

Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich
Geschäftsbericht 2000

Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich
Leonhardstrasse 15
8001 Zürich

Telefon 01 632 42 90, 9'00 bis 13'00 Uhr
Fax 01 632 11 06
E-Mail woko@woko.ethz.ch
Internet www.woko.ethz.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 2000	5
Geschäftsgang 2000 im Überblick	8
Jahreschronik 2000	9
Vermietung	10
Wohnraum-Angebot	12
Betrieb und Unterhalt	13
Leitung, Administration	16
MieterInnen-Umfrage	17
Stiftung für Studentisches Wohnen	21
Statistik	23
Jahresrechnung 2000	26
Budget 2001	34
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	37
Bericht und Antrag der Revisionsstelle	38

Woko? Ein Kurzportrait

Gründung durch Studierende

Woko - das war die Abkürzung für die **Wohnkommission**, die 1952 von den Studentenschaften beider 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, oder ehemaliger Studierenden wie ETH Alumni (GEP) oder Zürcher Hochschulverein. Im Namen und als Markenbezeichnung bei den Studierenden ist sie „die Woko“ geblieben.

Vermietung, nicht Vermittlung

Die Woko bietet über 1000 Zimmer an, in Studentenhäusern und einzelnen Wohnungen, verteilt über ganz Zürich. Ihr Angebot richtet sich ausschliesslich an Studierende an Zürcher Hoch- und Fachhochschulen. Die Woko ist keine Wohnungsmaklerin, sie vermittelt keine Wohnungen oder Zimmer, sondern vermietet von ihr selbst verwalteten Wohnraum.

Kein Hauseigentum

Sie ist aber - entgegen der Meinung mancher ihrer BewohnerInnen - nicht Eigentümerin ihres Wohnraumes. Die Woko besitzt kein einziges Haus; sie *mietet* fremde Liegenschaften und sie *verwaltet* die Häuser der Stiftung für Studentisches Wohnen, Zürich.

Alles inklusive

Bei der Woko werden 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 zumeist möbliert angeboten. Im Preis enthalten sind nebst der Miete für Zimmer und Ausstattung auch sämtliche Nebenkosten inklusive Strom, zum Teil auch TV- und Internet-Anschluss.

Die 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.

Finanziell selbst tragend, nicht subventioniert

Die Woko als Genossenschaft erhält keine finanziellen Zuwendungen, weder von der öffentlichen Hand noch von anderen Organisationen. Ihre günstigen Zimmerpreise beruhen auf fairen Konditionen der Hauseigentümer und einer effizienten und kostengünstigen Verwaltung.

Aus der Arbeit des Verwaltungsrates

Aktivitäten im Berichtsjahr

Der Verwaltungsrat traf sich im Jahr 2000 zu acht ordentlichen Sitzungen und führte am 4. und 5. November 2000 ein Seminar durch. Nebst der Begleitung des laufenden Geschäftsgangs und den reglementarischen Geschäften wie Jahresrechnung 1999, Jahresbericht 1999 und Budget 2000 diskutierte und verabschiedete der Verwaltungsrat die Statutenrevision zuhanden der Generalversammlung vom April 2000. Er entschied über den Erlass von Darlehen der Woko an die Stiftung für Studentisches Wohnen, Zürich: Dies betraf den definitiven Verzicht auf die Rückzahlung eines zinslosen Darlehens zum Bau der Studentensiedlung Rebhüsliweg 1-5, Zürich, in Höhe von einer Million Franken sowie den Verzicht auf die Rückzahlung eines Baukredites für die Aussenrenovation des Studentenhauses Germaniastrasse 104 mit einem noch nicht amortisierten Restbetrag von 295'000 Franken.

Die Generalversammlung fand am 12. April 2000 statt. Julika Kotai, Claudia Klaus und Kurt Zraggen schieden unter Verdankung der geleisteten Dienste aus dem Verwaltungsrat aus. Peter Birkenhauer, Thom Schlepfer, Gion Janett und Dr. Meinrad Stöckli stellten sich zur Wiederwahl und wurden bestätigt. Walter Huber ist weiterhin städtischer Vertreter. Die Generalversammlung stimmte der vom Verwaltungsrat vorgelegten Statutenrevision zu und beschloss die Einführung der revidierten Statuten ab Datum der Generalversammlung.

Ergebnisse des Seminars November 2000

Wo steht die Woko heute? Was ist gut, was weniger? Wohin soll sie gehen? Am 4. und 5. November 2000 diskutierten der Verwaltungsrat und Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission diese Fragen im Rahmen eines zweitägigen Seminars. Es galt, die individuellen Vorstellungen im Verwaltungsrat über Situation, Aufgaben und Ziele der Woko zu klären, widersprechende Beurteilungen und Erwartungen offenzulegen, sowie gemeinsame Ansätze für Strategie, Organisation und Leitbild zu entwickeln. Vorbereitet wurde das Seminar durch umfangreiche Arbeitspapiere der TeilnehmerInnen.

In der **Situationsanalyse** wurde die Woko als verlässliche und solide Organisation beurteilt, die sich den wechselnden Herausforderungen immer wieder gestellt und sich gewandelt habe. Die Verwaltung sei effizient und reagiere flexibel auf Veränderungen seitens der Kunden und des Marktes.

Kritisch bemerkt wurde, dass das Angebot von Wohnraum in älteren, einfachen Liegenschaften und besonders im Stadtkreis 5 abnehme und sich eher auf moderne Neubauten verlagere. Aus Sicht der Geschäftsleitung wurde die Sandwich-Position der Woko in den gemieteten Liegenschaften zwischen Eigentümer und studentischer Mieterschaft beklagt, mit langen Dienstwegen, Doppelspurigkeiten, unklarer Zuständigkeit und ungenügenden Kompetenzen. Die Woko werde von der studentischen Mieterschaft insbesondere für ungenügenden Unterhalt verantwortlich gemacht, ohne dies in ihrer Eigenschaft als Mieterin ändern zu können. Überdimensioniert und doppelspurig erscheint aus dieser Sicht auch der Überbau über dem Verwaltungsteam der Woko, wo auf eine MitarbeiterIn zwei leitende oder kontrollierende Instanzen entfallen, mit entsprechendem Aufwand für Sitzungen und Berichte.

Das Seminar stellte sich vier strategische Fragen und versuchte Antworten darauf zu geben:

- ◆ Was soll die Woko tun? Tut sie es?
- ◆ Wie geeignet sind die vorhandenen Strukturen?
- ◆ Wer sind die Kunden? Wie beurteilen sie die Woko?
- ◆ Welchen Wohnraum soll die Woko anbieten?

Was soll die Woko tun? Das Seminar setzte folgende Schwerpunkte: Die Woko verwaltet und vermietet Wohnraum für Studierende, berücksichtigt hierbei besonders auch Studierende von Auswärts und in bescheidenen finanziellen Verhältnissen, und ermöglicht Formen der Selbstverwaltung. Sie fördert die Bereitstellung von für Studierende geeignetem Wohnraum. Zur Nutzung dieses Wohnraums wird bei der „richtigen“ Eigentümerin - die ihr die erforderlichen Kompetenzen gibt und ihre Aufgabe und Kultur akzeptiert - ein Verwaltungsmandat bevorzugt gegenüber einem mietvertraglichen Verhältnis. Die Woko soll selbst keine Liegenschaften besitzen, aber für Studierende geeignete Projekte ausfindig machen, starten und kompetent begleiten und unterstützen. Die Woko bietet ihr Know-how interessierten Partnern an.

Bei der Frage nach den geeigneten **Strukturen** wurde festgehalten, dass das Dreieck-Verhältnis „Eigentümerin-Woko-BewohnerIn“ möglichst auf zwei Partner zu reduzieren sei: indem die Woko als Verwalterin an Stelle der Eigentümerin handeln kann, oder aber durch einen direkten Mietvertrag zwischen Bewohnerschaft und Eigentümerin. Wo gute Gründe dafür sprechen, soll die Woko jedoch auch weiterhin als Zwischen-Mieterin auftreten.

Beim leitenden und kontrollierenden Überbau wurden die Doppelspurigkeiten zwischen Stiftungsorganen und Genossenschaftsorganen erkannt, doch konnte für die bis zur Zusammenlegung der beiden Institutionen reichenden Vorschläge kein Konsens gefunden werden. Postuliert wurde, dass zumindest die Rechnungsrevision durch eine einzige Kontrollstelle für Stiftung und Woko durchzuführen sei.

Wer sollen die **Kundinnen** und Kunden der Woko sein? Das Seminar definierte sie als die heutigen und die künftigen Studierenden an Zürcher Hochschulen und Fachhochschulen, mit besonderer Berücksichtigung der auswärtigen und der einkommensschwachen Studierenden. Als Kunden der Woko wurden aber auch die Eigentümerinnen der bewirtschafteten Liegenschaften definiert, sowie die Studierenden-Dienste von Universität und ETH im Zusammenhang mit Wohnfragen. Über die Beurteilung der Arbeit der Woko aus Sicht der heutigen BewohnerInnen gibt die MieterInnen-Umfrage vom Juni 2000 Auskunft.

Bei der Frage, welchen **Wohnraum** die Woko anbieten soll, wurde postuliert, dass der Bestand an günstigem Wohnraum zumindest zu halten und eher auszubauen sei. Für neue Wohnraumprojekte werden Standorte besonders auch im Kreis 5 gewünscht. Auch in Zukunft soll die Woko drei Aufgabenfelder bearbeiten: Studentische Wohnverwaltung, Unterstützung von Wohnprojekten, Förderung alternativer Wohnformen.

Die Zusammenarbeit mit anderen Institutionen ähnlicher Zielsetzung, insbesondere mit der Zürcher Jugendwohnhilfe, sei im Sinne einer möglichen Arbeitsteilung zu suchen..

Dank

Sehr gerne danken wir an dieser Stelle allen, die unsere Genossenschaft auch in diesem Jahr tatkräftig unterstützt haben. Dieser Dank gilt heute insbesondere dem VSETH, dem VSU bzw. der Zentralstelle der Studentenschaft, den ETH Alumni/GEP sowie dem Hochschulverein/ZHV, die sich alle bereit erklärt haben, die projektierte StudentInnensiedlung Bülachstrasse II mitzutragen und auch mit finanziellen Beiträgen im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu fördern. Ein besonderer Dank gilt auch den Mitarbeitenden der Woko, die wiederum eine ausgezeichnete Arbeit geleistet haben, besonders auch bei der Durchführung und Auswertung der MieterInnen-Umfrage, die ohne irgendwelche externe Kräfte realisiert werden konnte.

Organe und Verwaltungsteam 2000

Genossenschafterinnen und Genossenschaftler:

Verband der Studierenden an der ETH Zürich; Kurt Zraggen
Verband der Studierenden an der Universität Zürich; Daniela Casanova
Gesellschaft ehemaliger Studierender an der ETH Zürich; Martin Lanz
Zürcher Hochschulverein; Prof. Dr. Balder Gloor
Dolmetscherschule Zürich; Ron Hochuli
Kantonale Maturitätsschule für Erwachsene, Zürich; Marcel Schneider
Hochschule für Gestaltung und Kunst, Zürich; Immanuel Witschi
Musikstudierende Musikhochschule Zürich; Tobias Gerber
Schauspiel-Akademie Zürich; N.N.
Wohnstiftung für Studierende, Basel; Felix Hauser
Schule für Ergotherapie, Zürich, bis 31.12.2000; Marie-Therese Meier.

Verwaltungsrat:

Gion Janett, Präsident
Dr. Meinrad Stöckli, Rechnungsführer
Thomas Schlepfer, Vizepräsident
Peter Birkenhauer
Walter Huber, Delegierter der Stadt Zürich
Claudia Klaus-Bernasconi, bis 12.4.2000
Julika Kotai, bis 12.4.2000
Kurt Zragggen, bis 12.4.2000.

Geschäftsprüfungskommission:

Raymond Bandle, Präsident
Alwin Häfelfinger
Martin Lassner
Claudia Klaus-Bernasconi, ab 12.4.2000.

Revision:

Genossenschaftliche Kontrollstelle: Reviduna Revisions AG,
Markus Brechbühl, Dübendorf;
Liegenschaften der Stiftung für Studentisches Wohnen:
Treuhandbüro Rebsamen, Gertrud Rebsamen Neff, Zürich;
Tannenrauchstrasse 35: Finanzkontrolle der Stadt Zürich.

Verwaltung:

Gion Janett; Präsident

Dr. Meinrad Stöckli; Geschäftsführung, Finanzen

Claudia Klaus (bis 31.1.00), Petra Ziegert (bis 31.3.00), Anita Neff;

Vermietung, Sekretariat

Peter Berger; Buchhaltung, Stellvertretung Vermietung

Simone Schoenenberger (bis 31.8.00), Maria-José Blass; Liegenschafts-
verwaltung

Mario Boldini; Hauswartung Bülachstrasse, Kantstrasse, Hochstrasse,
Badenerstrasse, Rebhüslweg

Fritz Thomi; Hauswartung Lerchenrain, Lerchenhalde,

Tannenrauchstrasse, Leonhardshalde, Zürichbergstrasse 14.

Studentische Hausverantwortliche:

Altstetterstrasse 183	Ursula Oehy (bis 31.8.00), Natalia Morata
Badenerstrasse 280	Anatol Zingg (bis 31.12.00), Silvia Caviezel
Bülachstrasse 1-11	Flamur Azemi (bis 31.8.00), Michael Nänni
Chorgasse 7	Lorenz Cugini (bis 31.3.00), Christophe Braun
Erismannhof 16	Thomas Tobler
Germaniastrasse 103	Samuel Waldvogel (bis 31.3.00), Angela Sanders
Götzstrasse 4/8	Christoph Lötscher
Hafnerstrasse 17	Peter Lindenmann (bis 31.3.00), Philip Schmid
Hochstrasse 108	Gennaro Lanzetta (bis 31.7.00), Niki von Einem
Ilanzhofweg 5	Ute Mayer
Kantstrasse 20	Lorenz Trippel
Kinkelstrasse 44	Erasmus Bieri
Kirchgasse 36	Mwikali Kuhn (bis 31.3.00), Evelyn Mörgeli
Konradstrasse 49	Fabian Durrer (bis 31.3.00), Marius Dürr
Konradstrasse 51	Sebastian Hiller (bis 30.6.00), Véronique Rouvinez
Konradstrasse 55	Stefan Toggweiler
Leonhardshalde 15-19	Beno Baumberger
Lerchenhalde 39-45	Patric Strasser
Lerchenrain 7-13	Lukas Lipp
Lindenhofstrasse 9	Christoph Düggelein (bis 31.7.00), Fabienne Meier
Mattengasse 4	Thomas Spörri
Münstergasse 25	Urs Scherer

Studentische Hausverantwortliche (Fortsetzung):

Plattenstrasse 24	Angelika Simai
Predigergasse 13	Ruth Meyerhans
Rebhüslweg 1-5	Niki Kuthan
Röntgenstrasse 86	Sonja Stocker (bis 31.3.00), Georg Patscheider
Röslibrunnenweg 5	Daniel Glauser
Scheuchzerstrasse 96	Markus Riesch
Schöneggstrasse 27	Daniel André
Stolzestrasse 19	Matthias Lüscher (bis 30.9.00), Marius Lemberg
Tannenrauchstrasse 35	Urs Grädel
Zederstrasse 12	Roland Knutti
Zürichbergstrasse 14	Benjamin Krexa
Zürichbergstrasse 24	Dusan Djordjevic
Zürichbergstrasse 93	Valentin Treu
Zweierstrasse 15	Peter Beltrame.

Geschäftsgang 2000 im Überblick

Ende 2000 konnte die Woko den Studierenden einen Bestand von 1017 Zimmern zur Verfügung stellen, 3 Prozent weniger als Ende 1999. Das langjährige Studentenhaus Mattengasse 4 mit 34 Zimmern musste im Juli 2000 abgegeben werden. Die Nachfrage nach Woko-Zimmern nahm weiter zu: Der konjunkturelle Aufschwung und die Renovation älterer Liegenschaften verknappt das Angebot an preisgünstigem Wohnraum, während immer mehr Studierende an die Zürcher Hochschulen strömen. Der Anteil ausländischer Studierender ging von 25 auf 22 Prozent zurück, der Anteil der Frauen stieg von 34 auf 38 Prozent.

Trotz zum Teil massiv erhöhten Kosten wurden die Zimmerpreise im Berichtsjahr konstant gehalten; in einigen Fällen wurden Mehrkosten für zusätzliche Leistungen, besonders für die Internet-Versorgung, im Einvernehmen mit den MieterInnen auf die Zimmerpreise umgelegt.

Sehr grosse Anstrengungen wurden im Berichtsjahr für den Unterhalt der Liegenschaften unternommen, besonders an Bülachstrasse, Hochstrasse, Tannenrauchstrasse und Altstetterstrasse. Die Unterhaltsaufwendungen wurden gegenüber dem Vorjahr rund verdreifacht. Das StudentInnenhaus Germaniastrasse 103 wurde einer umfassenden Innenrenovation unterzogen. Gemeinsam mit initiativen MieterInnen wurden Projekte für Aufenthaltsräume, Hausbars und Internet-Anschlüsse in den Häusern realisiert.

Erstmals wurde eine Befragung aller MieterInnen vorgenommen. 60 Prozent der 1000 verteilten Fragebogen wurden beantwortet, und liessen so ein repräsentatives Bild der Stärken und Schwächen der Woko entstehen. Erfreulich hohe 87 Prozent gaben an, dass es ihnen bei der Woko gefällt, und gar 91 Prozent beurteilten ihre Liegenschaft als gut geeignet für Studierende.

Hervorzuheben ist auch der im September erstmals durchgeführte Abend für die Hausverantwortlichen. Das Seminar des Verwaltungsrates im November wurde mit umfangreichen Arbeitspapieren vorbereitet.

Die finanzielle Lage der Genossenschaft ist aufgrund ihrer substantiellen Reserven weiterhin gesund. Die Liegenschaftenrechnung schloss mit einem erhöhten Verlust, der im neuen Geschäftsjahr zu Massnahmen zwingt. Die Verwaltungsrechnung war mit langjährig konstanten Verwaltungskosten pro Zimmer wiederum ausgeglichen. Die Unterstützung von Wohnprojekten konnte zum grossen Teil durch Vermögenserträge und ausserordentliche Erträge gedeckt werden, und trug wesentlich zum Jahresverlust von rund 120'000 Franken bei.

Jahreschronik 2000

- Januar: Einarbeitung von Petra Ziegert/Vermietung. Tannenrauchstr. 35: Gespräche mit städtischer Liegenschaftenverwaltung über die erforderlichen Renovationen Dach und Hauswartwohnung. Germaniastrasse: Info über Renovation an Hausversammlung.
- Februar: Bülachstrasse: Vereinbarung zwischen Woko und Uplink zum Internet-Unterhalt. Kündigung Petra Ziegert/Vermietung; Suche nach NachfolgerIn. Leonhardshalde 15: Sanierung der Küche.
- März: Wie immer im März eher schwache Zimmer-Nachfrage. Einarbeitung Anita Neff/Vermietung. Tannenrauchstrasse: Ersatz der Rolladen. Die Liegenschaftenverwaltung Stadt Zürich informiert über die geplante Kündigung langjähriger Studentenhäuser.
- April: Generalversammlung 12. April: Annahme der Statutenrevision. Teilweise Neumöblierung an Predigergasse 13, neue Matratzen an Hafnerstrasse 17.
- Mai: Sanierung aller West-Fenster an der Bülachstrasse durch Alu-Verkleidung. Neumöblierungen Erismannhof 16. Planung Sanierung Säulensaal Bülachstrasse. Tannenrauchstrasse: Beginn Umbau Hauswartwohnung. Kündigung Zürichbergstrasse 93 und Lindenhofstrasse 9.
- Juni: Fristerstreckungsbegehren Mattengasse 4 bei Schlichtungsstelle. Uebliche Reklamationen wegen Partylärm. Erarbeitung Fragebogen für MieterInnen-Befragung; Durchführung der Befragung.
- Juli: Auswertung MieterInnen-Befragung. Germaniastrasse: Räumung und Beginn Renovation. Kündigung Simone Schoenenberger, Liegenschaftenverwaltung. Räumung Mattengasse 4.
- August: Bülachstrasse: Beginn Sanierungen 2-Zimmerwohnungen und Säulensaal. Nachfolgesuche Simone. Sanierungsarbeiten in Altstetterstrasse 183, neue Matratzen in allen Zimmern.
- September: Arbeitsbeginn Maria-José Blass/Liegenschaftenverwaltung. Dachsanierung Tannenrauchstrasse 35. Vorbereitung Seminar Woko-Verwaltungsrat. Sanierungen Bülachstrasse abgeschlossen. TV SF2 zu Besuch bei Woko für Jugendsendung *Oops*. Hausverantwortlichen-Abend am 20. September. Kantstrasse: Neugestaltung eines Aufenthaltsraumes mit Mietergruppe.
- Oktober: Germaniastrasse: Abschluss der Renovationsarbeiten, Einzug am 16. Oktober, viele Nacharbeiten nötig. Bezug der Zimmer in früherer Hauswartwohnung Tannenrauchstrasse.
- November: Seminar Woko-Verwaltungsrat. ETH beauftragt Arch. Peter Meierhofer mit Vorstudien für Unterhalt Lerchenhalde und -rain. Überarbeitung der Vermietungsabläufe.
- Dezember: Gestaltung von Aufenthaltsräumen, Hausbar, Musikzimmer, usw. an Kantstrasse, Tannenrauchstrasse, Lerchenhalde, Rebhüslweg.

Vermietung

Grosse Nachfrage, rückläufiges Angebot

Die Nachfrage nach Zimmern der Woko nahm im Berichtsjahr weiter zu. Während der entspannte Wohnungsmarkt der letzten Jahre auch für schwächere Gruppierungen auf dem Wohnungsmarkt ausreichende Möglichkeiten bot, wird es heute für Studierende wieder schwierig, eine Unterkunft zu finden. Der konjunkturelle Aufschwung und die Renovation älterer Liegenschaften in im Trend liegenden Quartieren verknüpft das Angebot an preisgünstigem Wohnraum. So musste im Berichtsjahr das langjährige Studentenhaus Mattengasse 4 im Kreis 5 renovationsbedingt abgegeben werden. Die Situation wird sich künftig weiter verschärfen, kommen doch in den nächsten Jahren mit den doppelten Maturitätsjahrgängen mehr Studierende denn je an die Zürcher Hochschulen, während noch mehr preisgünstiger Wohnraum dem studentischen Wohnen entzogen wird.

Hohe Eigenrekrutierung durch die Wohngruppen...

Im Vermietungsablauf der Woko können die Wohngruppen während der ersten zwei Wochen der zweimonatigen Kündigungsfrist eigene NachmieterInnen vorschlagen. Von dieser Möglichkeit machen die WGs mittlerweile in sehr hohem Masse Gebrauch: 82 % aller per Ende Januar 2001 frei werdenden Zimmer wurden so neu besetzt. Damit kann die Woko denjenigen InteressentInnen, die nicht via eine Wohngruppe in ein Woko-Haus gelangen können, kaum mehr ein Angebot machen. Ende 2000 wurde deshalb der Abschluss von Abonnements für die Angebotsliste eingestellt. Soweit Zimmer nicht von WG-Vorschlägen beansprucht werden, erfolgt ihre Vermietung direkt im Woko-Büro, ohne Angebotsliste oder Warteliste. Ob jeweils ein Angebot besteht, darüber informiert aktuell die Homepage der Woko im Internet. Diese Information soll in Zukunft noch attraktiver und informativer gestaltet werden.

... mit Vor- und Nachteilen

Einerseits freut es die Woko, dass ihr Vermietungsmodell den Bedürfnissen der Wohngruppen in hohem Mass Rechnung trägt. Andererseits ist es jedoch sehr bedauerlich, dass damit die Möglichkeit für Auswärtige und Ausländer, via Woko ein Zimmer an ihrem Studienort zu bekommen, sehr eingeschränkt wird. Mit geeigneten Modifikationen des Vermietungsablaufes möchte die Woko die Wohngruppen motivieren, auch InteressentInnen eine Chance zu geben, welche über die Woko zu ihnen gelangen. Die Offenheit für Studierende aus fremden Sprach- und Kulturkreisen und anderen Szenen sollte auch in Zukunft zur Kultur und Realität der Woko gehören.

Mehr ZürcherInnen, weniger Auswärtige und Ausländer

Der Anteil der SchweizerInnen stieg im Berichtsjahr von 75 auf 78 Prozent, der Anteil der AusländerInnen sank auf 22 Prozent. Ebenso nahm unter den SchweizerInnen der Anteil der ZürcherInnen weiterhin zu: während ihr Anteil 1998 noch bei 26 Prozent gelegen hatte, beträgt er nun 35 Prozent aller Schweizer MieterInnen. Zugenommen hat der Anteil der Tessiner Studierenden, während Woko-MieterInnen aus der Romandie weiterhin eine bedauerlich kleine Minderheit bilden. Es muss wohl angenommen werden, dass der seit 1998 steigende Anteil der Einheimischen in der Woko-Mieterschaft eine Folge der hohen Eigenrekrutierung durch die Wohngruppen bildet.

Weniger Kündigungen, längere Mietdauer

Im Berichtsjahr nahm die Mutationshäufigkeit ab, von 64 Prozent im 1999 auf 58 Prozent im 2000. Besonders erfreulich ist der markante Rückgang der Mutationen an der Tannenrauchstrasse 35, von 97 auf 55 Prozent; die grossen Anstrengungen der letzten Jahre zur Aufwertung dieses Hauses mögen dazu beigetragen haben. Die durchschnittliche Mietdauer der im Jahr 2000 ausgezogenen MieterInnen betrug 22 Monate, gegenüber 20 Monaten im Vorjahr. In der Siedlung Bülachstrasse stieg die Mietdauer von 27 Monaten auf den Spitzenwert von 31 Monaten, was einmal mehr die Beliebtheit dieser Siedlung bei den Studierenden zeigt.

Mehr Frauen; Verteilung ETH versus Uni unverändert

Deutlich zugenommen hat der Anteil der Frauen unter der Mieterschaft der Woko, er stieg von 33 Prozent im 1998 über 34 Prozent im 1999 auf jetzt 38 Prozent. Dies mag einerseits den steigenden Anteil der Frauen an den Hochschulen widerspiegeln, kann aber auch eine Folge gezielter Suche der Wohngruppen sein. Der Anteil der Uni-Studierenden blieb mit 39 Prozent konstant, der ETH-Anteil nahm unwesentlich von 53 auf 54 Prozent zu.

Zimmerpreise trotz höheren Kosten konstant

Im Berichtsjahr stiegen für die Woko die Kosten zum Teil massiv an: Die Hypothekarzinsen stiegen, und wurden bei den städtischen Liegenschaften auf die von der Woko zu bezahlenden Mieten überwältigt, und die Heizöl- und Gaspreise verdoppelten sich. Gleichwohl hielt die Woko die Zimmerpreise im 2000 konstant.

Wohnraum-Angebot

Rückgang um 3 Prozent

Im Berichtsjahr musste die Woko erstmals wieder einen Rückgang ihres Zimmer-Angebotes verzeichnen, von 1047 Zimmern Ende 1999 auf 1017 Zimmer per Ende 2000. Nebst kleineren Veränderungen in einzelnen Häusern ist dies auf den Wegfall des Studentenhauses Mattengasse 4 mit 32 Zimmern zurückzuführen.

Geräumt: Mattengasse 4

Ende Juli 2000 musste das langjährige Studentenhaus Mattengasse 4 geräumt werden. Die Eigentümerin wird das Haus umfassend renovieren. Die Räumung erwies sich als sehr kostspielig: Während die Zimmer von den MieterInnen sauber verlassen wurden, mussten Estriche, Keller, Dachterrasse, usw. in mehrtägiger Arbeit von deponierten Sachen, Abfällen und Unrat geräumt und entsorgt werden. Unbezahlte Telefonrechnungen und mutwillige Zerstörungen gehörten zu den unerfreulicheren Hinterlassenschaften. Die nun mit einigen abgegebenen Häusern gemachte Erfahrung zeigt, dass für die Räumung eines Woko-Hauses mit Kosten von rund 500 Franken pro Zimmer gerechnet werden muss.

Verlängert: Zürichbergstrasse 14 und 93

Die auf März 2001 ausgesprochene Kündigung des Studentenhauses Zürichbergstrasse 93 mit 18 Zimmern, und die auf Juli 2001 vereinbarte Räumung des Studentenhauses Zürichbergstrasse 14 mit 29 Zimmern konnten erfreulicherweise bis Sommer 2002 aufgeschoben werden.

Geprüfte Angebote

Als Ersatz für die wegfallenden Häuser wurden der Woko von der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich Objekte in Stettbach und Bombach angeboten. Da diese peripheren Lagen bei den Studierenden unbeliebt sind, musste die Woko auf diese Angebote leider verzichten. Mit sehr grossem Bedauern musste die Woko auf ein weiteres, interessantes Angebot der Stadt an der Selnaustrasse verzichten: Die extrem hohe Lärmbelastung auf der Strassenseite hätte eine Vermietung fraglich gemacht, trotz der ansonsten für Junge beliebten Lage mitten in der City.

Betrieb und Unterhalt

Mehr Verantwortung, mehr Unterhaltsaufwand

Mit der vor Jahresfrist eingeführten, neuen Organisation der Stiftung für Studentisches Wohnen erfolgt die gesamte Bewirtschaftung und der Unterhalt ihrer Liegenschaften über die Woko als Verwaltung. Damit haben die Unterhalts-Aufgaben in der Woko, und die entsprechenden Ausgaben in ihren Liegenschaftsrechnungen, massiv zugenommen. Insgesamt stiegen die Aufwendungen für Unterhalt gegenüber dem Vorjahr von rund 136'000 Franken auf gegen 400'000 Franken. Die Planung und Abwicklung dieses verdreifachten Arbeitsvolumens wurde mit gleichbleibenden personellen Kapazitäten bewältigt.

Zusätzlich hat die Woko im Berichtsjahr auch 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, tauchen sie - soweit sie (noch) nicht auf den Mietzins überwältigt wurden - nicht in den Rechnungen der Woko auf, beanspruchen aber die Woko ebenfalls personell für Verhandlungen, Planung, Koordination und Information.

Renovation Germaniastrasse 103

Die Stiftung für Studentisches Wohnen führte während den Semesterferien von Juli bis Oktober 2000 eine umfassende Innenrenovation dieses Hauses durch. Während 1994 Fassaden und Dach erneuert und ein Dachgeschoss eingebaut wurden, galt es jetzt, alle sanitären Einrichtungen, Leitungen, Bäder, Toiletten, Küchen und die Elektroinstallationen zu erneuern. Sämtliche Zimmer wurden mit Kabelkanälen für Telefon-, Fernseh- und Internet-Anschluss ausgerüstet. Alle Korridore wurden erneuert und die hässlichen Brandabschlüsse zum Treppenhaus in allen Stockwerken durch eine lichtdurchlässige Konstruktion ersetzt. Das gesamte Untergeschoss wurde renoviert und die dortigen Feuchtigkeitsprobleme behoben. Böden und Wände der einzelnen Zimmer wurden nach einer sorgfältigen Zustandsaufnahme wo nötig erneuert und das Mobiliar nach den individuellen Bedürfnissen der MieterInnen ersetzt oder repariert.

Die Woko war intensiv beteiligt an der Erarbeitung des Renovationsprogrammes. Vor allem musste sie die zahlreichen Koordinations- und Informationsaufgaben bei einer Renovation in einem voll bewohnten Haus lösen. Es galt, die Konflikte auszutragen zwischen dem Bestreben der Eigentümerin nach einer langfristigen Sanierung des Hauses und dem Wunsch von MieterInnen nach möglichst geringen Eingriffen mit wenig Störungen und ohne Folgen für den Mietzins.

Bülachstrasse: Sanierung 2-Zi-Wohnungen; Fenster; Säulensaal

In der Siedlung Bülachstrasse wurden die Risse und daraus resultierenden Feuchtigkeitsprobleme in den Nasszellen der Zweizimmer-Wohnungen durch umfangreiche bauliche Massnahmen saniert. Zwei Drittel der nach wenigen Jahren bereits stark verwitterten Fenster in der Siedlung wurden mit einer Aluminiumverkleidung versehen und so dauerhaft geschützt. Bauliche Probleme wies auch der grosse „Säulensaal“ in dieser Siedlung auf, wo ein Teil der Aussenwand ersetzt werden musste.

Hochstrasse: Sanierung Dachwasser; gegen Schimmelpilz

Konstruktive Mängel galt es auch an der Hochstrasse zu lösen, wo das bisher von den Dachkanten frei abtropfende Wasser durch den Anbau von Dachkanälen und Ableitungen gefasst und kontrolliert abgeführt wird: Fenster und Fassaden waren durch Tropf- und Schlagwasser in wenigen Monaten beschädigt worden. Beginnender Schimmelpilz in den Bädern wird nun durch den Einbau von Ventilatoren mit Zeitsteuerung bekämpft.

Projektierung von Aufenthaltsräumen zusammen mit BewohnerInnen

Drei grössere Projekte für die Neugestaltung von Aufenthaltsräumen wurden gemeinsam mit interessierten BewohnerInnen geplant und realisiert:

An der *Kantstrasse 20* wurde ein an die Grossküche angrenzender Essraum mit einer Glaswand abgetrennt und nach den Vorstellungen der BenutzerInnen wohnlich eingerichtet. In der *Tannenrauchstrasse 35* erarbeitete eine Gruppe initiativer Bewohner die Pläne zur Renovation der vergammelten Aufenthalts- und Fernsehräume; heute lädt eine flexibel trennbare Raumstruktur mit attraktiver Bar zur Geselligkeit und zum Feiern ein.

Und auch im grossen Studentenhaus *Lerchenhalde* wurden Aufenthalts- und Pingpong-Raum durch MieterInnen mit Hilfe der Woko neu gestaltet.

Internet: Mit Uplink zur vernetzten Woko

Alle Wohnungen in der Siedlung Bülachstrasse verfügen seit anfangs 2000 über einen freien Internet-Zugang, der zu allen Zimmern weitergeführt werden kann. Zudem steht allen BewohnerInnen ein unentgeltlicher Surfraum zur Verfügung. Die von Bewohnern dieser Siedlung gegründete Organisation *Uplink* betreut das siedlungsinterne Netzwerk; zur Deckung der Kosten für eine Standleitung zum ETH-Server, Unterhalt, neuer Technik, usw. wird via Mietzins von der Woko ein kostendeckender Beitrag an die Organisation bezahlt. Ende 2000 wurde ein entsprechendes Projekt auch für die Woko-Häuser Kantstrasse und Hochstrasse beschlossen.

Renovationen bei Häusern im Eigentum der Stadt

Erfreulicherweise konnten im Berichtsjahr bei den der Stadt Zürich gehörenden Liegenschaften mehrere teils seit längerem anstehende Unterhaltprobleme angepackt werden. So wurde an der Tannenrauchstrasse 35 das Dach saniert und für die Bewohnerschaft als sommerlicher Aufenthaltsort gestaltet. Ebenfalls an der Tannenrauchstrasse wurde die ehemalige Hauswartwohnung umgebaut und steht jetzt für fünf Studierende mit eigener Küche, Gemeinschaftsraum und zwei Bädern zur Verfügung. Im Studentenhaus Altstetterstrasse 183, durch 30jährige Benutzung arg mitgenommen, konnten die nötigsten Sanierungsarbeiten in den Bädern und Zimmern durchgeführt werden, zudem wurden alle Zimmer durch die Woko mit neuen Matratzen ausgestattet. An der Leonhardshalde 15 wurde die Küche renoviert und mit Hilfe der Woko neu ausgestattet und an der Zürichbergstrasse 93 die Böden in drei Zimmern erneuert.

Leitung, Administration

Wechsel im Verwaltungsteam

Im März 2000 übernahm Anita Neff von Petra Ziegert die Ressorts Vermietung und Sekretariat. Im September wechselte das Ressort Liegenschaftsverwaltung von Simone Schoenenberger zu Maria-José Blass. Maria-José ist ehemalige Mieterin der Woko und hat an der ETH als Architektin diplomiert.

Forum für Hausverantwortliche

Bei den 36 Hausverantwortlichen mussten im Berichtsjahr 13 Stellen neu besetzt werden. Um die Integration der Hausverantwortlichen in die Woko-Gemeinschaft zu fördern, wurde erstmals am 20. September 2000 ein eigener Anlass für sie durchgeführt. Ziel des Abends war, sich gegenseitig kennenzulernen, Informationen auszutauschen und bei Imbiss und Umtrunk den Zusammenhalt zu vertiefen. Dabei wurden insbesondere die Ergebnisse der MieterInnen-Umfrage vorgestellt und diskutiert, die Internet- und Intranet-Lösungen in der Bülachstrasse besichtigt und die Uplink-Organisation erläutert. Zu hoffen ist, dass mit diesem Anlass nicht nur technische, sondern auch menschliche Netzwerke zum Vorteil der Woko geknüpft wurden.

E-mail und Internet an den Woko-Arbeitsplätzen

Im Berichtsjahr wurden die einzelnen Arbeitsplätze in den Woko-Büros an der Leonhardstrasse 15 mit individuellen E-mail-Adressen und individuellem Zugriff auf Mail und Internet ausgerüstet. Das Woko-eigene Netz wurde via Gateway-PC an das ETH-Netz angeschlossen und auf allen Arbeitsstationen E-mail-Clients und Internet-Browser eingerichtet. Dank der Einbettung ins Netzwerk der ETH ist ein kostengünstiger und leistungsfähiger Internet-Zugriff möglich, womit wir insbesondere auch die Vermietungs-Informationen auf der Woko-Homepage stets aktuell nachführen. Allen am Projekt Beteiligten, insbesondere den IT-Verantwortlichen an der ETH, sowie Peter Birkenhauer und Thomas Nabulon, sei an dieser Stelle herzlich für ihre Hilfe und gute Arbeit gedankt.

MieterInnen-Umfrage

Beteiligung von rund 60 Prozent

Im Juni 2000 verschickte die Woko einen Fragebogen an alle Mieterinnen und Mieter. Damit sollten Informationen gewonnen werden für das Seminar des Verwaltungsrates im Herbst 2000 und für die künftige Beschaffung, Ausstattung und Verwaltung von studentischem Wohnraum. 1008 Fragebogen wurden verteilt, der Rücklauf war mit 58 Prozent sehr hoch. Die Resultate wurden in einem 75seitigen Bericht festgehalten, dem für individuelle Auswertungen die Resultate im Excel-Format auf einer Diskette beigelegt wurden.

Die Fragen, die Antworten

Elf Hauptfragen konnten durch Ankreuzen vorgegebener Antworten sowie auch offen durch persönliche Formulierungen beantwortet werden. Ausgewertet wurden die Fragebogen nach dem Durchschnitt aller Antworten sowie nach dem Durchschnitt aller Männer bzw. Frauen, ETH- bzw. Uni-Studierenden und für alle einzelnen Häuser oder Siedlungen. Nachstehend eine Kurzfassung der Antworten auf die einzelnen Fragen:

Wie bist Du auf die Woko aufmerksam geworden? 55 % erfuhren von der Woko durch Bekannte, 27 % durch Studienführer, Wohnbulletin oder Internet, bei 13 % hatte ihre Woko-Wohngruppe einen Nachmieter oder eine Nachmieterin gesucht.

Warum hast Du Dich für ein Woko-Zimmer entschieden? 28 % nannten den günstigen Preis als entscheidenden Grund, 22 % gefiel das Zimmer, 18 % das Haus, für 14 % war die Sympathie für ihre Wohngruppe ausschlaggebend.

Gefällt es Dir bei der Woko? Erfreulich hohe 87 % beantworteten diese Frage positiv: Vor allem wegen eines guten Preis/Leistungsverhältnisses, dann aber auch wegen sympathischer MitbewohnerInnen, weil das Zimmer oder das Haus gefällt, oder weil es gut geeignet sei für Studierende.

11 % dagegen möchten eigentlich lieber ausziehen: Zur Hälfte aus persönlichen, individuellen Gründen, dann aber auch wegen Schwierigkeiten mit MitbewohnerInnen, wegen zu vielen Vorschriften, oder weil das Zimmer nicht mehr gefällt.

Ob Frauen oder Männer, Universitäts- oder ETH-Studierende: In allen diesen vier Gruppen gefällt es jeweils 86 % bis 87 % der Antwortenden gut bei der Woko. Werden die Antworten hingegen nach Liegenschaften ausgewertet, so finden sich Häuser, wo es 100 % der Antwortenden gefällt, und solche, wo es eher schwachen 65 % bei der Woko gefällt.

Wie beurteilst Du Dein Zimmer? Für 77 % ist es in Ordnung, für 23 % ist eine Renovation nötig. Je nach Angebot und baulichem Zustand liegen die Antworten nach Liegenschaften zwischen begeisterten 100 % und wenig zufriedenen 32 %.

Die Woko vermietet die Zimmer möbliert: Wie findest Du das? Für 88 % aller Antwortenden ist das gut so; die Werte für Männer und Frauen weichen kaum voneinander ab. Hingegen finden überdurchschnittlich hohe 94 % aller ETH-Studierenden die möblierte Vermietung gut, während es bei den Uni-Studierenden mit 83 % signifikant weniger sind.

Wie beurteilst Du die Liegenschaft, in der Du wohnst? 91 % beurteilen sie als geeignet für Studierende, 9 % als weniger geeignet. Je nach Lage des Hauses liegen die Werte zwischen 100 % und 60 %. Mit Zustand und Unterhalt des Hauses sind 82 % zufrieden, wobei bei schlechter unterhaltenen Liegenschaften dieser Wert bis auf magere 20 % hinunter sinkt.

Wie beurteilst Du die Hauswartung? 80 % der Antwortenden sind der Meinung, dass ihr Hauswart gute Arbeit leistet, wobei die Antworten nach Liegenschaften zwischen 100 % und 0 % liegen. Die negativen Antworten korrelieren hier stark mit der vorangehenden Frage und weisen darauf hin, dass wohl einige der von der Woko gemieteten Liegenschaften von ihrer Eigentümerschaft etwas vernachlässigt werden. Erfreulich ist, dass überall dort, wo die Hauswartung von der Woko betreut wird, sehr positive Werte verzeichnet werden dürfen.

Wie beurteilst Du die Arbeit des studentischen Hausverantwortlichen? Der oder die Hausverantwortliche, kurz HV, betreut Verwaltungsaufgaben im betreffenden Studentenhaus und vertritt die Anliegen seiner oder ihrer MitbewohnerInnen gegenüber der Woko. Eher mässige 62 % aller Befragten sind der Meinung, dass ihr HV gute Arbeit leistet, wobei die Zufriedenheit je nach Liegenschaft von 100 % bis auf schwache 30 % hinunter reicht. 8 % kennen diese Institution gar nicht (die in jedem Woko-Haus existiert und bezahlt wird!), 24 % wissen nicht genau, was ihre Aufgaben sind, und weitere 6 % sind nicht sehr zufrieden mit der geleisteten Arbeit. Generell muss festgestellt werden, dass dort die Hausverantwortlichen gut funktionieren und gut beurteilt werden, wo sie durch eine starke Hausgemeinschaft unterstützt und getragen werden.

Wie beurteilst Du den Zustand Deiner WG? 78 % der Befragten bewerten die Stimmung in ihrer WG als gut, 21 % als mässig. Sowohl Frauen als auch Männer, Uni- oder ETH-Studierende weisen im Durchschnitt die gleiche positive Beurteilung auf, hingegen zeigen auch hier die einzelnen Häuser sehr unterschiedliche Werte, die auf von Haus zu Haus deutlich verschiedene Kulturen schliessen lassen.

In 17 % der Häuser wird fast täglich gemeinsam gekocht und gegessen, in 23 % wöchentlich, in 60 % nur selten. Auch diese Beurteilung wird von den vier Gruppen gleich gesehen, aber differiert von Haus zu Haus.

Das Putzen und Ämtli besorgen funktioniert in 45 % der WGs gut, in 43 % mässig, in 12 % eher schlecht. Während diese Frage von Uni- und ETH-Studierenden gleich beurteilt wird, sind nur 41 % der Frauen der Meinung, dass das Putzen und Ämtli besorgen gut funktioniere, während die Männer dies zu 48 % meinen...

Sonstige gemeinsame Aktivitäten gibt es häufig in 17 %, gelegentlich in 55 % und fast nie in 28 % der Wohngruppen.

Die Woko sollte allen Studierenden offen stehen: Was ist Deine Haltung dazu? 27 % der Befragten möchten in ihrer Woko-WG nur Leute, die sie selbst ausgesucht haben. 40 % sind bereit, nicht selbst ausgesuchte Leute zu akzeptieren, falls sie ein Vetorecht haben. 17 % sind bereit, nicht selbst ausgesuchte Leute zu akzeptieren, wenn sie eine Einflussmöglichkeit haben, z.B. durch Bekanntgabe des „WG-Profiles“, dem neue MitbewohnerInnen möglichst entsprechen sollten. 23 % schliesslich erklären sich offen für alle MitbewohnerInnen, ohne sie selbst ausgesucht zu haben. Männer und Frauen beantworten diese Frage etwa gleich, wohingegen ETH-Studierende eine etwas grössere Offenheit gegenüber MitbewohnerInnen kundtun, die sie nicht selbst ausgesucht haben. Gross jedoch sind auch hier die Unterschiede von Haus zu Haus: Während in den konventionellen Studentenhäusern - lange Korridore mit aufgereihten Zimmern - grosse Offenheit gegenüber Fremden besteht, möchten die Studierenden in den Häusern, die aus kleineren Wohnungen bestehen, ihre MitbewohnerInnen selbst aussuchen.

Wie ist Dein Gesamteindruck von der Woko? Bezüglich der *Vermietung* beurteilen sie 81 % der Befragten als gut, 1% als schlecht und 7 % wissen hierzu keine Antwort. Die *Verwaltung* der Häuser wird von 70 % als gut und von 3 % als schlecht beurteilt, während 9 % keine Antwort wissen. Die *geschäftlichen Abläufe* werden von 60 % als gut und von 3 % als schlecht eingestuft, während 17 % diesen Punkt nicht beurteilen können. Beim Einsatz für die Wohnbedürfnisse der Studierenden geben noch 54 % eine gute Note, 6 % beurteilen ihn als schlecht und 17 % können hier kein Urteil abgeben. Die Auswertung nach Liegenschaften zeigt, dass der Gesamteindruck von der Woko eng mit der Beurteilung von baulichem Zustand und Unterhalt der betreffenden Liegenschaft zusammenhängt: Je schlechter dieser ist, um so negativer wird auch die Woko als Ganzes beurteilt.

Hast Du Erfahrungen mit einer anderen Organisation für studentisches Wohnen in Zürich? Nur sehr wenige der Befragten kennen solche aus eigener Erfahrung: 5 % kennen einzelne Studentenheime, 4 % den Verein Zürcher Jugendwohnhilfe und 3 % andere Wohnformen. In allen Fällen wurde die Woko im Vergleich mit den betreffenden Institutionen besser beurteilt. Aufgrund der kleinen Zahl an Referenzen darf dieses Resultat nicht überbewertet werden.

Schlussfolgerungen

Vorab darf mit Freude festgestellt werden, wie gut die Arbeit und das Angebot der Woko von der Gesamtheit ihrer BewohnerInnen beurteilt werden: 78 % gefällt es bei der Woko, für 91 % sind die Liegenschaften geeignet für Studierende, 88 % finden das möblierte Angebot gut, 80 % sind mit der Hauswartung zufrieden, 81 % finden die Vermietung gut, und beim Vergleich mit anderen Organisationen wird die Woko gut beurteilt.

Die Auswertung nach Liegenschaften zeigt hingegen ausgesprochene Schwachstellen, die nicht gleichgültig lassen können. Wo sie personell oder organisatorisch verbessert werden können, wurden entsprechende Massnahmen zum Teil bereits eingeleitet. Schwierig ist die Situation hingegen dort, wo der bauliche Zustand des betreffenden Hauses nicht befriedigt, aber die Woko als blasse Mieterin wenig Möglichkeiten hat, grundlegend Abhilfe zu schaffen. Erschwerend kommt in diesen Fällen hinzu, dass die Studierenden sich zwar über die baulichen Mängel beklagen, sich aber gleichzeitig gegen Renovationen zur Wehr setzen, weil sie die damit verbundenen Störungen und preislichen Konsequenzen fürchten.

Stiftung für Studentisches Wohnen

Neue Organisation bewährt sich

Im Berichtsjahr bewährte sich die neue Organisation der Stiftung für Studentisches Wohnen: Indem der Geschäftsleiter der Woko die *Leitung Liegenschaften* der Stiftung ausübte, konnten Schnittstellenprobleme entschärft werden, die bis anhin die Aufgabenerfüllung behindert hatten. Fällige Unterhaltsaufgaben wurden speditiv und umfassend angepackt. Erstmals konnte ein sowohl Woko als auch Stiftung integrierendes Unterhaltsbudget für die Stiftungsliegenschaften erstellt und abgewickelt werden. Indem die Ausgaben für die Instandhaltung der Liegenschaften nicht mehr teilweise in der Rechnung der Stiftung und teilweise in derjenigen der Woko erfasst sind, wurde die Kostenkontrolle verbessert.

Renovation Germaniastrasse 103

Im Berichtsjahr wurde die Innenrenovation des Studentenhauses Germaniastrasse 103 durchgeführt, worüber im Abschnitt *Betrieb und Unterhalt* näher berichtet wird. Die Finanzierung der Renovation mit Kosten von 1.1 Millionen Franken erfolgte zum grösseren Teil durch Abschreibungsbeiträge der Eidgenossenschaft aus der ETH-Rechnung; zum kleineren Teil durch eine Mietzinserhöhung von durchschnittlich rund 85 Franken pro Zimmer und Monat, eine Erhöhung von rund 25 Prozent auf neu durchschnittlich 417 Franken pro Zimmer, alles inklusive. Zudem verzichtete die Woko auf die restliche Amortisation eines Darlehens mit einem Restwert von 295'000 Franken, das seinerzeit der Stiftung für die Aussenrenovation erteilt worden war.

Die Woko war in der Baukommission dieses Projektes mit Meinrad Stöckli und Simone Schoenenberger bzw. Maria-José Blass vertreten, zusammen mit Alex Hauri, ehemaligem Hausverantwortlichen, als Vertreter der BewohnerInnen des Hauses. Im wesentlichen konnte der Umbau unter Einhaltung der extrem knappen Termine und des Kostenvoranschlages abgewickelt werden.

Projekt Studentensiedlung Bülachstrasse II

Die Stiftung für Studentisches Wohnen, Zürich, plant den Bau einer zweiten Etappe der Studentensiedlung Bülachstrasse bei der Universität Zürich-Irchel. Rund 220 Zimmer für Studierende der Universität und der ETH sollen zu den bereits bestehenden 270 Zimmern der ersten Etappe hinzukommen.

Die geplante Studentensiedlung Bülachstrasse II wird dringend benötigt. Während der entspannte Wohnungsmarkt der letzten Jahre ausreichende Möglichkeiten bot, wird es heute für Studierende wieder sehr schwierig, eine Unterkunft in Zürich zu finden: Einerseits verknappt der konjunkturelle Aufschwung das Angebot an preisgünstigem Wohnraum, andererseits kommen in den nächsten Jahren mit den doppelten Maturitätsjahrgängen mehr Studierende denn je an die Zürcher Hochschulen. Für das Projekt spricht zudem, dass darin integriert eine dringend benötigte Kinderkrippe für Studierende an ETH und Universität erstellt werden soll.

Die geplante Siedlung ist nicht nur notwendig, sie weist auch besonders unterstützungswürdige Züge auf. Dazu gehört der Einbezug der Jungen in den Planungsprozess: So durften am Projektierungswettbewerb nur ArchitektInnen teilnehmen, deren Studienabschluss nicht länger als sechs Jahre zurücklag. Mit einer systematischen Einbindung jedes Zimmers in die Informatik-Infrastruktur der Hochschulen ist der geplante Wohnraum für neue Arbeits- und Lernformen gerüstet und trägt so zur räumlichen Entlastung der Hochschulen bei. Bemerkenswert ist schliesslich auch die breite Unterstützung des Projektes durch die Studierenden und ihre Organisationen: VSETH, VSU bzw. Zentralstelle, ETH-Alumni und der Zürcher Hochschulverein haben finanzielle Beiträge im Rahmen ihrer Möglichkeiten an dieses Projekt zugesagt.

Die Verfasser der drei besten Projekte aus dem 1999 durchgeführten Architekturwettbewerb konnten im Berichtsjahr ihre Projekte als Studienaufträge weiter bearbeiten. Gesucht werden vorbildliche, nutzergerechte und zugleich kostengünstige Lösungen. Die Vorgaben hierzu wurden von der Projektleitung bis Juli 2000 in einem 70-seitigen Pflichtenheft erarbeitet. Anschliessend hatten die drei Teams Zeit, ihren Studienauftrag bis Dezember 2000 auszuarbeiten. Die Jury hat anfangs 2001 die drei Projekte bewertet und dem Stiftungsrat ihren Antrag vorlegt. Ein Bezug wäre frühestens im Herbst 2003 möglich.

Die Woko konnte ihr Wissen und ihre Erfahrungen im studentischen Wohnen voll ins Pflichtenheft einbringen. Sie war im Berichtsjahr mit Meinrad Stöckli in der Projektleitung und mit Maria-José Blass als ehemalige Bewohnerin der Bülachstrasse-Siedlung in der Wettbewerbs-Jury vertreten.

MieterInnen nach Nationalität

Land	in Prozent			Anzahl
	1998	1999	2000	2000
Schweiz	73.0	74.9	78.0	793
Deutschland	9.5	9.5	8.5	87
China	2.0	2.0	2.0	21
Luxemburg	1.2	1.6	1.4	14
Italien	1.5	1.3	1.2	12
Liechtenstein	1.0	1.0	1.2	12
Ehem. Jugoslawien	0.4	0.6	1.2	12
Österreich	1.5	1.0	0.8	8
Iran	0.8	0.8	0.5	5
33 weitere Länder	8.5	7.2	5.2	53
Total	100	100	100	1017

Schweizer MieterInnen nach Kantonen

Kanton	in Prozent			Anzahl
	1998	1999	2000	2000
Zürich	26.3	33.3	35.0	278
St. Gallen	12.0	11.4	11.6	92
Luzern	9.6	9.1	8.0	63
Tessin	6.2	4.7	6.0	48
Bern	6.3	5.5	5.6	44
Graubünden	6.2	5.1	4.8	38
Aargau	5.7	3.8	4.5	36
Baselland	4.5	4.2	3.9	31
Thurgau	2.7	2.6	2.9	23
Baselstadt	3.6	3.4	2.5	20
Waadt	1.8	2.6	2.5	20
Solothurn	3.4	3.2	2.4	19
Wallis	0.9	1.3	1.7	13
Schwyz	0.7	0.9	1.3	10
Appenzell AR	2.4	1.5	1.1	9
Genf	1.9	0.8	0.9	7
Uri	1.5	1.2	0.9	7
Übrige	4.3	5.4	4.4	35
Total	100	100	100	793

MieterInnen nach Schulen

	in Prozent			Anzahl
	1998	1999	2000	2000
ETH Zürich	57	53	54	549
Universität Zürich	36	39	39	397
weitere Schulen	7	8	7	71
Total	100	100	100	1017

MieterInnen nach Geschlecht

	in Prozent			Anzahl
	1998	1999	2000	2000
Männer	67	66	62	631
Frauen	33	34	38	386
Total	100	100	100	1017

Mutationen (Einzüge / Auszüge)

Liegenschaften grösser als 30 Zimmer	Anzahl Zimmer	in Prozent der Anzahl Zimmer			Anzahl Mutationen
		1998	1999	2000	2000
Bülachstrasse 1-11	266	46	46	44	118
Lerchenhalde /-rain	192	85	60	62	120
Tannenrauchstrasse 35	77	66	97	55	42
Rebhüsliweg 1-5	67	101	109	87	58
Kantstrasse 20	40	133	25	40	16
Altstetterstrasse 183	39	46	82	51	20
Leonhardshalde 15-19	36	67	81	92	33
Woko total	1017	65	64	58	591

Mietdauer in Monaten

Liegenschaften grösser als 30 Zimmer	Ausgezogen im Jahr		
	1998	1999	2000
Bülachstrasse 1-11	21	27	31
Lerchenhalde /-rain	17	19	24
Tannenrauchstrasse 35	19	23	27
Rebhüsliweg 1-5	15	14	11
Kantstrasse 20	21	9	18
Altstetterstrasse 183	22	22	23
Leonhardshalde 15-19	15	17	14
Woko total	19	20	22

Eigentümerinnen, Zimmerzahl

Eigentümerin	Anzahl Zimmer			Prozent
	1998	1999	2000	2000
Stiftung für Studentisches Wohnen	451	452	453	45
Stadt Zürich	278	277	278	27
Eidgenossenschaft	192	192	192	19
Kanton Zürich	33	69	69	7
Andere	59	57	25	2
Total Woko	1013	1047	1017	100

Jahresrechnung 2000

Liegenschaftsrechnung 2000

	Rechnung 1.1.2000- 31.12.2000	Rechnung 1.1.1999- 31.12.1999	Rechnung 1.1.1998- 31.12.1998	Erläuterung
Mieterträge Wohnräume	4'689'784	4'721'178	4'387'160	1
Übrige Mieterträge	258'801	261'247	246'101	2
Erträge Nebenkostenpauschalen	6'624	6'624	6'924	3
Leerstand	-12'021	-9'867	-32'017	4
Metausfall	-455	-387	-2'465	
Total Mieterträge	4'942'733	4'978'795	4'605'703	5
Metaufwand	-2'702'732	-3'090'300	-2'811'634	6
Baurechtszinsen	-257'911	-231'019	-284'803	7
Versicherungen, Abgaben	-29'384	-24'177	-22'862	
Reparaturen, Unterhalt	-400'383	-136'434	-85'480	8
Abschreibung, Rückstellungen	-147'370	-164'610	-158'096	9
Total Gebäudekosten	-3'537'780	-3'646'540	-3'362'875	
Heizung, Warmwasser	-220'967	-188'884	-187'272	10
Elektrizität, Kochgas	-236'393	-225'054	-208'965	11
Wasser, Abwasser	-153'555	-152'338	-144'940	
Waschmaschinengeld	11'151	13'098	17'974	
Kehrichtabfuhr, Entsorgung	-46'421	-32'083	-28'805	12
Hauswartung, Hausverantwortliche	-238'749	-227'467	-151'897	13
Gartenunterhalt	-43'163	-29'757	-58'182	
Betriebskosten Hauswartung	-34'514	-25'303		14
Diverse Betriebskosten	-9'322	-13'926	-25'715	15
Putzmittel, div. Rückerstattungen	-17'186	-16'429	-29'824	
Telefonabonnemente	-3'459	-1'693	-7'296	
TV-Anschlussgebühren, Internet	-38'180	-21'622	-16'306	16
Verwaltung	-449'514	-457'869	-431'414	
Total Nebenkosten	-1'480'272	-1'379'327	-1'272'642	
Total Mieterträge	4'942'733	4'978'795	4'605'703	
Total Gebäudekosten	-3'537'780	-3'646'540	-3'362'875	
Total Nebenkosten	-1'480'272	-1'379'327	-1'272'642	
Ergebnis Liegenschaften	-75'319	-47'072	-29'814	

Verwaltungsrechnung 2000

	Rechnung 1.1.2000- 31.12.2000	Rechnung 1.1.1999- 31.12.1999	Rechnung 1.1.1998- 31.12.1998	Erläuterung
Umlage auf Liegenschaften	449'514	455'570	431'414	20
Anmelde- u. Mahngebühren	13'282	13'746	13'580	21
Total Verwaltungserträge	462'796	469'316	444'994	
Löhne, Entschädigungen	-286'696	-276'680	-259'932	22
Sozialversicherungen	-33'878	-31'460	-22'863	23
Personalvorsorge	-35'700	-36'548	-32'379	
Ausbildung, Spesen, Uebrigcs	-1'245	-1'724	-2'170	
Total Personalkosten	-357'519	-346'412	-317'344	
Büromaterial	-2'332	-2'972	-2'208	
Telefon, Porti	-14'111	-17'719	-5'892	24
Drucksachen	-14'491	-18'551	-10'346	25
Raumkosten	-291	-258	-120	
Abschreibung, Wartung	-46'237	-37'075	-66'799	26
Übrige Bürokosten	-283	-347	-188	
Total Bürokosten	-77'745	-76'922	-85'553	
Zahlungstaxen Post	-8'685	-8'826	-8'808	
Bankspesen	-3'712	-13'170	-8'469	27
Total Zahlungskosten	-12'397	-21'996	-17'277	
Verwaltungsversicherungen	-2'808	-2'792	-2'708	
Revision, div. Dienstleistungen	-2'830	-6'248	-3'164	28
Kommunikation, Werbung	-5'128	-10'431	-3'596	29
Übriger Verwaltungsaufwand	-4'977	-2'531	-3'326	30
Übrige Verwaltungskosten	-15'743	-22'002	-12'794	
Total Verwaltungserträge	462'796	469'316	444'994	
Total Verwaltungskosten	-463'404	-467'332	-432'968	
Ergebnis Verwaltung	-608	1'984	12'026	

Übrige Rechnung 2000

Ergebnis Liegenschaften	-75'319	-47'072	-29'814	
Ergebnis Verwaltung	-608	1'984	12'026	
Vermögenserträge	143'398	89'475	111'658	31
Kautionszinsen	-8'256	-7'057	-6'744	
Genossenschaftlerbeiträge	3'000	4'600	5'130	32
Ausserord. Ertrag und Aufwand	110'348	75'906	679'733	33
Aufwand für Wohnprojekte	-295'420	-120'000	-800'000	34
Gesamtergebnis	-122'857	-2'164	-28'011	

Konsolidierte Bilanz Liegenschaften und Verwaltung per 31.12.2000

<u>Aktiven</u>	<u>31.12.00</u>	<u>31.12.99</u>	Erläut.
Kasse, Post, Bank	506'137	948'913	40
Total liquide Mittel	506'137	948'913	
Akonto Heiz- und Nebenkosten	36'434	42'392	41
Verrechnungssteuer	28'124	20'467	
Diverse Debitoren, Transitorische Aktiven	83'676	12'245	42
Total Guthaben	148'234	75'104	
Heizmaterialvorräte	18'170	17'029	
Apparate, Mobilier	203'225	137'954	43
abzüglich Wertberichtigung Mobilier	-162'548 =	-98'049 =	
	40'677	39'905	
Fahrzeuge u. Ausrüstung Hauswartung	91'886	72'423	44
abzüglich Wertberichtigung Fahrzeuge	-25'738 =	-14'252	
	66'148	58'171	
EDV	114'697	203'033	45
abzüglich Wertberichtigung EDV	-102'000 =	-162'000 =	
	12'697	41'033	
aktivierte Umbauten	53'269	28'480	
abzüglich Wertberichtigung Umbauten	-53'269 =	-28'480 =	
	0	0	
Total Mobilien u. akt. Umbauten	137'692	156'138	
Wertschriften	2'856'777	2'976'396	46
Sparkonto, Festgeld	1'229'516	671'291	47
Darlehen an Wohnstiftung SSWZ	0	1'295'420	48
abzüglich Wertberichtigung Darlehen	0	-999'999 =	
		295'421	
Garantiehinterlagen	30'497	30'077	49
Total Anlagevermögen	4'116'790	3'973'185	
Total Aktiven	<u>4'908'853</u>	<u>5'153'340</u>	
<u>Passiven</u>			
Sammelkonto Mieten	107'996	119'590	50
Kautionen, kapitalisierte Kautionszinsen	561'808	573'565	
Stiftung für Studentisches Wohnen	0	109'419	51
Diverse Kreditoren, Transitorische Passiven	153'214	147'233	52
Total Fremdkapital	823'018	949'807	
Rückstellung Ferien, Ueberzeit	8'000	22'911	53
Rückstellung Unterhalt, Renovation	1'049'783	1'016'492	
Rückstellung Nebenkostenabgrenzung	102'430	115'151	
Rückstellung Wohnprojekte	1'339'303	1'339'303	
Total Rückstellungen	2'499'516	2'493'857	
Genossenschaftskapital	7'500	8'000	54
Reserven	1'701'676	1'703'840	
Jahresergebnis	-122'857	-2'164	
Total Eigenkapital	1'586'319	1'709'676	
Total Passiven	<u>4'908'853</u>	<u>5'153'340</u>	

Ergebnisse einzelne Liegenschaften 2000 (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	153'356	-93'224	-15'769	-20'365	-705	-9'143	-1'908		-16'884	-4'642	105
Badenerstrasse 280	27	167'464	-123'117	-533	-10'882	-6'359	-9'690	-2'964		-13'869	0	135
Bülachstrasse Studenten	266	1'372'817	-719'480	-253'447	-93'059	-67'282	-89'662	-31'091	4'758	-123'554	0	125
Bülachstrasse Gewerbe		171'597	-155'541	-8'682	-110	-330		147		-7'081	0	
Chorgasse 7	8	48'660	-37'661	-2'329	-2'336		-576	-1'200		-3'216	1'342	76
Erismannhof 16	3	13'584	-9'317	-865	-1'949		-528			-1'206	-281	102
Germaniastrasse 103	28	84'707	-20'711	-11'549	-12'858	-11'923	-15'729	-4'313		-7'624	0	156
Götzstrasse 4/8	6	26'607	-17'195	-1'440	-3'500		-504	-671		-2'412	885	98
Hafnerstr. 17, Konradstr. 49-55	22	104'944	-77'788	-9'052	-3'825		-2'088	-243		-8'844	3'104	57
Hochstrasse 108	25	133'933	-63'581	-31'381	-7'959	-6'258	-11'653	-1'047		-12'054	0	260
Illanzhofweg 5	3	14'148	-9'974	-720	-1'002		-456	-67		-1'206	723	76
Kantstrasse 20	40	213'112	-117'642	-15'273	-23'450	-12'631	-20'591	-4'345		-19'180	0	167
Kinkelstrasse 44	4	14'664	-9'172	-830	-2'029		-288			-1'608	737	82
Kirchgasse 36	12	71'728	-54'867	-2'983	-4'609		-792	-148		-4'824	3'505	72
Leonhardshalde 15,17,19	36	183'539	-127'711	-11'717	-15'862	-10'446	-20'402	-998		-14'874	-18'471	145
Lerchenhalde, Lerch'train	192	691'891	-346'820	-88'116	-63'718	-39'647	-48'404	-3'347	1'995	-77'184	26'650	100
Lindenhofstr.9	3	13'956	-9'197	-1'440	-1'587		-288	-234		-1'206	4	92
Subtotal	714	3'480'707	-1'992'998	-456'176	-269'100	-155'581	-230'794	-52'429	6'753	-316'826	13'556	

Ergebnisse einzelne Liegenschaften 2000 (M-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	714	3'480'707	-1'992'998	-456'176	-269'100	-155'581	-230'794	-52'429	6'753	-316'826	13'556	
Mattengasse 4 (bis 31.7)		62'927	-43'553	-550	-16'861	-8'869	-1'948	-384		-8'208	-17'446	189
Münstergasse 25	13	55'116	-33'342	-4'386	-8'322	-81	-792	-363		-5'226	2'604	95
Plattenstrasse 24	3	9'840	-4'313	-720	-2'794		-216			-1'206	591	117
Predigerstrasse 13	6	30'304	-19'211	-3'036	-4'370	-389	-540	-160		-2'412	186	109
Rebhüslweg 1,3,5	67	353'578	-227'812	-16'432	-37'381	-16'343	-19'786	-4'266	263	-31'821	0	136
Röntgenstrasse 86	3	11'172	-8'171	-720	-733		-216	-335		-1'206	-209	69
Röslibrunnenweg 5	6	27'348	-17'681	-1'536	-4'113	-150	-432	-25		-2'412	999	99
Schöneggstrasse 27	4	13'968	-8'476	-1'920	-1'984		-288	-284		-1'608	-592	87
Scheuchzerstr. 96	6	23'184	-14'156	-1'440	-3'401		-432	-335		-2'412	1'008	91
Stolzestrasse 19	8	26'496	-15'767	-1'950	-3'938		-576			-3'216	1'049	81
Tannenrauchstr. 35	77	247'204	-163'768	-36'181	-37'434	-2'260	-41'263	-4'946	4'135	-30'954	-65'467	122
Zederstrasse 12	9	48'024	-34'371	-3'029	-3'331	-266	-1'068			-3'618	2'341	77
Zürichbergstr. 14	29	144'444	-92'609	-10'758	-16'589	-696	-10'333	-1'680		-9'045	2'734	110
Zürichbergstr. 24	28	156'067	-122'182	-5'116	-14'361	-9'284	-3'353	-1'134		-11'658	-11'021	118
Zürichbergstr. 93	18	120'457	-91'541	-2'682	-13'501	-4'737	-2'056	-498		-7'236	-1'794	130
Zweierstrasse 15	26	131'897	-100'076	-1'121	-19'147	-1'320	-2'333	-1'308		-10'450	-3'858	111
Total	1017	4'942'733	-2'990'027	-547'753	-457'360	-199'976	-316'426	-68'147	11'151	-449'514	-75'319	121
Pro Zimmer und Monat		405	245	45	37	16	26	6	1	37	-6	

Jahresrechnung 2000: Erläuterungen

Erläuterungen zur konsolidierten Liegenschaftenrechnung

- 1 Mieterträge für Wohnräume; minus 0.7 % wegen Zimmerverlust.
- 2 Mieterträge für Parkplätze, Garagen, Ladenlokale, Kinderkrippe; minus 0.9 % durch Bestandesreduktion.
- 3 Nebenkostenpauschalen als Bestandteil des Bruttomietertages.
- 4 Leerstand Bülachstrasse Mehrzweckräume Fr. 8600, Bülachstrasse Gewerbe Fr. 2000, Lerchenrain/halde Kellerraum Fr. 900, Rebhüslweg Fr. 500; total 0.2 % von Mietertrag; Vorjahr 0.2 %.
- 5 Total Mieterträge 2000 minus 0.7% durch Rückgang der Zimmerzahl; 50.5 % der Erträge stammen aus Stiftungshäusern.
- 6 In den Stiftungshäusern trägt die Woko als Verwalterin kein finanzielles Risiko: der Mietaufwand entspricht stets dem Bruttoertrag dieser Häuser, er nahm im Berichtsjahr um 25 % ab, bedingt durch einen entsprechenden Anstieg der Unterhaltsausgaben. Bei den übrigen Liegenschaften nahm der Mietaufwand dagegen um 1.5 % oder Fr. 23'800 zu, wegen Mietzins-erhöhungen durch die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich.
- 7 Im Vorjahr wurden zu hohe Baurechtszinsen zurückbezahlt.
- 8 Neu gehen sämtliche Ausgaben für die Instandhaltung der Stiftungshäuser über die Konten der Woko. Zudem wurden viel mehr Unterhaltsarbeiten durchgeführt als in den Vorjahren: In den Stiftungshäusern stieg der Aufwand von Fr. 78'702 im Vorjahr auf Fr. 337'347 im 2000, in den anderen Liegenschaften zulasten der Woko von Fr. 57'732 auf Fr. 63'036.
- 9 Kalkulatorische Abschreibung/Rückstellung der Ausstattung mit Mobiliar und Haushaltgeräten in allen Häusern, wo die Woko hierfür verantwortlich ist, von Fr. 10 bis Fr. 20 pro Zimmer und Monat.
- 10 Erhöhung um 17 % wegen Preissteigerung bei Heizöl, Erdgas und Fernwärme. Die volle Erhöhung der Preise wird sich mit einer Verzögerung von einem Jahr auswirken.
- 11 Elektrizität und Kochgas 5 % über dem Vorjahr wegen Erhöhung der Gaspreise.
- 12 Steigerung um 45 %: Kehrrechtgrundgebühren sowie Spezialabfuhr und Entrümpelungsaktionen von Elektronikschrott, alten Kühlschränken, usw; Räumung Mattengasse Fr. 8'900 (Züri-Säcke gehen zulasten der Mieter).
- 13 5 % Mehrkosten durch Lohnerhöhungen und erstmalige Auswirkung auf volle 12 Monate, sowie Mehrauslagen für HV-Team Bülachstrasse.
- 14 Verbrauchsmaterial, Werkzeuge und anteilige Kosten für Fahrzeug, Ausrüstung und Handy; vorher z.T. in diversen Betriebskosten enthalten. Inkl. diverse Betriebskosten 12 % Erhöhung durch höhere Treibstoffpreise, Fahrzeugkosten und verbesserte Ausrüstung.
- 15 Vermehrt unter Betriebskosten Hauswartung erfasst.
- 16 Vermehrte Ausstattung von Wohnungen und Zimmern mit Kabelfernsehen (Fr. 24'688) und Internet-Anschluss (Fr. 13'492).

Erläuterungen zur Verwaltungsrechnung und Übrigen Rechnung

- 20 Der Verwaltungsrechnung werden folgende Erträge gutgeschrieben: Bei den Stiftungs-Liegenschaften ein vertraglich vereinbartes Honorar von 9 % auf den Mieterträgen für zimmerweise Vermietung und 4 % auf den übrigen Mieterträgen; die anderen Liegenschaften werden mit einer Umlage von weiterhin Fr. 33.50 pro Zimmer und Monat zugunsten der Verwaltungsrechnung belastet, was im Durchschnitt ebenfalls 9 % der Mieterträge entspricht. Der Verwaltungsertrag aus Umlagen liegt 1.3 % unter 1999, was dem Rückgang der Zimmerzahl entspricht.
- 21 Gebühren für Angebotslisten Fr.7'040 (gegen Ende Berichtsjahr nicht mehr abgegeben), Mahngebühren Fr. 3'551, Umtriebsentschädigungen Fr. 2'692.
- 22 Die Lohnsumme 2000 liegt 3.6 % über dem Vorjahr; von der Erhöhung entfallen 1.9 % auf Lohnanpassungen und Teuerung, und 1.7 % auf doppelte Lohnzahlungen für Einarbeitungen. Fr. 4'500 entfielen auf Sitzungsgelder für die nicht angestellten Verwaltungsräte und die Geschäftsprüfungskommission. Die Pensen der vier hauptamtlichen Verwaltungs-Angestellten verharrten bei 310 Prozent.
- 23 AHV, IV, EO, ALV, FAK, Unfall- und Krankentaggeldversicherung. Steigerung durch höhere Prämien für Unfall- und Taggeldversicherung. Reduzierter Betrag 1998: Rückvergütung in der Taggeldversicherung für schadenfreie Jahre.
- 24 Abnahme der Porti wegen reduziertem Versand der Angebotslisten.
- 25 Weniger Druckaufwandes wegen reduziertem Versand der Angebotslisten
- 26 Davon EDV-Abschreibung Fr. 40'000.
- 27 Keine Ausland-Kommissionen; günstige Pauschalregelung.
- 28 Im Vorjahr Zunahme durch Honorar für Personalvermittlung.
- 29 Im Vorjahr hohe Inseratekosten für Personalsuche.
- 30 Generalversammlung, Mitgliedschaftsbeiträge, Handelsregister, Notariat. Zunahme durch Kosten des HV-Abends.
- 31 Zins- und Wertschriftenerträge Fr. 110'930, realisierter Kapitalgewinn aus Verkauf von Dollar-Fondsanteilen Fr. 32'468.
- 32 Freiwillige Beiträge von GEP Fr. 1'000 und ZHV Fr. 2'000.
- 33 Fr. 45'000 Beitrag der Stadt Zürich an den Betriebsverlust 1999 im Studentenhaus Tannenrauchstrasse; Fr. 55'500 Leistungsprämie 1999 der Stiftung für Studentisches Wohnen an die Woko; kleinere periodenfremde Aufwände und Erträge.
- 34 Erlass und Abschreibung eines rückzahlbaren Darlehens der Woko an die Stiftung für Studentisches Wohnen aus dem Jahr 1994 für die Aussenrenovation des Studierendenhauses Germaniastrasse 103.

Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz Liegenschaften und Verwaltung

- 40 Anpassung der Liquidität an den reduzierten Zahlungsmittelbedarf.
- 41 Als Mieterin leistet die Woko Akonto-Zahlungen an die Hauseigentümer.
- 42 Nicht bezahlte Kauttionen Fr. 100, Stock Hauskassen Fr. 1'417, Checkguthaben Fr. 700, allg. Debitoren Fr. 5'000, Transitorische Aktiven Fr. 47'263, Fr. 29'196 Guthaben gegenüber der Stiftung als Saldo von Liegenschaftenergebnissen und Akontozahlungen.
- 43 Zunahme gegenüber dem Vorjahr Fr. 65'271 für Mobiliar, insbesondere alle Matratzen in der Altstetterstrasse, Möblierung der Aufenthaltsräume an Germania-, Tannenrauch- und Kantstrasse, Ausstattung der EG-Wohnung an der Tannenrauchstrasse, Anschaffung von Kühlschränken, neue Waschmaschinen an Leonhardshalde und Predigergasse
- 44 Ersatz eines Hauswart-Fahrzeuges VW-Caddy durch VW-Kastenwagen, Ausstattung mit Geräten für Reinigung und Reparaturen.
- 45 EDV: Fr. 2'262 für Drucker und Software, Fr. 9'300 für Mail-Server und Netzwerk-Installation der einzelnen Arbeitsplätze. Abschreibung Fr. 100'000 von im Vorjahr ersetzter Hard- und Software.
- 46 Bestandesabnahme durch Wertschriftenverkauf.
Kurswert des gesamten Bestandes per 31.12.2000 Fr.3'705'676; Bewertungsreserve Fr. 848'899, 1999: Fr. 779'849, 1998: Fr. 652'551, 1997: Fr. 540'686, 1996: Fr. 176'457.
Zusammensetzung zum Kurswert per 31.12.00: 34 % CHF Obligationenfonds, 4 % USD Obligationenfonds, 13 % EUR Obligationen, 36 % CHF Aktienfonds, 8 % EUR Aktienfonds, 5 % CHF Immobilienfonds.
- 47 Festgelder Fr. 1'200'000, Rest auf Anlagekonto.
- 48 Das zinslose Darlehen Rebhüsliweg im Betrag von Fr. 1'000'000 und das zinslose Darlehen Germaniastrasse im Restwert von Fr. 295'420 wurden der Stiftung für Studentisches Wohnen definitiv erlassen: Fr. 1'000'000 waren bereits rückgestellt, Fr. 295'420 wurden zulasten der Erfolgsrechnung 2000 abgeschrieben.
- 49 Kautionszahlungen der Woko an Vermieter sowie die Post, mit Zinsen.
- 50 Die Mietzins-Sollstellungen und die Mietzins-Zahlungen werden auf das Sammelkonto Mieten verbucht, das den Saldo aller Mietzins-Vorauszahlungen und -Ausstände per 31.12.2000 zeigt; die Ausstände betragen Fr. 7'937 (1999 Fr. 9'744), die Vorauszahlungen Fr. 115'933 (129'334).
- 51 Differenz aus Bruttoergebnissen 1999 der Stiftungliegenschaften und den von der Woko 1999 an die Stiftung geleisteten Akontozahlungen; im Vorjahr negativer Saldo, im Berichtsjahr positiver Saldo.
- 52 Davon erfasste, noch nicht bezahlte Fakturen Fr. 78'177, Kontokorrent EWZ Fr. 59'230, Schlüsseldepots Fr. 10'600, abgerechnete, nicht auszahlbare Kauttionen Fr. 2'053, Transitorische Passiven Fr. 2'263.
- 53 Bis Ende Jahr noch nicht bezogene Ferien und nicht abgebaute oder ausbezahlte Überzeitguthaben werden rückgestellt; sie nahmen ab..
- 54 Abnahme durch austrittsbedingte Rückzahlung eines Anteilscheines.

Budget 2001

Liegenschaftsbudget 2001

	Budget 1.1.2001- 31.12.2001	Rechnung 1.1.2000- 31.12.2000	Rechnung 1.1.1999- 31.12.1999	Erläuterung
Mieterträge Wohnräume	4'742'843	4'689'784	4'721'178	1
Übrige Mieterträge	240'492	258'801	261'247	2
Erträge Nebenkostenpauschalen	6'624	6'624	6'624	
Leerstand	-5'000	-12'021	-9'867	
Mietausfall	-5'000	-455	-387	
Total Mieterträge	4'979'959	4'942'733	4'978'795	
Metaufwand	-2'481'571	-2'702'732	-3'090'300	3
Baurechtszinsen	-257'911	-257'911	-231'019	
Versicherungen, Abgaben	-28'728	-29'384	-24'177	
Reparaturen, Unterhalt	-610'878	-400'383	-136'434	4
Abschreibung, Rückstellungen	-136'160	-147'370	-164'610	5
Total Gebäudekosten	-3'515'248	-3'537'780	-3'646'540	
Heizung, Warmwasser	-243'850	-220'967	-188'884	6
Elektrizität, Kochgas	-226'400	-236'393	-225'054	7
Wasser, Abwasser	-160'600	-153'555	-152'338	
Waschmaschinengeld	11'700	11'151	13'098	
Kehrichtabfuhr, Entsorgung	-34'450	-46'421	-32'083	
Hauswartung, HV-Entschädig.	-239'692	-238'749	-227'467	
Gartenunterhalt	-34'850	-43'163	-29'757	
Betriebskosten Hauswartung	-34'900	-34'514	-25'303	
Diverse Betriebskosten	-11'000	-9'322	-13'926	
Putzmittel, diverse WG-Kosten	-18'853	-17'186	-16'429	
Telefonabos	-2'900	-3'459	-1'693	
TV-Anschlussgebühren, Internet	-44'506	-38'180	-21'622	8
Vermietung, Verwaltung	-447'598	-449'514	-457'869	9
Total Nebenkosten	-1'487'899	-1'480'272	-1'379'327	
Total Mieterträge	4'979'959	4'942'733	4'978'795	
Total Gebäudekosten	-3'515'248	-3'537'780	-3'646'540	
Total Nebenkosten	-1'487'899	-1'480'272	-1'379'327	
Ergebnis Liegenschaften	-23'188	-75'319	-47'072	

Verwaltungsbudget 2001

	Budget 1.1.2001- 31.12.2001	Rechnung 1.1.2000- 31.12.2000	Rechnung 1.1.1999- 31.12.1999	Erläuterung
Umlage auf Liegenschaften	447'598	449'514	455'570	10
Anmelde- u. Mahngebühren	4'000	13'282	13'746	11
Total Verwaltungserträge	451'598	462'796	469'316	
Löhne	-280'000	-286'696	-276'680	12
Sozialversicherungen	-33'000	-33'878	-31'460	
Personalvorsorge	-40'000	-35'700	-36'548	
Ausbildung, Spesen, Uebrigas	-3'000	-1'245	-1'724	
Total Personalkosten	-356'000	-357'519	-346'412	
Büromaterial	-3'000	-2'332	-2'972	
Telefon, Porti	-10'000	-14'111	-17'719	
Drucksachen	-11'000	-14'491	-18'551	
Raumkosten	-1'000	-291	-258	
EDV, Abschreibung, Wartung	-35'000	-46'237	-37'075	
Übrige Bürokosten	-1'000	-283	-347	
Total Bürokosten	-61'000	-77'745	-76'922	
Zahlungstaxen Post	-9'000	-8'685	-8'826	
Bankspesen	-5'000	-3'712	-13'170	
Total Zahlungskosten	-14'000	-12'397	-21'996	
Verwaltungsversicherungen	-3'000	-2'808	-2'792	
Dienstleistungen	-4'000	-2'830	-6'248	
Kommunikation, Werbung	-4'000	-5'128	-10'431	
Übriger Verwaltungsaufwand	-5'000	-4'977	-2'531	
Übrige Verwaltungskosten	-16'000	-15'743	-22'002	
Total Verwaltungserträge	451'598	462'796	469'316	
Total Verwaltungskosten	-447'000	-463'404	-467'332	
Ergebnis Verwaltung	4'598	-608	1'984	

Budgetierte Übrige Rechnung 2001

Ergebnis Liegenschaften	-23'188	-75'319	-47'072	
Ergebnis Verwaltung	4'598	-608	1'984	
Vermögenserträge	80'000	143'398	89'475	13
Kautionszinsen	-9'000	-8'256	-7'057	
Genossenschaftbeiträge	3'000	3'000	4'600	
Ausserord. Ertrag u. Aufwand	50'000	110'348	75'906	14
Unterstützung Wohnprojekte	-100'000	-295'420	-120'000	
Gesamtergebnis	5'410	-122'857	-2'164	

Budget 2001: Erläuterungen

- 1 Einerseits Erhöhung der Mieterträge durch Mietzinserhöhungen an der Tannenrauchstrasse 35, andererseits Rückgang der Mieterträge durch Wegfall von Mattengasse 4 und Lindenhofstrasse 9.
- 2 Mehrzweckräume an der Bülachstrasse werden nicht mehr vermietet.
- 3 Rückgang des Mietaufwandes bei den Stiftungsliegenschaften aufgrund einer entsprechenden Zunahme der Unterhaltsaufwendungen; bei den nicht der Stiftung gehörenden Liegenschaften nimmt der Mietaufwand wegen Mietzinsaufschlägen in den städtischen Häusern um Fr. 9'309 zu.
- 4 Die Unterhaltsaufwendungen sind für die Stiftungsliegenschaften mit Fr. 579'000 budgetiert, davon Fr. 276'000 für Mehrwert-Investitionen insbesondere für den Internet-Anschluss der Häuser und Zimmer. Für die übrigen Liegenschaften ist ein Aufwand von 31'878 budgetiert.
- 5 Bei den Abschreibungen und Rückstellungen für Möblierung und Ausstattung werden bei den voraussichtlich ausscheidenden Häusern keine Belastungen gemacht; ansonsten wird in der Regel mit Fr. 20 pro Zimmer und Monat budgetiert.
- 6 Phasenverschobener Anstieg der Heizkosten durch die 1999 und 2000 erfolgten, starken Preissteigerungen für Heizöl, Heizgas und Fernwärme; diese wirken sich 2001 in den Heizkostenabrechnungen für Juli 2000 bis Juni 2001 aus.
- 7 Weniger budgetiert aufgrund des Rückgangs des Zimmerbestandes.
- 8 Abonnementskosten für Cablecom-Anschlüsse und für Standleitungen für die Internet-Anbindung einzelner Häuser.
- 9 Die Umlage der Verwaltungs- und Vermietungskosten auf die Liegenschaften erfolgt nach den gleichen Schlüsseln wie in den Vorjahren: 9 % des Mietertrages bei zimmerweiser und 4 % für gewerbliche Vermietung in den Stiftungshäusern, sowie Fr. 33.50 pro vermietetes Zimmer in den anderen Liegenschaften.
- 10 Der erneute Rückgang der Verwaltungseinnahmen ist durch den sinkenden Zimmerbestand bedingt.
- 11 Durch die Abschaffung der Angebotsliste (Info auf dem Internet) entfallen die Abonnementserträge. Es gehen aber auch die Aufwendungen für Porti und Drucksachen zurück.
- 12 Teuerungsausgleich und Reallohnverbesserung um total 2 %; es wurden keine doppelten Lohnzahlungen für Einarbeitung budgetiert.
- 13 Keine realisierten Kapitalgewinne budgetiert; Rückgang des Anlagevermögens.
- 14 Hauptsächlich Betriebskostenzuschuss Tannenrauchstrasse für das Jahr 2000. Leistungsprämie der Stiftung für das Jahr 2000 entfällt.

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 sieben Verwaltungsratssitzungen und der Kenntnisnahme der 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 beitragen.

Zwei Mitglieder beteiligten sich aktiv am Woko Seminar vom 3./4. November 2000. Die GPK hat sich zudem im Rahmen einer Arbeitssitzung auf dieses Seminar vorbereitet.

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung wurde Claudia Klaus, langjähriges ehemaliges Verwaltungsratsmitglied, in die GPK gewählt. Dadurch wurde diese durch eine kompetente Kennerin der Woko verstärkt.

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

Dementsprechend beantragt die GPK der ordentlichen Generalversammlung 2001, dem Verwaltungsrat unter der bester Verdankung für die geleistete umfangreiche im Rechnungsjahr Décharge zu erteilen.

Zürich, den 28. Februar 2001, 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 2000 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 Bewertungsent- scheidungen 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 Jahresverlust von SFr. 122'857 und einem Eigenkapital von SFr. 1'586'319 zu genehmigen.

Dübendorf, 22. März 2001/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

