

# **WOKO**

## **GESCHÄFTSBERICHT 2021**



# INHALT

VORWORT	1
<b>GESCHÄFTSGANG IM ÜBERBLICK</b>	
THEMEN DES JAHRES	4
WOHNEN UND LIEGENSCHAFTEN	6
<b>FOKUS</b>	
WOHNRAUM FÜR STUDIERENDE IST IN ZÜRICH IMMER NOCH KNAPP	8
<b>FINANZEN</b>	
ZAHLEN UND FAKTEN	14
BILANZ	15
ERFOLGSRECHNUNG	16
ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG	18
REVISIONSBERICHT	22
ORGANE UND VERWALTUNGSTEAM	23
ÜBERSICHT ALLE LIEGENSCHAFTEN UND KENNZAHLEN 2021	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** Zum WOKO-Haus an der Zederstrasse in Zürich gehört ein Garten. Im September 2021 haben die Bewohnerinnen und Bewohner den über die Jahre gewachsenen «Dschungel» mit professioneller Hilfe gelichtet und ein Kräuterbeet angepflanzt.

# AUFBRUCH IN NEUE ZEITEN

Die WOKO hat aufgrund der Coronapandemie und verschiedener Projekte ein intensives, aber erfolgreiches Jahr hinter sich und blickt optimistisch in die Zukunft. Mit kompetenten neuen Mitarbeitenden und der Perspektive auf eine Verbesserung des finanziellen Ergebnisses steht die WOKO auf einem stabilen Fundament. Zudem waren nach coronabedingten Leerständen die Zimmer auf das Herbstsemester 2021 hin wieder vollständig vermietet.

Erfreulich ist der Fortschritt bei der Digitalisierung: So können Mietende seit diesem Jahr Schadenmeldungen und Anfragen direkt auf der Website erfassen, die Meldungen werden dann im Verwaltungssystem weiterbearbeitet. Zudem stellt die WOKO das Facility-Management-Tool vollständig auf ihr bewährtes Verwaltungssystem um. Die Abwicklung des Ein- sowie des Auszugs wird in einigen Liegenschaften im Rahmen einer Pilotphase bereits digital durchgeführt, der Roll-out ist im nächsten Jahr geplant. Der Verzicht auf umständliche Papierformulare ermöglicht effizientere Prozesse und eine systematische, schnelle Kommunikation mit den Mietenden.

Ein bedeutendes Projekt war die Neuaufgleisung der Zusammenarbeit mit dem wichtigsten Partner der WOKO, der Stiftung für Studentisches Wohnen (SSWZ). Der Neuanfang entwickelte sich für beide Organisationen erfreulich schnell hin zu einer konstruktiven, branchenüblichen Zusammenarbeit. Den Abschluss des Projekts bildete die Erarbeitung und die Unterzeichnung eines neuen Verwaltungsvertrags.

Gemeinsam können die SSWZ und die WOKO der enormen Knappheit an Wohnraum für Studierende entgegenwirken. Denn im Vergleich zur Nachfrage ist das Angebot an Zimmern im Raum Zürich immer noch knapp. Zudem nimmt die Zahl der Studierenden laufend zu. Es ist deshalb weiterhin das Ziel der WOKO zu wachsen. So wurde im letzten Jahr in Wädenswil eine Liegenschaft mit 54 Zimmern und zehn Studios für Studierende der ZHAW in Betrieb genommen. Sie bietet neben den Studios WGs mit zwei bis vier Zimmern und passt mit ihrer modernen Holzfassade wunderbar zum angrenzenden Rebberg.

Abgesehen vom quantitativen Wachstum entwickeln sich die Wohnformen beständig weiter. Die Zusammensetzung der Mieterschaft und ihre Bedürfnisse verändern sich, auch wenn die grundlegenden Ansprüche gleich bleiben. Dazu passt das diesjährige Fokusthema, das sich mit der Zukunft des studentischen Wohnens befasst. Die Basis dafür bildet eine Masterarbeit samt Mieterbefragung. Diese zeigt auf, warum das Wohnen am Hochschulstandort Zürich trotz vermehrtem Online-Unterricht attraktiv bleibt und welche Wohnformen in Zukunft denkbar sind.

Im Namen des Vorstands danke ich den Mitarbeitenden herzlich für ihren unermüdlichen Einsatz im vergangenen Jahr. Allen Partnern der WOKO danke ich sehr für die engagierte Zusammenarbeit und das entgegengebrachte Vertrauen. Nur mit dem von ihnen in grosszügiger Weise bereitgestellten Wohnraum kann die WOKO dazu beitragen, das Wohnproblem der Studierenden zu lösen.

Immanuel Stocker, Präsident





# THEMEN DES JAHRES

Konsolidierung, Digitalisierung, Professionalisierung und Pandemie – diese vier Themen prägten das WOKO-Jahr 2021. Zahlreiche Projekte wurden aufgegleist und sind gut unterwegs, neue Mitarbeitende wurden eingearbeitet und – wo nötig – wurde ad hoc auf die sich stetig ändernde Pandemiesituation reagiert.

## **Finanzielle Konsolidierung**

Zur 2021 fortgesetzten Konsolidierung der WOKO gehört auch die Bereinigung der finanziellen Situation, um künftig rote Zahlen zu vermeiden. Dabei geht es um die Erhöhung der Einnahmen und um effizientere Prozesse. Im zurückliegenden Jahr wurden deshalb mit der Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich (SSWZ, siehe nächste Seite) sowie weiteren Eigentümern höhere Entschädigungen für die Verwaltung ausgehandelt.

## **Personelles: Geschäftsstelle**

Im Zeichen der Neuausrichtung und der Konsolidierung stand das zurückliegende Jahr auch aus personeller Sicht: Die neue vierköpfige Geschäftsleitung baute ihre Bereiche auf und forcierte die übergreifende Zusammenarbeit. Trotz der nochmals grösseren Zahl an Liegenschaften wurde der Personalbestand nicht angepasst. Die auch 2021 hohe Fluktuation hatte zwei Gründe: Einerseits standen einige Abgänge noch im Zusammenhang mit der schon früher angestossenen Konsolidierung und der Neuorganisation der Bereiche, zum andern beschäftigt die WOKO aufgrund ihrer Mieterschaft tendenziell jüngere Mitarbeitende. Diese wechseln öfter die Stelle oder entschliessen sich, eine Zweitausbildung zu absolvieren.

## **Personelles: Vorstand**

Seit 2021 hat die WOKO mit Cornelia Estermann eine neue Vizepräsidentin. Daniel Kurz – bis 2019 Präsident, dann Vizepräsident, um seinen Nachfolger einzuarbeiten – trat an der GV im

Frühling wie angekündigt zurück. Mit Andreas Wirz steht 2022 der Rücktritt eines weiteren langjährigen Mitglieds an. Der Vorstand hat im zurückliegenden Jahr bereits geeignete Nachfolgerinnen oder Nachfolger geprüft.

## **Coronavirus**

Das zweite Pandemiejahr hatte wiederum starken Einfluss auf den WOKO-Alltag. Wie schon 2020 traf sich die interne Taskforce alle zwei Wochen, um die Lage zu beurteilen und Massnahmen anzupassen. Während des ganzen Jahres arbeitete nie die komplette Belegschaft vor Ort, um das Risiko von Ansteckungen tief zu halten. Zudem beteiligte sich die WOKO am Pooltesting für Betriebe. Dies ermöglichte es, Fälle rasch aufzuspüren und Infektionsketten zu unterbrechen. Im ersten Halbjahr – als die Homeofficepflicht galt – erwies sich vor allem die Aufrechterhaltung des virtuellen Schalterbetriebs als schwierig, die Rückkehr in die Geschäftsstelle im Sommer sorgte hier für Erleichterung. Viele Fragen warf auch der Schutz der WOKO-Mitarbeitenden auf, die in den Liegenschaften arbeiten.

Trotz Pandemie konnten der Teamanlass im Zoo und ein Informationsaustausch für alle Mitarbeitenden an der Uetlibergstrasse durchgeführt werden. Im Herbst befragte die WOKO ihre Mitarbeitenden insbesondere zu Schutzmassnahmen gegen Corona und zu Homeoffice. Es zeigte sich, dass sich die Büromitarbeitenden gut vorstellen können, weiterhin bis zu zwei Tage pro Woche im Homeoffice zu arbeiten.

Stark spürbar war die Pandemie auch bei den Vermietungszahlen. Bis zum Sommer 2021 boten die Hochschulen nur Fernunterricht an. Das führte zwischen April und Juni zu Leerständen und damit auch zu Einnahmeausfällen von gesamthaft rund einer Million Franken – ein für die WOKO neues Phänomen. Betroffen waren vor allem Eigentümer von Liegenschaften in

Winterthur und Wädenswil sowie die Hochschulen, bei denen insbesondere die bei der WOKO reservierten Zimmer für Studierende aus dem Ausland leer blieben. Nach der Rückkehr zum Präsenzunterricht normalisierte sich die Nachfrage aber rasch wieder.

### **Zusammenarbeit mit der SSWZ**

Im zurückliegenden Jahr gelang es erfreulicherweise, die Zusammenarbeit mit der SSWZ neu aufzugleisen. Der operative Austausch funktioniert wieder, und dank dem guten Einvernehmen mit den neuen Mitarbeitenden der Stiftung konnte innert kurzer Zeit ein branchenüblicher Verwaltungsvertrag abgeschlossen werden. Dieser regelt die Schnittstellen zwischen der WOKO und der SSWZ sowie die Verantwortungen klar. Konflikte aus der Vergangenheit wurden bereinigt, das Verwaltungshonorar wurde angepasst. Damit steht einer guten Zusammenarbeit der beiden partnerschaftlich verbundenen Organisationen und ihrem gemeinsamen Engagement nichts mehr im Weg.

### **Digitalisierung und Professionalisierung**

Die Professionalisierung der Dienstleistungen und die Umstellung auf digitale Tools kamen 2021 in grossen Schritten voran. Der Entscheid, eine Projektleiterin anzustellen, die sich speziell um solche Aufgaben ausserhalb des Tagesgeschäfts kümmert, hat sich bezahlt gemacht.

Ein wichtiges Projekt im Rahmen der Professionalisierung stellt das digitale Ein- und Auszugsmanagement dar. Aktuell werden die jährlich rund 2650 Zimmerwechsel noch auf dem Papierweg abgewickelt, was einen grossen Aufwand verursacht. Künftig soll dies mit einem iPad geschehen. Als Test wurden ab November 2021 die Ein- und Auszüge in sechs Liegenschaften bereits digital abgewickelt. Die ersten Resultate sind vielversprechend, es braucht aber noch Anpassungen. Der flächendeckende Einsatz wird ab Frühsommer 2022 erfolgen.

Künftig soll auch der Unterhalt von Gebäuden und Mobiliar digital abgewickelt werden. Dazu müssen sämtliche Serviceverträge, die von der WOKO verantworteten Kontroll- und Wartungsaufgaben, die Flächen, die Bauteile und deren Materialisierung, das Mobiliar sowie die geplanten Instandhaltungsmassnahmen im Service- und Vertragsmanagement der Abacus-Software erfasst werden. 2021 wurden alle Grundlagen für einen Roll-out im Lauf von 2022 geschaffen und schon viele Daten erfasst.

Bereits Realität ist seit August das neue Kontaktformular auf der Website. Ziel ist es, dass Anfragen an die WOKO künftig mehrheitlich auf diesem Weg

## **Dank der neu geschaffenen Stabsstelle konnten Projekte zügig auf den Weg gebracht werden.**

gestellt werden. Mithilfe eines Dropdown-Menüs wählen die Nutzerinnen und Nutzer direkt aus, zu welchem Bereich sie ein Anliegen haben. So lässt sich dieses einfach erfassen, intern zuteilen und beantworten. Mit dem Formular ist es auch möglich, Kündigungen sowie Schadenmeldungen online zu erfassen. Schadenformulare auf Papier sowie die zugehörigen Briefkästen in den Liegenschaften sind damit Geschichte.

Auch ausserhalb der Digitalisierung stehen Aufgaben an: So sollen baldmöglichst eine neue, einheitliche Hausordnung und kostendeckende Gebühren, etwa für einen Schlüsselverlust oder für Mahnungen, eingeführt werden. Anpassungen sind zudem beim Fahrzeugpark geplant: Im letzten Jahr fielen zwei der gasbetriebenen Servicefahrzeuge aus und mussten kurzfristig durch Benziner ersetzt werden. Geprüft wird aber, mittelfristig die gesamte Flotte auf Elektrofahrzeuge umzustellen.

# WOHNEN UND LIEGENSCHAFTEN

Ein «Tsingtao» aus China, das «Sagres» aus Portugal, «Budweiser» aus Amerika, ein indisches «Kingfisher», «Chopfab» aus der Schweiz, ein argentinisches «Quilmes» oder das «Murphy's» aus Irland. Egal ob sie wegen des Heimwehs, aus Gewohnheit oder einfach aufgrund geschmacklicher Vorlieben in den Kühlschränken der WOKO-Wohngemeinschaften stehen: Die Diversität der kühl gestellten Bierflaschen widerspiegelt die vielfältige Herkunft der Bewohnerschaft.

## Zusammensetzung der Mieterschaft

Diese Internationalität zeigt sich auch in den Zahlen: Aus 99 Nationen setzte sich im Jahr 2021 die Mieterschaft der WOKO zusammen. Die Schweizerinnen und Schweizer machen mit 39 Prozent (1525) den Hauptteil aus; 16 Prozent (614) der Mietenden kommen allein aus Deutschland und Österreich, 26 Prozent (1030) aus dem übrigen Europa. Die am stärksten vertretene aussereuropäische Nation ist nach wie vor China mit 260 Mieterinnen und Mietern (7 Prozent). Rund 56 Prozent der Mietenden sind Männer, 44 Prozent Frauen.

Die Zahl der Mieterinnen und Mieter, die an der ETH immatrikuliert sind, hat 2021 leicht abgenommen und ist auf 2057 (55%) gesunken. Die Mieterschaft, die an der Universität Zürich eingeschrieben ist, hat sich zahlenmässig kaum verändert. Sie liegt mit 1091 Personen nach wie vor bei 29 Prozent. Mit 415 Personen (+57) stellen die Studierenden der ZHAW neu 11 Prozent der Bewohnerinnen und Bewohner. Die restlichen 5 Prozent verteilen sich auf die ZHdK, die PHZH, die HfH und die KME.

Insgesamt wohnten 2021 in den 3943 Zimmern der WOKO fast 6300 Personen. Dass dieser Wert über der totalen Zimmerzahl liegt, hat seine Gründe: Einerseits ist die Fluktuation bei den Mietenden der WOKO relativ hoch, da sich eine grosse Zahl von

ausländischen Kurzzeitstudierenden nur für maximal zwei Semester an einer Zürcher Hochschule aufhält. Andererseits sind in den rund 6300 Personen auch Untermieterinnen und Untermieter sowie die Doppelbelegung von Zimmern eingerechnet. Insgesamt stellte die WOKO im letzten Jahr 2654 Mietverträge aus – 153 weniger als 2020.

## Inbetriebnahmen und Veränderungen

Im September des letzten Jahres konnte die WOKO die neue Liegenschaft an der Meierhofstrasse 1 und 3 in Wädenswil beziehen. Der attraktive Holzbau steht unterhalb eines Rebbergs mit Blick auf den Zürichsee. Das Ensemble umfasst zwei Wohnhäuser mit 54 Zimmern verteilt auf 16 Wohnungen sowie 10 Studios. Das Angebot an studentischem Woh-

## Auch Naturereignisse beschäftigen die WOKO immer mal wieder.

nen in Wädenswil wurde damit beinahe verdoppelt. Die Liegenschaft befindet sich im Besitz der Stiftung Technische Obstverwertung. Entworfen wurde das Projekt vom Architekturbüro Hotz Partner AG aus Wädenswil. Mieterin der Immobilie ist die Stiftung SWOWI: Studentischer Wohnraum in Winterthur und Wädenswil, die Verwaltung besorgt die WOKO. In Dietikon konnte die WOKO im Februar von der Eigentümerin BEP zwei zusätzliche Studios in der Karl-Heid-Strasse anmieten. Eine weitere Inbetriebnahme erfolgte 2021 in einer Liegenschaft des Don Bosco Werks: An der Brauerstrasse 99 in Zürich konnten per Dezember sechs zusätzliche Zimmer bezogen werden. Im Februar 2022 ist die Inbetriebnahme einer 8er-WG in einem Gebäude der Baugenossenschaft Sonnengarten an der Rütihofstrasse 48 in Zürich vorgesehen.

Aufgrund der Inbetriebnahme der Liegenschaft an der Meierhofstrasse in Wädenswil wurden zwei kleinere Einzelliegenschaften aufgegeben: Dazu gehört die Liegenschaft an der Poststrasse 22 in Richterswil, wo per Ende September 14 Zimmer an die private Eigentümerschaft zurückgingen. Eine weitere Ausserbetriebnahme fand per Ende Januar 2022 an der Schönenbergstrasse 7 in Wädenswil statt (8 Zimmer).

Auch kleinere Veränderungen sollen hier nicht unerwähnt bleiben: Für die 6er-WG am Kellerweg 2 in Zürich wurde der Vertrag mit der Baugenossenschaft Sonnengarten in ein unbefristetes Mietverhältnis umgewandelt. In der Liegenschaft Uetlibergstrasse 111 in Zürich wurde mit einer externen Firma eine Lösung erarbeitet, um dort Falsch- beziehungsweise Fremdparkierer büssen zu können. Überdies hat sich der Betrieb an der Bucheggstrasse 4–12 seit dem Bezug der 130 Zimmer im Herbst 2020 gut eingependelt: Anfang 2021 wurde das Gerüst abgebaut; seither können dort auch die Loggias genutzt werden.

### Unterhalt und Sanierungen

Auch Naturereignisse beschäftigen die WOKO immer mal wieder: So führte der grosse Schnee vom Januar zu einem Sondereinsatz, um die Schneemassen und abgebrochene Äste wegzuräumen. Beim Sturm im Juli kam die WOKO glimpflich davon; Gebäude wurden kaum beschädigt, jedoch stürzten einige Bäume um.

2021 wurden diverse Liegenschaften eruiert, die einen mittleren bis hohen Bedarf an Massnahmen zum Brandschutz aufweisen. Bei rund 20 Liegenschaften wurden entsprechende Verbesserungen umgesetzt – dazu gehörten unter anderem Entrümpelungsaktionen, etwa in der Liegenschaft Bülachhof in Zürich, wo alle Möbel und Gegenstände aus den Laubengängen entfernt werden mussten.

Saniert wurden im Bülachhof ausserdem diverse Anlagekomponenten der Aufzüge, an der Meierwiesenstrasse die Böden im Allgemeinbereich und an der Bülachstrasse die Wassererwärmer. Kleinere Sanierungsmassnahmen gab es an der Eckstrasse in Winterthur. Die Grossküche an der Kantstrasse in Zürich erhielt endlich einen neuen Dampfabzug, ausserdem sind dort bauliche Brandschutzmassnahmen in Planung.

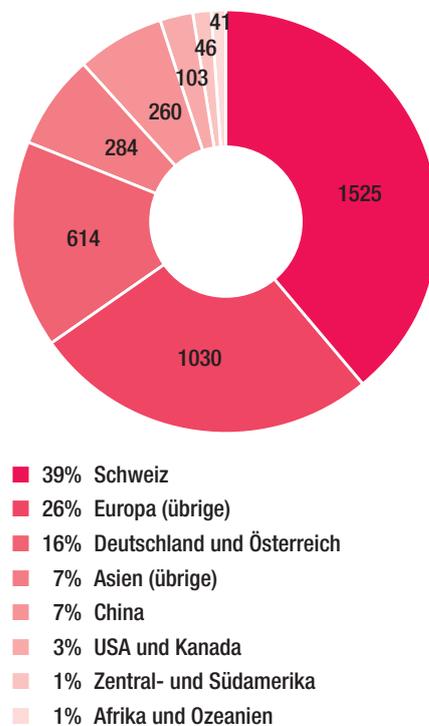
Die WOKO war zudem durch einen Küchenbrand an der Cäsar-Ritz-Strasse sowie einige Wasserschäden an der Tannenrauchstrasse gefordert. Hier musste das Team studentisches Wohnen gar einige Mietende vorübergehend umquartieren. Mit den Eigentümern der auch sonst sanierungsbedürftigen Liegenschaft hat die WOKO unterdessen die Planung weiterer Arbeiten in die Wege geleitet. Und schliesslich galt es noch, in der Binz einen Garantiefall aufgrund einer undichten Deckenheizungsleitung abzuwickeln.

Der Garten an der Zederstrasse in Zürich wurde von der WOKO gemeinsam mit Fachleuten und unter Einbezug der Studierenden, die dort wohnen, naturnah umgestaltet (siehe Fotostrecke). Ähnliches tut sich an der Uetlibergstrasse, wo Studierende am Konzept zu einer Begrünung der Siedlung mit Pflanzentrögen beteiligt sind.

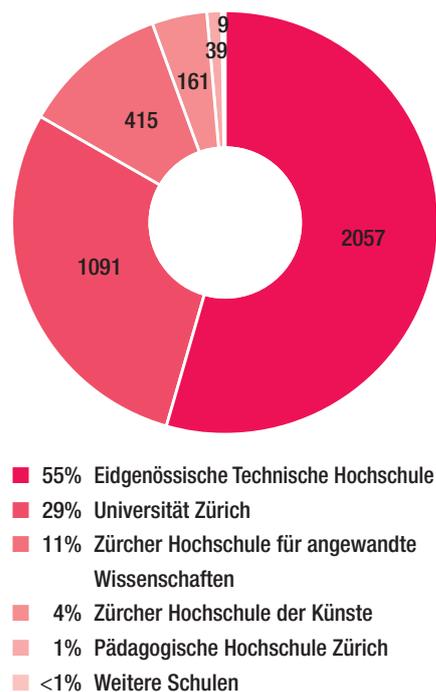
Auch grössere Arbeiten beschäftigten den Bereich Unterhalt im letzten Jahr: So startete für die WOKO-eigene Liegenschaft an der Hirzenbachstrasse 4 in Zürich die Prüfung eines Sanierungsprojekts.

Eingeführt wurde letztes Jahr zudem eine Pikettorganisation mit externen Handwerkern. Diese können in Notfällen ausserhalb der WOKO-Bürozeiten von den Mietenden direkt angeboten werden. Mit einer Ausnahme: Der Pikettdienst über die Weihnachtstage wird nach wie vor von der WOKO selbst abgedeckt.

Mieterinnen und Mieter nach Nationalität per 31.12.2021



Mieterinnen und Mieter nach Schulen per 31.12.2021



# WOHNRAUM FÜR STUDIERENDE IST IN ZÜRICH IMMER NOCH KNAPP

**Eine gross angelegte Umfrage im Rahmen einer Masterarbeit zum studentischen Wohnen liefert auch wichtige Hinweise für die künftige Ausrichtung des WOKO-Angebots.**

Vor vier Jahren hat eine Studie von VSUZ und VSETH den Markt für studentisches Wohnen in Zürich beleuchtet und unter anderem gezeigt, dass die Nachfrage das Angebot weit übersteigt. Seither ist viel passiert: Neue Siedlungen wurden in Betrieb genommen und die Coronapandemie hat den Hochschulbetrieb zeitweise verändert. So wurde der Online-Unterricht zu Hause phasenweise zum Alltag. Umso spannender war die Ausgangslage für die MBA-Master-Thesis, die der Architekt Johannes Müller-Lotze 2021 im Rahmen seines Nachdiplomstudiums an der Hochschule für Wirtschaft in Zürich erstellte. Unter dem Titel «Marktpotenzial des studentischen Wohnens für internationale Studierende am Standort Zürich»\* untersuchte er die Angebots- und Nachfragesituation, das Engagement der Anbieter auf dem Markt und die Bedürfnisse der Studierenden. Dabei warf er Fragen auf, die sowohl die internationalen als auch die Studierenden aus der Schweiz betreffen: Genügt das Angebot und wie wird sich die Nachfrage entwickeln? Werden die Wohnbedürfnisse der Studierenden erfüllt? Hat Corona den Markt verändert? Reicht das Engagement der Anbieter? Ausgewertet wurden 412 Fragebogen, die von Mieterinnen und Mietern der WOKO ausgefüllt worden waren, sowie Gespräche mit verschiedenen Akteuren im Bereich des studentischen Wohnens in Zürich.

Die Ergebnisse sprechen eine klare Sprache: Das Angebot an Wohnraum in Zürich genügt für die derzeit rund 80'000 Studierenden nicht. Neue Zimmer werden sofort absorbiert und die Nachfrage dürfte weiter steigen: «Bis 2030 soll die Zahl der Studierenden um mehr als zehn Prozent zulegen, damit

wächst auch der Bedarf an Wohnraum», sagt Johannes Müller-Lotze. Daran ändert auch die Pandemie nichts: Gemäss Studie schätzt eine Mehrheit der Studierenden den persönlichen Kontakt vor Ort und kann sich höchstens vorstellen, einen Teil der Vorlesungen nur online zu besuchen. Die Zimmer am Studienort Zürich bleiben daher hoch im Kurs. Und auch die Mobilitätsstudierenden ziehen das Wohnen am Standort der ausländischen Hochschule einem Fernstudium vor.

## Zentral und mit gutem Wifi

Die Antworten zu den Detailfragen der Studie liefern der WOKO wichtige Hinweise für das künftige Angebot (siehe Interview). Dabei zeichnen sich unter anderem folgende Erkenntnisse ab: Der Standort, die Wohnform sowie der Preis sind für die Studierenden die wichtigsten Auswahlkriterien. Beim Standort wird insbesondere die Nähe zur Hochschule, kombiniert mit einem guten ÖV-Anschluss, stark gewichtet (siehe Grafik 1). Die Wohngemeinschaft mit zwei bis vier Personen steht bei Studierenden aus der Schweiz oben auf der Wunschliste (siehe Grafik 2). Die Studierenden aus dem Ausland hingegen können sich auch das Wohnen im Studio oder im Student Hostel gut vorstellen. Kein wichtiger Punkt ist für sie das Zusammenwohnen mit Einheimischen. Ein günstiger Mietzins schliesslich wird von mehr als der Hälfte der Befragten als wichtig erachtet.

Interessant sind die Angaben zu den Ausstattungswünschen (siehe Grafik 3): Ein leistungsfähiges Wifi ist ein Muss, eine private Nasszelle hätten rund 40 Prozent der einheimischen Studierenden gerne. Dafür möchten nur 28 Prozent der Schweizer Studierenden ein möbliertes Zimmer. Beim Serviceangebot wiederum zeigt sich: Eine Einführung in den Wohnalltag wird von den Studierenden aus dem Ausland explizit gewünscht. Allen Befragten sehr wichtig

ist die Zusammensetzung der WG: Es sollen möglichst Leute mit ähnlichem Lebensstil sein. «Der heutige WG-Vorschlag mit einem Casting vor Ort kann das nur zum Teil erfüllen – die Digitalisierung würde hier neue Möglichkeiten eröffnen, beispielsweise mit einer Plattform, die aufgrund persönlicher Angaben Gleichgesinnte als WG-Partner zusammenbringt, so wie man es bei der Partnersuche kennt», sagt Studienverfasser Johannes Müller-Lotze.

## Kooperationen für zusätzlichen Wohnraum

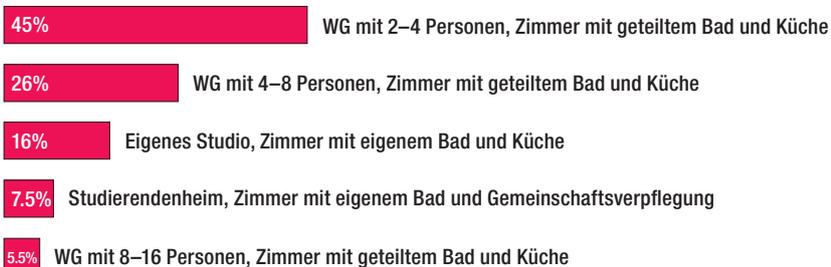
Spannende Ergebnisse zeigt die Untersuchung auch bei den Gesprächen mit den Akteuren auf dem Markt für studentisches Wohnen in Zürich, insbesondere mit den Investoren: Vor allem Private haben festgestellt, dass erstens der Betrieb von Wohnhäusern für Studierende aufwendig ist und dass zweitens die Rechnung nur aufgeht, wenn die Erstellungskosten inklusive Land tief genug sind. Was die Studie auch zeigt: Aufseiten der Hochschulen und der öffentlichen Hand war das Engagement für die Schaffung von mehr studentischem Wohnraum in den letzten Jahren eher verhalten. «Das ist schade, denn ein gutes Angebot an Wohnraum für Studierende trägt mit zur Attraktivität eines Hochschulstandorts bei», sagt Müller-Lotze. Für ihn ist es deshalb zentral, dass weitere Angebote geschaffen werden. Einen Lösungsansatz sieht er in der vermehrten Kooperation verschiedener Anbieter von Wohnraum. Dazu zählt er nebst der WOKO Hochschulen, Pensionskassen, Organisationen wie das Jugendwohnnetz oder die Stiftung PWG der Stadt, aber auch Anbieter von Alterswohnungen. «Durch Kooperationen können sich interessante Synergien ergeben – sowohl für die Erstellung als auch für den kostengünstigen Betrieb des studentischen Wohnraums.»

\*Die Studie kann auf [www.woko.ch](http://www.woko.ch) in der Rubrik «Organisation» (→ «Presse und Berichte») heruntergeladen werden.

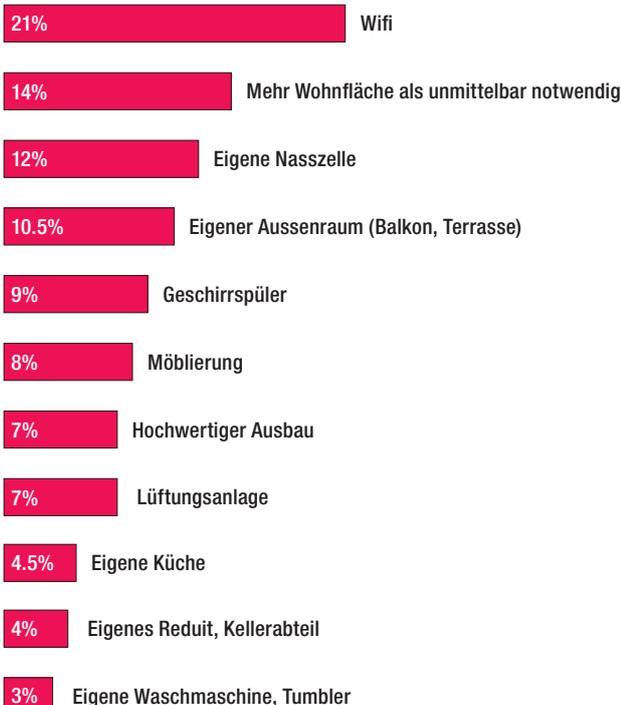
### Wichtigkeit der Distanz des Studienwohnorts zu Naherholung, Hochschule und Stadtzentrum



### Bevorzugte Form des studentischen Wohnens



### Gewünschte Zusatzausstattung für das eigene Zimmer, auch wenn der Mietpreis dadurch steigt



Die Zahlen in den Grafiken beziehen sich auf die Gesamtheit der Studierenden (einheimische und ausländische).

## VIER FRAGEN AN KARIN SCHULTE

### Welches Resultat der Umfrage haben Sie so nicht erwartet?

Für uns war ungewiss, ob mit der Pandemie die Nachfrage nach Wohnraum für Studierende aufgrund neuer Lernangebote – etwa online – abnehmen würde. Wir sind natürlich erfreut, dass die Studierenden gemäss Umfrage nach wie vor das Studium vor Ort bevorzugen.

### Das Angebot an studentischem Wohnraum reicht schon heute nicht und es könnte künftig noch knapper werden. Wie reagiert die WOKO darauf?

Sobald wir in nächster Zeit unsere Konsolidierung abgeschlossen haben, werden wir uns wieder viel aktiver um neue Projekte kümmern.

### Welche Ergebnisse der Umfrage könnten zu Änderungen beim Angebot der WOKO führen?

Die Wünsche nach privaten Badezimmern, nach WGs mit maximal vier Bewohnenden und nach Geschirrspülern werden wir in künftige Projekte einfliessen lassen. Denkbar wären etwa Komfortzimmer mit eigenem Bad. Gemäss Umfrage bestünde hier ja teilweise auch eine höhere Zahlungsbereitschaft.

### Und wie sieht es mit der von Studierenden aus dem Ausland gewünschten Einführung in den Wohnalltag aus?

Diese Einführung gibt es schon, sie variiert derzeit aber stark, weil sie von den einzelnen Hausverantwortlichen abhängt. Wir sind daran, das zu standardisieren, sodass ausländische Studierende in absehbarer Zeit in allen Liegenschaften eine vergleichbare Einführung in die hiesige «Wohnkultur» erhalten werden.

Karin Schulte ist Geschäftsführerin der WOKO.



**«Die Einladung nach Indien ist inklusive»**

**Hilalözge Torun (26)**

Student-Hostel an der Meierwiesenstrasse 62, 8064 Zürich

Herkunft: Schweiz/Türkei

Studienrichtung: Umweltingenieurwesen (ZHAW), 2. Semester

Lieblingsort in Zürich: Bürkliplatz (wegen der Aussicht und weil ich als Kind hier oft mit meiner Familie war)

«Das Vorstellungsverfahren für das Zimmer und den Job als Hausverantwortliche hier war schon ziemlich «competitive»: Alle Bewerberinnen und Bewerber wurden auf die gleiche Zeit eingeladen. Unangenehm! Ich bekam den Zuschlag und hatte damit gleich zwei Fliegen mit einer Klappe geschlagen: Zimmer und Nebenjob. Denn um mir die Monatsmiete von 610 Franken leisten zu können, das war von vornherein klar, muss ich nebenher noch Geld verdienen. Super hier finde ich, dass man in drei Minuten am Bahnhof Altstetten ist. Was mich stört, sind die zum Teil sehr lauten Partys in der Lounge und dass die Gemeinschaftsküche, obwohl sie sehr gross ist, während der Stosszeiten kaum genügend Platz und Inventar bietet. Dann geht der Kampf um die Pfannen los. Auch die Sauberkeit und die Ordnung in der Küche machen uns immer wieder zu schaffen. Was ich dafür äusserst schätze, ist, dass man eigentlich immer jemanden findet, um etwas zu unternehmen. Für einen Mannschaftssport beispielsweise hat man die Teams in zwei Minuten zusammen. Was ich hier am meisten vermisse, ist ein familiäres Gefühl. Die Leute bleiben ja meist nur für sechs Monate. Die internationale Atmosphäre finde ich wiederum super. Ich lerne dadurch viele Menschen aus völlig unterschiedlichen Kulturen kennen. Diese bieten mir oft auch an, sie in ihrem Heimatland besuchen zu kommen: Die Einladung nach Indien oder China ist hier sozusagen inklusive. Tatsächlich habe ich bereits Reisepläne: 2022 möchte ich ein Auslandsemester einlegen.»



**«Während der Lockdowns wars schwierig»**

**Jorge Sanchez (24)**

8er-WG an der Cäsar-Ritz-Strasse, 8046 Zürich

Herkunft: Spanien

Studienrichtung: Materialwissenschaften MSc (ETH), 3. Semester

Lieblingsort in Zürich: Bürkliplatz (wegen der Aussicht auf den See und die Berge)

«Ja, auf unserem Putzplan haben wir auch ein Feld für «Punishment» – falls jemand den Plan nicht einhält. Meist steht dort aber nichts. Wenn doch, dann ist die «Bestrafung» mild, beispielsweise einen Kuchen backen. Eigentlich haben wir es hier in der WG aber gut miteinander, unternehmen am Wochenende auch mal was zusammen. Einzig während der Lockdowns war es schwierig. Aufgrund der Online-Vorlesungen immer zu Hause zu sitzen, war extrem ermüdend. Klar, kam es dann manchmal auch zu kleinen Reibereien unter den Mitbewohnern. Mir gefällt hier besonders die Lage: Ich bin mit dem Bus in zwanzig Minuten an der ETH Hönggerberg und mit dem Velo noch schneller in der Natur – am Katzensee beispielsweise. Dort finde ich meinen Ausgleich. Schön wäre, wir hätten einen Geschirrspüler und etwas funktionalere Küchenmöbel. Die sind zwar sehr ästhetisch, bieten aber wenig Stauraum. Und sehr hellhörig ist es hier im Haus. Ich würde es schätzen, wenn beispielsweise die Wohnung nicht so offen wäre. Könnte man eine Tür zur Küche schliessen, wäre es bereits viel weniger lärmig. Trotzdem finde ich den Preis von 700 Franken für mein grosses Zimmer angemessen. Das kann ich mir nicht zuletzt auch dank meinem Nebenjob als Hausverantwortlicher hier leisten. Mein Plan ist, nach dem Studium nicht mehr nach Spanien zurückzukehren. Ich möchte hier leben und arbeiten. Auch dann würde ich gerne in einer WG wohnen, mit Kollegen – maximal mit vier Leuten. Das fände ich übrigens auch die ideale Grösse für eine WOKO-WG.»



### «Weniger Castings, dafür mehr Chancen»

**Matteo Anderegg (25)**

4er-WG im Bülachhof 1–3, 8057 Zürich

Herkunft: Schweiz

Studienrichtung: Elektrotechnik (ETH), 9. Semester

Lieblingsort in Zürich: die Bar «BIERlab» in Wiedikon (wegen der feinen, selbst gebrauten Biere)

«Ganze vier Monate war ich auf der Suche nach einem Zimmer. An gut zwanzig Castings musste ich teilnehmen. Die sind einerseits unangenehm, weil man sich selbst ja möglichst gut verkaufen muss. Andererseits finde ich sie auch eine ziemliche Zeitverschwendung. Ich verstehe nicht, weshalb man für ein einziges Zimmer bis zu 20 Bewerberinnen und Bewerber einlädt, anstatt schon eine gute Vorauswahl zu treffen. Lieber weniger Castings, dafür dann aber grössere Chancen auf das Zimmer. Nun wohne ich seit Februar 2020 hier und finde es cool: Die Anlage ist modern, es hat viele andere Studierende, die Wohnung ist gut aufgeteilt. Und was ich auch erwähnenswert finde: Der Hauswart macht einen super Job. Einzig, dass wir den Laubengang aus feuerpolizeilichen Gründen nicht mehr als Aussenraum nutzen dürfen, finde ich sehr schade. Der Preis von 545 Franken im Monat stimmt für mich absolut. Meinen Praktikumsjob brauche ich aber trotzdem, um mir das leisten zu können. Aufgrund einiger Mieterwechsel wohne ich seit Mai 2020 mit drei Kollegen hier, die ich schon von früher kenne. Unser freundschaftliches Verhältnis war für die Zeit des Lockdowns und der Online-Vorlesungen extrem wertvoll – so konnten wir trotz allem immer ein gutes Klima aufrechterhalten. Nach dem Studium würde ich gerne etwas urbaner, näher zum Zentrum wohnen. Gut vorstellen könnte ich mir eine Arbeitstätigen-WG, in der alle genug verdienen, um sich eine coole, grosse Wohnung leisten zu können.»



### «Pizza ist unser gemeinsamer Nenner»

**Selina Streich (26)**

3er-WG in der Riedtli-Siedlung, 8006 Zürich

Herkunft: Schweiz

Studienrichtung: Humanmedizin (UZH), 7. Semester

Lieblingsort in Zürich: Sitzbank vor der Kirche Fluntern (friedlich und mit Sicht über die ganze Stadt)

«Bevor ich in diese Wohnung zog, wohnte ich in einer 7er-WG in einem Studentenhaus: Dort war es sehr lustig, es gab aber auch viele Mieterwechsel und war eher laut. Als bei zwei Freundinnen diese Zimmer hier frei wurden, war für mich klar: Ich ziehe um in die Riedtli-Siedlung. Sie liegt perfekt zwischen Irchelpark und Uni Zentrum, bietet wunderschöne Altbauten, viel Grün und eine familiäre Atmosphäre in den Wohnhäusern. Ich bewohne hier zwei Zimmer mit einer Loggia, auf der wir im Sommer gerne Sonne tanken. Das kostet mich 670 Franken: ein guter Preis. Als Hausverantwortliche kümmere ich mich um sämtliche Studentenwohnungen in der Siedlung. Dieser Job macht mir viel Freude, ich mag dabei vor allem den Austausch mit den anderen Studierenden. Ein Wohnzimmer haben wir nicht – das Herz der WG ist deshalb unsere grosse, rote Küche. Hier essen und sitzen wir gerne zusammen. Gekocht wird hingegen selten füreinander, zu unterschiedlich sind unsere kulinarischen Vorlieben. Einzig Pizza ist unser gemeinsamer Nenner. Das Schönste in unserer Wohnung finde ich die hohen Decken, das viele Licht, das knarrende Parkett und das Badezimmer mit der Wanne am Fenster. Ich schätze aber auch, dass wir jederzeit waschen können, nette Nachbarn haben und, auf keinen Fall zu vergessen, den Geschirrspüler. Ausziehen werde ich also erst, wenn ich muss. Das wird nach Ende meines Studiums und Doktorats sein. Wohin ich dann ziehe, ist von meinem zukünftigen Job abhängig.»



# ZAHLEN UND FAKTEN

Die Umsätze der WOKO-Liegenschaften (Eigenliegenschaft und Anmiete) sind 2021 nur leicht gewachsen – und zwar von 9,133 auf 9,145 Millionen Franken. Nimmt man auch die Liegenschaften im Verwaltungsmandat dazu, beträgt der budgetierte Bruttogesamtumsatz mittlerweile 29 Millionen Franken (Vorjahr: 28 Mio.). Zurückzuführen ist der Anstieg des Bruttoumsatzes in erster Linie auf die Liegenschaft an der Bucheggstrasse in Zürich, die erstmals ein volles Jahr in Betrieb war. Dazu beigetragen hat aber auch die Inbetriebnahme der neuen Liegenschaft an der Meierhofstrasse in Wädenswil, wo 64 Einheiten dazu kamen.

### Ungewohnte Leerstände

Die Jahresrechnung der WOKO schliesst mit einem Minus von 133'000 Franken leicht besser ab als budgetiert. Dazu beigetragen hat unter anderem, dass sich diverse Projektarbeiten wegen der Pandemie verzögerten. Umgekehrt waren aufgrund von Corona letztes Jahr in den Liegenschaften ungewohnt hohe Leerstände von 3,56 Prozent zu beklagen. Insgesamt mussten die Eigentümer gut eine Million Franken Mietzinsausfälle hinnehmen – ein beträchtlicher Teil dieser Ausfälle wurde von den Hochschulen getragen. Viele unvermietete Zimmer gab es vor allem in den Liegenschaften am Standort Winterthur; das war hauptsächlich in der ersten Jahreshälfte 2021 der Fall. Insbesondere wegen dieser Leerstände, die für einen Verlust von 37'615 Franken sorgten, schloss die Liegenschaftsrechnung der WOKO für einmal negativ ab.

### Tieferer Personalaufwand

Gegenüber dem Vorjahr stieg das Vermietungs- und Verwaltungshonorar der WOKO um rund 120'000 Franken. Zwei Faktoren trugen dazu bei: Erstens stieg die Zahl der verwalteten Zimmereinheiten, zweitens konnten bei einigen Vertragspartnern per 2021 die Verwaltungshonorare angepasst werden. Auf der anderen Seite sank der Personal-

aufwand der WOKO leicht: von 4,252 auf 4,204 Millionen Franken. Die tieferen Kosten sind unter anderem auf Vakanzen zurückzuführen.

### Zimmerzahlen und Mieten

Die Zahl der Zimmer stieg 2021 von 3885 im Vorjahr auf nun 3943. Diese Zunahme um 1,5 Prozent resultiert hauptsächlich aus der Inbetriebnahme der neuen Liegenschaft an der Meierhofstrasse in Wädenswil. Die durchschnittlichen Monatsmieten pro Zimmer stiegen 2021 ganz leicht von 585 auf 588 Franken. Die Zunahme ist in erster Linie auf die höheren Mietpreise in den neuen Liegenschaften zurückzuführen.

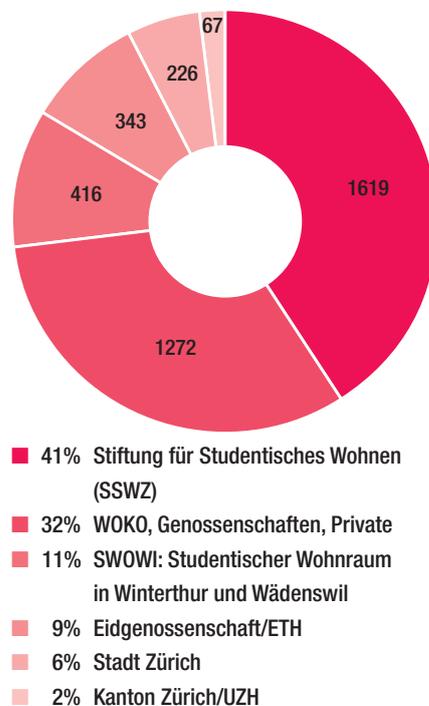
### Erhöhung der Verwaltungshonorare

Die durchschnittlichen Verwaltungskosten pro Zimmer und Monat sind 2021 auf 55.70 Franken leicht gesunken (Vorjahr Fr. 57.10). Weil in der Vergangenheit die Selbstkosten das festgesetzte Verwaltungshonorar immer deutlich überschritten hatten, musste die WOKO in den letzten Jahren die Verwaltungshonorare für die Bewirtschaftung der Liegenschaften anpassen. Auch bei den Vertragspartnern Stiftung Abendrot, SSWZ und ETH Immobilien konnte dank erfolgreicher Verhandlungen das Verwaltungshonorar per 1. Januar 2022 auf ein kostendeckendes Niveau angehoben werden.

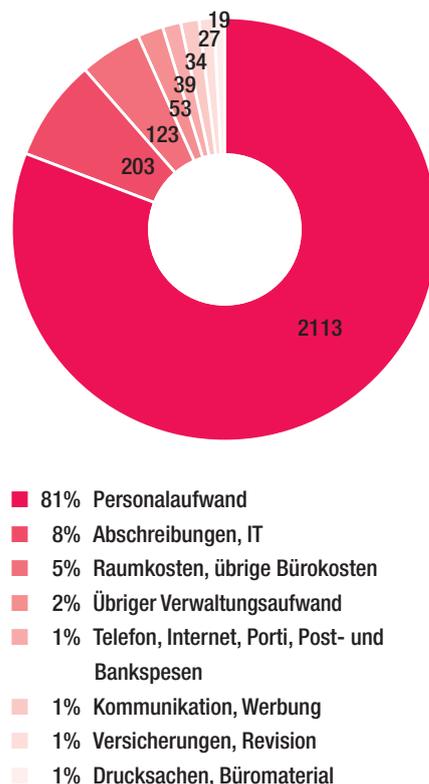
### Ausblick in die Zukunft

Der Verlustvortrag der WOKO aus den Geschäftsjahren 2018 bis 2021 hat sich mittlerweile auf gut 640'000 Franken summiert. Gedeckt werden konnten die Verluste glücklicherweise jeweils aus früheren Gewinnreserven. Die Anpassungen der Verwaltungshonorare bei den Vertragspartnern sollen künftig zu einer Verbesserung der Ertragssituation führen und die Basis für den definitiven Schritt aus den roten Zahlen legen. Die WOKO blickt deshalb wieder zuversichtlich in die Zukunft.

Zimmeranzahl nach Eigentümern per 31.12.2021



Verwaltungskosten im Jahr 2021 (in Tausend Franken)



## BILANZ

per 31.12.	Anhang Nr.	2021 CHF	2020 CHF
<b>Aktiven</b>			
Flüssige Mittel		3'061'719	3'210'447
Mieterforderungen		149'965	379'349
Übrige Forderungen		748'709	162'172
Heiz- und Nebenkosten		375'795	445'220
Aktive Rechnungsabgrenzungen		27'720	40'111
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>4'363'908</b>	<b>4'237'299</b>
Mobilien, Einrichtungen, EDV, Fuhrpark		752'100	913'100
Eigenliegenschaft		1'220'189	1'237'800
Baukonto		47'237	0
Ausbau Rohbaumietliegenschaften		3'716'800	4'050'500
<b>Sachanlagen</b>		<b>5'736'327</b>	<b>6'201'400</b>
Wertschriften, Sparkonto, Festgeld		3'568'969	3'314'902
Garantiehinterlagen, Anteilscheine		1'668'013	1'646'564
Darlehen		2'013'254	2'009'154
Finanzanlagen		7'250'236	6'970'620
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>12'986'562</b>	<b>13'172'020</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>17'350'470</b>	<b>17'409'320</b>
<b>Passiven</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		509'441	284'855
Verbindlichkeiten Mieter		1'203'098	1'270'021
Kauttionen, kapitalisierte Kautionszinsen		3'748'084	3'082'536
Übrige Verbindlichkeiten		327'888	1'174'721
Passive Rechnungsabgrenzungen		825'105	863'098
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>6'613'615</b>	<b>6'675'231</b>
Städtische Darlehen	1	2'401'900	2'641'250
Übrige Darlehen	2	1'320'900	1'415'250
Erneuerungsfonds	3	4'467'040	4'149'047
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>8'189'840</b>	<b>8'205'547</b>
Genossenschaftskapital		5'500	5'500
Gesetzliche Gewinnreserven		4'000	4'000
Freie Gewinnreserven		2'676'223	2'676'223
Rückstellungen studentische Wohnprojekte		504'149	352'640
Verlustvortrag		-509'821	-371'802
Jahresverlust		-133'036	-138'019
<b>Eigenkapital</b>		<b>2'547'015</b>	<b>2'528'542</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>17'350'470</b>	<b>17'409'320</b>

## ERFOLGSRECHNUNG

1.1. – 31.12.	Anhang Nr.	2021 CHF	2020 CHF
<b>Nettoerlöse</b>			
Nettoerlös Liegenschaften	4	9'145'178	9'132'940
Vermietungs- und Verwaltungshonorar		2'398'509	2'280'522
Ertrag aus Dienstleistungen		1'451'964	1'498'530
Mahn- und Umtriebsgebühren		63'418	61'911
Projektverrechnungen, übrige Erträge		101'766	239'856
<b>Betrieblicher Nettoerlös</b>		<b>13'160'836</b>	<b>13'213'759</b>
<b>Liegenschaftenaufwand</b>			
Liegenschaftenaufwand	5	-7'784'416	-7'802'503
Einlagen Erneuerungsfonds	3	-317'993	-245'580
<b>Personalaufwand</b>			
Personalkosten Liegenschaften	5	-562'071	-570'441
Personalkosten Verwaltung		-2'190'183	-2'183'155
Personalkosten Dienstleistungen		-1'451'964	-1'498'530
<b>Total Personalaufwand</b>		<b>-4'204'219</b>	<b>-4'252'126</b>
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>			
Raumkosten		-122'604	-124'597
Verwaltungsaufwand		-133'661	-176'637
Kommunikation, Werbung		-34'130	-25'700
Übriger Betriebsaufwand		-107'347	-147'240
Abschreibungen	6	-616'516	-621'078
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen</b>		<b>-160'050</b>	<b>-181'702</b>
<b>Finanzaufwand</b>			
Finanzaufwand		-22'000	-22'000
<b>Finanzertrag</b>			
Finanzertrag		49'014	61'059
Ausserordentlicher Aufwand	7	0	-18'071
Ausserordentlicher Ertrag	7	0	22'695
<b>JAHRESVERLUST</b>		<b>-133'036</b>	<b>-138'019</b>



# ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

## Angewandte 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. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungskosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgen gemäss Abschreibungsreglement der WOKO, welches sich nach den Abschreibungssätzen der Eidgenössischen Steuerverwaltung richtet. Es wird mittels der indirekten Methode abgeschrieben. Die einbezahlten Kautionen der Mietenden – selbst wenn die vertragliche Mietdauer über ein Jahr beträgt – werden als kurzfristiges Fremdkapital betrachtet, da ein wesentlicher Anteil der Mietverhältnisse unterjährig ist. Der Erneuerungsfonds (EF) Eigenliegenschaft wird jährlich mit 1.5% des Gebäudeversicherungswerts geäufnet, die Rohbaumietliegenschaften äufnen den EF während 20 Jahren mit jeweils 2% der jeweiligen Ausbaurkosten, nebst der Upfront-Rückstellung von 30% nach der Erstellung. Des Weiteren wird im Rahmen der Möglichkeiten unter Berücksichtigung des Liegenschaftenergebnisses ein EF für den Unterhalt des Mobiliars und der Einrichtungen gebildet. Die Rechnungslegung erfordert vom Vorstand Schätzungen und Beurteilungen, welche 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 eingegangenen Mietverträge zur Weitervermietung gemäss Gesellschaftszweck werden, selbst wenn diese nicht innert zwölf Monaten ab Bilanzstichtag auslaufend oder kündbar sind, nicht als Leasingverpflichtungen betrachtet.

## Abweichung von der Stetigkeit der Darstellung

Die Darstellung der Jahresrechnung wurde aufgrund gesetzlicher Vorgaben geändert, wobei die Vorjahreszahlen – soweit notwendig – ebenfalls entsprechend angepasst wurden. In einzelnen, unwesentlichen Bereichen könnte die Vergleichbarkeit jedoch eingeschränkt sein. Für das Geschäftsjahr 2020 gilt unverändert die an der Generalversammlung 2021 genehmigte Jahresrechnung.

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Firma, Rechtsform und Sitz: Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich</b>		
<b>Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt</b>	<b>43.6</b>	<b>42.6</b>
Verwaltung	20.4	19.3
Hauswartung und Reinigung	17.1	17.2
Hausverantwortliche	6.1	6.1
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen</b>	<b>332'931</b>	<b>328'229</b>
<b>Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven</b>		
Schuldbrief auf Liegenschaft Hirzenbachstrasse 4	1'900'000	1'900'000
Mietzinskaution für eigene Büroräumlichkeiten an der Stauffacherstrasse 101 (unter Garantiehinterlagen und Anteilscheine ausgewiesen)	50'018	50'018
<b>Eventualverbindlichkeiten</b>		
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 bereits 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 6,68 Mio. Franken gegenüber der Genossenschaft geltend gemacht werden. Die Gesamtverbindlichkeit wird per Bilanzstichtag wie folgt bilanziert:	3'722'800	4'056'500

## Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Jahresrechnung

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	CHF	CHF
<b>1 Städtische Darlehen für Grundaussstattungsinvestitionen</b>	<b>2'401'900</b>	<b>2'641'250</b>
Max-Bill-Platz 11-15 CHF 1'900'000 (Zinssatz 0%) bis 2026, geschuldeter Betrag	475'000	570'000
Bahnhaldenstrasse 9/11 CHF 1'000'000 (Zinssatz 0%) bis 2034, geschuldeter Betrag	600'000	650'000
Freilagerstrasse 90/92 CHF 1'893'000 (Zinssatz 0%) bis 2036, geschuldeter Betrag	1'326'900	1'421'250
<b>2 Privates Darlehen für Grundaussstattungsinvestitionen</b>	<b>1'320'900</b>	<b>1'415'250</b>
Freilagerstrasse 90/92 CHF 1'887'000 (Zinssatz 0%) bis 2036, geschuldeter Betrag	1'320'900	1'415'250
<b>3 Erneuerungsfonds</b>	<b>4'467'040</b>	<b>4'149'047</b>
Stand EF Eigenliegenschaft am 1. Januar	507'051	480'651
Ordentliche Einlage EF Eigenliegenschaft	57'149	26'400
Stand EF Rohbaumietliegenschaften am 1. Januar	2'902'656	2'773'776
Ordentliche Einlage EF Rohbaumietliegenschaften	128'344	128'880
Stand EF Mobiliar und Einrichtung am 1. Januar	739'340	649'040
Ordentliche Einlage EF Mobiliar und Einrichtung	132'500	90'300
<b>Total ordentliche Einlagen</b>	<b>317'993</b>	<b>245'580</b>
<b>4 Nettoerlös Liegenschaften</b>	<b>9'145'178</b>	<b>9'132'940</b>
Mieterträge Wohnen	8'673'484	8'652'626
Mieterträge Gewerbe, Parkplätze	56'184	56'316
Leerstand, Mietzinsausfälle	-37'615	-15'033
Übrige Liegenschaftenerträge	453'125	439'031
<b>5 Liegenschaftenaufwand</b>	<b>8'346'487</b>	<b>8'372'944</b>
Mietaufwand Fremdliegenschaften	5'737'775	5'733'304
Versicherungen, Abgaben	31'187	26'759
Reparaturen, Unterhalt	238'631	201'958
Vermietungs- und Verwaltungsaufwand Liegenschaften	763'868	761'058
Nebenkosten	1'575'026	1'649'865
<b>6 Abschreibungen</b>	<b>616'516</b>	<b>621'078</b>
Eigenliegenschaft	17'611	17'600
Ausbau Rohbaumietliegenschaften	333'700	333'700
Ausstattung, Mobiliar Liegenschaften	138'400	138'314
Mobiliar Verwaltung	3'000	15'464
IT Verwaltung	123'806	116'000
<b>7 Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung</b>		
Provisionen, Überschussabrechnung KTG/UVG, Rabatte, allg. Bereinigungen zugunsten WOKO	0	22'695
Vorsteuerkürzungen MWST und allg. Bereinigungen zulasten WOKO	0	-18'071





## Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESSHÜBELSTRASSE 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 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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, 3. März 2022

*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  
Lara Bachofen (Oktober 21 bis März 22) – Stabsstelle  
Julian Banjavcic (Juni bis September) – Studentisches Wohnen  
Christine Bärlocher (bis Februar) – Stabsstelle  
Ivana Bevanda – Stabsstelle  
Camilla Birchler (bis Juli) – Studentisches Wohnen  
Attila Bodo – Hauswartung  
Anna Bollinger – Reinigung  
Viktoria Bosshard (Juli bis August) – Liegenschaften  
Paula Brito – Reinigung  
Isabel Da Silva Martins – Reinigung  
Pajtesa Dërmaku – Stabsstelle  
Mabel Ehrat (September 21 bis Januar 22) – Finanzen  
Rosalie Fankhauser (seit Mai) – Studentisches Wohnen  
Yvonne Frei – Reinigung  
Filip Galic (seit August) – Studentisches Wohnen/Vermietung  
Nicolas Garcia Gonzalez – Studentisches Wohnen/Vermietung  
Thomas Gnekow<sup>o</sup> – Finanzen  
Helena Gonçalves – Reinigung  
Vanessa Güntert (März bis September) – Studentisches Wohnen  
Kristin Hartmann (seit Mai) – Stabsstelle  
Markus Helbling<sup>o</sup> – Liegenschaften  
Anissa Hojaij (bis April) – Stabsstelle  
Kuno Hürzeler – Hauswartung  
Hanumsha Ibrahim – Liegenschaften  
Salome Infanger (Februar bis Juli) – Studentisches Wohnen  
Kristina Janjis – Reinigung  
Regula Jenny<sup>o</sup> – Wohnen  
Bettina Junker – Winterthur/Vermietung  
Janis Kappeler – Vermietung  
Tim Karagülle (bis März) – Studentisches Wohnen  
Janina Koch – Finanzen  
Manuel Koller (bis Januar) – Liegenschaften  
Remi Kummer – Vermietung  
Mike Leuenberger – Liegenschaften  
Issa Malou Ouro (seit Oktober) – Reinigung  
Stefanie Meier (bis Oktober) – Reinigung  
Dijana Miodragovic – Vermietung  
Ahmet Murina – Hauswartung  
Miriam Nessar (bis August) – Finanzen  
Tania Pestana – Hauswartung  
Christine Schönenberger (bis März) – Vermietung  
Karin Schulte<sup>o</sup> – Geschäftsführerin  
Marina Sepulveda (bis Januar) – Reinigung  
Ilhan Sheikh – Vermietung  
Sarita Stojanovska – Reinigung

Rinor Tairi – Hauswartung  
Mai Truong (seit März) – Studentisches Wohnen  
Ali Uzdiyen – Hauswartung  
Juan Carlos Vazquez – Hauswartung  
Eva Walther (April bis Mai) – Reinigung  
Xiaolin Wang – Reinigung  
Philipp Wettstein – Liegenschaften  
Pascal Wyss – Hauswartung  
Merve Yilmaz (bis März) – Studentisches Wohnen  
75 studentische Hausverantwortliche

<sup>o</sup> Geschäftsleitung

## Vorstand

Immanuel Stocker – Präsident  
Dr. Daniel Kurz – Vizepräsident (bis April)  
Cornelia Estermann – Vizepräsidentin (ab Mai)  
Marianne Dutli Derron  
Alexandros Psomas  
Lukas Reichart  
Andreas Wirz  
Michael Wüthrich  
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)  
Alias – Studierende der ZHAW  
Studierende Kantonale Maturitätsschule für Erwachsene Zürich (KME)  
Wohnstiftung für Studierende Basel (WOST)

# ÜBERSICHT ALLE LIEGENSCHAFTEN UND KENNZAHLEN 2021

	Eigentümer (ZN=Zwischennutzung) (RM=Rohbaumiete)	Anzahl Zimmer per 31.12.21	Ø Bruttomietzins pro Zimmer/Monat
Alte Landstrasse 98, 8702 Zollikon	ETH (ZN)	57	699
Altstetterstrasse 183, 8048 Zürich	Stadt ZH	39	508
Altstetterstrasse 336, 8047 Zürich	Privat	10	675
Am Wasser 6/15, 8600 Dübendorf	WOKO (RM)	56	638
Bächlerstrasse 44/46, 8046 Zürich	SSWZ	179	552
Badenerstrasse 280, 8004 Zürich	SSWZ	31	458
Bahnhaldenstrasse 9–11, 8052 Zürich	WOKO (RM)	103	599
Brauerstrasse, 8004 Zürich	Privat	14	630
Bucheggstrasse 4–12, 8037 Zürich	SSWZ	130	584
Bülachhof 1–3, 8057 Zürich	SSWZ	222	536
Bülachstrasse 1–11, 8057 Zürich	SSWZ	266	519
Bürglistrasse 21, 8400 Winterthur	Siska	77	616
Cäsar-Ritz-Strasse, 8046 Zürich	SSWZ	332	559
Chorgasse 7, 8001 Zürich	Stadt ZH	8	461
Culmannstrasse 26, 8006 Zürich	SSWZ	60	595
Eckstrasse 12, 8400 Winterthur	SWOWI	12	610
Eduard-Steiner-Strasse 7, 8400 Winterthur	SWOWI	63	720
Elsastrasse 17, 8004 Zürich	SSWZ	21	488
Enzenbühlstrasse 81, 8008 Zürich	Privat (ZN)	8	615
Erismannhof 16, 8004 Zürich	Stadt ZH	3	356
Freilagerstrasse 90/92, 8047 Zürich	WOKO (RM)	196	640
Fuhrstrasse 2, 8820 Wädenswil	Privat	15	574
Gärtnerstrasse 4, 8400 Winterthur	AXA	93	683
Genossenschaftstrasse 13/18, 8050 Zürich	maw	62	671
Germaniastrasse 103, 8044 Zürich	SSWZ	28	498
Gsteigstrasse 18, 8049 Zürich	SSWZ	31	903
Gubelstrasse 44, 8050 Zürich	SSWZ	16	514
Hafnerstrasse 17, Konradstrasse 49–55, 8005 Zürich	PWG	22	368
Hirzenbachstrasse 4, 8051 Zürich	WOKO	28	563
Hochstrasse 108, 8044 Zürich	SSWZ	25	524
Ilanzhofweg 5, 8057 Zürich	BG Freiblick	3	411
Immenweg 39/41, 8050 Zürich	Privat	18	650
Jägerstrasse 25–47, 8406 Winterthur	Auwiesen Imm.	35	468
Kantstrasse 20, 8044 Zürich	SSWZ	42	500
Karl-Heid-Strasse, 8953 Dietikon	BEP	26	673
Kellerweg 2, 8055 Zürich	BG Sonnengarten (ZN)	6	594
Kirchgasse 36, 8001 Zürich	Stadt ZH	12	475
Leonhardshalde 15,17,19, 8001 Zürich	Stadt ZH	37	559
Lerchenhalde 37–43, Lerchenrain 7, 8046 Zürich	ETH	192	330
Max-Bill-Platz 11–15, 8050 Zürich	WOKO (RM)	116	581
Meierhofstrasse 1/3, 8820 Wädenswil	Stiftung Technische Obstverwertung	64	811
Meierwiesenstrasse 62, 8064 Zürich	SSWZ	169	548
Münstergasse 25, 8001 Zürich	Stadt ZH	13	352

# ÜBERSICHT ALLE LIEGENSCHAFTEN UND KENNZAHLEN 2021

	Eigentümer (ZN=Zwischennutzung) (RM=Rohbaumiete)	Anzahl Zimmer per 31.12.21	Ø Bruttomietzins pro Zimmer/Monat
Nelkenstrasse 11, 8006 Zürich	ETH	16	660
Obertor 32, 8400 Winterthur	Stadt Winterthur	27	700
Pflanzschulstrasse 6a, 8400 Winterthur	Stadt Winterthur	9	583
Poststrasse 22, 8805 Richterswil	Privat	14	579
Predigergasse 13, 8001 Zürich	Stadt ZH	6	375
Rebhüslweg 1, 3, 5, 8046 Zürich	SSWZ	67	563
Riedtli-Siedlung, 8006 Zürich	Stadt ZH	28	514
Röntgenstrasse 86, 8005 Zürich	Stadt ZH	3	291
Schaffhauserstrasse 133, 8400 Winterthur	Privat	25	609
Schönenbergstrasse 7, 8820 Wädenswil	Privat	8	690
Schönleinstrasse 14, 8032 Zürich	Kanton ZH	10	641
Sonneggstrasse 23, 8006 Zürich	ETH	10	528
Sonneggstrasse 27, 8006 Zürich	ETH	15	521
Sophienstrasse 1, 8032 Zürich	UNI JUS	20	520
Steinackerweg 14, 8047 Zürich	SAWIA	11	617
Tannenrauchstrasse 35, 8038 Zürich	Stadt ZH	77	406
Technikumstrasse 36, 8400 Winterthur	SWOWI	32	540
Technikumstrasse 46, 8400 Winterthur	Blattler Stiftung	12	661
Turnerstrasse 21, 8006 Zürich	ETH	20	384
Ueberlandstrasse 17, 8953 Dietikon	ETH	33	450
Uetlibergstrasse 111/111a, 8045 Zürich	Stiftung Abendrot	236	759
Uetlibergstrasse 111b, USZ, 8045 Zürich	Stiftung Abendrot	180	984
Wildbachstrasse 18, 8400 Winterthur	Stadt Winterthur	21	657
Witellikerstrasse 20, 8008 Zürich	SWISS RE	100	500
Zederstrasse 12, 8032 Zürich	Kanton ZH	9	501
Zürichbergstrasse 24, 8032 Zürich	Kanton ZH	28	533
<b>TOTAL</b>		<b>3'943</b>	<b>588</b>

Kennzahlen Verwaltung	2021	2020	Abweichung in %
Verwaltungskosten pro Zimmer/Monat	55.70	57.10	-2,45%
Stellenprozentage Verwaltung	2'042%	1'934%	5,58%
Personalkosten in % vom Gesamtumsatz*	7,41%	7,77%	-4,63%
Verwaltungsertrag in % vom Gesamtumsatz*	8,66%	9,18%	-5,66%

Kennzahlen über alle Liegenschaften	2021	2020	Abweichung in %
Anzahl Zimmer	3'943	3'885	1,5%
Mietzins pro Zimmer/Monat	588	585	0,5%

\*Der Gesamtumsatz beträgt 28'999'239 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](http://www.woko.ch)