

WOKO

GESCHÄFTSBERICHT 2020



INHALT

VORWORT	1
GESCHÄFTSGANG IM ÜBERBLICK	
THEMEN DES JAHRES	4
WOHNEN UND LIEGENSCHAFTEN	6
FOKUS	
PRIVATE LIEGENSCHAFTEN FÜR STUDIERENDE	8
FINANZEN	
ZAHLEN UND FAKTEN	14
BILANZ	15
ERFOLGSRECHNUNG	16
LIEGENSCHAFTENRECHNUNG	17
ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG	18
REVISIONSBERICHT	22
ORGANE UND VERWALTUNGSTEAM	23
ÜBERSICHT ALLE LIEGENSCHAFTEN UND KENNZAHLEN 2020	24

Herausgeber WOKO Studentische Wohngenossenschaft, Zürich **Texte** Alpha Media AG, Winterthur **Gestaltung** editorial-design, Zürich **Fotos** Alessandro Della Bella, Winterthur **Korrektorat** Käthi Zeugin, Zürich **Druck** FO-Fotorotar AG, Egg **Papier** PlanoJet FSC **Auflage** 350 **Bildstrecke** Von der Baustelle zum komfortablen Wohngebäude: Impressionen des neuen Wohnhauses «Rosen-garten» für Studierende an der Bucheggstrasse in Zürich-Wipkingen – von der ersten Besichtigung der Räume durch die Mitarbei-tenden der WOKO im Juli, vom Einräumen des Inventars im August und vom Bezug der Wohngemeinschaften im September 2020.

TURBULENTE ZEITEN

2020 war für die WOKO, wie für so viele Organisationen, ein turbulentes und ereignisreiches Jahr. Die Covid-19-Pandemie beschäftigte die Geschäftsstelle mit der Umsetzung von sich ständig ändernden Vorschriften. Die Arbeit im Homeoffice und die Einhaltung der Schutzmassnahmen in den Liegenschaften führten zu einer nachhaltigen Veränderung des Arbeitsalltags. Der Betrieb war trotzdem jederzeit gewährleistet.

Auch die Studierenden waren stark betroffen. Die Hochschulen stellten vollständig auf Online-Unterricht um, was zu einer Veränderung im Wohnverhalten unserer Mieterinnen und Mieter führte. Viele Studierende aus dem Ausland kehrten im Frühjahr vorzeitig in ihre Heimat zurück. Die Hochschulen unterstützten dabei grosszügigerweise die Mobilitätsstudierenden, die abreisen wollten, indem sie einen Teil ihrer Mietzahlungen übernahmen. Ihnen gebührt für diese unbürokratische Lösung ein besonderer Dank. Die Nachfrage nach studentischem Wohnraum war über das Jahr hinweg trotz geschlossener Hochschulen gross – was unter anderem auf eine rekordhohe Anzahl an Neueinschreibungen im Herbstsemester zurückzuführen war. Dennoch verzeichnete die WOKO wegen der Pandemie zeitweise geringe Leerstände. Im Herbst erschwerten die Quarantäneregeln die Planung für Einreisende.

Eine weitere Veränderung in diesem ereignisreichen Jahr waren personelle Wechsel. Mit Markus Helbling und Regula Jenny konnten wir zwei kompetente Führungspersonen für die Bereiche Liegenschaften und Wohnen gewinnen. Damit ist die Geschäftsleitung nun neu aufgestellt. Auch auf der Ebene des Vorstands zeichnet sich ein Wechsel ab: Daniel Kurz, langjähriger Präsident und seit 2019 Vizepräsident der WOKO, verlässt auf die GV 2021 hin wie angekündigt den Vorstand. Wir sind froh, dass er den Stabwechsel an die neue Generation mit seinem Wissen begleitet hat, und danken ihm für sein langjähriges Engagement mit viel Herzblut!


Auch dieses Jahr wuchs die WOKO weiter, sie konnte in Zusammenarbeit mit der Stiftung für Studentisches Wohnen (SSWZ) in der Siedlung «Rosengarten» in Zürich 130 Zimmer in Betrieb nehmen. Der Neubau besticht durch grosszügige, zweistöckige Wohn-Essräume zur Strassen- und Loggias mit Feuerstellen zur Parkseite hin. In Kooperation mit SWOWI: studentischer Wohnraum in Winterthur und Wädenswil kamen weitere 21 Zimmer an der Wildbachstrasse in Winterthur hinzu.

Neben diesen Inbetriebnahmen und dem Corona-Sonderaufwand blieb weniger Zeit als geplant für Projekte zur Digitalisierung der Prozesse im Mieter- und Gebäudemanagement. Umso mehr dürfen wir gespannt sein auf die Neuerungen im Jahr 2021.

Ich möchte an dieser Stelle allen Mitarbeitenden und dem Vorstand der WOKO für den unermüdlichen Einsatz in diesem turbulenten Jahr danken. Ich freue mich, gemeinsam mit ihnen und allen Anspruchsgruppen die WOKO im nächsten Jahr weiterzuentwickeln.

Der «Fokus» des Geschäftsberichts handelt dieses Jahr von Eigentümerinnen und Eigentümern von Liegenschaften, die uns jeweils eine kleine Zahl an Räumen zur Verfügung stellen. Das Angebot dieser meist privaten Hausbesitzerinnen und -besitzer bildet eine wertvolle Ergänzung zu den grösseren Überbauungen der WOKO. Ich freue mich, dass wir Ihnen einige Personen, ihre Motive und Gedanken im Porträt vorstellen dürfen, und wünsche viel Spass beim Lesen.

Immanuel Stocker, Präsident





THEMEN DES JAHRES

Eigentlich hätte 2020 für die WOKO ein weiteres Jahr der Konsolidierung und der Neuorganisation werden sollen. Doch dann brachte Corona ab Mitte März die Planung durcheinander und erforderte rasches Handeln. Erschwert wurde die Situation durch die hohe Personalfuktuation. Doch dank dem grossen Engagement aller Mitarbeitenden konnte die WOKO die besondere Situation bewältigen, die Stellen besetzen, die neuen Mitarbeitenden ein- und den Betrieb weiterführen.

Personelles: Geschäftsstelle

Mit elf Neuanstellungen verzeichnete die WOKO 2020 die höchste Fluktuation seit Langem. Die Besetzung der Stellen war zwar aufwendig, ermöglichte es aber auch, qualifizierte Berufsfachleute anzustellen und alle Bereiche zu stärken. So arbeiten beispielsweise im Bereich Liegenschaften nun ausschliesslich ausgebildete Facility-Manager und Personen mit Erfahrung im technischen Gebäudeunterhalt. Dank ihnen können die Digitalisierung des Unterhalts und die Umsetzung von Unterhaltsmassnahmen zügig vorangetrieben werden. Die Leitung dieses Bereichs übernahm im März Markus Helbling. Als ehemaliger Leiter Infrastruktur bei der Messe Schweiz Zürich AG ergänzt er das WOKO-Team mit seinem breiten Fachwissen auf ideale Weise.

Einen Wechsel gab es auch in der Leitung des Bereichs Wohnen: Nach zehn Jahren verliess Pascal Wyrsh die WOKO. Um die Kontinuität in laufenden Projekten sowie eine gute Übergabe sicherzustellen, übernahm die Immobilienfachfrau Monika Sprecher ad interim die Bereichsleitung und koordinierte die Erstvermietung der Liegenschaft Bucheggstrasse. Mit Regula Jenny konnte schliesslich eine ausgewiesene Fachperson als neue Leiterin des Bereichs Wohnen angestellt werden. Sie verfügt über grosse Erfahrung in der Immobilienbewirtschaftung sowie im Umgang mit

jungen Menschen. Zuletzt arbeitete sie für die Wincasa AG. Mit ihr ist die Geschäftsleitung wieder komplett. Mit dazu gehören auch Karin Schulte (Geschäftsführerin), Thomas Gnekow (Leiter Finanzen) und Markus Helbling (Leiter Liegenschaften).

Im zurückliegenden Jahr wurden zudem ein Verantwortlicher Vermietung, drei Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter, zwei Verantwortliche Unterhalt sowie zwei Raumpflegerinnen neu angestellt. Im Zuge der personellen Wechsel fand eine weitere Professionalisierung der WOKO statt. Zur Bewältigung der vielen Bewerbungen und Neuanstellungen erhielt die Stabsstelle der WOKO Unterstützung durch eine Temporärmitarbeiterin. Für anstehende Prozessanpassungen und die Umsetzung von Effizienzprojekten wurde zudem neu eine Projektleiterin eingesetzt, die direkt der Geschäftsleiterin unterstellt ist. Auch bietet die WOKO wieder eine Praktikumsstelle für Studierende an.

Personelles: Vorstand

Die Grösse der WOKO fordert auch den Vorstand immer mehr. Gleichzeitig ist mittelfristig mit einzelnen Rücktritten zu rechnen. So hat Daniel Kurz nach 10 Jahren als Präsident und zwei Jahren als Vizepräsident seinen Weggang auf die GV 2021 hin angekündigt. Daniel Kurz hat den Erfolg der Genossenschaft nachhaltig geprägt. Er setzte sich mit Herzblut für das studentische Wohnen ein und kämpfte für die WOKO, auch wenn die Umstände teilweise schwierig waren. Um einen reibungslosen Übergang zu gewährleisten, blieb er nach seinem Rücktritt als Präsident noch zwei Jahre im Vorstand. Im Hinblick auf Daniel Kurz' Rücktritt wurde das Gremium bereits im Frühjahr 2020 mit Cornelia Estermann und Michael Wüthrich erweitert. Beide verfügen über eine langjährige Erfahrung im Immobilienbereich. Cornelia Estermann ist Portfoliomanagerin bei der Pen-

simo Gruppe in Zürich, Michael Wüthrich Portfoliomanager bei Roche Immobilien in Basel und Dozent an der Hochschule Luzern.

Corona-Virus

Bereits im Januar wurde die WOKO durch Mobilitätsstudierende aus China erstmals mit dem Corona-Virus konfrontiert. Die Umstellung der ETH auf Fernunterricht am 15. März veranlasste die Geschäftsleitung zur raschen Erarbeitung eines Pandemieplans. Dieser vereinfachte die Arbeit während des Lockdowns massgeblich. Trotzdem waren viel Improvisation und schnelle Reaktionen nötig, um die Regeln laufend den Vorgaben anpassen zu können.

Während des Lockdowns arbeitete ein Grossteil der Verwaltungsmitarbeitenden zu Hause. Die Kommunikation mit den Studierenden lief ausschliesslich über Telefon und Mail. Für die WGs wurden neue Regeln für ein möglichst sicheres Zusammenleben definiert, ebenso für die Mitarbeitenden der WOKO in den Liegenschaften.

Eine Herausforderung war die schnelle Abreise der Mobilitätsstudierenden in der zweiten Märzhälfte. Glücklicherweise erhielt die WOKO in dieser Zeit starke Unterstützung von Universität, ETH und ZHAW, die sich sehr entgegenkommend zeigten.

Organisatorisch speziell war auch die Anreise der Mobilitätsstudierenden im September. Aufgrund der Vorschriften des Bundes musste ein Grossteil von ihnen zuerst in Quarantäne. Die meisten verbrachten diese Zeit in ihrem Zimmer. Mit von der WOKO bereitgestellten Türhängern konnten sie die Mitbewohnenden um Unterstützung bitten – etwa für den Einkauf von Lebensmitteln.

Zusammenarbeit mit der SSWZ

Die Ende 2019 wieder aufgenommenen Verhandlungen für einen neuen Verwaltungsvertrag wurden 2020 sistiert, da sich in einigen Punkten keine

Einigung erzielen liess. In der Folge führten der Vorstand der WOKO und der Stiftungsrat der SSWZ im November 2020 einen Workshop zur Klärung der Rollen durch. Darauf basierend wurde ein Vorgehen definiert mit dem Ziel, 2021 einen neuen Verwaltungsvertrag abschliessen zu können.

Digitalisierung der WOKO

Bis anhin unterhielt die WOKO ein eigenes Serverzentrum. Da dessen Hardware zum Austausch anstand, entschloss sich die WOKO zur heute üblichen Auslagerung in ein externes Rechenzentrum. Dank redundanter Systeme und schneller Datenleitungen überwiegen die Vorteile: So können nun alle WOKO-Mitarbeitenden

Dank Pandemieplan und Taskforce konnte die WOKO im Lockdown rasch auf die sich ständig ändernde Situation reagieren.

von extern auf sämtliche Daten zugreifen. Dadurch ist auch die Arbeit im Homeoffice einfach, und die Hauswarte haben alle Daten auf ihren Laptops jederzeit zur Hand. Parallel zur Server-Auslagerung erfolgte eine Anpassung und Vereinheitlichung der Datenablage. Und schliesslich wurde die WOKO-Website leicht überarbeitet. Alle Hausverantwortlichen erhielten eine eigene WOKO-Mailadresse, und dank neu erstellter Standardbriefe sowie -mails kann die Kommunikation zwischen Verwaltung und Mieterschaft effizienter abgewickelt werden.

WOHNEN UND LIEGENSCHAFTEN

Hoe gaat het? Apa kabar? How are you? Cómo estás? Mitä kuuluu? Ob Niederländisch, Indonesisch, Englisch, Spanisch oder Finnisch: Im Frühjahr 2020, zu Beginn der Corona-Pandemie, war «Wie geht es dir?» wohl eine der am häufigsten gestellten Fragen in den international bunt zusammengesetzten Wohngemeinschaften der WOKO. Zumindest so lange, bis sich die Mobilitätsstudierenden zu Beginn des Lockdowns beinahe von heute auf morgen wieder verabschieden mussten.

Zusammensetzung der Mieterschaft

Diese Internationalität widerspiegelt sich auch in den Zahlen: Aus 90 Nationen setzte sich im Jahr 2020 die Mieterschaft der WOKO zusammen. Der Anteil der Schweizerinnen und Schweizer macht mit 41 Prozent (1564) etwas weniger als die Hälfte aus; 16 Prozent (626) der Mietenden kommen aus Deutschland und Österreich, 24 Prozent (915) aus dem übrigen Europa. Die am stärksten vertretene aussereuropäische Nation ist nach wie vor China mit 326 Mieterinnen und Mietern (9 Prozent). Rund 56 Prozent der Mietenden sind Männer, 44 Prozent Frauen.

Die Zahl der Mieterinnen und Mieter, die an der ETH immatrikuliert sind, hat 2020 wiederum zugenommen und ist auf 2070 Studierende (55%) gestiegen. Die Mieterschaft, die an der Universität Zürich eingeschrieben ist, liegt mit 1090 Personen neu bei 29 Prozent. Mit 358 Personen stellen die Studierenden der ZHAW nach wie vor 10 Prozent der Bewohnerinnen und Bewohner. Die restlichen gut 5 Prozent der Mieterschaft verteilen sich auf die ZHdK, die PHZH, die HfH und die KME.

Insgesamt wohnten 2020 in den 3885 Zimmern der WOKO mehr als 6000 Personen. Dass dieser Wert über der totalen Zimmerzahl liegt, hat seinen Grund: Jedes WOKO-Zimmer wird jährlich im Durchschnitt 1,5-mal vermietet. Dies lässt sich einerseits auf die grosse Zahl von Kurzzeitstudierenden zurückführen, die sich nur für ein ma-

ximal zweisemestriges Austauschstudium an einer Zürcher Hochschule aufhalten. Andererseits trägt dazu auch die übliche Fluktuation bei sowie der Umstand, dass die Zahl nicht nur die reguläre Mieterschaft umfasst, sondern auch Untermieterinnen und -mieter mit eingerechnet sind. So stellte die WOKO im letzten Jahr insgesamt 2807 Mietverträge aus – 191 weniger als 2019.

Inbetriebnahmen und Veränderungen

Im vergangenen Jahr konnte die WOKO zwei neue Liegenschaften beziehen, eine in Zürich und eine in Winterthur. Die grössere von beiden ist die Siedlung «Rosengarten» an der Bucheggstrasse 4–12 in Zürich, die der Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich (SSWZ) gehört. Der Neubau bietet 130 Zimmer und wurde nach dreijähriger

Einfachere Unterhaltsplanung: Bald können die Studierenden Schäden digital melden.

Bauzeit am 1. September bezogen. Aufgrund des Corona-Virus mussten die Studierenden gestaffelt einziehen. Der Empfang, die Einführung sowie die Schlüsselübergabe fanden draussen und mit Schutzmasken statt.

Die zweite Inbetriebnahme fand an der Wildbachstrasse 18 in Winterthur statt. Das Gebäude gehört der Stadt Winterthur und wurde umgenutzt, renoviert sowie baulich angepasst. In den drei Geschossen über dem ehemaligen Restaurant Löwengarten befinden sich nun 21 Zimmer, im einstigen Festsaal im Erdgeschoss eine grosse Wohnküche für die Studierenden.

Ausserdem läuft die Verwaltung der Liegenschaft Enzenbühlstrasse in Zürich seit letztem Jahr neu mit einem unbefristeten Vertrag über die WOKO.

Künftiges Projekt

In Wädenswil entsteht bis September 2021 mehr Wohnraum für die Studie-

renden des dortigen Ablegers der ZHAW. Dazu wird eine alte Scheune in der Nähe des Bahnhofs umgenutzt und mit einem Annexbau ergänzt. Die Liegenschaft befindet sich im Besitz der Stiftung Technische Obstverwertung, das Umnutzungsprojekt stammt von Hotz Partner AG aus Wädenswil. Gemietet wird die Immobilie von der SWOWI: studentischer Wohnraum in Winterthur und Wädenswil, verwaltet werden die Räume von der WOKO. Der Holzbau umfasst 64 Wohneinheiten, davon zehn Studios für Dozentinnen und Dozenten.

Unterhalt

Der Bereich Liegenschaften, der für den technischen Gebäudeunterhalt zuständig ist, wurde im vergangenen Jahr verstärkt und praktisch neu aufgestellt. Er erhielt im März mit Markus Helbling ausserdem eine neue Leitung. Das Team stand vor der Herausforderung, den Betrieb quasi aus dem Stand heraus zu übernehmen und weiterzuführen. Dennoch konnten – zusammen mit dem versierten Hauswirts- und Reinigungspersonal – der laufende Unterhalt in den Liegenschaften, die Störungsbehebungen und die Erledigung von Schadensmeldungen ohne Unterbrüche weitergeführt werden.

Auch Garantieabnahmen beschäftigten 2020 das WOKO-Team. Dazu gehörten die Zweijahres-Garantieabnahme und die Mängelbehebung in der Liegenschaft Binz an der Uetlibergstrasse 111 in Zürich mit 234 Wohneinheiten und 180 Studios. An der Freilagerstrasse in Zürich stand Ende Jahr ausserdem die Fünfjahres-Garantieabnahme an.

In der Liegenschaft Cäsar-Ritz-Strasse konnte die Eigentümerin nach über drei Jahren Stillstand endlich die Liftanlage wieder in Betrieb nehmen. Das Aufatmen bei der Mieterschaft und beim Reinigungspersonal war gross. Die WOKO konnte in der Folge die Mietzinsreduktionen aufheben.

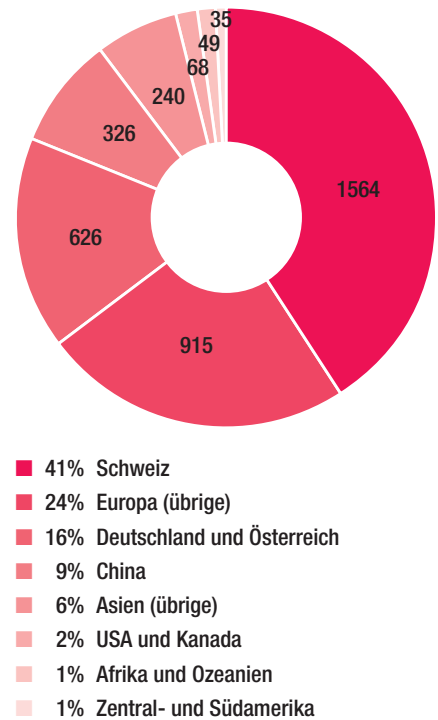
Ausserdem musste die Eigentümerschaft Mängel an der Liegenschaft

Am Wasser 6/15 auf dem Zwicky-Areal in Dübendorf in der Nähe des Bahnhofs Stettbach beseitigen. Die umfangreichen Arbeiten bedingten, dass alle Studierenden während jeweils vier Wochen in Ersatzwohnungen auswichen. Die logistische Abwicklung dieser Umzüge wurde vom Bereich Wohnen der WOKO vorgenommen.

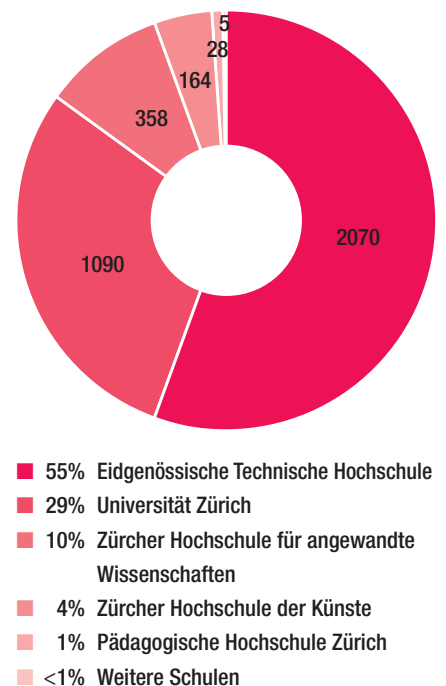
Auch kleinere Projekte wurden 2020 umgesetzt. Dazu gehörten die Realisierung eines Basketballplatzes an der Witellikerstrasse in Zürich, die Instandsetzung der Dachterrasse beim Gebäude an der Gubelstrasse in Zürich, die Erneuerung der Küchenböden an der Meierwiesenstrasse in Zürich und nicht zuletzt die Erstellung eines Reglements für die Pickettdienste, das im zurückliegenden Jahr in Kraft getreten ist. In diversen kleineren Liegenschaften wurden ausserdem aus Brandschutzgründen Räumungsaktionen durchgeführt.

Ein grosser Schritt bei der Vereinfachung der Unterhaltsplanung konnte 2020 gemacht werden: In der Verwaltungssoftware ABACUS wurden neben den Zimmern in aufwendiger Arbeit auch alle anderen Räume der Liegenschaften erfasst. Die Software ermöglicht die Hinterlegung von detaillierten Informationen, beispielsweise zu den Bodenbelägen oder zu Gerätetyp und Alter des Kochherds. Ausserdem ist die Erfassung aller Räume und Bauteile auch die Voraussetzung für die Einführung der digitalen Schadensmeldung. In ausgewählten Pilot-Liegenschaften wurde die Software mit den neuen Daten bereits letztes Jahr getestet. Nach Auswertung der Testphase soll das System in allen Liegenschaften eingeführt werden. Das heisst: Bald können die Studierenden ihre Schadensmeldungen statt auf dem umständlichen, langsamen Papierweg digital vornehmen. Und bei der WOKO werden alle für die weitere Bearbeitung nötigen Angaben per Mausklick abrufbar sein.

Mieterinnen und Mieter nach Nationalität per 31.12.2020



Mieterinnen und Mieter nach Schulen per 31.12.2020



PRIVATE LIEGENSCHAFTEN FÜR STUDIERENDE

Während einige Vertragspartner der WOKO mehrere Liegenschaften oder grosse Siedlungen zur Vermietung an Studierende anvertrauen, gibt es auch Eigentümer, die nur eine einzelne kleinere Liegenschaft zur Verfügung stellen. Diese vier Objekte zeigen, warum die Privatpersonen, Wohnbaugenossenschaften und Stiftungen gerne mit der WOKO zusammenarbeiten.



«Bis heute gab es keine einzige Klage» Pia Riklin, Vizepräsidentin Stiftung SAWIA

Sie eröffnete 1992 die allerersten Pfliegewohnungen für betagte Menschen in der Stadt Zürich: die Stiftung Alterswohnen in Albisrieden (SAWIA). Nun haben es sich elf junge Studierende in einer ehemaligen Pfliegewohnung der Stiftung gemütlich gemacht. Wie kam es dazu? Weil die Liegenschaft am Steinackerweg nicht mehr den heutigen Ansprüchen pflegebedürftiger, betagter Menschen entsprach, suchte die SAWIA eine Zwischennutzung für ihr kleines Haus. «Uns war klar, dass wir die Liegenschaft nur an eine gemeinnützige Organisation vermieten wollen», sagt Pia Riklin. Die Wahl fiel 2018 schliesslich auf die WOKO, mit der ein Mietverhältnis bis mindestens 2021 eingegangen wurde.

Wenig Aufwand für die Stiftung

Mit den Studentinnen und Studenten hätten sie sehr gute Erfahrungen gemacht, sagt Riklin: «Bis heute gab es keine einzige Klage.» Im Gegenteil: Die jungen Erwachsenen hätten sich als Wohngemeinschaft sogar bei den Nachbarn vorgestellt und sie würden das Haus sowie den Garten gewissenhaft in Schuss halten. «Uns war wichtig, dass wir möglichst wenig Aufwand mit der Liegenschaft haben», sagt die SAWIA-Vizepräsidentin. Und das funktioniere bestens: Die WOKO macht die ganze Verwaltung, und die Studierenden

kümmern sich selbst um den kleinen Unterhalt. Als Bindeglied zwischen WOKO und SAWIA fungiert die Hausverantwortliche. Im Frühjahr 2021 endet die erste fixe Vertragsdauer von drei Jahren mit der WOKO. Pia Riklin kann sich aber vorstellen, das Mietverhältnis bis auf Weiteres fortzusetzen. Nicht zuletzt, da es bisher von allen Seiten nur positive Rückmeldungen gegeben habe. Der Entscheid hänge unter anderem aber davon ab, wohin der Trend bei der «Altersstrategie 2035» der Stadt Zürich gehe – das beeinflusse auch die Pläne mit der Liegenschaft.

Häuschen mit Garten



Standort:
Steinackerweg 14, 8047 Zürich
Eigentümerin:
Stiftung Alterswohnen in Albisrieden (SAWIA), Zürich

Vermietung durch die WOKO seit: 2018
Anzahl Zimmer: 11
Mietzins: 525 bis 780 Franken



«Ich weiss, wer meine Nachbarn sind» Ueli Siegrist, Liegenschaftsbesitzer

Hier, nördlich des Winterthurer Stadtzentrums, wurden einst Chromstahltüren produziert. Dann machte die günstigere Konkurrenz aus dem Ausland das Geschäft unrentabel. Firmeninhaber und Arealbesitzer Ueli Siegrist musste sich umorientieren. In einem Zeitungsartikel las er 2003, dass die Stiftung SWOWI Wohnraum für Studierende suchte. Schnell fand man sich und plante einen Neubau, bei dessen Ausarbeitung auch Architekturstudierende der ZHAW miteinbezogen wurden. Seit 2004 bietet die Liegenschaft nun in einer kleinen und sechs grossen Wohnungen Platz für insgesamt 25 Studierende. Das Untergeschoss wird an eine Freikirche vermietet. Angebaut ist ein Dreifamilienhaus, in dem Ueli Siegrist selber lebt.

Musikzimmer und Werkstatt

«Das Zusammenwohnen funktioniert problemlos», sagt Ueli Siegrist. Anstatt der sonst dafür angestellten Studierenden amtiert der Liegenschaftsbesitzer hier auch gleich als Hausverantwortlicher – nimmt also beispielsweise die Zimmer ab und übergibt sie wieder. «So weiss ich immer, wer meine Nachbarn sind», sagt er. Und denen bietet er etwas. Die Studierenden profitieren nicht nur von einer durchgehenden Terrasse mit Zugang von allen Wohnungen, sondern auch von

einem grossen Raumangebot. Die schallisolierten Musikzimmer beispielsweise würden sehr rege benutzt, sagt Ueli Siegrist. Diese realisierte man extra für die Studierenden der Musikhochschule, die sich damals noch in Winterthur befand. Der Gemeinschaftsraum wird nur unregelmässig gebraucht. «An den Wocheneden kochen und essen die Studierenden dort manchmal gemeinsam oder treffen sich zu Spieleabenden», weiss Ueli Siegrist. Sogar eine gut ausgestattete Werkstatt steht den Mieterinnen und Mietern zur Verfügung. Benutzt wird sie vorwiegend für Reparaturen am Velo.

Viel Raum für die Studierenden



Standort:
Schaffhauserstrasse 133,
8400 Winterthur
Eigentümer:
Ueli Siegrist, Winterthur

Vermietung durch die WOKO seit: 2004
Anzahl Zimmer: 25
Mietzins: 600 bis 820 Franken



«Freundschaftlich und professionell» Andreas Schmuki, Leiter Bewirtschaftung bei der Stiftung PWG

Im Jahr, als diese Wohnungen erstmals von Studentinnen und Studenten bezogen wurden, trat der amerikanische Präsident Richard Nixon aufgrund der Watergate-Affäre zurück. Schon seit 1974 vermietet die WOKO hier an der Ecke Hafner-/Konradstrasse, in nächster Nähe zum Zürcher Hauptbahnhof, vier Wohnungen mit insgesamt 22 Zimmern. Damals noch im Eigentum einer Immobilienfirma, gehört die Häuserzeile seit 2001 der Stiftung PWG. Mit dem Kauf gingen auch die bestehenden Mietverträge an die Stiftung über. «Anders als in der Nachbarschaft sanken unsere Mieten in dieser Zeit sogar schrittweise», erklärt Andreas Schmuki die günstigen Mietzinse der Wohnungen für Studierende. Diese belegen das Dachgeschoss des lang gezogenen Gebäudes und verfügen über eine Wohnküche sowie Zugang zu einer Dachterrasse.

Partys werden vor angekündigt

Im Erdgeschoss der Liegenschaft befinden sich Läden und Gewerberäume, in den Etagen darüber 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, in denen Familien und Wohngemeinschaften leben. Die Mieterschaft scheint es untereinander gut zu haben: «Ich habe jedenfalls noch nie etwas Negatives gehört», sagt Andreas Schmuki. Die Studierenden würden eben auch pro-

aktiv auf ihre Nachbarn zugehen – beispielsweise, indem sie die Party am Wochenende genug früh vorankündigten. Auch die Zusammenarbeit zwischen PWG und WOKO laufe gut: «Sehr angenehm, freundschaftlich und professionell», beschreibt Andreas Schmuki das Verhältnis. Die Stiftung PWG verantwortet den Unterhalt der Liegenschaft und organisiert die Treppenhausreinigung. Mit den Studierenden selber hätten sie von der Stiftung ansonsten kaum Berührungspunkte, sagt Andreas Schmuki. «Das liegt sicher auch daran, dass sich die WOKO sehr gut um ihre Mieterschaft kümmert.»

Wohnraum an zentralster Lage



Standort:
Hafner-/Konradstrasse,
8005 Zürich
Eigentümerin:
Stiftung PWG, Zürich (seit 2001)

Vermietung durch die WOKO seit: 1974
Anzahl Zimmer: 22
Mietzins: 320 bis 500 Franken



«Lösungsorientierte Zusammenarbeit auf Augenhöhe» Maria Åström, Geschäftsführerin Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP)

Bis 2008 fertigte die Firma Rapid in den Werkhallen nördlich des Bahnhofs Dietikon Mähmaschinen und Traktoren. Heute steht die Fabrik im benachbarten Killwangen. Auf dem Areal in Dietikon ist seither der neue Stadtteil Limmatfeld in die Höhe gewachsen. Zu den Investoren gehört auch die Baugenossenschaft BEP, die seit 2019 in ihrer neuen Siedlung Dietikon-Limmatfeld im Nordwesten des Areals 152 Wohnungen vermietet. Schon im Programm für den Architekturwettbewerb waren Cluster- und Grosswohnungen vorgesehen. Zudem ist es der Genossenschaft ein Anliegen, ihre Siedlungen gut zu durchmischen. Die BEP entschloss sich deshalb, vier der Grosswohnungen im Erdgeschoss mit je fünf bis acht Zimmern über einen externen Partner an Studierende zu vermieten. «Die WOKO bringt viel Erfahrung mit, die Gespräche waren lösungsorientiert und auf Augenhöhe, deshalb haben wir uns für eine Zusammenarbeit entschieden», sagt Maria Åström, Geschäftsführerin der BEP. Der Mietvertrag zwischen den beiden Genossenschaften läuft über zehn Jahre und kann zweimal um je fünf Jahre verlängert werden.

Teil des Siedlungslebens

Das Nebeneinander von WGs für Studierende und BEP-Mieterschaft funktioniert sehr gut: «Die Studierenden enga-

gieren sich auch für das Siedlungsleben», freut sich Maria Åström. So sei beispielsweise ein Student in der Siedlungskommission dabei, und ein Teil der WOKO-Bewohnerschaft mache in der Gartengruppe mit, wo die Studierenden zusätzliche Hochbeete initiiert hätten. Ebenfalls reibungslos läuft die Zusammenarbeit von BEP und WOKO. Nicht zuletzt deshalb überlässt die BEP der WOKO ab Februar 2021 zusätzlich zwei Studios, die bisher von allen Bewohnern der Liegenschaft zugemietet werden konnten, für eine fixe Mietdauer. So wohnen künftig zwei weitere Studierende in Dietikon.

Grosswohnungen im neuen Stadtteil



Standort:

Karl-Heid-Strasse 6–8,
8953 Dietikon

Eigentümerin:

Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP), Zürich

Vermietung durch die WOKO seit: 2019

Anzahl Zimmer: 24

Mietzins: 580 bis 760 Franken



ZAHLEN UND FAKTEN

Die Umsätze der WOKO-Liegenschaften sind 2020 nur leicht gewachsen – von 8,9 auf 9,1 Millionen Franken. Nimmt man die Liegenschaften im Verwaltungsmandat dazu, beträgt der Gesamtumsatz 28 Millionen Franken (Vorjahr: 27 Mio.). Zurückzuführen ist der moderate Anstieg auf die Liegenschaft an der Karl-Heid-Strasse in Dietikon, die 2020 erstmals ein volles Jahr im Betrieb war, sowie auf weitere Objekte mit insgesamt 151 Zimmern, die 2020 hinzukamen.

Die Jahresrechnung schliesst mit einem Minus von 138'000 Franken ab. Das Ergebnis fällt jedoch besser aus als budgetiert – trotz Leerständen durch Corona. Dazu beigetragen hat, dass die Projektleitungsstelle erst später besetzt werden konnte und sich Projektarbeiten aufgrund von Corona verzögerten. Diese Spareffekte wurden jedoch beinahe wieder aufgehoben – durch Mehraufwände infolge Corona sowie durch Personalwechsel und Interimslösungen. Aufgrund des negativen Ergebnisses konnten 2020 zwar Rückstellungen für den Unterhalt des Mobiliars in WOKO-Liegenschaften gebildet werden, nicht aber für neue Wohnprojekte. Die Liegenschaftsrechnung schliesst wie im Vorjahr leicht positiv ab.

Weiterhin steigende Zimmerzahl

2020 stieg die Zahl der Zimmer auf 3885 (Vorjahr: 3732). Diese Zunahme um vier Prozent resultiert aus der Inbetriebnahme der Liegenschaften an der Bucheggstrasse in Zürich (130 Zimmer) und an der Wildbachstrasse in Winterthur (21 Zimmer).

In der Miete ist alles dabei

Die durchschnittlichen Monatsmieten stiegen 2020 auf 585 Franken. Die Zunahme ist in erster Linie auf höhere Preise in neuen Liegenschaften und auf Mietzinserhöhungen in einzelnen Objekten zurückzuführen. An der Technikumstrasse in Winterthur musste die WOKO den Mietzins wegen ungenügender Kostendeckung um 80 Franken anheben. An der Cäsar-Ritz-Strasse in

Zürich konnten die wegen der defekten Aufzugsanlage vorübergehend reduzierten Mieten wieder dem ursprünglichen Niveau angepasst werden. Eins ist bei allen Liegenschaften gleich: Die Mieten der WOKO beinhalten sämtliche Nebenkosten und meist auch den Internetanschluss, den Privatstrom sowie die Möblierung und Ausstattung. Aus den Mieteinnahmen werden zudem die Aufwendungen für Energie, Wasser und Kehricht, Verwaltung sowie Hauswartung und Reinigung beglichen.

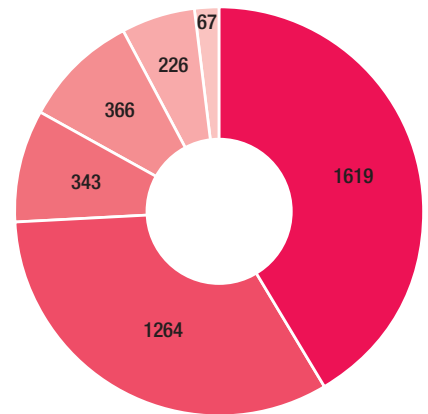
Erhöhung der Verwaltungshonorare

Die durchschnittlichen Verwaltungskosten pro Zimmer und Monat blieben mit 57.10 Franken auf ungefähr gleichem Niveau wie im Vorjahr. Der höhere Aufwand gegenüber einer normalen Immobilienverwaltung ist unter anderem auf häufige Mieterwechsel zurückzuführen. Viele Studierende finden bei der WOKO ihr erstes eigenes Zimmer oder sie bleiben nur für ein Semester in Zürich. Weil die Selbstkosten das Verwaltungshonorar von 45 Franken seit längerem deutlich überschreiten, hat die WOKO nun gehandelt: Die Verwaltungshonorare für die eigenen sowie die angemieteten Liegenschaften wurden um zehn Franken pro Zimmer und Monat angehoben. Auch einzelne Vertragspartner von Liegenschaften im Verwaltungsmandat haben der Erhöhung zugestimmt: Dort findet die Anpassung in zwei Schritten à fünf Franken statt. Die erste Erhöhung wurde im letzten Jahr vorgenommen, die zweite folgt 2021.

Ausblick in die Zukunft

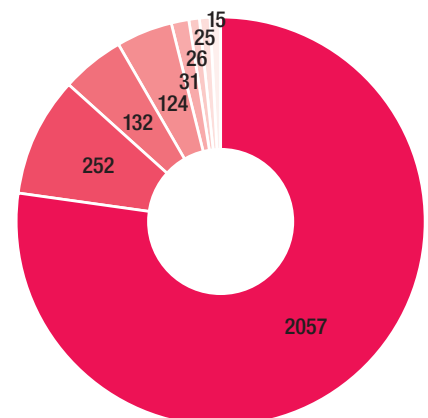
Die WOKO rechnet für 2021 mit einer Stabilisierung der personellen Situation: Die Geschäftsleitung ist neu aufgestellt, die neuen Personen werden bald eingearbeitet sein. Weiter vorangetrieben werden soll das Projekt zur Digitalisierung der Schadensmeldungen. Die Erhöhung der Verwaltungshonorare wird eine Verbesserung der Ertragslage bringen – nur so kann die WOKO finanziell wieder auf eine gute Basis gestellt werden.

Zimmeranzahl nach Eigentümern per 31.12.2020



- 41% Stiftung für Studentisches Wohnen (SSWZ)
- 33% Genossenschaften, Private, WOKO
- 9% Eidgenossenschaft/ETH
- 9% SWOWI: studentischer Wohnraum in Winterthur und Wädenswil
- 6% Stadt Zürich
- 2% Kanton Zürich/UZH

Verwaltungskosten im Jahr 2020 (in Tausend Franken)



- 77% Personalaufwand
- 9% 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 31.12.2020	2020 CHF	%	2019 CHF	%	Abweichung CHF	%
Aktiven						
Flüssige Mittel	3'210'447	18.4%	1'550'873	9.5%	1'659'574	107.0%
Mieterforderungen, Akonto Heiz- und Nebenkosten	824'569	4.7%	760'379	4.7%	64'190	8.4%
Übrige Forderungen, Aktive Rechnungsabgrenzungen	202'283	1.2%	183'322	1.1%	18'961	10.3%
Total Forderungen/Abgrenzungen	1'026'852	5.9%	943'701	5.8%	83'151	8.8%
UMLAUFVERMÖGEN	4'237'299	24.3%	2'494'574	15.3%	1'742'725	69.9%
Mobiliar, Einrichtungen	767'000	4.4%	898'300	5.5%	-131'300	-14.6%
Fahrzeuge	19'100	0.1%	37'100	0.2%	-18'000	-48.5%
EDV	127'000	0.7%	243'000	1.5%	-116'000	-47.7%
Eigen- und Rohbaumietliegenschaften	5'288'300	30.4%	5'639'600	34.7%	-351'300	-6.2%
Sachanlagen	6'201'400	35.6%	6'818'000	41.9%	-616'600	-9.0%
Wertschriften	1'025'781	5.9%	1'008'075	6.2%	17'706	1.8%
Sparkonto, Festgeld	2'289'121	13.1%	2'289'071	14.1%	50	0.0%
Garantiehinterlagen und Anteilscheine	1'646'564	9.5%	1'646'513	10.1%	51	0.0%
Darlehen	2'009'154	11.5%	2'005'071	12.3%	4'083	0.2%
Finanzanlagen	6'970'620	40.0%	6'948'730	42.7%	21'890	0.3%
ANLAGEVERMÖGEN	13'172'020	75.7%	13'766'730	84.7%	-594'710	-4.3%
TOTAL AKTIVEN	17'409'319	100.0%	16'261'304	100.0%	1'148'015	7.1%
Passiven						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	611'477	3.5%	384'299	2.4%	227'178	59.1%
Sammelkonto Mieten	1'216'286	7.0%	991'707	6.1%	224'580	22.6%
Kautionen, kapitalisierte Kautionszinsen	3'082'536	17.7%	2'861'610	17.6%	220'926	7.7%
Kontokorrent Vertragspartner	901'833	5.2%	503'622	3.1%	398'211	79.1%
Passive Rechnungsabgrenzungen, Rückstellung Verwaltung	863'098	5.0%	559'838	3.4%	303'259	54.2%
Kurzfristiges Fremdkapital	6'675'230	38.3%	5'301'077	32.6%	1'374'153	25.9%
Städtische Darlehen	2'641'250	15.2%	2'880'600	17.7%	-239'350	-8.3%
Übrige Darlehen	1'415'250	8.1%	1'509'600	9.3%	-94'350	-6.3%
Erneuerungsfonds	4'149'047	23.8%	3'903'467	24.0%	245'580	6.3%
Rückstellungen Wohnprojekte	352'640	2.0%	352'640	2.2%	0	0%
Langfristiges Fremdkapital	8'558'186	49.2%	8'646'306	53.2%	-88'120	-1.0%
Genossenschaftskapital	5'500	0.0%	8'000	0.0%	-2'500	-31.3%
Gesetzliche Gewinnreserven	4'000	0.0%	0	0.0%	4'000	n/a
Freie Gewinnreserven	2'676'223	15.4%	2'466'119	15.2%	210'104	8.5%
Verlustvortrag	-371'802	-2.1%	0	0.0%	-371'802	n/a
Jahresverlust	-138'019	-0.8%	-160'198	-1.0%	22'179	-13.8%
Eigenkapital	2'175'902	12.5%	2'313'921	14.2%	-138'019	-6.0%
TOTAL PASSIVEN	17'409'319	100.0%	16'261'304	100.0%	1'148'015	7.1%

ERFOLGSRECHNUNG

1.1. – 31.12.2020	2020 CHF	%	2019 CHF	%	Abweichung CHF	%
Nettoerlöse						
Vermietungs- und Verwaltungshonorar	2'280'522	55.9%	2'083'831	52.3%	196'691	9.4%
Ertrag aus Dienstleistungen	1'498'530	36.7%	1'479'897	37.2%	18'633	1.3%
Mahn- und Umtriebsgebühren	61'911	1.5%	71'160	1.8%	-9'249	-13.0%
Projektverrechnungen, übrige Erträge	239'856	5.9%	181'436	8.7%	58'420	32.2%
Total Nettoerlöse	4'080'819	100.0%	3'816'324	100.0%	264'495	6.9%
Aufwand						
Personalaufwand						
Gehälter, Entschädigungen	1'791'327	43.9%	1'649'678	44.8%	141'649	8.6%
Sozialabgaben Verwaltung	353'189	8.7%	302'155	7.3%	51'035	16.9%
Hauswartung, Reinigung, Hausverantwortliche	1'498'530	36.7%	1'479'897	37.2%	18'633	1.3%
Weiterbildung, Spesen, übriger Personalaufwand	38'639	0.9%	55'509	2.7%	-16'870	-30.4%
Total Personalaufwand	3'681'685	90.2%	3'487'239	92.0%	194'447	5.6%
Verwaltungsaufwand						
Raumkosten, übrige Bürokosten	124'597	3.1%	122'964	3.3%	1'633	1.3%
Drucksachen, Büromaterial	25'242	0.6%	34'523	0.7%	-9'281	-26.9%
Telefon, Internet, Porti, Post- und Bankspesen	30'544	0.7%	36'600	1.2%	-6'057	-16.5%
URE Hard- und Software, Lizenzen und Wartung	120'850	3.0%	118'310	1.2%	2'540	2.1%
Kommunikation, Werbung	25'700	0.6%	23'710	1.0%	1'990	8.4%
Übriger Verwaltungsaufwand	132'512	3.2%	122'199	3.5%	10'313	8.4%
Versicherungen, Revision, Vorstand	14'728	0.4%	19'162	0.4%	-4'433	-23.1%
Total Verwaltungsaufwand	474'173	11.6%	477'468	16.8%	-3'295	-0.7%
Abschreibungen	131'464	3.2	132'000	6.6%	-536	-0.4%
TOTAL AUFWAND	4'287'323	105.1%	4'096'707	108.8%	190'616	4.7%
BETRIEBSVERLUST VERWALTUNG	-206'503	-5.1%	-280'383	-8.8%	73'880	-26.3%
BETRIEBSGEWINN LIEGENSCHAFTEN gemäss Liegenschaftenrechnung	2'802	0.1%	5'901	0.3%	-3'099	-52.5%
BETRIEBSVERLUST TOTAL	-203'702	-5.0%	-274'482	-8.5%	70'780	-25.8%
Übrige Rechnung						
Vermögensertrag	61'059	1.5%	71'136	1.9%	-10'077	-14.2%
Kautionszinsen	0	0.0%	-525	-0.9%	525	n/a
Ausserordentlicher Ertrag/Aufwand	4'624	0.1%	43'673	1.1%	-39'050	-89.4%
JAHRESVERLUST	-138'019	-3.4%	-160'198	-4.2%	22'179	-13.8%

LIEGENSCHAFTENRECHNUNG

1.1. – 31.12.2020	2020 CHF	%	2019 CHF	%	Abweichung CHF	%
Nettoerlöse Liegenschaften						
Mieterträge Wohnen	8'652'626	94.7%	8'425'574	94.6%	227'052	3%
Mieterträge Gewerbe, Parkplätze	56'316	0.6%	55'991	0.6%	325	1%
Leerstand, Mietausfall	-15'033	-0.2%	-1'896	-0.0%	-13'138	693%
Übrige Erträge	439'031	4.8%	430'746	4.8%	8'285	2%
TOTAL NETTOERLÖSE LIEGENSCHAFTEN	9'132'940	100.0%	8'910'416	100.0%	222'524	2%
Liegenschaftenaufwand						
Betriebskosten Gebäude						
Mietaufwand	5'733'304	62.8%	5'640'323	63.3%	92'981	2%
Kapitalzinsen	22'000	0.2%	26'400	0.3%	-4'400	-17%
Versicherungen, Abgaben	26'759	0.3%	26'759	0.3%	-0	-0%
Reparaturen, Unterhalt	201'958	2.2%	196'887	2.2%	5'070	3%
Einlagen Erneuerungsfonds	245'580	2.7%	359'026	4.0%	-113'446	-32%
Total Betriebskosten Gebäude	6'229'600	68.2%	6'249'395	70.1%	-19'795	0%
BRUTTOERFOLG LIEGENSCHAFTEN	2'903'340	31.8%	2'661'020	29.9%	242'319	9%
Nebenkosten						
Heizung, Warmwasser	379'791	4.2%	380'435	4.3%	-645	-0%
Elektrizität, Kochgas	213'273	2.3%	199'753	2.2%	13'520	7%
Wasser, Abwasser	143'615	1.6%	119'638	1.3%	23'978	20%
Kehrichtabfuhr, Entsorgung	22'345	0.2%	32'305	0.4%	-9'960	-31%
Hauswartung, Reinigung, Hausverantwortliche	555'307	6.1%	547'002	6.1%	8'306	2%
Betriebskosten Hauswartung	15'134	0.2%	14'791	0.2%	343	2%
Gartenunterhalt	34'581	0.4%	36'119	0.4%	-1'538	-4%
Diverse Kosten	168'265	1.8%	106'428	1.2%	61'837	58%
Telekommunikation	117'555	1.3%	116'372	1.3%	1'183	1%
Vermietungs- und Verwaltungsaufwand	761'058	8.3%	612'277	6.9%	148'781	24%
Total Nebenkosten	2'410'924	26.4%	2'165'119	24.3%	245'805	11%
TOTAL LIEGENSCHAFTENAUFWAND	8'640'524	94.6%	8'904'515	99.9%	-263'990	-3%
Abschreibungen Liegenschaften	489'614	5.4%	490'000	5.5%	-386	0%
BETRIEBSERGEBNIS LIEGENSCHAFTEN	2'802	0.0%	5'901	0.1%	-3'099	-53%

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.

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 vereinbarten Mietverträge zur Weitervermietung gemäss Gesellschaftszweck werden, selbst wenn sie nicht innert zwölf Monaten ab Bilanzstichtag auslaufend oder kündbar sind, nicht als Leasingverpflichtungen betrachtet.

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung

Langfristige Verbindlichkeiten

Städtische Darlehen für Grundausrüstungsinvestitionen:

Max-Bill-Platz 11–15: CHF 1'900'000 (Zinssatz 0%) bis 2026. Geschuldeter Betrag CHF 570'000 (Vorjahr 665'000)

Bahnhaldenstrasse 9/11: CHF 1'000'000 (Zinssatz 0%) bis 2034. Geschuldeter Betrag CHF 650'000 (Vorjahr 700'000)

Freilagerstrasse 90/92: CHF 1'893'000 (Zinssatz 0%) bis 2036. Geschuldeter Betrag CHF 1'421'250 (Vorjahr 1'515'600)

Privates Darlehen für Grundausrüstungsinvestitionen:

Freilagerstrasse 90/92: CHF 1'887'000 (Zinssatz 0%) bis 2036. Geschuldeter Betrag CHF 1'415'250 (Vorjahr 1'509'600)

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

Firma, Rechtsform und Sitz

WOKO Studentische Wohngenossenschaft Zürich, Zürich

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Verwaltung: 19,3 (Vorjahr 18,2)

Hauswartung und Reinigung: 17,2 (Vorjahr 17,9)

Hausverantwortliche: 7,0 (Vorjahr 6,7)

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

2020: CHF 328'229, 2019: CHF 293'301

Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven

Schuldbrief auf Liegenschaft Hirzenbachstrasse 4, 2020 und 2019: CHF 1'900'000

Mietzinskaution für eigene Büroräumlichkeiten an der Stauffacherstrasse 101 (unter «Garantiehinterlagen und Anteilscheine» ausgewiesen), 2020 und 2019: CHF 50'017.70

Eventualverbindlichkeiten

Die als langfristige Verbindlichkeiten ausgewiesenen Darlehen werden nach der Laufzeit erlassen, falls die betreffende Liegenschaft durch die Genossenschaft über einen festen Zeitraum und zu vereinbarten Bedingungen gemietet wird. Der Vorstand hat beschlossen, während der gesamten Mietdauer dieser Liegenschaften jährlich pro rata einen Teilbetrag als Ertrag zu verbuchen, da die Darlehensbestimmungen eingehalten werden sollen. Sollte dies nicht möglich sein, könnten Verbindlichkeiten im maximalen Umfang von CHF 6,68 Mio. gegenüber der Genossenschaft geltend gemacht werden. Die Gesamtverbindlichkeit wird per Bilanzstichtag mit CHF 4'056'500 (Vorjahr: CHF 4'390'200) bilanziert.

Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

2020: Provisionen, Überschussabrechnung KTG/UVG, Rabatte, allgemeine Bereinigungen zugunsten WOKO: CHF 22'695.

Vorsteuerminderungen MWST, allgemeine Bereinigungen zulasten WOKO: CHF 18'071

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

Allgemeine Bereinigungen zulasten WOKO: CHF 10'586







Ostschweizerische Treuhand Zürich

ARTIENGESELLSCHAFT

GIESHÜBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die eingeschränkte Revision der Vorjahresangaben ist von einer anderen Revisionsstelle vorgenommen worden. In ihrem Bericht vom 4. März 2020 hat diese eine nicht modifizierte Prüfungsaussage abgegeben.

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

Unsere Revision 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 beim geprüften Unternehmen 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 nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz und Statuten entspricht oder aufgrund derer wir die Abnahme der Jahresrechnung ohne Einschränkung nicht empfehlen könnten.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 4. März 2021

Beilage:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)



MITGLIED VON EXPERTSUISSE



WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF
THE GLOBAL ADVISORY
AND ACCOUNTING NETWORK

ORGANE UND VERWALTUNGSTEAM

Team

Desirée Almeida – Studentisches Wohnen
Rosa Alves – Reinigung
Christine Bärlocher (seit März) – Stabstelle
Ivana Bevanda – Stabstelle
Camilla Birchler – Studentisches Wohnen
Attila Bodo – Hauswartung
Anna Bollinger (seit Januar) – Reinigung
Paula Brito – Reinigung
Isabel Da Silva Martins – Reinigung
Pajtesa Dërmaku – Stabstelle
Yvonne Frei – Reinigung
Nicolas Garcia Gonzalez (seit November) – Vermietung
Thomas Gnekow* – Finanzen
Helena Gonçalves – Reinigung
Angelo Gualeni (bis März) – Liegenschaften
Markus Helbling* (seit März) – Liegenschaften
Anissa Hojaij – Stabstelle
Kuno Hürzeler – Hauswartung
Hanumsha Ibrahim (seit September) – Liegenschaften
Kristina Janjic – Reinigung
Regula Jenny* (seit August) – Wohnen
Bettina Junker – Winterthur/Vermietung
Janis Kappeler (seit Juli) – Vermietung
Tim Karagülle – Studentisches Wohnen
Janina Koch – Finanzen
Manuel Koller (seit Januar) – Liegenschaften
Andrea Kornfehl (bis April) – Liegenschaften
Remi Kummer (seit November) – Liegenschaften
Mike Leuenberger (seit April) – Liegenschaften
Michèle Mathiuet (bis Mai) – Vermietung
Dijana Miodragovic – Vermietung
Ahmet Murina – Hauswartung
Sifeta Music (bis Januar) – Reinigung
Miriam Nessar – Finanzen
Tania Pestana – Hauswartung
Christine Schönenberger (seit Juli) – Vermietung
Karin Schulte* – Geschäftsführerin
Marina Sepulveda – Reinigung
Ilhan Sheikh (seit Mai) – Vermietung
Monika Sprecher (Juni bis November) – Wohnen
Sarita Stojanovska – Reinigung
Rinor Tairi – Hauswartung
Silvana Ulrich (bis September) – Vermietung
Ali Uzdiyev – Hauswartung
Büsra Vatanacan (bis Dezember) – Vermietung
Juan Carlos Vazquez – Hauswartung
Xiaolin Wang – Reinigung
Philipp Wettstein – Liegenschaften

Pascal Wyrsch* (bis Juli) – Wohnen
Pascal Wyss – Hauswartung
Merve Yilmaz – Studentisches Wohnen
75 studentische Hausverantwortliche

* Geschäftsleitung

Vorstand

Immanuel Stocker – Präsident
Dr. Daniel Kurz – Vizepräsident
Marianne Dutli Derron
Cornelia Estermann (seit April)
Alexandros Psomas
Lukas Reichart
Andreas Wirz
Michael Wüthrich (seit April)
Claudio Durisch – Delegierter Stadt Zürich

Genossenschaftler

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)

ÜBERSICHT ALLE LIEGENSCHAFTEN UND KENNZAHLEN 2020

	Eigentümer (ZN=Zwischennutzung) (RM=Rohbaumierte)	Anzahl Zimmer per 31.12.20	Bruttomieterttrag Wohnen	Ø Bruttomietzins pro Zimmer/Monat
Alte Landstrasse 98, 8702 Zollikon	ETH (ZN)	57	477'380	698
Altstetterstrasse 183, 8048 Zürich	Stadt ZH	39	238'104	509
Altstetterstrasse 336, 8047 Zürich	Privat	10	81'000	675
Am Wasser 6/15, 8600 Dübendorf	WOKO (RM)	56	428'820	638
Bächlerstrasse 44/46, 8046 Zürich	SSWZ	179	1'185'744	552
Badenerstrasse 280, 8004 Zürich	SSWZ	31	170'268	458
Bahnhaldenstrasse 9–11, 8052 Zürich	WOKO (RM)	103	740'364	599
Brauerstrasse, 8004 Zürich	Privat	8	59'520	620
Bucheggstrasse 4–12, 8037 Zürich (ab Sep. 2020)	SSWZ	130	303'600	583
Bülachhof 1– 3, 8057 Zürich	SSWZ	222	1'427'320	536
Bülachstrasse 1–11, 8057 Zürich	SSWZ	266	1'657'676	519
Bürglistrasse 21, 8400 Winterthur	Siska	77	570'038	617
Cäsar-Ritz-Strasse, 8046 Zürich	SSWZ	332	2'225'816	559
Chorgasse 7, 8001 Zürich	Stadt ZH	8	44'952	468
Culmannstrasse 26, 8006 Zürich	SSWZ	60	428'640	595
Eckstrasse 12, 8400 Winterthur	SWOWI	12	87'840	610
Eduard-Steiner-Strasse 7, 8400 Winterthur	SWOWI	63	545'770	722
Elsastrasse 17, 8004 Zürich	SSWZ	21	122'880	488
Enzenbühlstrasse 81, 8008 Zürich	Privat (ZN)	8	55'840	582
Erismannhof 16, 8004 Zürich	Stadt ZH	3	12'816	356
Freilagerstrasse 90/92, 8047 Zürich	WOKO (RM)	196	1'504'371	640
Fuhrstrasse 2, 8820 Wädenswil	Privat	15	102'860	571
Gärtnerstrasse 4, 8400 Winterthur	AXA	93	765'380	686
Genossenschaftstrasse 13/18, 8050 Zürich	maw	62	499'588	671
Germaniastrasse 103, 8044 Zürich	SSWZ	28	167'400	498
Gsteigstrasse 18, 8049 Zürich	SSWZ	31	333'900	898
Gubelstrasse 44, 8050 Zürich	SSWZ	16	97'816.00	509
Hafnerstrasse 17, Konradstrasse 49–55, 8005 Zürich	PWG	22	97'176	368
Hirzenbachstrasse 4, 8051 Zürich	WOKO	28	189'552	564
Hochstrasse 108, 8044 Zürich	SSWZ	25	157'116	524
Ilanzhofweg 5, 8057 Zürich	BG Freiblick	3	14'796	411
Immenweg 39/41, 8050 Zürich	Privat	18	140'400	650
Jägerstrasse 25–47, 8406 Winterthur	Auwiesen Imm.	35	186'860	445
Kantstrasse 20, 8044 Zürich	SSWZ	42	252'132	500
Karl-Heid-Strasse, 8953 Dietikon	BEP	24	189'580	658
Kellerweg 2, 8055 Zürich	BG (ZN)	6	42'780	594
Kirchgasse 36, 8001 Zürich	Stadt ZH	12	68'460	475
Leonhardshalde 15,17,19, 8001 Zürich	Stadt ZH	37	248'384	559
Lerchenhalde 37–43, Lerchenrain 7, 8046 Zürich	ETH	192	761'442	330
Max-Bill-Platz 11–15, 8050 Zürich	WOKO (RM)	116	811'032	583
Meierwiesenstrasse 62, 8064 Zürich	SSWZ	169	1'108'620	547
Münstergasse 25, 8001 Zürich	Stadt ZH	13	54'912	352
Nelkenstrasse 11, 8006 Zürich	ETH	16	126'720	660

ÜBERSICHT ALLE LIEGENSCHAFTEN UND KENNZAHLEN 2020

	Eigentümer (ZN=Zwischennutzung) (RM=Rohbaumiete)	Anzahl Zimmer per 31.12.20	Bruttomiettertrag Wohnen	Ø Bruttomietzins pro Zimmer/Monat
Obertor 32, 8400 Winterthur	Stadt Winterthur	27	224'780	694
Pflanzschulstrasse 6a, 8400 Winterthur	Stadt Winterthur	9	62'988	583
Poststrasse 22, 8805 Richterswil	Privat	14	97'212	579
Predigergasse 13, 8001 Zürich	Stadt ZH	6	27'024	375
Rebhüslweg 1, 3, 5, 8046 Zürich	SSWZ	67	450'477	560
Riedtli-Siedlung, 8006 Zürich	Stadt ZH	28	172'892	515
Röntgenstrasse 86, 8005 Zürich	Stadt ZH	3	10'476	291
Schaffhauserstrasse 133, 8400 Winterthur	Privat	25	182'640	609
Schönenbergstrasse 7, 8820 Wädenswil	Privat	8	66'440	692
Schönleinstrasse 14, 8032 Zürich	Kanton ZH	10	76'968	641
Sonneggstrasse 23, 8006 Zürich	ETH	10	63'360	528
Sonneggstrasse 27, 8006 Zürich	ETH	15	93'720	521
Sophienstrasse 1, 8032 Zürich	UNI JUS	20	123'656	515
Steinackerweg 14, 8047 Zürich	SAWIA	11	81'420	617
Tannenrauchstrasse 35, 8038 Zürich	Stadt ZH	77	375'856	407
Technikumstrasse 46, 8400 Winterthur	Blattler Stiftung	12	92'797	644
Technikumstrasse 36, 8400 Winterthur	SWOWI	32	191'050	498
Turnerstrasse 21, 8006 Zürich	ETH	20	92'160	384
Ueberlandstrasse 17, 8953 Dietikon	ETH	33	178'320	450
Uetlibergstrasse 111/111a, 8045 Zürich	Stiftung Abendrot	236	2'152'395	760
Uetlibergstrasse 111b, USZ, 8045 Zürich	Stiftung Abendrot	180	2'095'705	970
Wildbachstrasse 18, 8400 Winterthur (ab Sep. 2020)	Stadt Winterthur	21	55'290	663
Witellikerstrasse 20, 8008 Zürich	SWISS RE	100	599'440	500
Zederstrasse 12, 8032 Zürich	Kanton ZH	9	54'084	501
Zürichbergstrasse 24, 8032 Zürich	Kanton ZH	28	179'064	533
TOTAL		3'885	26'585'879	585

Kennzahlen Verwaltung	2020	2019	Abweichung in %
Verwaltungskosten pro Zimmer/Monat	57.10	57.30	-0,3%
Stellenprozente Verwaltung	1'934%	1'821%	6,2%
Personalkosten in % vom Gesamtumsatz*	7,77%	7,50%	3,6%
Verwaltungsertrag in % vom Gesamtumsatz*	9,18%	8,70%	5,5%

Kennzahlen über alle Liegenschaften	2020	2019	Abweichung in %
Anzahl Zimmer	3'885	3'734	4,0%
Mietzins pro Zimmer/Monat	585.00	582.00	0,5%
Mietaufwand in % vom Gesamtumsatz*	66,48%	66,10%	0,6%

*Der Gesamtumsatz beträgt 28'107'271 Franken. Er entspricht dem Bruttomiettertrag über alle Liegenschaften und alle Erträge (Wohnen, Gewerbe, Parkplätze, Leerstand sowie Gebühren).



WOKO Studentische
Wohngenossenschaft
Stauffacherstrasse 101
8004 Zürich

www.woko.ch