

WOKO

GESCHÄFTSBERICHT 2019



INHALT

VORWORT	1
GESCHÄFTSGANG IM ÜBERBLICK	
THEMEN DES JAHRES	4
WOHNEN UND LIEGENSCHAFTEN	6
FOKUS	
ATTRAKTIVER HOCHSCHULSTANDORT DANK PREISWERTER WOKO-ZIMMER	8
FINANZEN	
ZAHLEN UND FAKTEN	14
BILANZ	15
VERWALTUNGSRECHNUNG	16
LIEGENSCHAFTENRECHNUNG	17
ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG	18
ERLÄUTERUNGEN	19
REVISIONSBERICHT	22
ORGANE UND VERWALTUNGSTEAM	23
ÜBERSICHT ALLE LIEGENSCHAFTEN UND KENNZAHLEN 2019	24

Herausgeber WOKO Studentische Wohngenossenschaft, Zürich **Texte** Alpha Media AG, Winterthur **Gestaltung** editorial-design, Zürich **Fotos** Alessandro Della Bella, Winterthur **Korrektur** Käthi Zeugin, Zürich **Druck** FO-Fotorotar AG, Egg **Papier** PlanoJet FSC **Auflage** 350 **Bildstrecke** Einblicke in den Alltag von Yaqui Zhao aus China, Uni-Studentin und Hausverantwortliche an der Meierwiesenstrasse 62 sowie Duc Do Minh, Mobilitätsstudent an der ETH aus Vietnam und Bewohner der Zürichbergstrasse 24

WANDEL UND WANDLUNG

Die WOKO blickt auf ein ereignisreiches Jahr zurück, aus dem sie als Organisation gestärkt hervorgeht. Die vergangenen zwölf Monate waren gekennzeichnet von Neuanfang und Wandel. Im April 2019 startete die neue Geschäftsführerin Karin Schulte. Sie löste den langjährigen CEO Martin Stamm ab, der die WOKO während 14 Jahren geleitet und geprägt hatte.

In den letzten Jahren ist die WOKO rasant gewachsen – von einer kleinen Genossenschaft zu einem grösseren Betrieb mit fast 40 Mitarbeitenden. Eine solche Entwicklung verlangt eine Professionalisierung und Konsolidierung der Organisation. Darüber hinaus müssen die Strukturen und Prozesse an das Wachstum angepasst werden. Dies hat zahlreiche Transformationen innerhalb der Organisation angestossen. Ein Beispiel ist die Einführung der neuen Verwaltungs- und Buchhaltungssoftware, die sich an professionelleren Standards orientiert.

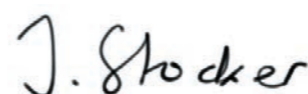
Auch im Vorstand der WOKO fand 2019 ein personeller Wechsel statt. Der langjährige Präsident Daniel Kurz hat sein Amt weitergegeben. Er bleibt der WOKO jedoch als Vizepräsident erhalten, sodass er sein Wissen weitergeben kann und eine schrittweise Übergabe möglich ist. Zudem sind die Studierenden noch stärker im Vorstand vertreten. Seit der letzten GV gehört mit Alexandros Psomas neu auch ein Studierender der ZHAW zum WOKO-Vorstand.

Die WOKO ist auch 2019 weitergewachsen. Im Limmatfeld übernahm sie zwei Dutzend Zimmer von der Baugenossenschaft BEP. Und voraussichtlich im Herbst 2020 werden an der Rosengartenstrasse rund 130 Zimmer der Stiftung für studentisches Wohnen in Betrieb genommen. Auch das Angebot der SWOWI wächst weiter: Im Herbst gingen in Wädenswil 15 Zimmer für Studierende der ZHAW in Betrieb. Weitere Projekte in Winterthur sind in Aussicht.

Das wichtigste mittelfristige Ziel von Vorstand und Geschäftsleitung ist es, die WOKO wieder auf eine gesunde finanzielle Basis zu stellen. Dazu hat der Vorstand einen Plan aufgestellt, der Massnahmen zur Effizienz- und Ertragssteigerung sowie zur Kostenreduktion kombiniert. Der Vorstand ist zuversichtlich, auf diese Weise das strukturelle Defizit innerhalb der nächsten Jahre abbauen zu können. Dazu beitragen wird auch eine Qualitätssteigerung der Dienstleistungen und eine Professionalisierung der Organisation. Neben Effizienzsteigerungen und Einsparungen ist deshalb, in Absprache mit den Stakeholdern, eine Erhöhung des Verwaltungshonorars notwendig.

Für ihr Engagement und ihren Einsatz möchte ich allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WOKO herzlich danken. Ich freue mich, gemeinsam mit dem Vorstand und der Geschäftsleitung die Herausforderungen im Jahr 2020 anzupacken.

Immanuel Stocker, Präsident





THEMEN DES JAHRES

Das Geschäftsjahr 2019 war von Wechseln geprägt. Mit Geschäftsführer Martin Stamm und Präsident Daniel Kurz traten gleich zwei Personen zurück, die während gut eines Jahrzehnts die Geschicke der WOKO gelenkt hatten. Handkehrum brachten der neue Präsident Immanuel Stocker und die neue Geschäftsführerin Karin Schulte frischen Wind und eine wertvolle Aussensicht ins Unternehmen. Beides kann die WOKO gut gebrauchen, befindet sie sich doch im Zuge der eingeleiteten Professionalisierung in einer Phase der internen Neuorganisation und Konsolidierung. Das schnelle Wachstum der letzten Jahre liess kaum Zeit, um die eigenen Strukturen zu überdenken und sich mit den Stärken sowie Schwächen des Betriebs in der neuen Grösse auseinanderzusetzen. Dies wird nun nachgeholt, damit die WOKO sich fit machen kann für den nächsten Abschnitt ihrer mehr als sechzigjährigen Geschichte.

Personelles: Geschäftsstelle

Zu Beginn des Jahres 2019 haben drei Geschäftsleitungsmitglieder die WOKO verlassen. Neben Geschäftsführer Martin Stamm gehörten dazu auch Fabienne Hirt, die Leiterin der Stabsstelle, sowie Tiffany Chudzinski, die Leiterin Liegenschaften. Für sie sprang Marianne Zürcher, die früher schon für die WOKO tätig gewesen war, interimistisch ein.

Im Verlauf des Jahres verliessen auch ein Hauswart sowie zwei Teilzeitarbeitenden im Bereich Vermietung die WOKO. Hier konnten gute Nachfolgelösungen gefunden werden, ebenso für die Leitung Liegenschaften. Dafür steht mit Markus Helbling ein Nachfolger bereit. Er war bisher als Leiter Infrastruktur bei der Messe Zürich tätig. Insgesamt beschäftigte die WOKO per Ende Jahr 38 Mitarbeitende. Diese Zahl ist 2019 gesunken, da im Zuge der Überprüfung der Ressourcen und der Neuorganisation vorerst nicht alle Stellen wieder besetzt wurden. Im

Jahr 2020 wird die WOKO ihren Personalbestand aber erneut aufstocken müssen.

Die offizielle Verabschiedung von Martin Stamm erfolgte an der GV vom 10. April. Tinu, wie er von allen genannt wurde, hat 15 Jahre für die WOKO gearbeitet, zehn davon in leitender Position. Zuerst fünf Jahre in einer Co-Geschäftsführung mit Maria-José Blass, anschliessend als alleiniger Geschäftsführer. In dieser Zeit ist die WOKO stark gewachsen. Martin Stamm verstand es immer, zu allen Mitarbeitenden eine persönliche Beziehung zu pflegen und sie zu Höchstleistungen zu motivieren. Dadurch war es auch möglich, aufwendige Projekte zu realisieren.

Die Stabsübergabe an Karin Schulte fand am 1. April 2019 statt. Als Präsidentin der Familienheim-Genossenschaft kennt sie den Non-Profit-Bereich bestens und ist mit den Themen des Wohnens vertraut. Gleichzeitig verfügt sie durch ihre frühere Tätigkeit bei der Stadtentwicklung Zürich über ein gutes Netzwerk und bringt viel betriebswirtschaftliche Erfahrung mit.

Ende Mai verliess Fabienne Hirt die WOKO. Sie leitete während fünf Jahren mit grossem Engagement die Stabsstelle sowie den Bereich Personalwesen und war Mitglied der Geschäftsleitung. Fabienne entlastete Martin Stamm in vielen Bereichen und zeigte dabei organisatorisches Talent und hohe mitmenschliche Fähigkeiten. Sie bereitete ausserdem die Vorstandssitzungen vor, plante die Generalversammlung und trug die Verantwortung für die Erstellung des Geschäftsberichts.

Personelles: Vorstand

Nach zehn Jahren intensiven Engagements für die WOKO gab Daniel Kurz anlässlich der GV im April das Präsidium an Immanuel Stocker weiter. Um einen reibungslosen Übergang sicherzustellen, bleibt er als Vizepräsident Mitglied des Vorstands. Daniel Kurz hat die WOKO einen entscheidenden

Schritt weitergebracht und zusammen mit Martin Stamm das massive Wachstum geprägt. Innerhalb zehn Jahren wurde aus der einfach strukturierten Organisation mit einer Handvoll Mitarbeitenden ein professioneller Anbieter im Markt für studentisches Wohnen mit einem Personalbestand von gegen vierzig Personen. Dank des grossen Netzwerks von Daniel Kurz konnte die WOKO frühzeitig Kontakte zu institutionellen Anlegern knüpfen und erhielt so die Chance, mit diesen das Angebot an studentischem Wohnraum stark auszubauen. Daniel Kurz lenkte die Geschicke des Vorstands mit klaren Zielen und einem starken Willen, liess aber immer auch Raum für Diskussionen und eine kollegiale Zusammenarbeit.

Sein Nachfolger Immanuel Stocker ist bereits seit 2016 Vorstandsmitglied der WOKO und war bisher Vizepräsident. Als Co-Präsident des Verbands der Studierenden der Universität Zürich (VSUZH) kennt er die Bedürfnisse der Studentinnen und Studenten bestens. Im Jahr 2017 führte er eine gross angelegte Studie zu den Wohnraumbesürfnissen der Studierenden in Zürich durch. Als Wirtschaftswissenschaftler bringt Immanuel Stocker zudem ökonomisches Know-how mit.

Organisatorische Anpassungen

Im zurückliegenden Jahr wurden verschiedene organisatorische Massnahmen umgesetzt. Neu sind alle vier Bereiche in der Geschäftsleitung der WOKO vertreten: die Leitenden der drei Bereiche Finanzen, Wohnen und Liegenschaften sowie die Geschäftsführerin. Im Frühling 2019 wurde zudem ein Strategieprozess aufgelegt. Ziel ist es, herauszuarbeiten, wo die WOKO bereits sehr gut unterwegs ist und wo Verbesserungen nötig sind. Die Erkenntnisse sollen helfen, die Dienstleistungen gegenüber den Liegenschaftsbesitzern sowie den Mieterinnen und Mietern in noch besserer Qualität zu erbringen.

Zusammenarbeit mit der SSWZ

Im Jahr 1987 wurde auf Initiative der WOKO die Stiftung für Studentisches Wohnen SSWZ gegründet. Sie wird von der ETH, der Universität und der Stadt Zürich getragen. Heute ist sie die grösste Kundin der WOKO. Leider funktionierte die Zusammenarbeit zwischen den beiden Partnerinnen in den letzten Jahren nicht zufriedenstellend. Die Wechsel in der Geschäftsleitung und beim Vorstandspräsidium möchte die WOKO für einen partnerschaftlichen Neuanfang mit der Stiftung nutzen. Ziel ist es, gemeinsam nach vorn zu blicken. Die Verhandlungen für einen neuen Verwaltungsver-

Die Wechsel in der Geschäftsführung und beim Präsidium waren die prägendsten Momente des Geschäftsjahrs 2019.

trag wurden wieder aufgenommen. Ebenso verwaltet die WOKO künftig das neue Studentenhaus Rosengarten (siehe Seite 7).

Im Rahmen des Neuanfangs trafen sich der Stiftungsrat der SSWZ und der Vorstand der WOKO im Oktober 2019 zu einem Round-Table-Gespräch. Themen waren dabei einerseits die langfristige Finanzierung der WOKO, andererseits eine Resolution der WOKO-Genossenschaft. Diese hatten an der GV 2019 gefordert, dass die statutarisch vorgesehenen Sitze der WOKO im Stiftungsrat der SSWZ wieder besetzt werden sollen. Beide Gremien waren sich am Round Table aber einig, dass eine gegenseitige Einsitznahme im Sinn einer direkten Vertretung aus Gründen der Corporate Governance problematisch wäre. Um hier eine sinnvolle Lösung zu finden, braucht es noch mehr Abklärungen und Zeit.

WOHNEN UND LIEGENSCHAFTEN

Bei den einen ist es der «Quatorze Juillet», bei den anderen der «Diecioco» im September, der «Jamhuri Day» am 12. Dezember oder der 1. August. Egal ob Französin, Chilene, Kenianer oder Schweizerin – nur schon aufgrund der bunten, internationalen Zusammensetzung und der vielen Nationalfeiertage findet man in den Wohngemeinschaften der WOKO immer wieder einen guten Grund, um gemeinsam zu feiern.

Zusammensetzung der Mieterschaft

Aus 90 Nationen setzte sich im Jahr 2019 die Mieterschaft der WOKO zusammen. Die Schweizerinnen und Schweizer stellen mit 42 Prozent (1534) etwas weniger als die Hälfte; 15 Prozent der Mietenden (545) kommen allein aus Deutschland und Österreich, 23 Prozent (854) aus dem übrigen Europa. Die am stärksten vertretene aussereuropäische Nation ist nach wie vor China mit 235 Mieterinnen und Mietern (6 Prozent). Rund 56 Prozent der Mietenden sind Männer, 44 Prozent Frauen. Zwei Drittel der Studierenden ohne Schweizerpass haben ihr WOKO-Zimmer direkt aus dem Ausland gemietet. Auf dem normalen Mietmarkt hätten sie kaum eine Chance, während ihres Studiums in Zürich ein Dach über dem Kopf zu finden. Die Zahl der Mieterinnen und Mieter, die an der ETH immatrikuliert sind, hat 2019 weiter zugenommen und ist auf 1945 Studierende (55%) gestiegen. Der Anteil der Studierenden der Universität dagegen hat um zwei Prozent abgenommen und liegt mit 1063 Personen neu bei 30 Prozent. Mit 357 Personen stellen die Studierenden der ZHAW 10 Prozent der Bewohnerinnen und Bewohner. Die restlichen 5 Prozent verteilen sich auf die ZHdK, die PHZH, die HfH und die KME. Insgesamt wohnten 2019 in den 3734 Zimmern der WOKO über 6000 Personen. Dass dieser Wert höher liegt als das Total der Zimmer, hat seinen Grund: Jedes WOKO-Zimmer wird im

Durchschnitt 1,5-mal jährlich vermietet. Dies lässt sich einerseits auf die grosse Zahl von Kurzzeit-Studierenden zurückführen, die sich nur für ein maximal zweisemestriges Austauschstudium an einer Zürcher Hochschule aufhalten. Andererseits tragen dazu auch die übliche Fluktuation und der Umstand bei, dass in dieser Zahl die Untermieterinnen und Untermieter mit eingerechnet sind. So stellte die WOKO im letzten Jahr insgesamt 2998 Mietverträge aus.

Inbetriebnahmen und Veränderungen

2019 konnte die WOKO vier neue Liegenschaften in Winterthur, Zürich, Dietikon und Wädenswil beziehen. Als Herausforderung gestaltete sich die Inbetriebnahme der 24 Zimmer an

Jedes WOKO-Zimmer wird im Durchschnitt jährlich 1,5-mal vermietet.

der Karl-Heid-Strasse in Dietikon. Die attraktive Überbauung auf dem Limmatfeld ist im Besitz der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP). Weil der endgültige Mietvertrag erst kurz vor der Inbetriebnahme zustande kam, war das Zeitkorsett eng. Der WOKO blieb gerade mal eine Woche, um die Möbel und die Ausstattung zu bestellen. Nur so war die rechtzeitige Auslieferung gewährleistet. Als die WOKO die Räume übernahm, zeigte sich zudem, dass es in den Wohnungen keine Verdunkelungsmöglichkeiten gab und dass die Ausbauten der Küchen, des Schliesssystems und der Beleuchtung noch nicht alle umgesetzt waren. Der grosse Einsatz der drei beteiligten WOKO-Mitarbeitenden machte es möglich, trotzdem alles rechtzeitig fertigzustellen. Anfang September konnten die Studierenden planmässig einziehen. Für sie ist Dietikon ein günstiger Standort – dank des guten ÖV-Angebots mit kurzen Fahrzeiten nach Zürich.

Die zweite grössere Inbetriebnahme fand an der Fuhrstrasse 2 in Wädenswil statt. Der Mietvertrag für das denkmalgeschützte Riegelhaus ist unbefristet. Die 15 Zimmer sind mehrheitlich für die Studierenden der ZHAW Wädenswil vorgesehen und dienen als Ersatz für die Schönenbergstrasse 28, die 2018 abgegeben werden musste. Mieterin der Liegenschaft ist die Stiftung Studentischer Wohnraum in Winterthur und Wädenswil (SWOWI), verwaltet werden die Räume von der WOKO Winterthur.

Für die Zwischennutzung der Liegenschaft an der Alten Landstrasse 98 in Zollikon konnte der Mietvertrag bis Ende Juni 2022 verlängert werden. Im Übrigen wurde an der Eduard-Steiner-Strasse 7 in Winterthur der Fitnessraum aufgelöst, zugunsten eines Gemeinschaftsraums mit Pingpong- sowie Billardtisch. Und in der Liegenschaft «Binz 111» an der Uetlibergstrasse in Zürich sind nach der aufwendigen Inbetriebnahme vom Vorjahr nun endgültig das Leben und der Alltag eingeleitet. Ausserdem wurden dort die Höfe mit Bäumen in Kübeln begrünt.

Künftige Inbetriebnahmen und Projekte

Eine neue Inbetriebnahme wird es in Winterthur voraussichtlich an der Wildbachstrasse 18 geben. Im Herbst 2020 sollen dort den Studierenden 21 unmöblierte Zimmer zur Verfügung stehen. Die Liegenschaft ist im Besitz der Stadt Winterthur und steht leer – bis auf das Erdgeschoss, das vom Quartierverein benutzt wird. Davor diente das Gebäude als Jugendherberge. Sämtliche Zimmer verfügen über viel Platz und ein Lavabo, weshalb sie sich besonders gut für das studentische Wohnen eignen. Dies ist bereits das dritte Mietverhältnis der SWOWI mit der Stadt Winterthur; das zeugt von einer guten Partnerschaft. Ebenfalls für Herbst 2020 ist die Inbetriebnahme der Siedlung «Rosen-garten» an der Bucheggstrasse in Zürich vorgesehen. Dort baut derzeit

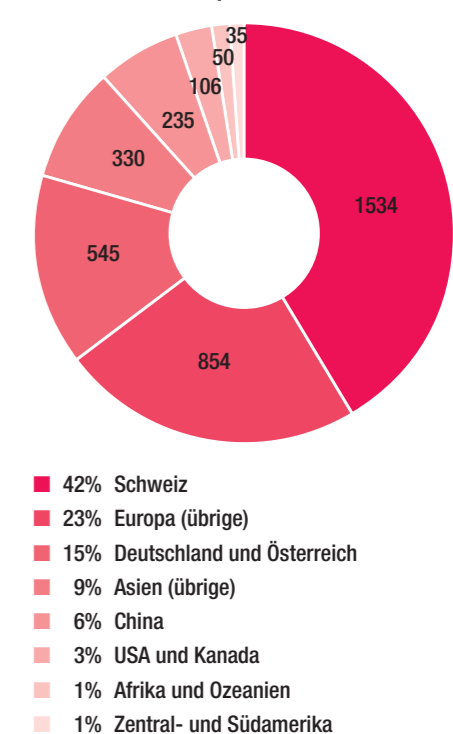
die Stiftung für studentisches Wohnen (SSWZ) auf einem Baurechtsgrundstück der Stadt Zürich eine Liegenschaft mit 130 Zimmern. Die Wohnungsgrössen werden von der 3er- bis zur 10er-WG reichen. Ausserdem entstehen ein Multifunktionsraum sowie zwei Musikzimmer.

Unterhalt

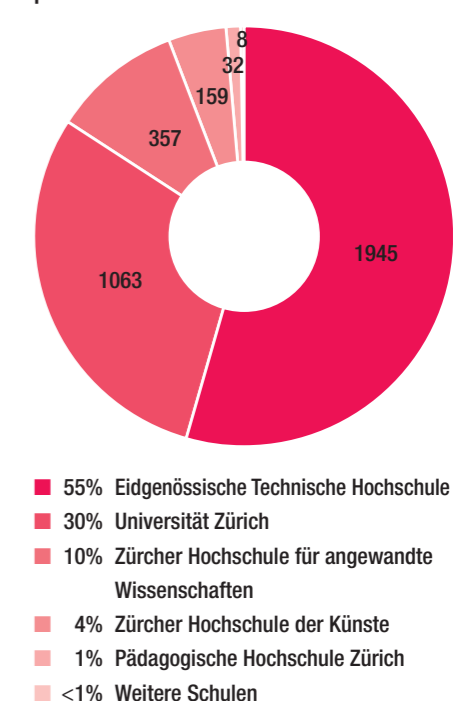
Mit der Einführung der neuen Verwaltungssoftware ABACUS im Jahr 2018 verfügt die WOKO unter anderem über Module zur Gebäude- und Zustandsanalyse. Dies wird die Planung und Budgetierung des Unterhalts massgeblich vereinfachen. Im Jahr 2019 waren keine grösseren Sanierungen nötig. In Zukunft werden jedoch bei einigen älteren Liegenschaften tiefer greifende Arbeiten fällig sein – entweder aufgrund zyklischer Erneuerungen oder für den Ersatz von Sanitärleitungen.

Auch wenn in einem Jahr keine grösseren Sanierungen notwendig sind, heisst das nicht, dass das WOKO-Team nichts zu tun hätte. Unzählige Reparaturen und kleinere Unterhaltsarbeiten sorgen für viel Arbeit. So auch 2019: Küchengeräte wurden repariert oder ersetzt, Fugen abgedichtet, Böden abgeschliffen sowie Wände gestrichen. Und wenn beispielsweise auf den Wintereinbruch hin eine Heizung aussteigt, muss es auch mal sehr schnell gehen. Manch ein Sondereinsatz war zudem vom Reinigungsteam gefordert. An jedem Semesterende gilt es etwa, die Zimmer der Mobilitätsstudierenden, die Küchen und die Nasszellen wieder blitzblank hinzukriegen. Dabei können manchmal unschöne Überbleibsel von Abschlusspartys das Personal zusätzlich fordern. Auch im vergangenen Jahr brachte es das Team aber immer zustande, dass die nächsten Mieterinnen und Mieter anderntags zufrieden ihr sauberes Zuhause beziehen konnten.

Mieterinnen und Mieter nach Nationalität per 31.12.2019



Mieterinnen und Mieter nach Schulen per 31.12.2019



ATTRAKTIVER HOCHSCHULSTANDORT DANK PREISWERTER WOKO-ZIMMER

Mehrere Hundert Studierende aus aller Welt absolvieren derzeit ein Austauschsemester an der ETH oder der Universität Zürich. Um für Studierende aus dem Ausland attraktiv zu sein, müssen die Hochschulen auch Zugang zu bezahlbarem Wohnraum anbieten. Dabei spielt die WOKO als Partnerin eine wichtige Rolle. Sie hat ihr Angebot in den letzten Jahren speziell auf die internationale Mieterschaft ausgerichtet – inklusive eines erweiterten Serviceangebots.

Die Universität Zürich (UZH) und die ETH gehören zu den Top 100 unter den Hochschulen der Welt. Im aktuellen World University Ranking der Website Times Higher Education schafft es die ETH auf den 13. Rang, die UZH belegt Platz 90. Entsprechend attraktiv ist der Hochschulstandort Zürich für Studierende aus dem Ausland. Die Zahl derjenigen, die ein oder zwei Semester an der UZH, der ETH, aber auch an der ZHAW oder der Pädagogischen Hochschule verbringen möchten, nimmt jedes Jahr zu. Dazu kommen Masterstudierende, Doktorierende, Postdoktorierende und Gastdozierende aus dem Ausland, die längere Zeit in Zürich bleiben. An der ETH ist die Zahl der Mobilitätsstudierenden zwischen 2009 und 2018 um 56 Prozent gestiegen. Auch an der Universität Zürich nahm diese Zahl zu: von 230 im Jahr 2009 auf 438 im Jahr 2018. Die Studienwelt wird bunter und internationaler.

Viele der internationalen Studierenden kommen im Rahmen eines Abkommens zwischen den hiesigen Hochschulen und Partnerhochschulen im Ausland nach Zürich. So hat die Universität aktuell Verträge mit 290 Hochschulen rund um den Globus, bei der ETH sind es gut 100. Für beide Hochschulen haben diese Verträge eine grosse Wichtigkeit, öffnen sie im Gegenzug doch den eigenen Studierenden die Türen ausländischer Universitäten. «Austauschprogramme sind ein wichtiger Bestandteil des akademi-

schen Angebots», sagt Andrea Rothenbühler, Leiterin der Mobilitätsstelle der ETH. Ähnlich sieht es Afra Schacher vom International Relations Office der Universität Zürich: «Wir streben an, dass die Hälfte aller unserer Studierenden während ihres Studiums an unserer Schule eine internationale Erfahrung macht.»

Drei Wohnmodelle

Ein grosses Thema für die Studierenden aus dem Ausland ist das Wohnen in Zürich. Das Problem dabei: Das Angebot ist knapp, Zimmer oder Wohnungen auf dem freien Markt sind für Studierende aus dem Ausland kaum erschwinglich und der Zugang zu bestehenden WGs ist schwierig, da eine Bewerbung vor Ort nicht möglich ist. «Ohne Hilfe der Hochschulen finden Mobilitätsstudierende nur selten eine bezahlbare Unterkunft», sagt Barbara Kurland, Leiterin der Zimmer- und Wohnungsvermittlung UZH/ETH. In diesem Kontext ist die WOKO für die Hochschulen eine wichtige Partnerin: Im Herbstsemester 2019 beispielsweise reservierte die WOKO für die ETH und die UZH 659 Zimmer und 15 Studios ausschliesslich für Studierende aus den Mobilitätsprogrammen oder für Masterstudierende und Doktorierende

Mobilitätsstudierende der ETH Zürich und der Universität Zürich		
Herbstsemester	ETH	UZH
2009/2010	572	230
2010/2011	540	274
2011/2012	628	292
2012/2013	707	312
2013/2014	685	304
2014/2015	659	360
2015/2016	765	347
2016/2017	813	416
2017/2018	887	414
2018/2019	897	438

aus dem Ausland. «Die Zusammenarbeit mit der WOKO ist für uns von grösster Bedeutung», sagt Afra Schacher von der Universität Zürich. «Die Möglichkeit, den ausländischen Studierenden bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können, erhöht die Attraktivität unserer Institution im internationalen Vergleich und stärkt den gesamten Hochschulstandort Zürich.» Besonders gross ist die Nachfrage jeweils im Herbstsemester, das bei Mobilitätsstudierenden aufgrund der Semesterdaten beliebter ist.

Da es der WOKO ein Anliegen ist, auch den Studierenden aus dem Ausland hochwertigen Wohnraum zu bezahlbaren Preisen zur Verfügung zu stellen, hat sie ihr Angebot für dieses Segment parallel zur steigenden Nachfrage der Hochschulen und in Zusammenarbeit mit ihren Partnern laufend ausgebaut. Vierzig Prozent der Mieterinnen und Mieter sind 2019 direkt aus dem Ausland in ein WOKO-Zimmer gezogen. Die Hälfte von ihnen kam über die reservierten Kontingente der Hochschulen mit Halbjahresverträgen.

Das Angebot ist speziell auf die Bedürfnisse dieser Mieterschaft ausgerichtet. Anders als bei ausländischen Hochschulen gibt es in Zürich aber keine klassischen Studentenwohnheime auf dem Campus. «Wir setzen aktuell auf drei Modelle für die Unterbringung», sagt WOKO-Geschäftsführerin Karin Schulte. Einerseits werden einzelne ausländische Studierende in bestehende WGs integriert, andererseits gibt es grössere Wohngemeinschaften, in denen nur Mobilitätsstudierende leben, beispielsweise in der Binz an der Uetlibergstrasse. Das dritte und bei den Mobilitätsstudierenden beliebteste Modell sind den Studentenheimen ähnliche Unterkünfte wie das umgenutzte ehemalige Altersheim in Zollikon oder das Student-Hostel an der Meierwiesenstrasse in Zürich-Altstetten, wo sich 169 Studierende eine Gemeinschaftsküche teilen. «Die Integration von Mo-



Das Angebot des Student-Hostels an der Meierwiesenstrasse in Zürich-Altstetten richtet sich speziell an ausländische Studierende.



An der Culmannstrasse in der Nähe der ETH wohnen ebenfalls viele Studierende aus dem Ausland.



Ein Teil der Wohneinheiten an der Cäsar-Ritz-Strasse in Zürich-Affoltern wird ausschliesslich an ausländische Studierende vermietet.

bilitätsstudierenden in WGs hat sich – obwohl ein interessanter Ansatz – leider sowohl aus Sicht der Studierenden als auch betrieblich nicht bewährt, die anderen zwei Modelle hingegen funktionieren gut», sagt Schulte. Ergänzend zu den drei Modellen gibt es spezielle Angebote für Gastdozierende aus dem Ausland. Diese wohnen in kleinen Appartements, beispielsweise an der Bülachstrasse in Zürich oder an der Bürglistrasse in Winterthur.

Erweitertes Serviceangebot

Die ausländischen Studierenden stellen die WOKO nicht nur aufgrund ihrer steigenden Zahl vor besondere Herausforderungen. Viele der Mobilitätsstudierenden sind noch sehr jung und oft das erste Mal im Ausland – oder überhaupt weg von zu Hause. Zudem bleiben sie nur ein oder zwei Semester, kommen zum Teil aus anderen Kulturkreisen sowie von allen Kontinenten

und sprechen selten Deutsch. Die WOKO beschäftigt deshalb sowohl in der Verwaltung als auch in der Hauswartung englischsprachige Mitarbeitende. Das macht die Verständigung für beide Seiten einfacher. Zudem wurden auch die Serviceangebote in den letzten Jahren speziell erweitert und an das Angebot ausländischer Studentenwohnheime angeglichen. In Häusern, in denen nur Mobilitätsstudierende wohnen, reinigt die WOKO die Nasszellen und Gemeinschaftsküchen regelmässig. Ebenso wird jeweils eine professionelle Endreinigung durchgeführt. Da die Studierenden nur kurz bleiben, ist die Zahl der Zimmerwechsel zu Semesterbeginn und -ende hoch. Deshalb hat die WOKO ihre personellen Ressourcen in der Vermietung und der Bewirtschaftung darauf ausgerichtet. Für die Einzahlung von Mietzinsdepots und die Abrechnung der Miete hat die WOKO neue Wege

und kreative Lösungen gefunden. «Meist verfügen die Studierenden nicht über ein Bankkonto in der Schweiz, um solche Dinge abzuwickeln», sagt Karin Schulte von der WOKO. Deshalb wird die Überweisung mit speziellen Finanzdienstleistern angeboten. Für die WOKO ist es selbstverständlich, dass sie solche zusätzlichen Dienstleistungen für die internationalen Studierenden und die Hochschulen erbringt. «Wir verstehen uns als wichtige Partnerin und wollen unseren Teil zu einem attraktiven Hochschulstandort Zürich beitragen», sagt WOKO-Geschäftsführerin Schulte. Denn gerade die Studierenden aus dem Ausland haben im angespannten Zürcher Wohnungsmarkt keine Chance. Seit einiger Zeit werden auch Unterkünfte für Teilnehmende sogenannter Summer Schools angeboten. Das sind Intensivkurse für ausländische Studierende während der hiesigen Sommersemes-

terferien. Vor allem die UZH ist hier stark engagiert und will das Kursangebot noch ausbauen. Dabei ist die Unterkunft fester Teil des Angebots. Teilweise ergeben sich hier Synergien mit ausländischen Studierenden, die das Frühjahrssemester in Zürich ab-

immer grösserer Beliebtheit. «Wir gehen davon aus, dass die Nachfrage noch zunehmen wird», sagt Barbara Kurland von der Zimmer- und Wohnungsvermittlung der UZH/ETH. Damit wird auch der Bedarf an Wohnraum weiter steigen. Das Angebot genügt

dierenden, die während der ersten Tage in Hotels, auf dem Campingplatz oder bei Bekannten unterkommen, Wohnraum zu finden. Auch die WOKO spürt die immer grösser werdende Nachfrage: «Wir werden jeden Sommer mit Anfragen überrannt, und zu Semesterbeginn stehen die ausländischen Studierenden, die noch kein Zimmer haben, bei uns Schlange», sagt Karin Schulte. Für sie ist deshalb klar: Das Angebot muss ausgebaut werden. «Dazu braucht es aber einen gemeinsamen Effort mit Partnern, die uns geeignete Liegenschaften zu studententauglichen Konditionen zur Verfügung stellen», sagt Schulte. «Nur so können wir mithelfen die Attraktivität des Hochschulstandorts Zürich im internationalen Vergleich künftig noch weiter zu steigern.»

Text: Reto Westermann

Die WOKO ist im Rahmen der Mobilitätsprogramme eine wichtige Partnerin der Hochschulen.

solviert haben und nach Ende der Prüfungszeit bereits im Juni wieder nach Hause reisen. Ihre Zimmer können dann von Absolvierenden der Summer Schools genutzt werden.

Steigende Nachfrage

Doch auch das klassische, von den Studierenden selbst organisierte Studieren im Ausland mit oft mehreren Semestern Verweildauer erfreut sich

der Nachfrage schon heute bei Weitem nicht. So hätte die Zimmer- und Wohnungsvermittlung der ETH im Herbstsemester 2019 locker die dreifache Zahl an Zimmern weitergeben können. «Wir haben jedes Jahr eine grosse Zahl Studierender, die ihr Semester beginnen, ohne eine Unterkunft zu haben», sagt Barbara Kurland. Sie und ihre Mitarbeitenden setzen dann alle Hebel in Bewegung, um für die Stu-



ZAHLEN UND FAKTEN

Die Umsätze der WOKO-Liegenschaften sind 2019 erneut gewachsen – und zwar um gut 24 Prozent auf knapp neun Millionen Franken. Nimmt man auch die Liegenschaften im Verwaltungsmandat dazu, beträgt der Gesamtumsatz mittlerweile knapp 27 Millionen Franken (Vorjahr Fr. 23 Mio.). Zurückzuführen ist der Umsatzanstieg in erster Linie auf die Liegenschaft Uetlibergstrasse, die 2019 erstmals ein volles Jahr im Betrieb war. Ausserdem sind im Verlauf des zurückliegenden Geschäftsjahrs vier zusätzliche Liegenschaften mit insgesamt 59 Zimmern dazugekommen.

Nach dem Verlust von 212 000 Franken im Vorjahr schliesst die Jahresrechnung wiederum negativ ab. Mit 160 000 Franken fällt das Minus aber rund 16 Prozent weniger hoch aus als budgetiert – trotz erhöhtem Aufwand infolge der personellen Wechsel und der unerwarteten IT-Kosten wegen Hardwareausfällen. Wesentlich zum besseren Abschluss beigetragen hat, dass die WOKO bei der Wiederbesetzung von frei werdenden Stellen 2019 sehr zurückhaltend agierte.

Aufgrund des negativen Ergebnisses konnten im vergangenen Jahr erneut keine Rückstellungen für Wohnprojekte gebildet werden. Dagegen wurden die Einlagen in den Erneuerungsfonds erhöht. Diesen benötigt die WOKO für anstehende Unterhaltsarbeiten und die Erneuerung des Mobiliars in den Liegenschaften. Die Liegenschaftsrechnung schliesst 2019 wiederum leicht positiv ab.

Moderat steigende Zimmerzahlen

Gegenüber dem Vorjahr stieg 2019 die Zahl der Zimmer von 3675 auf 3734. Diese Zunahme um 1,6 Prozent resultiert aus der Inbetriebnahme von vier Liegenschaften (siehe Seite 5): 24 Zimmer vermietet die WOKO neu in der Liegenschaft der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP) in Dietikon. Elf weitere Zimmer kamen in Zürich am Steinackerweg hinzu, neun in Winterthur und 15 in Wädenswil.

In der Miete ist alles dabei

Die durchschnittliche Monatsmiete pro Zimmer stieg 2019 auf 582 Franken. Die Zunahme ist in erster Linie auf die höheren Preise in den Neubauten zurückzuführen. Bei drei Liegenschaften in Zürich mussten zudem die Mieten wegen höherer Nebenkosten oder infolge wertvermehrender Investitionen leicht nach oben angepasst werden: Am Max-Bill-Platz um durchschnittlich 35 Franken pro Monat, im Freilager um 45 Franken und am Rebhüslweg um 50 Franken. Die Mietpreise der WOKO beinhalten sämtliche Nebenkosten und meist auch den Internetanschluss sowie die Möblierung und Ausstattung. Die Nebenkosten machen im Durchschnitt 28,4 Prozent (Vorjahr 30,4 Prozent) des Bruttomietzins aus und setzen sich grösstenteils aus den Kosten für Energie, Wasser, Kehricht, den Verwaltungskosten sowie den Ausgaben für Hauswartung und Reinigung zusammen.

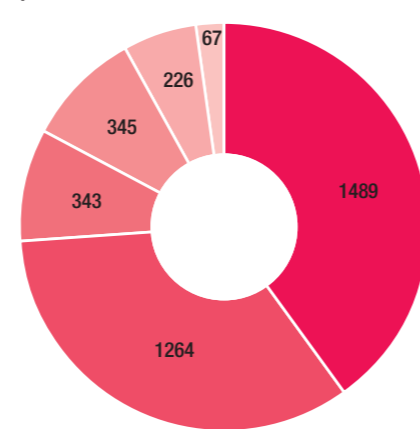
Ungenügende Kostendeckung

Die durchschnittlichen Verwaltungskosten pro Zimmer und Monat sind 2019 mit 57.30 Franken gegenüber dem Vorjahr rechnerisch leicht gesunken (Vorjahr Fr. 58.50). Damit überschreiten die Selbstkosten weiterhin deutlich das aktuell bei 45 Franken pro Zimmer und Monat festgesetzte Verwaltungshonorar. Die WOKO sieht sich deshalb gezwungen, das Verwaltungshonorar pro 2020 zu erhöhen, und ist dazu in Verhandlung mit den Vertragspartnern.

Ausblick in die Zukunft

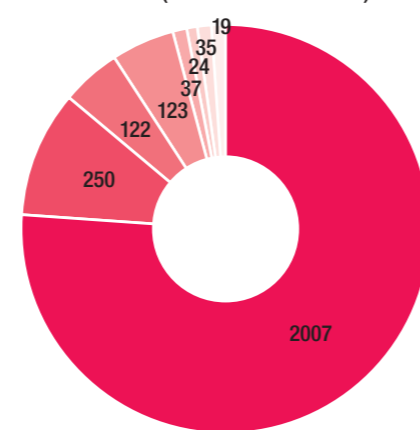
Die WOKO rechnet auch für 2020 mit einem herausfordernden Geschäftsjahr: Die Professionalisierungsschritte müssen weitergeführt und Massnahmen zur langfristigen finanziellen Sanierung umgesetzt werden. Dafür und aufgrund bevorstehender Inbetriebnahmen sind gezielte Erhöhungen des knappen Personalbestands auf das neue Geschäftsjahr hin unumgänglich. Zusätzlich wird die WOKO gefordert sein, da es neue Personen auf Schlüsselpositionen einzuarbeiten gilt.

Zimmeranzahl nach Eigentümern per 31.12.2019



- 40% Stiftung für Studentisches Wohnen (SSWZ)
- 34% Genossenschaften, Private, WOKO
- 9% Eidgenossenschaft/ETH
- 9% Stiftung für studentischen Wohnraum in Winterthur und Wädenswil (SWOWI)
- 6% Stadt Zürich
- 2% Kanton Zürich/UZH

Verwaltungskosten im Jahr 2019 (in Tausend Franken)



- 77% Personalaufwand
- 10% Abschreibungen, IT
- 5% Übriger Verwaltungsaufwand
- 5% Raumkosten, übrige Bürokosten
- 1% Telefon, Internet, Porti, Post- und Bankspesen
- 1% Kommunikation, Werbung
- 1% Drucksachen, Büromaterial
- 1% Versicherungen, Revision

BILANZ

per 31.12.2019	Erläuterungen	2019 CHF	%	2018 CHF	%	Abweichung CHF	%
Aktiven							
	Flüssige Mittel	1'550'873	9.5%	2'042'649	12.0%	-491'777	-24.1%
	Akonto Heiz- und Nebenkosten, sonstige Guthaben	2'760'379	4.7%	607'603	3.6%	152'776	25.1%
	Übrige Forderungen, Aktive Rechnungsabgrenzungen	183'322	1.1%	273'552	1.6%	-90'230	-33.0%
	Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	943'701	5.8%	881'155	5.2%	62'546	7.1%
	UMLAUFVERMÖGEN	2'494'574	15.3%	2'923'805	17.1%	-429'231	-14.7%
	Mobilien, Einrichtungen	3'898'300	5.5%	994'715	5.8%	-96'415	-9.7%
	Fahrzeuge	37'100	0.2%	56'000	0.3%	-18'900	-33.8%
	EDV	243'000	1.5%	359'000	2.1%	-116'000	-32.3%
	Eigen- und Rohbaumietliegenschaften	5'639'600	34.7%	5'990'971	35.1%	-351'371	-5.9%
	Sachanlagen	6'818'000	41.9%	7'400'686	43.3%	-582'686	-7.9%
	Wertschriften	1'008'075	6.2%	837'069	4.9%	171'006	20.4%
	Sparkonto, Festgeld	2'289'071	14.1%	2'288'946	13.4%	125	0.0%
	Garantiehinterlagen und Anteilscheine	1'646'513	10.1%	1'622'110	9.5%	24'403	1.5%
	Darlehen	2'005'071	12.3%	2'001'004	11.7%	4'067	0.2%
	Finanzanlagen	6'948'730	42.7%	6'749'130	39.5%	199'601	3.0%
	ANLAGEVERMÖGEN	13'766'730	84.7%	14'149'816	82.9%	-383'085	-2.7%
	TOTAL AKTIVEN	16'261'304	100.0%	17'073'620	100.0%	-812'316	-4.8%
Passiven							
	Sammelkonto Mieten	991'707	6.1%	1'044'652	6.1%	-52'945	-5.1%
	Kautionen, kapitalisierte Kautionszinsen	2'861'610	17.6%	2'739'342	16.0%	122'268	4.5%
	Kontokorrent Vertragspartner	503'622	3.1%	178'349	1.0%	325'273	182.4%
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	854'137	5.3%	1'928'046	11.3%	-1'073'908	-55.7%
	Rückstellung Personal	90'000	0.6%	90'000	0.5%	0	0.0%
	Kurzfristiges Fremdkapital	5'301'077	32.6%	5'980'388	35.0%	-679'312	-11.4%
	Städtische Darlehen	2'880'600	17.7%	3'119'950	18.3%	-239'350	-7.7%
	Übrige Darlehen	1'509'600	9.3%	1'603'950	9.4%	-94'350	-5.9%
	Erneuerungsfonds	3'903'467	24.0%	3'542'574	20.7%	360'893	10.2%
	Rückstellungen Wohnprojekte	352'640	2.2%	352'640	2.1%	0	0.0%
	Langfristiges Fremdkapital	8'646'306	53.2%	8'619'113	50.5%	27'193	0.3%
	Genossenschaftskapital	8'000	0.0%	8'000	0.0%	0	0.0%
	Selbst erarbeitetes Eigenkapital	2'466'119	15.2%	2'677'723	15.7%	-211'604	-7.9%
	Jahresergebnis	-160'198	-1.0%	-211'604	-1.2%	51'406	-24.3%
	Eigenkapital	2'313'921	14.2%	2'474'119	14.5%	-160'198	-6.5%
	TOTAL PASSIVEN	16'261'304	100.0%	17'073'620	100.0%	-812'316	-4.8%

VERWALTUNGSRECHNUNG

1.1. – 31.12.2019	Erläuterungen	2019 CHF	%	2018 CHF	%	Abweichung CHF	%	
Nettoerlöse								
	Vermietungs- und Verwaltungshonorar	15	2'083'831	54.6%	1'855'960	52.3%	227'871	12.3%
	Ertrag aus Dienstleistungen	16	1'479'897	38.8%	1'318'881	37.2%	161'016	12.2%
	Mahn- und Umtriebsgebühren		71'160	1.9%	62'878	1.8%	8'282	13.2%
	Projektverrechnungen, übrige Erträge	17	181'436	4.8%	309'713	8.7%	-128'277	-41.4%
	Total Nettoerlöse		3'816'324	100.0%	3'547'432	100.0%	268'892	7.6%
Aufwand								
Personalaufwand								
	Gehälter, Entschädigungen	18	1'649'678	43.2%	1'589'433	44.8%	60'245	3.8%
	Sozialabgaben Verwaltung	19	302'155	7.9%	257'915	7.3%	44'240	17.2%
	Hauswartung, Reinigung, Hausverantwortliche		1'479'897	38.8%	1'318'881	37.2%	161'016	12.2%
	Weiterbildung, Spesen, übriger Personalaufwand		55'509	1.5%	95'915	2.7%	-40'406	-42.1%
	Total Personalaufwand		3'487'239	91.4%	3'262'144	92.0%	225'095	6.9%
Verwaltungsaufwand								
	Raumkosten, übrige Bürokosten	20	122'964	3.2%	118'242	3.3%	4'722	4.0%
	Drucksachen, Büromaterial	21	34'523	0.9%	23'895	0.7%	10'627	44.5%
	Telefon, Internet, Porti, Post- und Bankspesen		36'600	1.0%	43'350	1.2%	-6'749	-15.6%
	Abschreibungen, IT	22	250'310	6.6%	235'344	6.6%	14'967	6.4%
	Kommunikation, Werbung	23	23'710	0.6%	36'095	1.0%	-12'385	-34.3%
	Übriger Verwaltungsaufwand	24	122'199	3.2%	124'921	3.5%	-2'722	-2.2%
	Versicherungen, Revision, Vorstand	25	19'162	0.5%	15'660	0.4%	3'502	22.4%
	Total Verwaltungsaufwand		609'468	16.0%	597'507	16.8%	11'961	2.0%
	TOTAL AUFWAND		4'096'707	107.3%	3'859'651	108.8%	237'056	6.1%
	BETRIEBSERGEBNIS VERWALTUNG		-280'383	-7.3%	-312'219	-8.8%	31'836	-10.2%
	BETRIEBSERGEBNIS LIEGENSCHAFTEN		5'901	0.2%	11'225	0.3%	-5'324	-47.4%
	BETRIEBSERGEBNIS TOTAL		-274'482	-7.2%	-300'994	-8.5%	26'512	-8.8%
Übrige Rechnung								
	Vermögensertrag	26	71'136	1.9%	57'467	1.6%	13'669	23.8%
	Kautionszinsen		-525	0.0%	0	0.0%	-525	n/a
	Genossenschafterbeiträge		0	0.0%	0	0.0%	0	0%
	Ausserordentlicher Ertrag/Aufwand	27	43'673	1.1%	31'923	0.9%	11'750	36.8%
	Rückstellungen Wohnprojekte/Projektverrechnungen		0	0.0%	0	0%	0	0%
	UNTERNEHMENSERFOLG		-160'198	-4.2%	-211'604	-6.0%	51'406	-24.3%

Aufgrund einer Systemanpassung weichen die Zahlen für das Geschäftsjahr 2018 von den im letztjährigen Geschäftsbericht publizierten ab (siehe Seite 18).

LIEGENSCHAFTENRECHNUNG

1.1. – 31.12.2019	Erläuterungen	2019 CHF	%	2018 CHF	%	Abweichung CHF	%	
Nettoerlöse Liegenschaften								
	Mieterträge Wohnen	28	8'425'574	94.6%	6'711'194	93.6%	1'714'381	26%
	Mieterträge Gewerbe, Parkplätze		55'991	0.6%	55'994	0.8%	-3	0%
	Leerstand, Mietausfall		-1'896	0.0%	-5'664	-0.1%	3'768	-67%
	Übrige Erträge	29	430'746	4.8%	404'844	5.6%	25'902	6%
	TOTAL NETTOERLÖSE LIEGENSCHAFTEN		8'910'416	100.0%	7'166'368	100.0%	1'744'048	24%
Liegenschaftenaufwand								
Betriebskosten Gebäude								
	Mietaufwand	30	5'640'323	63.3%	4'581'882	63.9%	1'058'442	23%
	Kapitalzinsen	31	26'400	0.3%	26'400	0.4%	0	0%
	Versicherungen, Abgaben		26'759	0.3%	15'888	0.2%	10'871	68%
	Reparaturen, Unterhalt	32	196'887	2.2%	192'240	2.7%	4'647	2%
	Abschreibungen, Erneuerungsfonds	33	849'026	9.5%	643'896	9.0%	205'130	32%
	Total Betriebskosten Gebäude		6'739'395	75.6%	5'460'305	76.2%	1'279'090	23%
	BRUTTOERFOLG LIEGENSCHAFTEN		2'171'020	23.5%	1'706'063	23.8%	464'958	27%
Nebenkosten								
	Heizung, Warmwasser		380'435	4.3%	332'014	4.6%	48'421	15%
	Elektrizität, Kochgas		199'753	2.2%	162'989	2.3%	36'764	23%
	Wasser, Abwasser		119'638	1.3%	86'407	1.2%	33'231	38%
	Kehrichtabfuhr, Entsorgung		32'305	0.4%	10'318	0.1%	21'987	213%
	Hauswartung, Reinigung, Hausverantwortliche		547'002	6.1%	381'947	5.3%	165'055	43%
	Betriebskosten Hauswartung		14'791	0.2%	11'560	0.2%	3'231	28%
	Gartenunterhalt		36'119	0.4%	34'810	0.5%	1'309	4%
	Diverse Kosten		106'428	1.2%	64'310	0.9%	42'117	66%
	Telekommunikation		116'372	1.3%	93'808	1.3%	22'564	24%
	Vermietungs- und Verwaltungsaufwand		612'277	6.9%	516'675	7.2%	95'602	19%
	Total Nebenkosten	34	2'088'119	23.4%	1'694'838	23.6%	393'281	23%
	TOTAL LIEGENSCHAFTENAUFWAND		8'904'564	99.9%	7'155'143	99.8%	1'749'421	24%
	BETRIEBSERGEBNIS LIEGENSCHAFTEN		5'901	0.1%	11'225	0.2%	-5'324	-48%

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 963b), erstellt.

Die Rechnungslegung erfordert vom Vorstand Schätzungen und Beurteilungen, die die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Der Vorstand entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohl der Genossenschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

Die Liegenschaftenrechnung im Geschäftsbericht beinhaltet alle Erträge und Aufwände der durch die WOKO vermieteten Liegenschaften. Die Liegenschaften, für die lediglich ein Verwaltungsmandat besteht, sind nicht Bestandteil der Liegenschaftenrechnung. Die Zahlen im Geschäftsbericht 2018 (Gesamtliegenschaftenrechnung) sind durch diese Systemanpassung nicht mit den Zahlen im Geschäftsbericht 2019 (Liegenschaftenrechnung) vergleichbar.

Massgebende Reglemente

WOKO-Organisationsreglement vom Mai 2018, Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger vom 21. Dezember 2005 (AS 841.170), Richtlinien für den Jugendwohnkredit vom 14. Juli 2010 (843.322)

Langfristige Verbindlichkeiten

Städtische Darlehen für Grundausrüstungsinvestitionen:

Max-Bill-Platz 11–15: CHF 1'900'000 (Zinssatz 0%) bis 2026. Geschuldeter Betrag CHF 665'000 (Vorjahr 760'000).

Bahnhaldenstrasse 9/11: CHF 1'000'000 (Zinssatz 0%) bis 2034. Geschuldeter Betrag CHF 700'000 (Vorjahr 750'000).

Freilagerstrasse 90/92: CHF 1'893'000 (Zinssatz 0%) bis 2036. Geschuldeter Betrag CHF 1'515'600 (Vorjahr 1'609'950).

Privates Darlehen für Grundausrüstungsinvestitionen:

Freilagerstrasse 90/92: CHF 1'887'000 (Zinssatz 0%) bis 2036. Geschuldeter Betrag CHF 1'509'600 (Vorjahr 1'603'950).

Grundausrüstungsinvestitionen

Max-Bill-Platz 11–15: CHF 1'958'390, 24 Wohnungen (116 Zimmer)

Bahnhaldenstrasse 9/11: CHF 1'493'423, 18 Wohnungen (103 Zimmer)

Freilagerstrasse 90/92: CHF 3'787'834, 33 Wohnungen (196 Zimmer)

Keine Gebäudeversicherung, da nur Grundausrüstungskosten

Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

2019: Provisionen, Rückerstattung MWST, Fremdwährungsberichtigung, allgemeine Bereinigungen zugunsten WOKO: CHF 54'259. Allgemeine Bereinigungen zulasten WOKO: CHF 10'586.

2018: Provisionen, Fremdwährungsberichtigung, allgemeine Bereinigungen zugunsten WOKO: CHF 47'780.

Allgemeine Bereinigungen zulasten WOKO: CHF 15'857.

Nettoauflösung stiller Reserven	2019 CHF	2018 CHF
Wesentliche Nettoauflösung stiller Reserven (Wertschriften)	0	97'062
Sonstige Angaben	2019 CHF	2018 CHF
Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten mit Restlaufzeit > 1 Jahr	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	293'301	0
Zugunsten Verbindlichkeiten Dritter bestellte Sicherheiten	0	0
Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven		
Schuldbrief auf Liegenschaft Hirzenbachstrasse 4	1'900'000	1'900'000

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Verwaltung: 18,2 (Vorjahr 17,8), Hauswartung und Reinigung: 17,9 (Vorjahr 16,2), Hausverantwortliche: 6,7 (Vorjahr 6,2)

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

ERLÄUTERUNGEN

Bilanz

- Abnahme der flüssigen Mittel um Fr. 492'000 gegenüber Vorjahr, u.a. aus Fr. -1'181'000 Zunahme erfüllte Kreditorenverpflichtungen im Vergleich zum Vorjahr, aus Fr. 325'000 Anstieg der Verpflichtungen gegenüber Vertragspartnern (siehe Erläuterung 9) und aus Fr. 200'000 Zunahme der Erneuerungsfonds im Vergleich zum Vorjahr (siehe Erläuterung 13).
- Davon Kontokorrentguthaben Fr. 514'692 und Akonto Heiz- und Nebenkosten Fr. 245'687 (Zunahme v.a. aus Ganzjahresbetrieb Uetlibergstrasse).
- Anschaffung: Mobilien und Ausstattung Uetlibergstrasse Fr. 56'347. Abschreibungen: Büro Zürich Fr. 16'000; Mobilien und Ausstattung Uetlibergstrasse Fr. 136'762.
- Abschreibung Fahrzeuge Fr. 18'900.
- Abschreibungen EDV Fr. 116'000.
- Kurswert per 31.12.2019 Fr. 1'113'072; Bewertungsreserve Fr. 104'997 (Vorjahr Fr. 0). Zusammensetzung der Wertschriften per 31.12.2019 zum Kurswert inkl. Marchzins: Fr. 456'789 Exchange Traded Funds, Fr. 100'828 festverzinsten Obligationen, Sustainability Fund Fr. 555'455.
- Depots der WOKO inklusive kumulierter Zinsen: Altstetterstrasse 336, Bahnhaldenstrasse Fr. 148'264, Freilager Fr. 264'056, Ilanzhofweg, Immenweg, Max-Bill-Platz Fr. 187'533, Tannenrauchstrasse Fr. 22'554, WOKO-Büro Fr. 50'018, Anteilscheinkapital «mehr als wohnen» Fr. 473'500, Zwicky Fr. 90'094, Brauerstrasse Fr. 13'080, Kellerweg Fr. 8'000 und Uetlibergstrasse Fr. 350'714. Neu Steinackerweg Fr. 11'100, BEP Limmatfeld Fr. 27'600.
- Darlehen an die Stiftung für Studentisches Wohnen für das Studentenhaus Hochstrasse 1 Million Franken mit unbefristeter Laufzeit und beidseitiger halbjähriger Kündigungsfrist sowie Darlehen an Gesewo Genossenschaft 1 Million Franken mit fester Laufzeit bis 30.09.2023. Die Zinsen werden gutgeschrieben.
- Fr. 325'000 Zunahme Kontokorrent-Verpflichtungen gegenüber Vertragspartnern wegen besserem Ergebnis der Liegenschaften der Vertragspartner.
- Rückstellung Personal Gleitzeit und Ferienguthaben per 31.12.19 Fr. 90'000.
- Zinslose Städtische Darlehen für Mieterausbau und Ausstattung Max-Bill-Platz (1.9 Mio.), Bahnhaldenstrasse (1 Mio.) und Freilager (1.893 Mio.) Erfolgsneutrale Wertberichtigung Max-Bill-Platz Fr. 95'000, Bahnhaldenstrasse Fr. 50'000 und Freilager Fr. 94'350 (siehe Erläuterungen 29 und 33).
- Zinsloses Darlehen für Mieterausbau und Ausstattung durch Freilager AG (1.887 Mio.) Erfolgsneutrale Wertberichtigung Fr. 94'350.
- Erneuerungsfonds: Hirzenbachstrasse Fr. 480'651 (Zunahme Fr. 26'400), Rohbaumietliegenschaften Fr. 2'773'776 (Zunahme Fr. 128'993), Allgemein für Mobilien, Ausstattung und Unterhalt Fr. 649'040 (Zunahme Fr. 205'500).
- Jahresergebnis von minus Fr. 160'198 liegt rund 16 Prozent unter dem Budget.

Verwaltungsrechnung

- Mandatsliegenschaften: Fr. 45 resp. Fr. 55 pro Zi./Mt. sowie 4% des Gewerbe-Mietertrags. Miet- und Eigenliegenschaften: kalkulatorische Belastung je nach Aufwand Fr. 35 bis Fr. 55 pro Zi./Mt.. Umsatzsteigerung v.a. aufgrund Mandatsliegenschaft Uetlibergstrasse (Vorjahresperiode: 3 Monate).
- Ertrag aus Weiterverrechnung der effektiven Kosten für Hauswart, Reinigung und Hausverantwortliche auf Mandatsliegenschaften. Der gleiche Betrag wird im Personalaufwand der Rechnung wieder belastet.

- Gegenüber externen Wohnbauträgern verrechenbare Zusatzleistungen für Inbetriebnahmen, Erstvermietungen und Projektbegleitungen. Abnahme v.a. aufgrund Sonderaufwand Inbetriebnahme Uetlibergstrasse im Vorjahr.
- Plus 41 Stellenprozente bzw. 3,8% Mehraufwand gegenüber Vorjahr, Entschädigungen der Vorstandsmitglieder und Fixum des Präsidenten Fr. 27'185 (Vorjahr Fr. 38'530).
- Arbeitgeberbeiträge für AHV, IV, EO, ALV, FAK, Unfall- und Krankentaggeldversicherung sowie Personalvorsorge. Prämienanstieg Krankentaggeldversicherung um rund Fr. 30'000 gegenüber Vorjahr.
- Mietzins für die Büros in Zürich und Winterthur Fr. 104'165, Infrastruktur- und Stromkosten Fr. 6'714, externe Reinigung Fr. 9'331, übrige Bürokosten Fr. 2'754.
- Drucksachen Fr. 18'500, Büromaterial Fr. 16'023.
- Abschreibungen Mobilien, Einrichtungen Verwaltung Fr. 16'000, Abschreibungen EDV Fr. 116'000, EDV-Support durch Private, Lizenzen und Diverses Fr. 118'310.
- Gestaltung und Druck Geschäftsbericht.
- Qualitätsmanagement, Rechtsberatung und Expertisen Fr. 76'341. Mitgliederbeiträge, Abgaben und Gebühren Fr. 3'914, Reisespesen und Kundenbetreuung Fr. 6'260 sowie diverser Aufwand Fr. 35'684.
- Generalversammlung, Klausurtagung und Revision Fr. 14'662, Versicherungen Fr. 4'500.
- Zinserträge und Kapitalerfolg Fr. 44'736. Kalkulatorischer Zinsertrag: Hirzenbachstrasse Fr. 26'400.
- Provisionen, Rückerstattung MWST, Fremdwährungsberichtigung, allgemeine Bereinigungen zugunsten WOKO: Fr. 54'259. Allgemeine Bereinigungen zulasten WOKO: Fr. 10'586.

Liegenschaftenrechnung

- Umsatzsteigerung v.a. aus Ganzjahresbetrieb Uetlibergstrasse (Vorjahr 3 Monate) und vier weiteren Inbetriebnahmen.
- Erfolgsneutrale Wertberichtigungen Max-Bill-Platz, Bahnhaldenstrasse und Freilagerstrasse Fr. 333'700 (siehe Erläuterung 33), Waschgeld Fr. 40'446, Weiterverrechnungen an Mieter Fr. 56'560.
- Aufwandsteigerung v.a. aus Ganzjahresbetrieb Uetlibergstrasse (Vorjahr 3 Monate) sowie Mietaufwand von vier weiteren Inbetriebnahmen.
- Kalkulatorische Verzinsung der Hirzenbachstrasse Fr. 26'400 (1,5%).
- Laufende Unterhaltsaufwendungen wie Reparaturen, Pinselsanierungen und Geräteersatz.
- Erfolgsneutrale Abschreibung der Darlehen: Max-Bill-Platz Fr. 95'000.-, Bahnhaldenstrasse Fr. 50'000, Freilagerstrasse Fr. 188'700. Abschreibung Hirzenbachstrasse Fr. 17'670, Abschreibung Mobilien Einrichtung Fr. 136'762. Erneuerungsfonds Mobilien, Ausstattung und Unterhalt Fr. 360'894.
- Der Nebenkostenanstieg von 23 Prozent im Vergleich zum Vorjahr korrespondiert mit dem Anstieg des Mietaufwands um 23 Prozent.

Neu zeigt der Geschäftsbericht nicht mehr die Gesamtliegenschaftenrechnung, sondern nur noch die Liegenschaftenrechnung der WOKO. Diese beinhaltet die Mietliegenschaften der WOKO bzw. die Liegenschaften, bei denen die WOKO im Risiko ist. Die Liegenschaftenrechnungen der Liegenschaften im Verwaltungsmandat werden gegenüber den Vertragspartnern erstellt.



Stettbachstrasse 6
 CH-8600 Dübendorf
 Telefon +41 (0)44 802 10 20
 Fax +41 (0)44 802 10 30
 www.reviduna.ch



Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung und Erläuterungen) der Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der bei der geprüften Genossenschaft vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir auf keine Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung mit einem Jahresverlust von CHF 160'198 und einem Eigenkapital von CHF 2'313'921 sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Dübendorf, 4. März 2020 / MB

Die Revisionsstelle:

Reviduna Revisions AG

Markus Brechbühl
 Eingetragener Revisionsexperte

Beilage: Jahresrechnung

Genossenschafter

Verband der Studierenden an der ETH Zürich (VSETH)
 Verband der Studierenden der Universität Zürich (VSUZH)
 Akademische Vereinigung des Mittelbaus ETH Zürich (AVETH)
 Vereinigung akademischer Mittelbau an der Universität Zürich (VAUZ)
 Vereinigung der Absolventinnen und Absolventen der ETH Zürich/ETH Alumni
 UZH Alumni
 Studierendenversammlung der Zürcher Hochschule der Künste (VERSO)
 Versammlung der Studierenden der Pädagogischen Hochschule Zürich (VSPHZH)
 Verein Studierende der Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften (VSZHAW)
 Studierende Kantonale Maturitätsschule für Erwachsene Zürich (KME)
 Wohnstiftung für Studierende Basel (WOST)

Vorstand

Immanuel Stocker (ab Mai) – Präsident
 Dr. Daniel Kurz (ab Mai) – Vizepräsident
 Marianne Dutli Derron
 Hans Jörg Fuhr (bis Februar)
 Alexandros Psomas (ab April)
 Lukas Reichart (ab April)
 Andreas Wirz
 Claudio Durisch – Delegierter Stadt Zürich

Team

Rosa Alves – Reinigung
 Ivana Bevanda – Vermietung
 Camilla Birchler – Studentisches Wohnen
 Attila Bodo – Hauswartung
 Paula Brito – Reinigung
 Tiffany Chudzinski° (bis März) – Liegenschaften
 Sara Da Silva (bis Juni) – Vermietung
 Isabel Da Silva Martins – Reinigung
 Pajtesa Dërmaku – ABACUS/Stabsstelle
 Yvonne Frei – Reinigung
 Thomas Gnekow° – Finanzen
 Helena Gonçalves – Reinigung
 Angelo Gualeni – Liegenschaften
 Fabienne Hirt° (bis Mai) – Stabsstelle
 Anissa Hojaj (ab Januar) Stabsstelle
 Kuno Hürzeler – Hauswartung
 Kristina Janjis – Reinigung
 Bettina Junker – Vermietung
 Tim Karagülle – Studentisches Wohnen
 Janina Koch – Finanzen/Studentisches Wohnen
 Andrea Kornfehl – Liegenschaften
 Michèle Mathiuet – Vermietung
 Dijana Miodragovic (ab Juni) – Vermietung
 Ahmet Murina – Hauswartung
 Sifeta Music – Reinigung
 Anita Neff (bis August) – Vermietung
 Miriam Nessar – Finanzen
 Tania Pestana – Reinigung
 Desirée Ruf – Finanzen/Studentisches Wohnen
 Valmir Salihi (bis Oktober) – Hauswartung
 Karin Schulte° (ab April) – Geschäftsführerin
 Marina Sepulveda – Reinigung
 Martin Stamm° (bis April) – Geschäftsführer
 Sarita Stojanovska – Reinigung
 Rinor Tairi – Hauswartung
 Silvana Ulrich – Vermietung
 Ali Uzdiyen – Hauswartung
 Büsra Vatanacan – Vermietung
 Juan Carlos Vazquez – Hauswartung
 Xiaolin Wang – Reinigung
 Philipp Wettstein (ab Mai) – Liegenschaften
 Pascal Wyrsh° – Wohnen
 Pascal Wyss – Hauswartung
 Merve Yilmaz (ab Januar) – Studentisches Wohnen
 Marianne Zürcher (bis Dezember) – Liegenschaften
 75 studentische Hausverantwortliche

° Geschäftsleitung

ÜBERSICHT ALLE LIEGENSCHAFTEN UND KENNZAHLEN 2019

	Eigentümer (ZN=Zwischennutzung) (RM=Rohbaumiete)	Anzahl Zimmer per 31.12.19	Bruttomietertag Wohnen	Ø Bruttomietzins pro Zimmer/Monat	Ø Nebenkosten pro Zimmer/Monat
Alte Landstrasse 98, 8702 Zollikon	ETH (ZN)	57	475'980	696	226
Altstetterstrasse 183, 8048 Zürich	Stadt ZH	39	239'804	512	185
Altstetterstrasse 336, 8047 Zürich	Privat	10	81'000	675	101
Am Wasser 6/15, 8600 Dübendorf	WOKO (RM)	56	431'720	642	143
Bächlerstrasse 44/46, 8046 Zürich	SSWZ	179	1'186'344	552	140
Badenerstrasse 280, 8004 Zürich	SSWZ	31	171'768	462	198
Bahnhaldestrasse 9-11, 8052 Zürich	WOKO (RM)	103	740'664	599	134
Brauerstrasse 99, 8004 Zürich	Privat	8	59'520	620	44
Bülachhof 1-3, 8057 Zürich	SSWZ	222	1'426'920	536	158
Bülachstrasse 1-11, 8057 Zürich	SSWZ	266	1'658'576	520	139
Bürglistrasse 21, 8400 Winterthur	Siska	77	570'060	617	158
Cäsar-Ritz-Strasse 1-7, 8046 Zürich	SSWZ	332	2'224'416	558	172
Chorgasse 7, 8001 Zürich	Stadt ZH	8	44'652	465	72
Culmannstrasse 26, 8006 Zürich	SSWZ	60	428'640	595	217
Eckstrasse 12, 8400 Winterthur	SWOWI	12	87'840	610	167
Eduard-Steiner-Strasse 7, 8400 Winterthur	SWOWI	63	547'790	725	249
Elsastrasse 17, 8004 Zürich	SSWZ	21	122'580	486	201
Enzenbühlstrasse 81, 8008 Zürich	Privat (ZN)	8	54'240	565	64
Erismannhof 16, 8004 Zürich	Stadt ZH	3	12'816	356	161
Freilagerstrasse 90/92, 8047 Zürich	WOKO (RM)	196	1'434'958	610	152
Fuhrstrasse 2, 8820 Wädenswil (ab Nov. 2019)	Privat	15	8'555	570	162
Gärtnerstrasse 4, 8400 Winterthur	AXA	93	765'380	686	248
Genossenschaftstrasse 13/18, 8050 Zürich	maw	62	499'788	672	123
Germaniastrasse 103, 8044 Zürich	SSWZ	28	167'400	498	219
Gsteigstrasse 18, 8049 Zürich	SSWZ	31	335'600	902	259
Gubelstrasse 44, 8050 Zürich	SSWZ	16	97'416	507	188
Hafnerstrasse 17, Konradstrasse 49-55, 8005 Zürich	PWG	22	97'176	368	97
Hirzenbachstrasse 4, 8051 Zürich	WOKO	28	189'360	564	169
Hochstrasse 108, 8044 Zürich	SSWZ	25	157'116	524	192
Ilanzshofweg 5, 8057 Zürich	BG Freiblick	3	14'796	411	88
Immenweg 39/41, 8050 Zürich	Privat	18	140'400	650	156
Jägerstrasse 25-47, 8406 Winterthur	Auwiesen Imm.	35	185'340	441	85
Kantstrasse 20, 8044 Zürich	SSWZ	42	252'132	500	236
Karl-Heid-Strasse, 8953 Dietikon (ab Sep. 2019)	BEP	24	63'260	687	162
Kellerweg 2, 8055 Zürich	BG Sonnengarten (ZN)	6	42'780	594	113
Kirchgasse 36, 8001 Zürich	Stadt ZH	12	68'160	473	100
Leonhardshalde 15, 17, 19, 8001 Zürich	Stadt ZH	37	248'184	559	237
Lerchenhalde 37-43, Lerchenrain 7, 8046 Zürich	ETH	192	758'892	329	127
Max-Bill-Platz 11-15, 8050 Zürich	WOKO (RM)	116	776'985	558	148
Meierwiesenstrasse 62, 8064 Zürich	SSWZ	169	1'108'380	547	300
Münstergasse 25, 8001 Zürich	Stadt ZH	13	54'912	352	104
Nelkenstrasse 11, 8006 Zürich	ETH	16	126'720	660	198
Obertor 32, 8400 Winterthur	Stadt Winterthur	27	225'820	697	167

ÜBERSICHT ALLE LIEGENSCHAFTEN UND KENNZAHLEN 2019

	Eigentümer (ZN=Zwischennutzung) (RM=Rohbaumiete)	Anzahl Zimmer per 31.12.19	Bruttomietertag Wohnen	Ø Bruttomietzins pro Zimmer/Monat	Ø Nebenkosten pro Zimmer/Monat
Pflanzschulstrasse 6a, 8400 Winterthur (ab Jan. 2019)	Stadt Winterthur	9	57'739	534	162
Poststrasse 22, 8805 Richterswil	Privat	14	97'212	579	131
Predigergasse 13, 8001 Zürich	Stadt ZH	6	27'024	375	122
Rebhüslweg 1, 3, 5, 8046 Zürich	SSWZ	67	422'431	525	202
Riedtli-Siedlung, 8006 Zürich	Stadt ZH	28	172'992	515	103
Röntgenstrasse 86, 8005 Zürich	Stadt ZH	3	10'476	291	81
Schaffhauserstrasse 133, 8400 Winterthur	Privat	25	182'640	609	108
Schönenbergstrasse 7, 8820 Wädenswil	Privat	8	67'040	698	132
Schönleinstrasse 14, 8032 Zürich	Kanton ZH	10	76'968	641	108
Sonneggstrasse 23, 8006 Zürich	ETH	10	63'360	528	214
Sonneggstrasse 27, 8006 Zürich	ETH	15	93'720	521	172
Sophienstrasse 1, 8032 Zürich	UNI JUS	20	119'368	497	295
Steinackerweg 14, 8047 Zürich (ab Feb. 2019)	SAWIA	11	74'635	617	162
Tannenrauchstrasse 35, 8038 Zürich	Stadt ZH	77	380'456	412	226
Technikumstrasse 36, 8400 Winterthur	SWOWI	32	182'160	474	185
Technikumstrasse 46, 8400 Winterthur	Blattler Stiftung	12	88'336	613	168
Turnerstrasse 21, 8006 Zürich	ETH	20	92'160	384	263
Ueberlandstrasse 17, 8953 Dietikon	ETH	33	178'320	450	182
Uetlibergstrasse 111, 111a, 111b, 8045 Zürich	WOKO	236	2'154'700	761	177
Uetlibergstrasse 111b, USZ, 8045 Zürich	Stiftung Abendrot	180	2'092'810	969	167
Witellikerstrasse 20, 8008 Zürich	SWISS RE	100	600'040	500	170
Zederstrasse 12, 8032 Zürich	Kanton ZH	9	54'084	501	123
Zürichbergstrasse 24, 8032 Zürich	Kanton ZH	28	179'064	533	101
TOTAL		3'734	25'852'575	582	172

Kennzahlen Verwaltung	2019	2018	Abweichung in %
Verwaltungskosten pro Zimmer/Monat	57.30	58.50	-2,1%
Stellenprozente Verwaltung	1'821%	1'780%	2,3%
Personalkosten in % vom Gesamtumsatz*	7,5%	7,1%	5,6%
Verwaltungsertrag in % vom Gesamtumsatz*	8,7%	8,0%	4,8%

Kennzahlen über alle Liegenschaften	2019	2018	Abweichung in %
Anzahl Zimmer	3'734	3'675	1,6%
Mietzins pro Zimmer/Monat	582.00	550.00	5,8%
Nebenkosten pro Zimmer/Monat	172.00	175.00	-1,7%
Nebenkosten in % vom Gesamtumsatz*	28,4%	30,4%	-7%
Mietaufwand in % vom Gesamtumsatz*	66,1%	56,7%	17%

*Der Gesamtumsatz beträgt 26'862'035 Franken. Er entspricht dem Bruttomietertag über alle Liegenschaften und allen Erträgen (Wohnen, Gewerbe, Parkplätze, Leerstand sowie Gebühren).



