockneter Zürcher Wohnungsmarkt

Im Berichtsjahr erwies sich die Wohnungssuche im Raum Zürich als wenig aussichtsreich. Der Leerwohnungsbestand sank auf Promillewerte. Altbauten werden renoviert und stehen besonders den Studierenden als einkommensschwächere MieterInnen nicht mehr zur Verfügung. Gleichzeitig stieg die Zahl der Studentinnen und Studenten an den Zürcher Hochschulen auf einen neuen Höchstwert, auch eine Folge der doppelten Maturitätsjahrgänge. Entsprechend gross war während des ganzen Jahres die Nachfrage nach Zimmern bei der Woko.

Weniger Zimmerwechsel

Der ausgetrocknete Wohnungsmarkt spiegelt sich auch in der geringeren Bereitschaft, ein Zimmer bei der Woko rasch wieder zu verlassen: Die Mutationshäufigkeit sank von hohen 64 Prozent im 1999 auf 54 Prozent im Berichtsjahr. Besonders erfreulich ist der markante Rückgang der bisher hohen Mutationshäufigkeit am Rebhüslweg, wo zudem die durchschnittliche Wohndauer mit 24 Monaten über den Woko-Mittelwert von 22 Monaten anstieg.

Hohe Eigenrekrutierung: Verzicht auf Angebotsliste

Die Wohngruppen der Woko machen sehr häufig Gebrauch von ihrer Möglichkeit, eine Nachmieterin oder einen Nachmieter vorzuschlagen. Im Durchschnitt wurden 80 Prozent der frei werdenden Zimmer auf diese Weise vergeben. Leider schränkt dies die Möglichkeit ausserkantonaler oder ausländischer Studierender stark ein, bei der Woko ein Zimmer in Zürich zu erhalten.

Die Vermietung via Angebotsliste musste deshalb anfangs 2001 aufgegeben werden, da der grossen Zahl an Interessenten und Abonnenten der Angebotsliste ein viel zu kleines Angebot an freien Zimmern gegenüber stand. Der Versand der Angebotsliste konnte problemlos eingestellt werden, indem über längere Zeit keine neuen Abonnenten mehr aufgenommen und die wenigen verbleibenden Abonnenten alle schriftlich informiert wurden.

Vermietung nur mit persönlicher Kontaktnahme

Neu werden die Zimmer nur noch im persönlichen Kontakt auf dem Büro der Woko an der Leonhardstrasse 15 vermietet. Ob Angebote vorhanden sind oder nicht, wird jeweils im Internet bekannt gegeben. Sobald ein Zimmer gekündigt und kein direkter Nachfolger vorgeschlagen ist, gibt die Woko die Adresse auf Anfragen hin bekannt. Alle InteressentInnen – auch via Woko vorgeschlagene - müssen sich der Wohngruppe persönlich vorstellen und diese muss ihr Einverständnis unterschriftlich bestätigen.

Die Büroöffnungszeiten wurden dem grösseren Kundenverkehr entsprechend verdoppelt, neu von Montag bis Donnerstag von 11 bis 15 Uhr statt wie bisher bis 13 Uhr. Zudem wurde die Personal-Kapazität für die Vermietung etwas erhöht und der Empfangsbereich für die Kundschaft unter Opferung eines Sitzungsraumes erweitert.

Vermietung teilweise unmöbliert...

Bisher waren bei der Woko grundsätzlich nur möblierte Zimmer zu mieten. Neu wird ein Teil des Angebotes als unmöbliert bzw. teilweise möbliert angeboten und vermietet. Es handelt sich dabei um ältere Wohnungen oder Häuser, wo die Zimmer eine historisch gewachsene und kaum entflechtbare Mischung von Möblierungsvarianten aufweisen: von gealterten Woko-Möbeln - im Zimmer oder im Estrich - über privat mitgebrachte und zurückgelassene Einrichtungen bis zum Fehlen jeglicher Ausstattung im Zimmer. Auch bei unmöblierter Vermietung ist die Woko jedoch für eine ausreichende Ausrüstung von Küche, Waschküche und weiteren Gemeinschaftsräumen besorgt.

und neu auch an Gruppen

Von der Stadt Zürich konnten für begrenzte Zeit Wohnungen in Renovationsliegenschaften gemietet werden. Diese wurden von der Woko nicht wie sonst zimmerweise an die Studierenden untervermietet, sondern mit einem Kollektivvertrag an jeweils eine Gruppe von Studierenden, unmöbliert, weitergegeben. Die Heizungskosten sind im Mietzins für die Studierenden pauschal inbegriffen, die Stromrechnungen müssen von der Gruppe selbst bezahlt werden.

Höherer Frauenanteil, Anteile ETH und Uni konstant

Wiederum zugenommen hat der Anteil der Frauen unter der Mieterschaft der Woko, er stieg von 33 Prozent im 1998 auf nunmehr 40 Prozent. Der ETH-Anteil verharrte bei 54 Prozent, der Anteil der Uni-Studierenden nahm um einen Prozentpunkt zu auf 40 Prozent. Konstant blieben im Berichtsjahr auch der Anteil der ausländischen BewohnerInnen mit 22 Prozent, und der Anteil der Ausserkantonalen mit 65 Prozent aller Schweizer Woko-MieterInnen.

Mietzinsen: mit Ausnahmen konstant

Trotz der im Berichtsjahr wiederum gestiegenen, im Mietzins inbegriffenen, Nebenkosten blieben die Zimmerpreise der Woko auch 2001 konstant. Zusätzliche Leistungen für Online-Internet- und Kabelfernseh-Anschluss in jedem Zimmer führten in Absprache mit den betreffenden MieterInnen zu bescheidenen Erhöhungen der Zimmerpreise von fünf bis zehn Franken pro Monat.

An der Tannenrauchstrasse 35 musste aufgrund des grossen, seit Jahren wachsenden Betriebsverlustes eine grössere Mietzinserhöhung um 50 Franken pro Zimmer und Monat vorgenommen werden, wobei auch nach dieser Erhöhung die Preise der meisten Zimmer bei 300 Franken pro Monat, alles inklusive, liegen. In Härtefällen wurden individuelle Lösungen gefunden. Von der Mieterschaft wurde die Erhöhung ohne Freude, aber mit Verständnis für deren Notwendigkeit akzeptiert.

Mehr Problem-MieterInnen

Vermeehrt mussten sich die MitarbeiterInnen der Woko im Berichtsjahr auch mit Problemfällen in der Mieterschaft auseinandersetzen. Psychisch kranke, verhaltensauffällige oder sozial nicht anpassungsfähige MieterInnen wurden für ihre Mitbewohner zu einer Belastung, die diese nicht mehr tragen wollten und sich deshalb hilfesuchend an die Woko wandten. In belastenden und zeitaufwendigen Auseinandersetzungen musste nach Lösungen gesucht werden.

Wohnraum-Angebot

Bescheidene Zunahme

Nach den Verlusten im Vorjahr konnte die Woko im Berichtsjahr ihr Angebot wieder etwas vergrössern, von 1017 Zimmern Ende 2000 auf 1025 Zimmer per Ende 2001. Während Ende Mai die beliebte Woko-Wohnung an der Lindenhofstrasse abgegeben werden musste, konnten gegen Jahresende eine Fünzimmerwohnung an der Bändlistrasse sowie zwei Dreizimmerwohnungen an der Glaubtenstrasse neu angeboten werden. Diese Liegenschaften werden von der Stadt Zürich in wenigen Jahren abgebrochen bzw. renoviert, weshalb die betreffenden Verträge zeitlich befristet sind.

Mietliegenschaften: erfolglose Suche

Zur Beschaffung von neuem, preisgünstigem Wohnraum wurde im Sommer 2001 eine umfassende Suche im Zürcher Wohnungsmarkt durchgeführt. Gesucht wurde nach Liegenschaften in Zürich, vorzugsweise in den Kreisen 4 und 5, die von der Woko preisgünstig gemietet werden könnten und sich für studentische BewohnerInnen eignen. Rund 250 Liegenschaftenverwaltungen, Makler, Genossenschaften, Pensionskassen und die Konkursämter wurden systematisch telefonisch kontaktiert. Inserate in Zeitungen und Internet wurden ausgewertet und eigene Inserate geschaltet. Leider führte diese Aktion zu keinem Erfolg.

Mit dieser Aktion verbunden war eine gute Präsenz der Woko in den Medien: Sowohl in einem Artikel in der NZZ wie auch bei einem Auftritt im Schweizer Fernsehen konnte die Woko die Wohnprobleme der Studierenden in Zürich in der Öffentlichkeit zur Sprache bringen.

Weitere Verluste bevorstehend...

Weitere Verluste an studentischem Wohnraum stehen fest: Ende Januar 2002 musste das befristet zur Verfügung gestellte Studentenhaus Zürichbergstrasse 14 mit 29 Zimmern nach drei Jahren Mietdauer an die Universität Zürich zurückgegeben werden, während das der Stadt Zürich gehörende, langjährige Studentenhaus Zürichbergstrasse 93 mit 18 Zimmern nach einer nochmaligen Erstreckung auf Juli 2003 gekündigt ist.

... und neue Projekte in der Pipeline

Im Dezember des Berichtsjahrs beschloss die Woko den Kauf des Hauses Hirzenbachstrasse 4 in Zürich-Schwamendingen. Das Haus weist vier Einzimmer- und acht Vierzimmer-Wohnungen auf. Mit diesem Kauf wird die Woko erstmals auch Eigentümerin von Wohnraum. Ebenfalls Ende 2001 stand die Stiftung für Studentisches Wohnen in Verhandlungen für den Kauf von zwei Häusern für das studentische Wohnen, die das Angebot um weitere 52 Zimmer vergrössern würden.

Betrieb und Unterhalt der Liegenschaften

Unterhalt nochmals verstärkt

Die schon im Vorjahr forcierte Unterhaltstätigkeit wurde im Berichtsjahr noch verstärkt: Betragen diese Ausgaben 1999 noch 136'000 Franken, stiegen sie im Vorjahr auf 400'000 und erreichten im Berichtsjahr 623'000 Franken. 90 Prozent davon entfielen auf die Liegenschaften der Stiftung für Studentisches Wohnen.

Besonders mit der Renovation des Studentenhauses Lerchenhalde wurden im Berichtsjahr weiterhin grosse Anstrengungen unternommen, um in den nicht der Stiftung gehörenden, gemieteten Häusern, in Zusammenarbeit mit den betreffenden Eigentümerinnen den Unterhalt zu verbessern. Soweit die entsprechenden Massnahmen von den Eigentümerinnen bezahlt werden, erscheinen sie nicht in der Rechnung der Woko, beanspruchen die Woko aber ebenfalls personell für Verhandlungen, Planung, Koordination und Information, besonders wenn Renovationsarbeiten in voll vermieteten Räumlichkeiten realisiert werden müssen.

Bülachstrasse: Sanierung von Fenstern und Türen....

Bereits im Vorjahr wurden in der Siedlung zwei Drittel der nach wenigen Jahren schon stark verwitterten Fenster mit einer Aluminiumverkleidung versehen und so dauerhaft geschützt. Im Berichtsjahr wurden alle restlichen Fenster ebenfalls auf diese Weise saniert und zudem 48 teilweise nicht mehr richtig schliessende, undichte Wohnungstüren repariert und gerichtet.

und zimmerweise Internet- und TV-Verkabelung

Mehr als zweihundert Zimmer wurden in der Siedlung Bülachstrasse mit einem eigenen Anschluss an den Online-Internet-Zugang und an das Kabelfernsehen angeschlossen. Damit konnte auch der wild wuchernde Kabelsalat auf den Treppen und Korridoren der einzelnen Häuser entfernt werden. Mit dieser Investition erfuhren die schon bisher sehr begehrten Zimmer an der Bülachstrasse nochmals eine von den BewohnerInnen sehr geschätzte Wertsteigerung.

Kantstrasse: Gartenausgang, Sanitärräume...

Ein besonders umfangreiches Unterhaltsprogramm wurde im Studentenhaus Kantstrasse realisiert. Der seit vielen Jahren von Feuchtigkeitsproblemen geplagte gartenseitige Hauseingang wurde grundlegend saniert: das Flachdach zum darunterliegenden Essraum wasserdicht neu aufgebaut und der Eingang mit einem Vordach vor der Witterung geschützt. Die Sanitärräume litten unter Schimmelbefall durch übermässige Kondensation: Sie wurden mit wirksamen, mit Zeitschalter gesteuerten Ventilatoren ausgerüstet, deren Einbau erhebliche bauliche Massnahmen erforderte. Zudem wurden die Sanitärräume mit einer stromsparenden Lichtsteuerung versehen.

Gartensitzplatz, Jalousieläden, Schalldämmung

Im weiteren wurden an der Kantstrasse die teilweise stark verwitterten Jalousieläden repariert und gestrichen. Der Aufenthalt im Garten wurde mit einem neuen Sitzplatz und einem Kiesweg einladend gestaltet. Schliesslich wurde das durch Hall-Effekte beeinträchtigte Raumklima in Küche und Essräumen mit schalldämmenden Akkustik-Wänden verbessert.

Online-Internet-Zugang: in Kantstrasse, Hochstrasse...

Das Programm zur Ausrüstung der Woko-Zimmer mit Online-Internet-Zugang und – wo dies noch nicht der Fall ist - zum Anschluss an das Kabelfernsehen wurde auch mit einem gemeinsamen Projekt in den beiden Häusern Kantstrasse und Hochstrasse fortgeführt. Alle 65 Zimmer in diesen benachbarten Häusern verfügen jetzt über diese attraktive Ausstattung.

Altstetterstrasse und Tannenrauchstrasse

Auch in den Studentenhäusern Altstetter- und Tannenrauchstrasse sprach sich die grosse Mehrheit aller BewohnerInnen dafür aus, jedes Zimmer nebst dem Kabelfernseh-Anschluss auch mit einem Online-Internet-Anschluss auszurüsten. Während die erforderlichen Installationen an der Altstetterstrasse im 2001 verwirklicht werden konnten, wird es an der Tannenrauchstrasse im Frühjahr 2002 so weit sein.

An der Germaniastrasse verzichteten die BewohnerInnen vorläufig auf den Internet-Zugang und wünschten sich bloss den Anschluss an das Kabelfernsehen, was so realisiert wurde.

Lerchenhalde: Innenrenovation, Internet- und TV-Anschluss

Das Studentenhaus Lerchenhalde mit 91 Zimmern wurde während den Semesterferien von Juli bis Oktober 2001 einer umfassenden Innenrenovation unterzogen:

- Alle Zimmer wurden mit einem Online-Zugang zum Internet, einem TV-Anschluss sowie einem individuell aufschaltbaren Telefonanschluss ausgerüstet; zu diesem Zweck mussten Kabelkanäle in jedes Zimmer geführt werden.
- Wo nötig wurden in den Zimmern die Wände gestrichen und die Spannteppiche ersetzt.
- Im Gemeinschaftsbereich wurden ebenfalls die Spannteppiche ersetzt, die Wände gestrichen und neue Lampen und Garderoben angebracht.
- In den Küchen und Duschen wurden abgenutzte und defekte Apparate und Armaturen ersetzt, die Küchenmöbel repariert, defekte Plättli ausgewechselt und die Fugen erneuert.
- Die Fenster wurden kontrolliert, wo nötig gerichtet, und die Getriebe und Kurbeln der Rolladen revidiert.

Die Renovation wurde in bewohntem Zustand durchgeführt, was an die präzise Koordination der Arbeiten und die genaue Information über den zeitlichen Ablauf der Arbeiten sehr hohe Anforderungen stellte. Die Projektleitung lag bei der ETH als Eigentümerin der Siedlung. Das Renovationsprogramm wurde fristgerecht auf Semesterbeginn abgeschlossen. Ende 2001 wurde das Kabelfernsehen und im Februar 2002 der Online-Internet-Zugang aufgeschaltet.

Neue Hausordnungen und Haus-Infos

Bisher dienten die Allgemeinen Miet- und Wohnbedingungen der Woko als *Hausordnung* der Siedlung Bülachstrasse. Nun wurde eine speziell auf die dortigen Verhältnisse zugeschnittene Ordnung erarbeitet, zusammen mit Bewohnerschaft und Hauswartung. In einer Siedlung, wo 266 IndividualistInnen zusammenleben, müssen die Spielregeln klar sein. Es gilt, Streitpunkte durch anerkannte Regeln zu entschärfen und Kosten durch verantwortliches Verhalten unter Kontrolle zu halten. So soll die Hausordnung letztlich zu einem guten Zusammenleben und zu langfristig günstigen Mietzinsen beitragen.

In Ergänzung zur Hausordnung wurde auch eine sogenannte *Siedlungsinfo* erarbeitet. Sie soll vor allem den neuen BewohnerInnen helfen, sich zurechtzufinden und auf deren zahlreiche Fragen eingehen. Als Musterlösungen sollen Hausordnung und Haus-Info sukzessive in angepasster Form auf alle grossen Häuser ausgedehnt werden.

Leitung, Administration

Personelle Konstanz, verstärkte Vermietung

Erfreulicherweise gibt es im Berichtsjahr über keine personellen Veränderungen im Verwaltungsteam zu berichten. Auch bei den vollamtlichen Hauswarten der Woko sind keine Wechsel zu verzeichnen. Mit dem auf vermehrten persönlichen Kontakt ausgerichteten Vermietungsablauf wurde das Vermietungsressort personell verstärkt: Peter Berger, Vermietung und Inkasso, arbeitet neu auch als ständiger Stellvertreter von Anita Neff, Vermietung und Sekretariat, und betreut das Vermietungsressort jeden Donnerstag. Entsprechend wurde sein Pensum um 10 Prozent aufgestockt.

Hausverantwortliche vermehrt integriert

Bei den 35 Hausverantwortlichen mussten im Berichtsjahr 14 Stellen neu besetzt werden. Im November 2001 wurde zum zweiten Mal ein Meeting mit den Hausverantwortlichen durchgeführt, diesmal in der neu gestalteten Studi-Bar im Studentenhaus Tannenrauchstrasse. Bei Imbiss und Umtrunk wurden die Hausverantwortlichen über die Entwicklungen in der Woko informiert und Probleme diskutiert. Im Vordergrund stand der Vermietungsablauf mit der Frage, wie die MieterInnen der Woko sich vermehrt zur Offenheit gegenüber ihnen unbekannte InteressentInnen für freiwerdende Zimmer motivieren lassen. Systematisch beigezogen wurden die Hausverantwortlichen zur Unterhaltsplanung der Häuser im Eigentum der Stiftung für Studentisches Wohnen: Im Rahmen vorbereiteter Begehungen wurden die Anregungen und Wünsche der BewohnerInnen via die Hausverantwortlichen in die Unterhaltsplanung einbezogen.

Umfassender Internet-Auftritt der Woko

Im Berichtsjahr wurde der Internet-Auftritt der Woko grundlegend neu gestaltet und ausgebaut. Die Web-Site der Woko unter www.woko.ch bietet den zimmersuchenden Studierenden, den BewohnerInnen der Woko sowie allen an der Woko Interessierten eine umfassende und aktuelle Informationsquelle. Das Konzept wurde mit Fachleuten aus dem Kreis ehemaliger Woko-MieterInnen diskutiert und erarbeitet. Für die Programmierung, unter Verwendung von sogenannten *content management tools*, wurde eine Agentur beigezogen. Die Erarbeitung und Bereitstellung der Inhalte war eine sehr zeitaufwendige Arbeit für das Verwaltungsteam. Die Aufschaltung der neuen Web-Site erfolgte Ende Februar 2002.

Stiftung Studentisches Wohnen

Revision des Verwaltungsvertrages

Die Stiftung hat eine Überarbeitung des Verwaltungsvertrages zwischen Stiftung und Woko gewünscht, um den Vertrag den seit 1996 eingetretenen Veränderungen anzupassen. Für die Stiftung waren folgende Gründe massgeblich zur Anpassung des Vertrages:

- Der Vertrag in der bestehenden Form spiegelt Konflikte, die zwischen Stiftung und Woko zur Zeit des Vertragsschlusses bestanden hatten, seither aber ausgeräumt sind; dies betrifft insbesondere die Institution der Leistungsprämie sowie die Regelungen über die Festlegung der Mietzinsen und der Zahlungskonti.
- Die Stiftung hat ihre eigene Organisation verändert und Führungsinstrumente entwickelt, die bei der Zusammenarbeit zwischen Stiftung und Woko zu berücksichtigen sind; dies betrifft insbesondere das Budget für Unterhalt und Renovationen.
- Die Woko übt heute viel mehr Verantwortung aus in der Bewirtschaftung der Stiftungsliegenschaften, was in der Ausgestaltung des Vertrages zu berücksichtigen ist.
- Der Vertrag soll die partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen Stiftung und Woko deutlich machen, und gleichzeitig eine nüchterne, klare Darstellung der beidseitigen Rechte und Pflichten enthalten.

Aus Sicht der Woko bedeutsam ist, dass im revidierten Vertrag die besondere Kultur und die Vermietungsweise der Woko vertraglich verankert wurden. Zudem wurde festgelegt, dass die Stiftung grundsätzlich alle ihre Mietobjekte durch die Woko verwalten lässt. Andererseits verzichtet die Woko neu auf die Einnahmen durch die bisherige Leistungsprämie.

In mehreren Runden wurden die beidseitig erarbeiteten Entwürfe diskutiert und zu einer gemeinsamen Vorlage entwickelt. Diese wurde sowohl vom Verwaltungsrat der Woko wie auch vom Stiftungsrat der Stiftung für Studentisches Wohnen genehmigt.

Projekt Studentensiedlung Bülachhof

Die Stiftung für Studentisches Wohnen projiziert unter der Bezeichnung *Bülachhof* den Bau einer zweiten Etappe der Studentensiedlung Bülachstrasse neben der Universität Zürich-Irchel. 222 Zimmer für Studierende der ETH und der Universität sollen zu den seit 1994 vermieteten 270 Zimmern der ersten Etappe hinzukommen. An den Arbeiten für die Planung, Projektierung und Finanzierung dieses Projektes ist die Geschäftsleitung der Woko intensiv engagiert.

Im Berichtsjahr wurde die Detailprojektierung des Bülachhofs durchgeführt. Ende 2001 wurde die Baubewilligung erteilt. Auch die Finanzierung des mit 22 Millionen Franken budgetierten Projektes ist auf guten Wegen: Die Woko bewilligte im Berichtsjahr ein zinsloses, langfristiges Darlehen von 1.3 Millionen Franken für den Bau des Bülachhofes. Aus dem Fonds für gemeinnützige Zwecke bewilligte der Zürcher Kantonsrat einen Abschreibungsbeitrag von 1.5 Millionen Franken. Ferner wurden Beiträge an das Projekt geleistet vom VSETH Verband der Studierenden an der ETH, von den ETH Alumni (ehemals GEP), sowie vom Zürcher Universitätsverein ZUNIV. Die Beiträge dieser Genossenschafter der Woko werden herzlich verdankt. Der Baubeginn für die Bülachhof-Siedlung ist auf Sommer 2002 vorgesehen und der Bezug auf Herbst 2003.

Neue Projekte: Elsastrasse 17, Gsteigstrasse 18

Im Berichtsjahr wurde die Woko von der Genossenschaft *Tullingerhaus* angefragt, ob sie die Verwaltung des von ihr geführten Studentenhauses an der *Elsastrasse 17* übernehmen möchte. Die Genossenschaft war entschlossen, sich von diesem Studentenhaus zu trennen. Schliesslich einigten sich die Beteiligten darauf, dass das Haus von der Stiftung für Studentisches Wohnen gekauft und von der Woko verwaltet würde. Das Haus Elsastrasse 17 grenzt an das bereits von der Woko verwaltete Studentenhaus Badenerstrasse 280 an und enthält 21 voll möblierte Zimmer mit Telefon- und Kabelfernseh-Anschluss, sowie drei Küchen.

Die Woko erhielt im Sommer 2001 Kenntnis, dass die Stiftung für Alterswohnungen (Stadt Zürich) ihre Alterssiedlung an der *Gsteigstrasse 18* in Zürich-Höngg verkaufen will. Das Haus bietet 31 Zimmer jeweils mit kleiner Küche und Balkon. Es muss umfassend renoviert werden. Im Februar 2002 stimmte der Stiftungsrat der Stiftung für Studentisches Wohnen dem Kauf beider Häuser zu.

Statistik Stichtag 31.12.2001

MieterInnen nach Nationalität

Land	in Prozent			Anzahl
	1999	2000	2001	2001
Schweiz	74.9	78.0	77.9	799
Deutschland	9.5	8.5	8.8	90
China	2.0	2.0	1.9	20
Italien	1.3	1.2	1.7	17
Österreich	1.0	0.8	1.7	17
Liechtenstein	1.0	1.2	1.2	12
Luxemburg	1.6	1.4	1.0	10
Ehem. Jugoslawien	0.6	1.2	0.5	5
Iran	0.8	0.5	0.3	3
25 weitere Länder	7.2	5.2	5.0	52
Total	100	100	100	1025

Schweizer MieterInnen nach Kantonen

Kanton	in Prozent			Anzahl
	1999	2000	2001	2001
Zürich	33.3	35.0	35.3	282
St. Gallen	11.4	11.6	12.1	97
Luzern	9.1	8.0	7.9	63
Aargau	3.8	4.5	5.8	46
Graubünden	5.1	4.8	5.1	41
Bern	5.5	5.6	4.9	39
Tessin	4.7	6.0	4.7	38
Baselstadt	3.4	2.5	3.9	31
Baselland	4.2	3.9	3.4	27
Waadt	2.6	2.5	2.6	21
Thurgau	2.6	2.9	2.4	19
Solothurn	3.2	2.4	2.4	19
Schwyz	0.9	1.3	1.6	13
Wallis	1.3	1.7	1.4	11
Uri	1.2	0.9	1.1	9
Genf	0.8	0.9	0.9	7
Appenzell AR	1.5	1.1	0.4	3
Übrige	5.4	4.4	4.1	33
Total	100	100	100	799

MieterInnen nach Schulen

	in Prozent			Anzahl
	1999	2000	2001	2001
ETH Zürich	53	54	54	554
Universität Zürich	39	39	40	410
weitere Schulen	8	7	6	61
Total	100	100	100	1025

MieterInnen nach Geschlecht

	in Prozent			Anzahl
	1999	2000	2001	2001
Männer	66	62	60	615
Frauen	34	38	40	410
Total	100	100	100	1025

Mutationen (Einzüge / Auszüge)

Liegenschaften grösser als 30 Zimmer	Anzahl Zimmer	in Prozent der Anzahl Zimmer			Anzahl Mutationen
	2001	1999	2000	2001	2001
Bülachstrasse 1-11	266	46	44	38	101
Lerchenhalde /-rain	192	60	62	53	101
Tannenrauchstr. 35	77	97	55	92	71
Rebhüsliweg 1-5	67	109	87	73	49
Kantstrasse 20	40	25	40	65	26
Altstetterstrasse 183	39	82	51	49	19
Leonhardshalde	36	81	92	58	21
Woko total	1025	64	58	54	552

Mietdauer in Monaten

Liegenschaften grösser als 30 Zimmer	Ausgezogen im Jahr		
	1999	2000	2001
Bülachstrasse 1-11	27	31	28
Lerchenhalde /-rain	19	24	21
Tannenrauchstrasse 35	23	27	23
Rebhüsliweg 1-5	14	11	24
Kantstrasse 20	9	18	18
Altstetterstrasse 183	22	23	21
Leonhardshalde 15-19	17	14	16
Woko total	20	22	22

Eigentümerinnen, Zimmerzahl

Eigentümerin	Anzahl Zimmer			Prozent 2001
	1999	2000	2001	
Stiftung Studentisches Wohnen	452	453	453	44
Stadt Zürich	277	278	286	28
Eidgenossenschaft	192	192	192	19
Kanton Zürich	69	69	69	7
Andere	57	25	25	2
Total Woko	1047	1017	1025	100

Jahresrechnung 2001

Liegenschaftenrechnung 2001

	Rechnung 1.1.2001- 31.12.2001	Rechnung 1.1.2000- 31.12.2000	Rechnung 1.1.1999- 31.12.1999	Erläuterung
Mieterträge Wohnräume	4'672'721	4'689'784	4'721'178	1
Übrige Mieterträge	258'254	258'801	261'247	2
Erträge Nebenkostenpauschalen	7'406	6'624	6'624	3
Leerstand	-3'669	-12'021	-9'867	4
Mietausfall	-1'270	-455	-387	
Total Mieterträge	4'933'442	4'942'733	4'978'795	5
Mietaufwand	-2'496'555	-2'702'732	-3'090'300	6
Baurechtszinsen	-257'911	-257'911	-231'019	
Versicherungen, Abgaben	-30'287	-29'384	-24'177	
Reparaturen, Unterhalt	-623'367	-400'383	-136'434	7
Abschreibung, Rückstellungen	-94'978	-147'370	-164'610	8
Total Gebäudekosten	-3'503'098	-3'537'780	-3'646'540	
Heizung, Warmwasser	-269'819	-220'967	-188'884	9
Elektrizität, Kochgas	-225'655	-236'393	-225'054	10
Wasser, Abwasser	-154'946	-153'555	-152'338	
Waschmaschinengeld	20'554	11'151	13'098	
Kehrichtabfuhr, Entsorgung	-31'598	-46'421	-32'083	11
Hauswartung, Hausverantwortliche	-242'842	-238'749	-227'467	12
Gartenunterhalt	-48'991	-43'163	-29'757	13
Betriebskosten Hauswartung	-33'891	-34'514	-25'303	14
Diverse Betriebskosten	-3'466	-9'322	-13'926	
Putzmittel, div. Rückerstattungen	-16'693	-17'186	-16'429	
Telefonabonnemente	-1'903	-3'459	-1'693	
TV-Anschlussgebühren, Internet	-40'121	-38'180	-21'622	15
Verwaltung	-450'656	-449'514	-457'869	
Total Nebenkosten	-1'500'027	-1'480'272	-1'379'327	
Total Mieterträge	4'933'442	4'942'733	4'978'795	
Total Gebäudekosten	-3'503'098	-3'537'780	-3'646'540	
Total Nebenkosten	-1'500'027	-1'480'272	-1'379'327	
Ergebnis Liegenschaften	-69'683	-75'319	-47'072	

Verwaltungsrechnung 2001

	Rechnung 1.1.2001- 31.12.2001	Rechnung 1.1.2000- 31.12.2000	Rechnung 1.1.1999- 31.12.1999	Erläuterung
Verwaltungshonorare, Umlagen	450'656	449'514	455'570	20
Mahn- und Umtriebsgebühren	9'855	13'282	13'746	21
Total Verwaltungserträge	460'511	462'796	469'316	
Löhne, Entschädigungen	-281'234	-286'696	-276'680	22
Sozialversicherungen	-33'357	-33'878	-31'460	23
Personalvorsorge	-38'765	-35'700	-36'548	
Ausbildung, Spesen, Uebrigcs	-2'115	-1'245	-1'724	
Total Personalkosten	-355'471	-357'519	-346'412	
Büromaterial	-1'308	-2'332	-2'972	
Telefon, Porti	-9'312	-14'111	-17'719	24
Drucksachen	-9'425	-14'491	-18'551	25
Raumkosten	-2'582	-291	-258	26
Abschreibung, Wartung	-39'517	-46'237	-37'075	27
Übrige Bürokosten	-100	-283	-347	
Total Bürokosten	-62'244	-77'745	-76'922	
Zahlungstaxen Post	-7'893	-8'685	-8'826	
Bankspesen	-4'508	-3'712	-13'170	
Total Zahlungskosten	-12'401	-12'397	-21'996	
Verwaltungsversicherungen	-2'538	-2'808	-2'792	
Revision, div. Dienstleistungen	-3'194	-2'830	-6'248	28
Kommunikation, Werbung	-2'026	-5'128	-10'431	29
Übriger Verwaltungsaufwand	-3'790	-4'977	-2'531	30
Übrige Verwaltungskosten	-11'548	-15'743	-22'002	
Total Verwaltungserträge	460'511	462'796	469'316	
Total Verwaltungskosten	-441'664	-463'404	-467'332	
Ergebnis Verwaltung	18'847	-608	1'984	

Übrige Rechnung 2001

Ergebnis Liegenschaften	-69'683	-75'319	-47'072	
Ergebnis Verwaltung	18'847	-608	1'984	
Vermögenserträge	182'291	143'398	89'475	31
Kautionszinsen	-10'075	-8'256	-7'057	
Genossenschaftcrbeiträge	2'000	3'000	4'600	32
Ausserord. Ertrag und Aufwand	40'263	110'348	75'906	33
Aufwand für Wohnprojekte	-14'471	-295'420	-120'000	34
Gesamtergebnis	149'172	-122'857	-2'164	

Konsolidierte Bilanz Liegenschaften und Verwaltung per 31.12.2001

<u>Aktiven</u>	<u>31.12.2001</u>	<u>31.12.2000</u>	Erläut.
Kasse, Post, Bank	517'760	506'137	40
Total liquide Mittel	517'760	506'137	
Akonto Heiz- und Nebenkosten	34'105	36'434	41
Verrechnungssteuer	31'667	28'124	
Diverse Debitoren, Transitorische Aktiven	10'985	83'676	42
Total Guthaben	76'757	148'234	
Heizmaterialvorräte	20'292	18'170	
Apparate, Mobiliar	229'538	203'225	43
abzüglich Wertberichtigung Mobiliar	-168'618 =	-162'548 =	
	60'920	40'677	
Fahrzeuge u. Ausrüstung Hauswartung	91'886	91'886	
abzüglich Wertberichtigung Fahrzeuge	-37'224 =	-25'738 =	
	54'662	66'148	
EDV	135'188	114'697	44
abzüglich Wertberichtigung EDV	-135'000 =	-102'000 =	
	188	12'697	
aktivierte Umbauten	82'746	53'269	45
abzüglich Wertberichtigung Umbauten	-51'284 =	-53'269 =	
	31'462	0	
Total Mobilien u. akt. Umbauten	167'524	137'692	
Wertschriften	2'919'054	2'856'777	46
Sparkonto, Festgeld	1'529'973	1'229'516	47
Garantiehinterlagen	30'927	30'497	48
Total Anlagevermögen	4'479'954	4'116'790	
Total Aktiven	<u>5'241'995</u>	<u>4'908'853</u>	
<u>Passiven</u>			
Sammelkonto Mieten	136'173	107'996	49
Kautionen, kapitalisierte Kautionszinsen	568'122	561'808	
Stiftung für Studentisches Wohnen	41'491	0	50
Diverse Kreditoren, Transitorische Passiven	150'092	153'214	51
Total Fremdkapital	895'878	823'018	
Rückstellung Ferien, Ueberzeit, Entschädigungen	20'000	8'000	52
Rückstellung Unterhalt, Renovation	1'118'206	1'049'783	
Rückstellung Nebenkostenabgrenzung	133'117	102'430	53
Rückstellung Wohnprojekte	1'339'303	1'339'303	
Total Rückstellungen	2'610'626	2'499'516	
Genossenschaftskapital	7'500	7'500	
Reserven	1'578'819	1'701'676	
Jahresergebnis	149'172	-122'857	
Total Eigenkapital	1'735'491	1'586'319	
Total Passiven	<u>5'241'995</u>	<u>4'908'853</u>	

Ergebnisse einzelne Liegenschaften 2001 (A-L)

Liegenschaft	Anzahl Zimmer	Mieterträge	Mietaufwand, Baurechtszins, Versicherung, Abgaben	Reparaturen, Unterhalt, Rückstellungen, Abschreibungen	Heizung, Elektrizität, Gas	Wasser, Abwasser, Entsorgung	Hauswartung, Reinigung, Gartenunterhalt	Putzmittel, Tel.abos, TV- & Internet-Anschluss, Diverse Betriebskosten	Ertrag aus Waschmaschinengeld	Vermietung, Verwaltung	Liegenschafts-Ergebnis	Nebenkosten pro Zimmer und Monat
Altstetterstrasse 183	39	153'158	-92'238	-17'324	-21'678	-1'135	-8'689	-1'719		-16'884	-6'509	107
Badenerstrasse 280	27	167'164	-103'978	-17'598	-13'096	-6'871	-9'238	-2'440		-13'943	0	141
Bändli/Glaubtenstr.(ab 11/01)	11	2'140	-2'496							-335	-691	3
Bülachstrasse Studenten	266	1'377'322	-699'198	-277'851	-101'811	-66'224	-93'471	-28'486	13'678	-123'959	0	125
Bülachstrasse Gewerbe		175'355	-152'546	-15'509						-7'300	0	
Chorgasse 7	8	48'660	-39'402	-1'950	-2'695		-576	-1'205		-3'216	-384	80
Erismannhof 16	3	13'584	-9'834	-360	-2'009		-474	-72		-1'206	-371	104
Germaniastrasse 103	28	139'406	-59'794	-30'475	-15'543	-7'116	-12'907	-1'024		-12'547	0	146
Götzstrasse 4/8	6	26'526	-17'996	-720	-3'925		-564	-654		-2'412	255	105
Hafnerstr.17, Konradstr.49-55	22	105'504	-77'789	-8'126	-4'614	-40	-1'584	-546		-8'844	3'961	59
Hochstrasse 108	25	135'438	-66'536	-29'980	-8'744	-5'956	-10'765	-1'268		-12'189	0	130
Illanzhofweg 5	3	14'034	-10'063	-480	-1'248		-510	-303		-1'206	224	91
Kantstrasse 20	40	219'852	19'460	-153'955	-25'472	-13'178	-21'395	-5'525		-19'787	0	178
Kinkelstrasse 44	4	14'664	-9'599	-480	-2'392		-321	-75		-1'608	189	92
Kirchgasse 36	12	72'228	-56'692	-1'746	-7'955		-792			-4'824	219	94
Leonardshalde 15,17,19	36	184'998	-130'137	-9'036	-18'228	-9'700	-19'695	-848		-14'874	-17'520	147
Lerchenhalde, Lerch'rain	192	629'471	-318'392	-84'963	-72'112	-35'405	-61'741	-6'389	844	-77'184	-25'871	109
Subtotal	722	3'479'504	-1'827'230	-650'553	-301'522	-145'625	-242'722	-50'554	14'522	-322'318	-46'498	

Ergebnisse einzelne Liegenschaften 2001 (L-Z)

Liegenschaft	Anzahl Zimmer	Mieterträge	Mietaufwand, Baurechtszins, Versicherung, Abgaben	Reparaturen, Unterhalt, Rückstellungen, Abschreibungen	Heizung, Elektrizität, Gas	Wasser, Abwasser, Entsorgung	Hauswartung, Reinigung, Gartenunterhalt	Putzmittel, Tel.abos, TV- & Internet-Anschluss, Diverse Betriebskosten	Ertrag aus Waschmaschinengeld	Vermietung, Verwaltung	Liegenschafts-Ergebnis	Nebenkosten pro Zimmer und Monat
Übertrag	722	3'479'504	-1'827'230	-650'553	-301'522	-145'625	-242'722	-50'554	14'522	-322'318	-46'498	
Lindenhofstr.9 (bis 6/01)		6'978	-4'644	-1'528	-1'189	-174	-144	-120		-603	-1'424	124
Münstergasse 25	13	55'116	-35'037	-3'250	-7'507		-792	-336		-5'226	2'968	89
Plattenstrasse 24	3	9'840	-4'314	-360	-3'612		-216			-1'206	132	140
Predigergasse 13	6	30'304	-19'682	-2'025	-4'804	-410	-432			-2'412	539	112
Rebhüsliweg 1,3,5	67	356'215	-203'283	-37'137	-43'415	-18'373	-21'041	-1'474	567	-32'059	0	144
Röntgenstrasse 86	3	11'172	-8'628	-360	-896		-216	-336		-1'206	-470	74
Röslibrunnenweg 5	6	27'348	-18'497	-720	-4'427		-498	-182		-2'412	612	104
Schöneeggstrasse 27	4	13'968	-8'951	-1'440	-1'846		-288	-300		-1'608	-465	84
Scheuchzerstr. 96	6	23'184	-14'813	-720	-3'715		-486	-429		-2'412	609	98
Stolzestrasse 19	8	26'496	-16'491	-1'039	-4'504	-75	-642	-190		-3'216	339	90
Tannenrauchstr. 35	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	-34'379	-1'744	-4'203	-2'774	-1'406			-3'618	-100	111
Zürichbergstr. 14	29	144'929	-92'635	-995	-17'252	-886	-8'581	-1'449		-12'060	11'071	116
Zürichbergstr. 24	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	120'488	-83'158	-710	-13'606	-6'288	-2'736	-541		-7'236	6'213	141
Zweierstrasse 15	26	131'603	-100'091	-1'558	-22'519	-1'018	-2'007	-967		-10'452	-7'009	118
Total	1025	4'933'442	-2'784'753	-718'345	-495'474	-186'544	-325'724	-62'183	20'554	-450'656	-69'683	122
Pro Zimmer und Monat		401	226	58	40	15	26	5	2	37	-6	

Jahresrechnung 2001: Erläuterungen

Erläuterungen zur konsolidierten Liegenschaftenrechnung

- 1 Zimmerzahl plus 0.8 %, Ertrag minus 0.4 %: Minus Fr. 62'655
Erlass für die Studierenden während der Renovation Lerchenhalde,
plus Fr. 43'541 Mietzinserhöhung an der Tannenrauchstrasse.
- 2 Mieterträge für Parkplätze, Garagen, Ladenlokale, Kinderkrippe.
- 3 Nebenkostenpauschalen als Bestandteil des Bruttomiettrages.
- 4 Leerstand eines Mehrzweckraums an der Bülachstrasse.
- 5 Total Mieterträge: 52 % von Stiftung, 48 % von Mietliegenschaften.
- 6 Mietaufwand um Fr. 28'123 höher wegen Mietzinserhöhungen in
den städtischen Häusern, um Fr. 28'598 niedriger durch einen Miet-
zinslerlass der ETH während der Renovation Lerchenhalde.
Bei den Stiftungliegenschaften kompensiert der um Fr. 163'313
niedrigere Mietaufwand (der hier stets dem Bruttoertrag entspricht)
den entsprechend erhöhten Unterhaltsaufwand.
- 7 Eine Erhöhung gegenüber 2000 um Fr. 222'984 oder 56 %. Bei den
Stiftungliegenschaften betrug der Unterhaltsaufwand Fr. 562'504
(Vorjahr Fr. 337'347), bei den Mietliegenschaften Fr. 60'863
(Vorjahr Fr. 63'036).
- 8 Kalkulatorische Abschreibung/Rückstellung der Ausstattung mit
Mobiliar und Haushaltgeräten in allen Häusern, wo die Woko
hierfür verantwortlich ist, von Fr. 5 bis Fr. 20 pro Zimmer und
Monat. Gegenüber dem Vorjahr wurden Fr. 52'392 weniger
belastet, weil in den neu nicht mehr möbliert vermieteten Objekten
die bisherige kalkulatorische Belastung wegfiel.
- 9 Erhöhung um Fr. 48'852 oder 22 % wegen Preissteigerung bei
Heizöl und Fernwärme, und aufgrund von Heizkostenrechnungen
für den Zeitraum Mitte 2000 bis Mitte 2001.
- 10 Elektrizität und Kochgas 5 % unter dem Vorjahr wegen Senkung
der Gaspreise.
- 11 Kehrichtgrundgebühren sowie Spezialabfahren und Entrümpelung
von Elektronikschrott, altem Mobiliar, Kühlschränken. Niedrigerer
Entsorgungsaufwand, weil im Berichtsjahr keine Liegenschaften
geräumt werden mussten.
- 12 Teuerungsausgleich auf Personalkosten; zusätzlicher HV-Aufwand
anlässlich der Renovation Lerchenhalde.
- 13 Davon Bülachstrasse Fr. 22'985 (Vorjahr 17'975), Rebhüsweg Fr.
7'397, Tannenrauchstrasse Fr. 5'365, Kantstrasse Fr. 5'166, Ger-
maniastrasse Fr. 2'320, Leonhardshalde Fr. 1'869.
- 14 Verbrauchsmaterial, Werkzeuge und anteilige Kosten für Fahrzeug,
Ausrüstung und Handy; und Auslagen der Hausverantwortlichen.
- 15 Vermehrter Anschluss an Kabelfernsehen (Fr. 28'121; Vorjahr Fr.
24'687) und Internet (Fr. 12'000).

Erläuterungen zu Verwaltungsrechnung und Übrige Rechnung

- 20 Der Verwaltungsrechnung werden folgende Erträge gutgeschrieben: Bei den Stiftungsliegenschaften das im Verwaltungsvertrag vereinbarte Honorar von 9 % auf den Mieterträgen für zimmerweise Vermietung und 4 % auf den übrigen Mieterträgen; bei den Mietliegenschaften eine Umlage von weiterhin Fr. 33.50 pro Zimmer und Monat, was im Durchschnitt ebenfalls 9 % der Mieterträge entspricht. Der Verwaltungsertrag aus Umlagen liegt 0.3 % über dem Vorjahr: Die Zimmerzahl nahm leicht zu.
- 21 Die im Vorjahr noch erhobenen Gebühren für Angebotslisten fielen weg. Mahngebühren Fr. 5'880 (Vorjahr Fr. 3'551) Umtriebsentschädigungen Fr. 3'975 (Vorjahr Fr. 2'692).
- 22 Der Betrag für Löhne und Entschädigungen liegt 1.9 % unter dem Vorjahr, das mit doppelten Lohnzahlungen für Einarbeitungen belastet war. Vom Gesamtbetrag von Fr. 281'234 entfielen total Fr. 19'320 auf Entschädigungen für Sitzungen und Arbeiten der nicht angestellten Verwaltungsräte, auf das Fixum des Präsidenten und auf die Entschädigungen der Geschäftsprüfungskommission. Auf die vier hauptamtlichen MitarbeiterInnen der Verwaltung entfielen Fr. 261'914; ihre Pensen wurden im Berichtsjahr um 10 Prozentpunkte von 310 auf 320 Stellenprozente erhöht.
- 23 AHV, IV, EO, ALV, FAK, Unfall- und Krankentaggeldversicherung.
- 24 Abnahme der Porti wegen Wegfall der Angebotslisten.
- 25 Weniger Druckaufwand wegen Wegfall der Angebotslisten.
- 26 Ausstattung im Empfangsbereich.
- 27 Davon EDV-Abschreibung Fr.33'000.
- 28 Honorar für Revisionstätigkeit.
- 29 Liegenschaftenfotos, Inserate in Polyguide, u.a.
- 30 Generalversammlung, Mitgliedschaftsbeiträge, Handelsregister, Notariat, HV-Abend, Genossenschaftler-Info.
- 31 Zins- und Wertschriftenerträge Fr. 120'767 (Vorjahr Fr. 110'930), realisierte Kapitalgewinne aus Verkauf Kapitalanlagen Fr. 61'524 (Vorjahr Fr. 32'468).
- 32 Freiwilliger Mitglieder-Beitrag des Zürcher Universitätsverein. Zusätzlich haben ZUV, ETH-Alumni und VSETH Beiträge an das Projekt Bülachhof geleistet.
- 33 Fr. 45'000 Beitrag der Stadt Zürich an den Betriebsverlust 2000 für das Studentenhaus Tannenrauchstrasse, sowie weitere periodenfremde und ausserordentliche Aufwände und Erträge. Die bisherige Leistungsprämie der Stiftung für Studentisches Wohnen an die Woko entfiel mit dem neuen Verwaltungsvertrag.
- 34 Aufwendungen für die Suche nach Mietliegenschaften sowie für Expertisen für neue Wohnprojekte.

Erläuterungen konsolidierte Bilanz Liegenschaften und Verwaltung

- 40 Liquidität für anfangs Januar fällige, grosse Zahlungen.
- 41 Als Mieterin leistet die Woko Akonto-Zahlungen an die Hauseigentümer.
- 42 Nicht bezahlte Kautionen Fr. 132, Stock Hauskassen Fr. 1'167, allg. Debitoren Fr. 5'000, Transitorische Aktiven Fr. 4'686.
- 43 Zunahme Fr. 26'313: Altstetterstrasse 183: Neumöblierung; Germaniastrasse 103: Möblierung Aufenthaltsraum im Untergeschoss; Lerchenhalde: Lampen im Essbereich, Matratzen, Kartoncontainer, Kühlschrank für die Isobar; Hafnerstrasse 17: Regal, Tisch und Lampen.
- 44 Zunahme Fr. 20'491: Lizenzerweiterung für das Liegenschaftsverwaltungsprogramm der Woko; Ersatz des Notstromsystems; Programmierung der Woko-WebSite.
- 45 Zunahme Fr. 29'477: Altstetterstrasse 183: Internet-Anschluss; Lerchenhalde: Internet-Server; Konradstr. 51: Internet-Anschluss.
- 46 Bestandeszunahme durch Wertschriftenkauf und -verkauf.
Kurswert des gesamten Bestandes per 31.12.2001 Fr. 3'357'829.
Bewertungsreserve Fr. 438'775, 2000: Fr. 848'899, 1999: Fr. 779'849, 1998: Fr. 652'551, 1997: Fr. 540'686, 1996: Fr. 176'457.
Zusammensetzung zum Kurswert per 31.12.2001:
36 % CHF Obligationenfonds, 5 % USD Obligationenfonds, 11 % EUR Obligationen, 28 % CHF Aktienfonds, 7 % EUR Aktienfonds, 5 % CHF Immobilienfonds, 8 % CHF CatBonds Fonds.
- 47 Festgelder Fr. 1'200'000, Fr. 329'973 auf Anlagekonto.
- 48 Kautionszahlungen der Woko an Vermieter und die Post, mit Zins.
- 49 Die Mietzins-Sollstellungen und die Mietzins-Zahlungen werden auf das Sammelkonto Mieten verbucht, das den Saldo aller Mietzins-Vorauszahlungen und -Ausstände per 31.12.2001 zeigt.
- 50 Fr. 41'491 Kontokorrentschuld gegenüber der Stiftung, als Saldo der Ergebnisse der Stiftungliegenschaften 2001 und der Akontozahlungen 2001 der Woko an die Stiftung.
- 51 Davon erfasste, am Stichtag noch nicht bezahlte Fakturen Fr. 135'206, Kontokorrent EWZ Fr. 3'623, Schlüsseldepots Fr. 10'350, abgerechnete, noch nicht rückbezahlte Kautionen Fr. 1'548, nicht eingelöste Checks Fr. 596, unklare Einzahlungen Fr. 224, Heizraten von Mietern Fr. 1'840, abzüglich Guthaben gegenüber der AHV Fr. 3'295.
- 52 Zunahme um Fr. 12'000: Bis Ende 2001 noch nicht bezogene Ferien, zusätzlich aufgelaufene Überzeitguthaben sowie noch nicht ausbezahlte Entschädigungen wurden rückgestellt.
- 53 Fehlende Fakturen der EWZ wurden pro rata rückgestellt.

Budget 2002

Liegenschaftsbudget 2002

	Budget 1.1.2002- 31.12.2002	Rechnung 1.1.2001- 31.12.2001	Rechnung 1.1.2000- 31.12.2000	Erläuterung
Mieterträge Wohnräume	4'787'355	4'672'721	4'689'784	1
Übrige Mieterträge	251'692	258'254	258'801	2
Erträge Nebenkostenpauschalen	1'200	7'406	6'624	
Leerstand	-3'000	-3'669	-12'021	
Mietausfall	-2'000	-1'270	-455	
Total Mieterträge	5'035'247	4'933'442	4'942'733	
Mietaufwand	-2'701'462	-2'496'555	-2'702'732	3
Baurechtszinsen	-257'911	-257'911	-257'911	
Versicherungen, Abgaben	-31'523	-30'287	-29'384	
Reparaturen, Unterhalt	-436'752	-623'367	-400'383	4
Abschreibung, Rückstellungen	-90'528	-94'978	-147'370	5
Total Gebäudekosten	-3'518'176	-3'503'098	-3'537'780	
Heizung, Warmwasser	-272'850	-269'819	-220'967	6
Elektrizität, Kochgas	-220'424	-225'655	-236'393	7
Wasser, Abwasser	-163'252	-154'946	-153'555	
Waschmaschinengeld	17'000	20'554	11'151	
Kehrichtabfuhr, Entsorgung	-35'800	-31'598	-46'421	
Hauswartung, HV-Entschädig.	-244'334	-242'842	-238'749	
Gartenunterhalt	-42'700	-48'991	-43'163	
Betriebskosten Hauswartung	-34'800	-33'891	-34'514	
Diverse Betriebskosten	-11'700	-3'466	-9'322	
Putzmittel, diverse WG-Kosten	-20'674	-16'693	-17'186	
Telefonabos	-1'900	-1'903	-3'459	
TV-Anschlussgebühren, Internet	-66'851	-40'121	-38'180	8
Vermietung, Verwaltung	-446'044	-450'656	-449'514	9
Total Nebenkosten	-1'544'329	-1'500'027	-1'480'272	
Total Mieterträge	5'035'247	4'933'442	4'942'733	
Total Gebäudekosten	-3'518'176	-3'503'098	-3'537'780	
Total Nebenkosten	-1'544'329	-1'500'027	-1'480'272	
Ergebnis Liegenschaften	-27'258	-69'683	-75'319	

Verwaltungsbudget 2002

	Budget 1.1.2002- 31.12.2002	Rechnung 1.1.2001- 31.12.2001	Rechnung 1.1.2000- 31.12.2000	Erläuterung
Verwaltungshonorare, Umlagen	446'044	450'656	449'514	10
Mahn- und Umtriebsgebühren	9'000	9'855	13'282	11
Total Verwaltungserträge	455'044	460'511	462'796	
Löhne, Entschädigungen	-288'000	-281'234	-286'696	12
Sozialversicherungen	-34'000	-33'357	-33'878	
Personalvorsorge	-41'000	-38'765	-35'700	
Ausbildung, Spesen, Uebriges	-3'000	-2'115	-1'245	
Total Personalkosten	-366'000	-355'471	-357'519	
Büromaterial	-2'000	-1'308	-2'332	
Telefon, Porti	-10'000	-9'312	-14'111	
Drucksachen	-10'000	-9'425	-14'491	
Raumkosten	-1'000	-2'582	-291	
EDV, Abschreibung, Wartung	-25'000	-39'517	-46'237	
Übrige Bürokosten	-1'000	-100	-283	
Total Bürokosten	-49'000	-62'244	-77'745	
Zahlungstaxen Post	-8'000	-7'893	-8'685	
Bankspesen	-5'000	-4'508	-3'712	
Total Zahlungskosten	-13'000	-12'401	-12'397	
Verwaltungsversicherungen	-3'000	-2'538	-2'808	
Dienstleistungen	-4'000	-3'194	-2'830	
Kommunikation, Werbung	-4'000	-2'026	-5'128	
Übriger Verwaltungsaufwand	-4'000	-3'790	-4'977	
Übrige Verwaltungskosten	-15'000	-11'548	-15'743	
Total Verwaltungserträge	455'044	460'511	462'796	
Total Verwaltungskosten	-443'000	-441'664	-463'404	
Ergebnis Verwaltung	12'044	18'847	-608	

Budgetierte Übrige Rechnung 2002

Ergebnis Liegenschaften	-27'258	-69'683	-75'319	
Ergebnis Verwaltung	12'044	18'847	-608	
Vermögenserträge	80'000	182'291	143'398	13
Kautionszinsen	-9'000	-10'075	-8'256	
Genossenschafterbeiträge	2'000	2'000	3'000	
Ausserord. Ertrag u. Aufwand	0	40'263	110'348	
Unterstützung Wohnprojekte	-50'000	-14'471	-295'420	
Gesamtergebnis	7'786	149'172	-122'857	

Erläuterungen Budget 2002

- 1 Einerseits Wegfall der Mieterträge für Zürichbergstrasse 14 und Senkung der Zimmerpreise in Zürichbergstrasse 93, andererseits neue Erträge ab Mitte Jahr für Elsa- und Hirzenbachstrasse.
- 2 Bisher vermietete Mehrzweckräume werden für eigene Zwecke verwendet.
- 3 Einerseits Rückgang des Mietaufwandes bei den Mietliegenschaften durch Wegfall der Zürichbergstrasse 14 und kleine Mietzinssenkungen bei den städtischen Liegenschaften, andererseits höherer Mietaufwand (=Bruttoertrag) bei den Stiftungsliegenschaften wegen des niedriger budgetierten Unterhaltsaufwandes.
- 4 Der Unterhaltsaufwand ist für die Stiftungsliegenschaften mit Fr. 342'500 budgetiert, Fr. 220'004 unter dem Vorjahreswert, mit der Internet- und TV-Verkabelung am Rebhüsweg als gewichtigstem Posten. Bei den Mietliegenschaften ist der Unterhaltsaufwand mit Fr. 94'252 budgetiert, Fr. 33389 über dem Vorjahreswert; auch hier bilden Investitionen für den Internet-Anschluss der Zimmer den Schwerpunkt.
- 5 Indem einige Liegenschaften neu nicht oder nur teilweise möbliert vermietet werden, reduziert sich der Bedarf für Rückstellungen für künftige Ersatzmöblierungen.
- 6 Zunahme unter der Bestandserhöhung: An der Hirzenbachstrasse sind die Heizkosten nicht pauschal im Mietzins enthalten.
- 7 Rückgang um 2.3 % trotz Bestandserhöhung: An Hirzenbach-, Bändli- und Glaubtenstrasse sind die Elektrokosten nicht pauschal im Mietzins enthalten.
- 8 Mehr Cablecom-Anschlüsse und erhöhte Cablecom-Tarife.
- 9 Abnahme der Verwaltungsentschädigung trotz Bestandeszunahme: Bei der wohnungsweisen Vermietung an Hirzenbach-, Bändli- und Glaubtenstrasse werden weniger Verwaltungskosten belastet.
- 10 Die Umlage der Verwaltungskosten auf die Liegenschaften erfolgt nach den gleichen Schlüsseln wie in den Vorjahren: Bei den Stiftungsliegenschaften 9 % des Mietertrages für zimmerweise und 4 % für gewerbliche Vermietungen; bei den Mietliegenschaften Fr. 33.50 pro Zimmer und Monat; bei wohnungsweiser Vermietung 4 % des Mietertrages. Abnahme der Verwaltungsentschädigung trotz Bestandeszunahme: Bei der wohnungsweisen Vermietung an Hirzenbach-, Bändli- und Glaubtenstrasse werden 4 % Verwaltungskosten belastet, was im Schnitt Fr. 17.- pro Zimmer und Monat ergibt.
- 11 Im 2000 waren noch Erträge für Angebotslisten enthalten.
- 12 2.4 % über 2000, für höhere Pensen und Teuerungsausgleich.

Bericht der Geschäftsprüfungskommission (GPK)

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

Die GPK hat sich durch die Teilnahme ihrer Mitglieder an den insgesamt acht Verwaltungsratssitzungen mit den dazu gehörenden Protokolle erneut von der wie gewohnt ordnungsgemässen Verwaltung überzeugen können. Dabei konnte sie bei der Konsensfindung innerhalb des Verwaltungsrats zu Sachgeschäften mit unterschiedlicher Geschäftsphilosophie mithelfen.

Auf die diesjährige Generalversammlung tritt Alwin Häfelfinger nach insgesamt 17-jähriger Zugehörigkeit zur GPK zurück. Ich möchte ihm an dieser Stelle für seinen engagierten 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 2002, dem Verwaltungsrat unter der bester Verdankung für die geleistete umfangreiche im Rechnungsjahr Décharge zu erteilen.

Zürich, den 21. März 2002, 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 2001 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. 149'172 und einem Eigenkapital von SFr. 1'735'491 zu genehmigen.

Dübendorf, 22. März 2002/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

