

WOKO

GESCHÄFTSBERICHT 2022



INHALT

VORWORT	1
GESCHÄFTSGANG IM ÜBERBLICK	
THEMEN DES JAHRES	4
WOHNEN UND LIEGENSCHAFTEN	6
FOKUS	
VON 0 AUF 4000 IN 66 JAHREN: DIE WOKO IM ZEITRAFFER	8
FINANZEN	
ZAHLEN UND FAKTEN	14
BILANZ	15
ERFOLGSRECHNUNG	16
ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG	18
REVISIONSBERICHT	22
ORGANE UND VERWALTUNGSTEAM	23
ÜBERSICHT ALLE LIEGENSCHAFTEN UND KENNZAHLEN 2022	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** Semesterputz und Kontrolle durch die WOKO in den Häusern Kirchgasse 36 und Chorgasse 7 in Zürich

DIE MAGISCHE 4000ER-GRENZE

In den Schweizer Alpen stellt die Zahl 4000 bezüglich Metern über Meer eine magische Grenze dar, nur die höchsten Berge ragen in diese luftigen Höhen. Im Bereich des studentischen Wohnens ist die WOKO im vergangenen Jahr mit einem Wachstum von 60 Zimmern ebenfalls in die Gruppe der 4000er vorgestossen. Der Fokusteil greift diesen Meilenstein auf und wirft einen Blick zurück auf das bisherige Wachstum: Das erste Zimmer wurde im Jahr 1960 an der Predigergasse in Betrieb genommen, es wird noch heute von der WOKO verwaltet. Die erste Siedlung für Studierende und das 1000ste Zimmer bilden weitere Höhepunkte in der 66-jährigen Geschichte der WOKO.

Abgesehen von diesem Meilenstein verlief das Geschäftsjahr 2022 im Vergleich zum turbulenten Pandemiejahr weniger krisengeprägt, aber nichtsdestotrotz dynamisch und intensiv. Nebst der Inbetriebnahme mehrerer kleinerer Liegenschaften standen weitere Prozessoptimierungen an. Das Projekt des digitalen Ein- und Auszugsmanagements wurde erfolgreich umgesetzt. Bei den über 2800 Mieterwechseln pro Jahr steigt mit den automatisierten Prozessen die Effizienz. Darüber hinaus verbessert sich dank der elektronischen Verfügbarkeit der Daten auch die Qualität, zum Beispiel weil Schäden nun häufiger gemeldet werden und zeitnah repariert werden können.

Erfreulicherweise resultierte 2022 zum ersten Mal seit 2017 wieder ein positives Jahresergebnis. Dazu trugen einerseits die verschiedenen Massnahmen bei, die von der WOKO in den letzten Jahren zur Steigerung der Effizienz und der Qualität in der Bewirtschaftung umgesetzt wurden. Andererseits brachte die Erhöhung des Verwaltungshonorars, das die Liegenschafteneigentümer für unsere Tätigkeit bezahlen, eine deutliche Verbesserung der Ertragslage. Die WOKO ist wieder gut aufgestellt! Nach wie vor fallen zwar bei der befristeten Zimmervermietung an Incoming-Studierende Aufwände an, die von den bestellenden Hochschulen noch nicht gedeckt werden. Sie belasten unter anderem das Jahresergebnis der WOKO. Aber auch hier dürfen wir zuversichtlich in die Zukunft blicken. In Zusammenarbeit mit den Hochschulen wird das Modell grundlegend überarbeitet und im Interesse aller optimiert.

Gut unterwegs ist auch der Vorstand der WOKO. Mit Katrin Eichelberger, die im Frühling 2022 den Sitz von Andreas Wirz übernommen hat, konnten wir eine erfahrene Immobilienfachfrau mit viel Erfahrung im genossenschaftlichen Wohnen an Bord holen.

Im Namen des Vorstands danke ich allen Mitarbeitenden herzlich für ihren wertvollen Einsatz im vergangenen Jahr. Ein grosser Dank geht auch an alle Partnerinnen und Partner der WOKO für die engagierte Zusammenarbeit und das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Immanuel Stocker, Präsident





THEMEN DES JAHRES

Globale Themen beeinflussen immer häufiger auch die Jahresagenda der WOKO. Nach der Pandemie war es 2022 die Energiekrise. Daneben trieb die WOKO die Professionalisierung sowie die Digitalisierung weiter voran und stellte die Zusammenarbeit mit den Hochschulen auf eine neue Basis. Zudem brachte der Aufwand für die Konsolidierung endlich Resultate: Zum ersten Mal seit 2017 schrieb die WOKO 2022 wieder schwarze Zahlen (siehe auch Seite 14).

Personelles: Geschäftsstelle

Die Rückkehr ins Büro nach dem Ende der Pandemiemassnahmen im Frühling 2022 war auch für die WOKO-Mitarbeitenden eine grosse Erleichterung. Verschiedene Aufgaben lassen sich trotz Digitalisierung nach wie vor besser vor Ort erledigen – zudem ist der informelle Austausch einfacher. 2022 war auch wieder ein Teamausflug möglich. Etwas getrübt wurde die Freude durch die sommerliche Hitzewelle mit hohen Temperaturen in den Büros. Zudem fielen verschiedene Mitarbeitende während der WOKO-Hochsaison im Herbst aus. Erschwerend kam hinzu, dass zeitgleich neue Mitarbeitende eingeführt werden mussten. Entsprechend stark war das Team der Geschäftsstelle gefordert.

Der Personalbestand hat 2022 leicht zugenommen. Vier Austritten standen acht Neuzugänge gegenüber. Per Jahresende waren 45 Mitarbeitende angestellt. Grund für den leichten Anstieg sind bevorstehende Pensumsreduktionen von Mitarbeiterinnen, die aus dem Mutterschaftsurlaub zurückkehren. Dank der frühzeitigen Anstellung können die neuen Mitarbeitenden bereits geschult werden, was die Übergabe vereinfacht. Für künftige Peaks schuf die WOKO zudem eine zusätzliche Teilzeitstelle. Trotz leicht höherem Personalbestand ist die Zahl der Stellenprozent pro Zimmer aufgrund der ebenfalls gestiegenen Zimmerzahl gleich geblieben.

Personelles: Vorstand

Mit Andreas Wirz trat 2022 ein langjähriges Vorstandsmitglied zurück. Während neun Jahren hat er die WOKO entscheidend mitgeprägt und einen grossen Beitrag an ihre Weiterentwicklung geleistet. Die WOKO konnte besonders von seinem Fachwissen und seinem Netzwerk im Bereich des gemeinnützigen Wohnens profitieren. Während Andreas Wirz' Amtszeit wurde unter anderem die Zimmerzahl verdoppelt, die Verwaltungssoftware Abacus eingeführt und die Zusammenarbeit mit der Stiftung für Studentisches Wohnen (SSWZ) auf eine neue Basis gestellt. Ein besonderes Anliegen war es ihm, vor seinem Rücktritt die Sanierung der WOKO-eigenen Liegenschaft aufzugleisen. Andreas Wirz gebührt für sein Engagement ein grosses Dankeschön.

Da er sein Ausscheiden früh kommuniziert hatte, konnte der Vorstand schon im Vorjahr die Nachfolge organisieren. Mit Katrin Eichelberger gelang es, eine versierte Fachfrau zu gewinnen. Sie ist seit zwanzig Jahren in der Immobilienbranche tätig, wohnt und arbeitet in einer Baugenossenschaft.

Nachdem die Konsolidierung weitgehend abgeschlossen war, hatte der Vorstand 2022 wieder Zeit für strategische Themen. In diesem Zusammenhang tauschte er sich mit der Fondation Maisons pour Etudiants (FMEL) in Lausanne aus. Diese stellt ebenfalls Wohnraum für Studierende bereit und ist mit ähnlichen Herausforderungen konfrontiert.

Zusammenarbeit mit den Hochschulen

Die WOKO arbeitet seit vielen Jahren eng mit der Universität und der ETH zusammen. Dabei geht es unter anderem um die kurzzeitige Unterbringung von «Incomings» und von «Summerschoolern». Mit Incomings sind Austauschstudierende gemeint, die für ein Semester nach Zürich kommen, aber auch solche, die in Zürich ein Masterstudium oder ein Doktorat absolvieren.

Summerschooler sind ausländische Studierende, die während der Semesterferien einen mehrwöchigen Kurs belegen. Für die Incomings stellte die WOKO den Hochschulen schon bisher Zimmerkontingente zur Verfügung. Die feste Mietdauer von einem Semester inklusive Semesterferien entsprach aber nicht den Bedürfnissen vieler dieser Studierenden. Handkehrum gab es zu wenig Unterkünfte für die zunehmende Anzahl an Summerschoolern. Mit den Hochschulen hat die WOKO deshalb eine massgeschneiderte Lösung entwickelt, die ab 2023 schrittweise eingeführt wird: Die Incomings können ihr Zimmer im Frühjahrssemester neu wahlweise für eine Dauer von rund fünf oder fast sieben Monaten mieten. So weiss die WOKO, welche Räume für Summerschooler zur Verfügung stehen. Zudem soll die WOKO neu für den im Vergleich zur klassischen Vermietung seit jeher höheren Aufwand mit den Incomings eine Entschädigung erhalten. Angepasst werden auch die administrativen Abläufe: Die Miete wird neu im Voraus bezahlt. Das Modell soll künftig auch auf andere Hochschulen ausgeweitet werden.

Digitalisierung und Professionalisierung

Die Coronapandemie hat bei der WOKO zusätzlichen Investitionen in die IT-Infrastruktur ausgelöst. Neu verfügen alle Mitarbeitenden, die einen Computer nutzen, über einen Laptop. Das vereinfacht die Arbeit im Homeoffice. Dieses wird weiterhin gerne genutzt, ebenso gehören digitale Sitzungen zum Büroalltag.

Das neue digitale Ein- und Auszugsmanagement konnte 2022 vollflächig eingeführt werden. Dazu mussten die Eckdaten und das Inventar aller 4000 Zimmer ins System aufgenommen werden. Seither werden die jährlich 2800 Ein- und Auszüge via iPad abgewickelt. Die Vorteile liegen auf der Hand: Die Mietenden unterschreiben das Protokoll vor Ort digital, Schäden können fotografiert und die Protokolle

direkt im digitalen Mieterdossier abgelegt werden. Die Auszahlung des Depots ist so rascher möglich. Zudem stehen die Protokolle für den nächsten Einzug automatisch bereit. Die Bearbeitung von mehreren Tausend Schadenprotokollen auf Papier gehört damit der Vergangenheit an. Erste Erfahrungen zeigen: Die administrative Abwicklung der Ein- und Auszüge ist rascher, die Qualität hat sich, auch dank der Schulung der Beteiligten, verbessert. Neu werden mehr Schäden rapportiert und so schneller behoben als früher.

Energiekrise

Die durch den Ukrainekrieg ausgelöste Energiekrise führte bei der WOKO zu verschiedenen Massnahmen. Kurz-

Zum ersten Mal seit 2017 schrieb die WOKO 2022 wieder schwarze Zahlen.

fristig wurden einfache Sparpotenziale in den Liegenschaften umgesetzt – etwa die Installation von Bewegungsmeldern statt Lichtschaltern und die Absenkung der Heiztemperatur in Treppenhäusern. Auch hat die WOKO die Mieterinnen und Mieter für das Energiesparen sensibilisiert und geprüft, welche Massnahmen bei einem unvorhergesehenen längeren Stromausfall getroffen werden müssten. Eine weitere Herausforderung wird die WOKO über das Jahr 2022 hinaus beschäftigen: Da die Preise für Heizung und Strom gestiegen sind, muss sie die Kostenentwicklung in der Heizperiode 2022/23 genau beobachten und allenfalls mit einer Erhöhung der Nebenkostenpauschale reagieren. Um Verluste zu vermeiden, ist es nötig, höhere Aufwände weiter zu verrechnen. Andererseits kann die Mieterschaft selbst einen Beitrag zur Senkung der Kosten leisten, indem sie Energie spart.

WOHNEN UND LIEGENSCHAFTEN

Söta Drömmar! Vise placute! Kauniita unia! Doces sonhos! Ahlam saeida! Auch Studentinnen und Studenten brauchen ihren Schlaf. Und wenn sie sich auf Schwedisch, Rumänisch, Finnisch, Portugiesisch oder Arabisch «Süsse Träume!» wünschen, dann widerspiegelt dies die vielfältige Herkunft der Bewohnerschaft in den WOKO-Liegenschaften.

Zusammensetzung der Mieterschaft

Diese Internationalität zeigt sich auch in den Zahlen: Aus 92 Nationen setzte sich im Jahr 2022 die Mieterschaft der WOKO zusammen. Die Schweizerinnen und Schweizer machen mit 37 Prozent (1463) den Hauptteil aus; 15 Prozent (611) der Mietenden kommen aus Deutschland und Österreich, 28 Prozent (1090) aus dem übrigen Europa. Die am stärksten vertretene aussereuropäische Nation ist nach wie vor China mit 277 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 2022 leicht zugenommen und ist auf 2074 Studierende (55%) gestiegen. Die Mieterschaft, die an der Universität Zürich eingeschrieben ist, ist zahlenmässig minim zurückgegangen. Sie liegt mit 1077 Personen bei 28 Prozent. Mit 426 Personen stellen die Studierenden der ZHAW unverändert 11 Prozent der Bewohnerinnen und Bewohner. Die restlichen 6 Prozent der Mieterschaft verteilen sich auf die ZHdK, die PHZH, die HfH und die KME.

Insgesamt wohnten 2022 in den 4002 Zimmern der WOKO knapp 8300 Personen. Dass dieser Wert über der totalen Zimmerzahl liegt, hat seine Gründe: Einerseits ist die Fluktuation bei den Mieterinnen und Mietern der WOKO relativ hoch, da sich viele ausländische Kurzstudierende nur für maximal zwei Semester an einer Zürcher Hochschule aufhalten. Anderer-

seits sind in den rund 8300 Personen auch Untermieterinnen und Untermieter eingerechnet, hinzu kommt die Doppelbelegung von Zimmern. Alles in allem stellte die WOKO im letzten Jahr 2844 Mietverträge aus – 190 mehr als im noch von der Pandemie geprägten Jahr 2021.

Inbetriebnahmen und Veränderungen

Ende 2022 erreichte die WOKO einen weiteren Meilenstein ihrer Geschichte: Mit der Inbetriebnahme der Liegenschaft an der Sonneggstrasse 17 in Zürich überschritt sie bei der Zimmerzahl erstmals die 4000er-Grenze (siehe auch Fokus, Seite 8). Mit dem Gebäude an der Sonneggstrasse wurde ein ehemaliges Hotel zu studentischem Wohnraum umgenutzt. Die vollständige Vermietung der insgesamt 24 Zimmer war auf den Start des

Die WOKO musste sich mit aussergewöhnlich vielen Lärmklagen herumschlagen.

Frühjahrssemesters im Februar 2023 abgeschlossen. Weitere Liegenschaften konnten letztes Jahr an der Rütihofstrasse 48 (8 Zimmer) und an der Stäblistrasse 7 (3 Zimmer) in Zürich in Betrieb genommen werden. Das Angebot an der Eduard-Steiner-Strasse 7 in Winterthur umfasst dank der Umnutzung einer bisher anderweitig verwendeten Wohnung neu 1 Zimmer mehr.

Zur höheren Zimmerzahl trug ausserdem die Inbetriebnahme diverser kleinerer Liegenschaften für unsere bereits bestehenden Partner bei. Dazu gehören in Zürich die Liegenschaften Blütenstrasse 17 (15 Zimmer), Sonneggstrasse 21 (12 Zimmer) und Gubelstrasse 46 (4 Zimmer). Um ein weiteres Jahr verlängert wurde der Vertrag zwischen ETH Immobilien und der Gemeinde Zollikon für die dortige Liegenschaft an der Alten Landstrasse 98 (57 Zimmer), die ebenfalls von der WOKO verwaltet wird.

Ausser Betrieb genommen wurde bereits Anfang 2022 die Liegenschaft an der Schönenbergstrasse in Wädenswil (8 Zimmer). Ausserdem musste die WOKO aufgrund geplanter Sanierungsarbeiten (siehe unten) leider allen 28 Mieterinnen und Mietern in der eigenen Liegenschaft an der Hirzenbachstrasse 4, Zürich, auf Ende Februar 2023 kündigen. Glücklicherweise liess sich für die meisten Betroffenen unkompliziert eine gute Anschlusslösung innerhalb der WOKO finden. Gleiches hofft die WOKO für die Liegenschaft an der Technikumstrasse 46 in Winterthur zu erreichen. Dort war es nötig, allen 12 Mieterinnen und Mietern per Ende Juli 2023 zu kündigen, da die Stiftung SWOWI den Mietvertrag mit dem Hausbesitzer auflösen musste.

Unterhalt

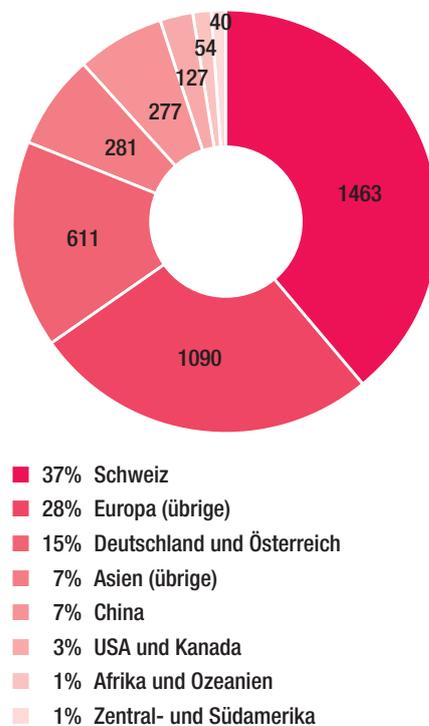
Im Gegensatz zum Vorjahr, als Naturereignisse die WOKO immer wieder beschäftigten, verlief das Jahr 2022 diesbezüglich ruhig – es gab weder grossen Schnee noch Stürme, die Sondereinsätze erfordert hätten. Dafür trat ein neues, hoffentlich einmaliges Phänomen auf den Plan: Offenbar bestand nach den coronabedingten Einschränkungen ein gewisser Nachholbedarf, und so mussten sich die Verantwortlichen der WOKO mit aussergewöhnlich vielen Lärmklagen und sogar mit Vandalismus herumschlagen. Letzteres zog einige Reparaturarbeiten nach sich.

Grössere Arbeiten waren letztes Jahr nur wenige nötig. Dazu gehörte etwa die Sanierung des Flachdachs der Liegenschaft an der Eduard-Steiner-Strasse in Winterthur. An der Kirchgasse in Zürich wurde nicht nur die Dachterrasse saniert, sondern auch der Garten im Innenhof erneuert. Weiter wurden in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Besitzern an diversen Gebäuden in der Stadt Zürich kleinere Unterhaltsarbeiten vorgenommen – etwa an den Liegenschaften Culmann-

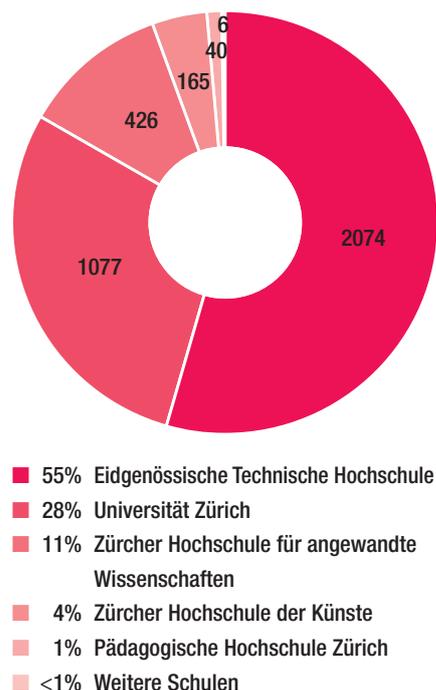
strasse (Dachsanierung), Kantstrasse (Einbau Brandschutztüren), Witellikerstrasse (Ersatz Gasheizkessel und Waschmaschinen), Rebhüslweg (Boilerersatz) und Meierwiesenstrasse (Treppensanierung). Ausserdem wurden auf den Dächern der Liegenschaften Bülachhof, Bülachstrasse, Hochstrasse und Meierwiesenstrasse Absturzsicherungen installiert.

Das Sanierungsprojekt für die Liegenschaft an der Hirzenbachstrasse 4 in Zürich beschäftigte die WOKO nicht nur wegen der Kündigungen (siehe oben), auch die Planung verlangte einiges ab. Kein Wunder: Aufgrund des schlechten Allgemeinzustands ist eine Totalsanierung der Liegenschaft aus den 1950er-Jahren unumgänglich. Insbesondere die Küchen, Bäder, Sanitärleitungen und die elektrischen Installationen haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Bauphysikalische Abklärungen ergaben, dass auch eine Isolation der Fassade notwendig ist. Nur so lässt sich die Problematik mit Schimmel in verschiedenen Wohnräumen nachhaltig beheben – zudem trägt eine bessere Fassadenisolation zu einem verminderten Energieverbrauch bei. Mit dem Umbau soll ausserdem die Fläche besser genutzt werden: Geplant sind 32 statt wie bisher 28 Zimmer. Weil die bestehenden Grundrisse für Wohngemeinschaften nicht optimal geschnitten sind – und auch aufgrund der Beliebtheit von 4er-WGs –, hat sich die WOKO für eine Anpassung der Grundrisse entschieden: Statt acht 3er-WGs und vier 1-Zimmer-Wohnungen wird es künftig acht 4er-WGs mit neu jeweils zwei Nasszellen geben. Diese WG-Grösse ist im WOKO-Portfolio bisher nur in kleiner Zahl vorhanden. Die Sanierung wird rund 2,6 Millionen Franken kosten. Der Start der Bauarbeiten ist für März 2023 geplant – dauern sollen sie rund elf Monate.

Mieterinnen und Mieter nach Nationalität per 31.12.2022



Mieterinnen und Mieter nach Schulen per 31.12.2022



VON 0 AUF 4000 IN 66 JAHREN: DIE WOKO IM ZEITRAFFER

Seit 1956 engagiert sich die WOKO für preiswerten studentischen Wohnraum und wächst und wächst: Erst kürzlich konnte das 4000ste Zimmer bezogen werden. Trotzdem braucht es künftig noch mehr davon.

1956–1986: kleine Brötchen statt grosse Würfe

Heruntergekommene Zimmer in Untermiete, saftige Preise, ausgetrockneter Markt – so präsentierte sich das Angebot an studentischem Wohnraum im Zürich der 1950er-Jahre. Um Abhilfe zu schaffen, gründeten Studierende von Universität und ETH 1956 die Studentische Wohnkommission, kurz WOKO genannt. Ihr Ziel: Wie in Skandinavien, Deutschland und Frankreich sollten auch in Zürich moderne Studentenhäuser mit günstigem Wohnraum entstehen. Die WOKO regte damals bei der ETH an, beim geplanten Bau des neuen Campus auf dem Hönggerberg gleich auch 1000 Zimmer

für Studierende zu realisieren. Doch vorerst buk man kleine Brötchen: Im Jahr 1960 erhielt die WOKO von der Stadt Zürich ihr erstes Gebäude zur Vermietung – ein Altstadthaus an der Predigergasse, das sich noch heute im Portfolio befindet. Dieses bot gerade mal sechs Zimmer. Im Jahr 1963 kamen mit dem neuen Studentenhaus an der Altstetterstrasse zusätzliche 39 moderne Zimmer hinzu. Das Angebot wuchs jedoch weiterhin nur langsam, und das Projekt auf dem Hönggerberg scheiterte am fehlenden Engagement der Hochschulen. Als Ersatz erhielt die WOKO zu Beginn der 1970er-Jahre von der ETH die Wohngebäude Lerchenrain und Lerchenhalde unterhalb des Hönggerbergs mit 192 Zimmern zur Vermietung an Studierende – der Bedarf war damit aber noch lange nicht gedeckt.

1987–2004: eine Stiftung als genialer Schachzug

Der ausgetrocknete Wohnungsmarkt für junge Menschen mit wenig Einkommen war mit ein Grund für die Unruhen und Besetzungen, die Zürich in den 1980er-Jahren prägten. Die WOKO mischte sich zwar politisch nicht ein, suchte aber nach Lösungen: Da Geld und Rückhalt bei den ausschlaggebenden Stellen fehlten, kamen die damaligen Verantwortlichen auf die Idee, eine Stiftung mit allen wichtigen Beteiligten zu gründen: mit der Universität, der ETH und der Stadt. Die Stiftung sollte studentische Wohngebäude erstellen und die WOKO diese dann verwalten. Die Idee stiess auf ein gutes Echo; der seit 1956 bestehende Traum, studentischen Wohnraum im grösseren Stil erstellen zu können, ging endlich in Erfüllung. Die 1987 gegründete Stiftung für Studentisches Wohnen (SSWZ) erwies sich als das passende Vehikel dazu, die Arbeitsteilung mit der WOKO funktionierte. Die erste SSWZ-Siedlung an der Glaubtenstrasse ging 1989 in Betrieb. In den

Jahren darauf folgten ein Haus beim Theater Rigiblick, die Siedlung an der Bülachstrasse und 2006 gleich daneben der Bülachhof. Bis heute hat die Stiftung 1619 Zimmer realisiert – sie ist damit die grösste Investorin im Bereich des studentischen Wohnens in Zürich.

2005–2022: Rohbaumiete als Erfolgsmodell

Die boomenden Fachhochschulen und die Studentenaustauschprogramme der Hochschulen sorgten zu Beginn der 2000er-Jahre für eine weiter stark wachsende Nachfrage nach Wohnraum für Studierende. Die WOKO stellte sich der Herausforderung, Vorstand und Geschäftsleitung erarbeiteten eine Vorwärtsstrategie. Schnell war klar, dass die Möglichkeiten der SSWZ nicht genügen würden. Die WOKO suchte deshalb die Zusammenarbeit mit weiteren Investoren und war neu auch bereit, Zimmer ins Portfolio aufzunehmen, die mehr als 500 Franken pro Monat kosteten – diese Zahl galt lange als preisliche Schallgrenze. Den Erfolg brachte das neu geschaffene Modell der Rohbaumiete: die Übernahme ganzer neuer Wohngebäude im Rohbau mit langjährigen Mietverträgen und dem Ausbau auf Kosten der WOKO. Möglich wurde dieser Schritt durch den ab 2005 verfügbaren Jugendwohnfonds der Stadt, mit dem ein grosser Teil der Ausbaukosten gedeckt werden konnte. Da die Investoren nach dem Börsencrash von 2008 händeringend nach Immobilienanlagen suchten, stiess das neue WOKO-Modell auf grosses Interesse. Zur Anwendung kam es erstmals 2006 am Max-Bill-Platz in einer von der Credit Suisse erstellten Liegenschaft mit 116 Zimmern. Danach ging es Schlag auf Schlag: Ende 2011 konnte die WOKO schon das 2000ste Zimmer in Betrieb nehmen, 2016 wurde die 3000er-Marke überschritten und Ende 2022 kann die WOKO erstmals mehr als 4000



Symbolische Schlüsselübergabe

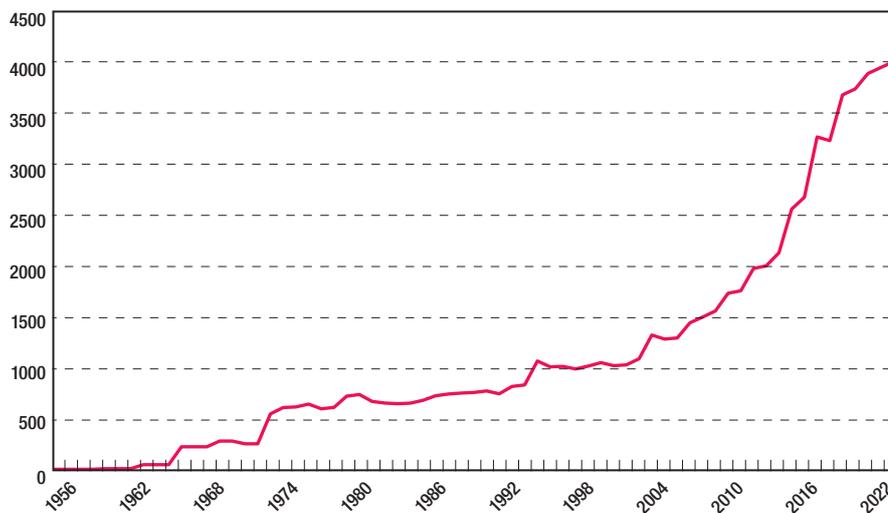
Das 4000ste Zimmer der WOKO befindet sich an der Sonneggstrasse 17 in Zürich. Das Gebäude ist im Besitz des Bundes, vertreten durch die ETH Zürich. Stadtrat Michael Baumer überreichte, in Vertretung des Finanzvorstehers Daniel Leupi, Léa Micheloud (siehe Porträt, Seite 10) am 14. Februar 2023 persönlich den symbolischen Schlüssel zum Zimmer. «Wohnraum für Studierende und das damit verbundene Engagement der WOKO sind für die Attraktivität der Bildungsstadt Zürich äusserst wichtig», sagte Stadtrat Baumer anlässlich der kleinen Feier.



Die allererste WOKO-Liegenschaft: Predigergasse 13 in Zürich.



Die jüngste WOKO-Liegenschaft: Sonneggstrasse 17 in Zürich.



Entwicklung der WOKO-Zimmerzahl von 1956 bis 2022.

Zimmer anbieten. Diese Wachstumsphase war geprägt von grossen Projekten wie dem Freilager mit 196 Zimmern, der Cäsar-Ritz-Strasse mit 332 Zimmern und der Siedlung Binz mit 416 Zimmern. Mit der Übernahme der Verwaltung von Liegenschaften für studentisches Wohnen der SWOWI in Winterthur erhöhte sich das Angebot nochmals um 309 Zimmer, wenn auch nicht für den Markt in Zürich, sondern für die ZHAW in Winterthur und in Wädenswil.

Ab 2023: Der Markt ist wieder trocken

Obwohl die WOKO unterdessen 4000 Zimmer verwaltet, präsentiert sich die Lage beim Wohnraum für Studierende in Zürich heute ähnlich wie 1956: Die Nachfrage ist sehr hoch, der Markt komplett ausgetrocknet. Verschärft wird die Situation durch das nach der kurzen Pandemiepause wieder grosse Wachstum der Hochschulen. Das Engagement der WOKO braucht es also auch fast siebzig Jahre nach ihrer Gründung weiterhin. Doch die Nachfrage zu befriedigen, ist schwierig: Da einige von der WOKO verwaltete Liegenschaften in den nächsten Jahren eine grosszyklische Sanierung durchlaufen, wird ein Teil der Zimmer vorübergehend nicht zur Verfügung stehen, das Angebot könnte für eine gewisse Zeit sogar kleiner werden. Zwar kommen jährlich von bestehenden Partnern der WOKO im Schnitt 50 bis 60 neue Zimmer hinzu – teilweise aber nur zeitlich begrenzt. Und sowieso, der Bedarf liegt viel höher. Grundstücke oder neue Projekte zu zahlbaren Preisen finden sich auf dem überhitzten Zürcher Immobilienmarkt jedoch kaum. Deshalb ist klar: Zusätzliche Zimmer kann die WOKO nur bereitstellen, wenn sich Investoren finden, die in ihre Bauprojekte auch zahlbaren Wohnraum für Studierende integrieren. Die WOKO hofft deshalb, bestehende Partnerschaften erweitern und neue aufgleisen zu können.



«Der Hotelgroove ist noch zu spüren»

Léa Micheloud (23)

Liegenschaft: Sonneggstrasse 17, 8006 Zürich

Zeitraum: Februar bis Juni 2023

Studienrichtung: Masterlehrgang in Cybersecurity an der EPF Lausanne und der ETH Zürich

Musik: Pop-Rock

«Die Atmosphäre hier im Gebäude war beim Einzug recht überraschend. Man spürt an vielen Stellen, dass es sich um ein ehemaliges Hotel handelt. Die Zimmer sind nummeriert, im Keller finden sich Reste der einstigen Restaurantküche, wir essen im ehemaligen Frühstücksraum und im Badezimmer gibt es sogar noch einen Kleber an der Wand mit Hinweisen, wie die Hotelgäste mit den gebrauchten Handtüchern umgehen sollen – die müssen wir Studierenden natürlich selbst waschen, wie wir auch unser Zimmer selbst putzen. Ich verbringe im Rahmen des Austauschprogramms meines Masterlehrgangs ein Semester an der ETH. Mein Wohnumfeld hier in Zürich unterscheidet sich stark von dem in Lausanne. Dort wohnte ich mit einer Kollegin in einer Zweizimmerwohnung für Studierende auf dem Campus der EPFL in Renens, ausserhalb der Stadt. Hier an der Sonneggstrasse in Zürich sind wir eine grosse Wohngemeinschaft mit 24 Studierenden, und das Haus steht mitten im Zentrum. Von Freunden, die auch in Zürich studieren, weiss ich, dass es schwierig ist, eine bezahlbare Unterkunft zu finden. Daher bin ich sehr froh, dass mir die ETH im Rahmen des Austauschprogramms das Zimmer bei der WOKO organisiert hat – auch wenn es sich schon ein bisschen speziell anfühlt, sozusagen in einem Hotel zu wohnen.»



«Die WG hat meinen Weg geprägt»

Michael Mettler (52)

Liegenschaft: Kirchgasse 36, 8001 Zürich

Zeitraum: 1993 bis 1997

Studienrichtung: Architektur ETH

Beruf heute: Berater für nachhaltige Siedlungsentwicklung

Musik: damals alles von Bach bis Jovanotti, heute Klassik

«Hier in der Küche hat sich kaum etwas verändert, es scheint im Haus immer noch ein ähnlicher Groove zu herrschen wie bei uns damals: ein kunterbuntes Mit- und Nebeneinander. Für mich war es eine wunderbare Zeit, wie wir hier am Küchentisch ewig verhängten, die Dachterrasse mit ihrer Aussicht auf den Zürichsee und die Alpen genossen und einmal pro Monat im Schuppen des Hinterhofs bis in die Morgendämmerung unsere Bar «Café de la belle Afrique» mit DJ betrieben. Lärmklagen aus der Nachbarschaft gab es trotzdem nie. Oft hingen bei uns auch angehende Schauspieler, Musikerinnen und Filmemacher herum – eine sehr inspirierende Atmosphäre. Zur WG gehörten ausserdem zwei Katzen und ein Kind. Ja, genau: Ein Studentenpärchen wohnte hier mit Kleinkind. Ob die WOKO das wusste? Keine Ahnung, für uns hat es jedenfalls gepasst. Wir teilten ohnehin alles – bis hin zum gemeinsamen Biogemüse-Abo des Brüederhofs. Wir kochten zusammen, gingen gemeinsam ins Kino, nachts zum Baden in den See und manche sogar miteinander in die Ferien. Die WG-Zeit hier hat meinen weiteren Lebensweg geprägt. Die Berührung mit diesen vielen Menschen mit ihren so unterschiedlichen Interessen, familiären und geografischen Herkünften – das war eine grosse Bereicherung. Auch später habe ich solche Wohnformen gesucht: Bis ich 32 war, lebte ich in Grosshaushalten mit acht bis zwölf Leuten.»



«Hier habe ich Hochzeit gefeiert»

Lilo Müller Sauter (67)

Liegenschaft: Leonhardshalde 15–19, 8001 Zürich

Zeitraum: 1980 bis 1984

Studienrichtung: Veterinärmedizin

Beruf heute: eidg. dipl. Tierärztin (im Teilruhestand)

Musik: damals und heute Reggae, Jazz und Klassik

«Als ich hier einzog, teilten wir die Liegenschaft noch knapp ein Jahr lang mit einigen Ordensschwestern. Diese hatten bereits vor uns hier gewohnt und noch keine neue Bleibe gefunden. Sie waren sehr ruhig und staunten wohl manchmal schon etwas über unsere WG-Partys. Wobei sich diese meist auf den Kreis der Wohngemeinschaft beschränkten – nicht so wild und gross wie später. Woher ich weiss, wie hier in letzter Zeit Partys gefeiert wurden? Mein Sohn hat während seiner Studienzeit ab 2007 eben auch hier in der Leonhardshalde gewohnt. Meine Familiengeschichte ist sowieso sehr eng mit dieser Liegenschaft verknüpft. Hier lernte ich meinen Mann kennen. Er bewohnte das Zimmer vis-à-vis. Wir lernten zusammen, gingen miteinander joggen, kochten miteinander. So kam eins zum anderen. Die Küche von Haus Nr. 19, in der wir hier sitzen, war damals noch der Aufenthaltsraum. Hier feierten wir mit den Kolleginnen und Kollegen bei Alkohol und Chäschüechli unsere Hochzeit. Es war eine wunderbare Zeit damals, oft unternahmen wir mit anderen aus der WG ganz spontan Ausflüge: an die Fasnacht nach Basel, auf den Uetlibergturm, um Papierflieger segeln zu lassen. Wir waren ein verrückter Haufen: Einer brannte hier den damals illegalen Absinth, wir hatten einen nachtwandelnden Physiker und ich erlangte aufgrund meiner starken Waldmeister-Bowle den Ruf einer Hexe. Alle hatten irgendwie «en Egge ab» – ein bisschen wie in der Serie «The Big Bang Theory». Darum schaue ich diese wahrscheinlich auch so gerne.»



«Die schönste Zeit meines Lebens»

Karel Lipka (73)

Liegenschaft: Lerchenhalde 39, 8046 Zürich

Zeitraum: 1972 bis 1977

Studienrichtung: Maschineningenieur ETH

Beruf heute: Rentner

Musik: damals Elvis und Beatles, heute Karel Gott

«Als ich von Prag nach Zürich kam, wohnte ich zuerst in einem Mansardenzimmer, nur mit Lavabo und winzigem Fenster – das war schlimm. Aber für Studenten gab es damals hier kaum Alternativen zu solchen Estrichzimmern. Ausser bei der WOKO. Also fragte ich dort regelmässig nach, ob sie nicht ein Zimmer für mich hätten. So kam ich schliesslich in den Neubau hier an der Lerchenhalde. Das war einfach genial. Und mit dem Lohn von der WOKO für meine Aufgabe als technischer Leiter konnte ich mir die Miete von 250 Franken auch gerade leisten. Ich war verantwortlich für vieles – unter anderem für die Zimmerübergabe und -abnahme und für die Ordnung in der Tiefgarage. Ja, damals hatten viele Studierende ein Auto – vom verbeulten R4 bis zum dicken Mercedes 300. In der WG kochten wir ab und zu zusammen – mein Gulasch war den anderen aber immer zu scharf – oder wir politisierten hier im kleinen Wohnzimmer. Das sieht auch heute alles noch sehr ähnlich aus wie damals, mit einem Unterschied: Eine Schnapsbar hatten wir nicht. Ansonsten unternahmen wir aber nicht viel miteinander – auch WG-Partys waren selten. Die Zeit hier bestimmte mein Leben schon ein Stück weit. So lernte ich beispielsweise beim Bier in der Quartierbeiz meinen späteren Arbeitgeber kennen. Bei ihm war ich 15 Jahre angestellt, bis ich mich dann selbstständig machte. Eins ist für mich heute klar: Hier an der Lerchenhalde verbrachte ich die schönste Zeit meines Lebens – alles war so unbeschwert und so vieles lag noch vor einem.»



ZAHLEN UND FAKTEN

Die Umsätze der WOKO-Liegenschaften (Eigenliegenschaften und Anmiete) sind 2022 im Vergleich zu früheren Jahren stark gewachsen – von 9,145 auf 9,394 Millionen Franken. Nimmt man auch die Liegenschaften im Verwaltungsmandat dazu, beträgt der Brutto-Gesamtumsatz mittlerweile 29,5 Millionen Franken (Vorjahr: 29 Mio.). Zurückzuführen ist der Anstieg auf die Anmiete mehrerer kleiner Liegenschaften, die Übernahme von kleineren Liegenschaften im Verwaltungsmandat und das erste vollständige Betriebsjahr der Liegenschaft an der Meierhofstrasse in Wädenswil.

Das Ende der Corona-Leerstände

Mit dem Geschäftsjahr 2022 schreibt die WOKO erstmals seit 2017 wieder schwarze Zahlen: Die Jahresrechnung schliesst mit einem Plus von 74'000 Franken ab – besser als budgetiert. Zum positiven Ergebnis hat in erster Linie die Anpassung der Verwaltungshonorare mit den Vertragspartnern per 1. Januar 2022 beigetragen. Mit einem Minus von 30'000 Franken fiel die Liegenschaftsrechnung besser als budgetiert aus. Dies aus zwei Gründen: Einerseits betrafen die Energiepreiserhöhungen das Geschäftsjahr nur teilweise, andererseits konnten diese Mehrkosten ein Stück weit kompensiert werden, da in der Stadt Zürich 2022 die Gebühren für Abwasser/Wasser gesenkt wurden. Waren die Leerstände im Vorjahr aufgrund der Coronapandemie noch sehr hoch, verzeichnete die WOKO im 2022 deutlich weniger Leerstände und wies ab Herbst wieder eine Vollvermietung auf.

Gegenüber dem Vorjahr stieg das Vermietungs- und Verwaltungshonorar um rund 235'000 Franken. Dazu beigetragen hat hauptsächlich die Erhöhung der Verwaltungshonorare: Nachdem sie 2021 bereits bei einigen Vertragspartnern umgesetzt wurde, folgte dieser Schritt 2022 auch bei weiteren Partnern wie der Stiftung für Studentisches Wohnen (SSWZ).

Zimmerzahlen und Mieten

2022 überschritt die WOKO die magische 4000er-Grenze: Die Zahl der Zimmer stieg von 3943 auf 4002. Die Zunahme resultiert hauptsächlich aus sechs Inbetriebnahmen in Zürich (siehe Seite 6). Die durchschnittlichen Monatsmieten pro Zimmer stiegen 2022 von 588 auf 592 Franken. Die Zunahme ist auf die höheren Mietpreise in den neuen Liegenschaften zurückzuführen.

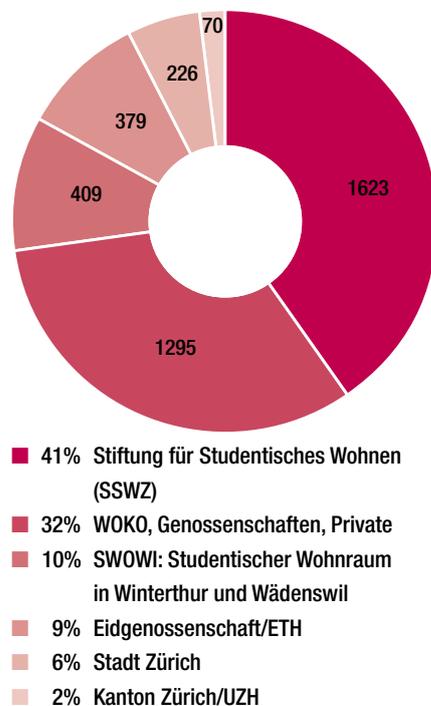
Stabilisierung der Verwaltungskosten

Die durchschnittlichen Verwaltungskosten pro Zimmer und Monat konnten mit 56 Franken auf Vorjahresniveau stabilisiert werden. Zwar sind der Personal- und der Verwaltungsaufwand aufgrund der zusätzlichen Zimmer gestiegen, diese Mehrkosten konnten aber durch das mit der höheren Zimmerzahl einhergehende Umsatzwachstum wettgemacht werden. Nun ist die WOKO daran, mit den Hochschulen eine verursachergerechte Kostenübernahme bei den sogenannten Incomings (Studierende aus dem Ausland) zu diskutieren. Diese werden von den Hochschulen über reservierte Kontingente zugeteilt und haben üblicherweise auf ein Semester befristete Kurzverträge – was vor allem wegen der häufigen Mieterwechsel zu einem höheren Verwaltungsaufwand führt.

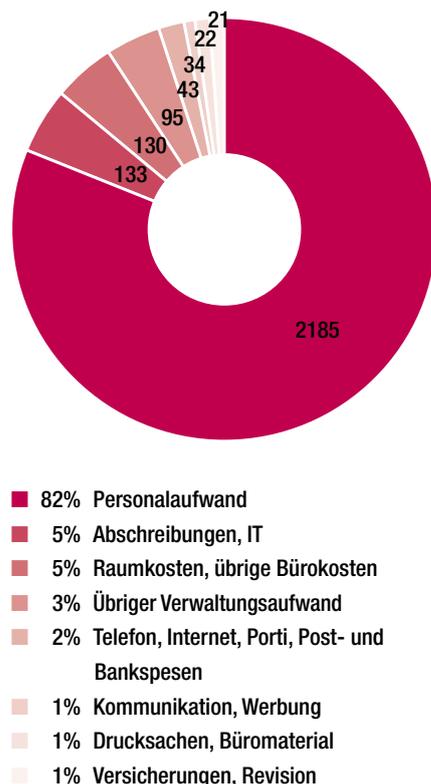
Ausblick in die Zukunft

Der Verlustvortrag aus den Jahren 2018 bis 2021 beträgt gut 640'000 Franken. Gedeckt werden konnten die Verluste jeweils aus Gewinnreserven. Mit der Anpassung der Verwaltungshonorare und weiteren Massnahmen ist 2022 die finanzielle Sanierung der WOKO geglückt. Ein aus finanzieller Sicht spezielles Jahr steht 2023 an: Die WOKO wird in die Sanierung ihrer eigenen Liegenschaft an der Hirzenbachstrasse in Zürich über zwei Millionen Franken investieren, und das Gebäude wird ein Jahr lang leer stehen. Die WOKO kann insgesamt optimistisch in eine spannende Zukunft blicken.

Zimmeranzahl nach Eigentümern per 31.12.2022



Verwaltungskosten im Jahr 2022 (in Tausend Franken)



BILANZ

per 31.12.	Anhang Nr.	2022 CHF	2021 CHF
Aktiven			
Flüssige Mittel		5'429'342	3'061'719
Mieterforderungen		98'879	149'965
Übrige Forderungen		149'972	748'709
Heiz- und Nebenkosten		168'480	375'795
Aktive Rechnungsabgrenzungen		196'492	27'720
UMLAUFVERMÖGEN		6'043'165	4'363'908
Mobiliar, Einrichtungen, EDV, Fuhrpark		649'300	752'100
Eigenliegenschaft		1'305'890	1'267'427
Ausbau Rohbaumietliegenschaften		3'387'000	3'716'800
Sachanlagen		5'342'190	5'736'327
Wertschriften, Sparkonto, Festgeld		3'572'920	3'568'969
Garantiehinterlagen und Anteilscheine		1'695'586	1'668'013
Darlehen		2'017'370	2'013'254
Finanzanlagen		7'285'876	7'250'236
ANLAGEVERMÖGEN		12'628'065	12'986'562
TOTAL AKTIVEN		18'671'230	17'350'470
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		164'857	509'441
Verbindlichkeiten Mieter		1'937'292	1'203'098
Kautionen, kapitalisierte Kautionszinsen		3'977'285	3'748'084
Kontokorrente Vertragspartner		990'082	327'888
Passive Rechnungsabgrenzungen		703'615	825'105
Kurzfristiges Fremdkapital		7'773'131	6'613'615
Städtische Darlehen	1	2'160'450	2'401'900
Übrige Darlehen	2	1'226'550	1'320'900
Erneuerungsfonds	3	4'777'320	4'467'040
Langfristiges Fremdkapital		8'164'320	8'189'840
Genossenschaftskapital		5'500	5'500
Gesetzliche Gewinnreserven		4'000	4'000
Freie Gewinnreserven		2'676'223	2'676'223
Rückstellungen studentische Wohnprojekte		616'701	504'149
Verlustvortrag		-642'857	-509'821
Jahresgewinn/-verlust		74'212	-133'036
Eigenkapital		2'733'780	2'547'015
TOTAL PASSIVEN		18'671'230	17'350'470

ERFOLGSRECHNUNG

1.1. – 31.12.	Anhang Nr.	2022 CHF	2021 CHF
Nettoerlöse			
Nettoerlös Liegenschaften	4	9'394'821	9'145'178
Vermietungs- und Verwaltungshonorar		2'634'913	2'398'509
Ertrag aus Dienstleistungen		1'416'232	1'451'964
Mahn- und Umtriebsgebühren		80'664	63'418
Projektverrechnungen, übrige Erträge		89'124	101'766
Betrieblicher Nettoerlös		13'615'755	13'160'836
Übriger betrieblicher Aufwand			
Liegenschaftenaufwand	5	-8'029'273	-7'784'416
Einlagen Erneuerungsfonds	3	-310'280	-317'993
Personalaufwand			
Personalkosten Liegenschaften	5	-570'579	-562'071
Personalkosten Verwaltung		-2'274'098	-2'190'183
Personalkosten Dienstleistungen		-1'416'232	-1'451'964
Total Personalaufwand		-4'260'909	-4'204'219
Raumkosten		-129'871	-122'604
Verwaltungsaufwand		-144'126	-133'661
Kommunikation, Werbung		-34'466	-34'130
Übriger Betriebsaufwand		-116'274	-107'347
Abschreibungen	6	-546'693	-616'516
Betriebsergebnis vor Zinsen		43'862	-160'050
Finanzaufwand		-22'000	-22'000
Finanzertrag		52'350	49'014
Ausserordentlicher Aufwand		0	0
Ausserordentlicher Ertrag		0	0
JAHRESGEWINN / -VERLUST		74'212	-133'036



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, das sich nach den Abschreibungssätzen der Eidgenössischen Steuerverwaltung richtet. Es wird mittels der indirekten Methode abgeschrieben. Bei der IT wechselt die WOKO auf die direkte Methode. Die einbezahlten Kauttionen der Mietenden werden – selbst wenn die vertragliche Mietdauer über ein Jahr beträgt – 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 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, die die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen können. Der Vorstand entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohl der Genossenschaft können 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.

	2022	2021
Firma, Rechtsform und Sitz: Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	44.0	43.6
Verwaltung	20.6	20.4
Hauswartung und Reinigung	17.1	17.1
Hausverantwortliche	6.3	6.1
	CHF	CHF
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	57'637	332'931
Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven		
Mietzinskaution für eigene Büroräumlichkeiten an der Stauffacherstrasse 101 (unter Garantiehinterlagen und Anteilscheine ausgewiesen)	50'018	50'018
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 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 Fr. 6,68 Mio. gegenüber der Genossenschaft geltend gemacht werden. Die Gesamtverbindlichkeit wird per Bilanzstichtag wie folgt bilanziert:	3'387'000	3'722'800

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Jahresrechnung

	2022	2021
	CHF	CHF
1 Städtische Darlehen für Grundaussstattungsinvestitionen	2'160'450	2'401'900
Max-Bill-Platz 11–15 CHF 1'900'000 (Zinssatz 0%) bis 2026, geschuldeter Betrag	380'000	475'000
Bahnhaldenstrasse 9/11 CHF 1'000'000 (Zinssatz 0%) bis 2034, geschuldeter Betrag	550'000	600'000
Freilagerstrasse 90/92 CHF 1'893'000 (Zinssatz 0%) bis 2036, geschuldeter Betrag	1'230'450	1'326'900
2 Privates Darlehen für Grundaussstattungsinvestitionen	1'226'550	1'320'900
Freilagerstrasse 90/92 CHF 1'887'000 (Zinssatz 0%) bis 2036, geschuldeter Betrag	1'226'550	1'320'900
3 Erneuerungsfonds	4'777'320	4'467'040
Stand EF Eigenliegenschaft am 1. Januar	564'200	507'051
Ordentliche und ausserordentliche Einlage EF vor Sanierung Eigenliegenschaft	76'400	57'149
Stand EF Rohbaumietliegenschaften am 1. Januar	3'031'000	2'902'656
Ordentliche Einlage EF Rohbaumietliegenschaften	128'880	128'344
Stand EF Mobiliar und Einrichtung am 1. Januar	871'840	739'340
Ordentliche Einlage EF Mobiliar und Einrichtung	105'000	132'500
Total ordentliche Einlagen	310'280	317'993
4 Nettoerlös Liegenschaften	9'394'821	9'145'178
Mieterträge Wohnen	8'895'534	8'673'484
Mieterträge Gewerbe, Parkplätze	56'174	56'184
Leerstand, Mietzinsausfälle	-18'210	-37'615
Übrige Liegenschaftenerträge	461'323	453'125
5 Liegenschaftenaufwand	8'599'852	8'346'487
Mietaufwand Fremdliegenschaften	5'882'867	5'737'775
Versicherungen, Abgaben	30'518	31'187
Reparaturen, Unterhalt	204'746	238'631
Vermietungs- und Verwaltungsaufwand Liegenschaften	753'195	763'868
Nebenkosten	1'728'527	1'575'026
6 Abschreibungen	546'693	616'516
Eigenliegenschaft	17'789	17'611
Ausbau Rohbaumietliegenschaften	332'278	333'700
Ausstattung, Mobiliar Liegenschaften	142'579	138'400
Mobiliar Verwaltung	0	3'000
IT Verwaltung	54'047	123'806





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 2022 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht.

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Grütter
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 15. März 2023

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

ORGANE UND VERWALTUNGSTEAM

Geschäftsführung und Stab

Karin Schulte[°] – Geschäftsführerin
Lara Bachofen (bis März) – Stabsstelle
Pajtesa Dërmaku – Stabsstelle
Kristin Hartmann – Stabsstelle
Ivana Klauser – Stabsstelle

Finanzen

Thomas Gnekow[°] – Leiter
Mabel Ehrat (bis Januar) – Finanzen
Elena Frei – Finanzen
Irfan Keka – Finanzen
Janina Koch (bis April) – Finanzen

Liegenschaften

Markus Helbling[°] – Leiter
Rosa Alves – Reinigung
Attila Bodo (bis Juni) – Hauswartung
Paula Brito – Reinigung
Isabel Da Silva Martins – Reinigung
Yvonne Frei – Reinigung
Helena Gonçaves – Reinigung
Hanumsha Ibrahim – Liegenschaften
Kristina Janjis – Reinigung
Mike Leuenberger – Liegenschaften
Ahmet Murina – Hauswartung
Tania Pestana – Hauswartung
Vebi Ramadani – Hauswartung
Sarita Stojanovska – Reinigung
Rinor Tairi – Hauswartung
Ali Uzdiyen – Hauswartung
Juan Carlos Vazquez – Hauswartung
Xiaolin Wang – Reinigung
Philipp Wettstein – Liegenschaften
Pascal Wyss – Hauswartung

Wohnen

Regula Jenny[°] – Leiterin
Desirée Almeida – Verantwortliche Studentisches Wohnen
Markus Bosseler – Studentisches Wohnen
Rosalie Fankhauser – Studentisches Wohnen
Filip Galic (bis Juli) – Vermietung/Studentisches Wohnen
Nicolas Garcia Gonzalez (bis September) – Vermietung/Studentisches Wohnen
Alma Greljo – Wohnen
Marina Jaafar-Fischer – Studentisches Wohnen
Janis Kappeler – Verantwortlicher Vermietung
Emina Kukic – Vermietung/Studentisches Wohnen

Remi Kummer – Vermietung
Dijana Miodragovic – Vermietung
Florence Rogenmoser – Vermietung
Ilhan Sheikh – Vermietung
Mai Truong – Studentisches Wohnen

Standort Winterthur

Bettina Junker – Standortleiterin
Anna Bollinger – Reinigung
Kuno Hürzeler – Hauswartung
Robin Kyburz – Vermietung/Studentisches Wohnen
Saratha Malarvannan – Reinigung
Issa Malou Ouro – Reinigung

77 studentische Hausverantwortliche

[°] Geschäftsleitung

Vorstand

Immanuel Stocker – Präsident
Cornelia Estermann – Vizepräsidentin
Marianne Dutli Derron
Katrin Eichelberger
Alexandros Psomas
Lukas Reichart
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 2022

	Eigentümer (ZN=Zwischennutzung) (RM=Rohbaumierte)	Anzahl Zimmer per 31.12.22	Ø Bruttomietzins pro Zimmer/Monat
Alte Landstrasse 98, 8702 Zollikon	ETH (ZN)	57	699
Altstetterstrasse 183, 8048 Zürich	Stadt ZH	39	510
Altstetterstrasse 336, 8047 Zürich	Privat	10	675
Am Wasser 6/15, 8600 Dübendorf	WOKO (RM)	56	636
Bächlerstrasse 44/46, 8046 Zürich	SSWZ	179	552
Badenerstrasse 280, 8004 Zürich	SSWZ	31	458
Bahnhaldenstrasse 9–11, 8052 Zürich	WOKO (RM)	103	599
Blütenstrasse 17, 8057 Zürich	Privat (ZN)	15	668
Brauerstrasse 99, 8004 Zürich	Vereinigung Don Bosco Werk	14	695
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	617
Cäsar-Ritz-Strasse, 8046 Zürich	SSWZ	332	558
Chorgasse 7, 8001 Zürich	Stadt ZH	8	456
Culmannstrasse 26, 8006 Zürich	SSWZ	60	595
Eckstrasse 12, 8400 Winterthur	SWOWI	12	610
Eduard-Steiner-Strasse 7, 8400 Winterthur	SWOWI	64	729
Elsastrasse 17, 8004 Zürich	SSWZ	21	488
Enzenbühlstrasse 81, 8008 Zürich	Privat	8	615
Erismannhof 16, 8004 Zürich	Stadt ZH	3	356
Freilagerstrasse 90/92, 8047 Zürich	WOKO (RM)	196	640
Fuhrstrasse 2, 8820 Wädenswil	Kiener Properties AG	15	576
Gärtnerstrasse 4, 8400 Winterthur	AXA	93	685
Genossenschaftstrasse 13/18, 8050 Zürich	maw	62	671
Germaniastrasse 103, 8044 Zürich	SSWZ	28	502
Gsteigstrasse 18, 8049 Zürich	SSWZ	31	901
Gubelstrasse 44, 8050 Zürich	SSWZ	16	514
Gubelstrasse 46, 8050 Zürich	SSWZ	4	750
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	Allerheiligen-Stiftung Zürich	18	650
Jägerstrasse 25–47, 8406 Winterthur	Auwiesen Immobilien AG	35	467
Kantstrasse 20, 8044 Zürich	SSWZ	42	500
Karl-Heid-Strasse, 8953 Dietikon	BEP	26	674
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	331
Max-Bill-Platz 11–15, 8050 Zürich	WOKO (RM)	116	581
Meierhofstrasse 1/3, 8820 Wädenswil	Stiftung Technische Obstverwertung	64	815

ÜBERSICHT ALLE LIEGENSCHAFTEN UND KENNZAHLEN 2022

	Eigentümer (ZN=Zwischennutzung) (RM=Rohbaumierte)	Anzahl Zimmer per 31.12.22	Ø Bruttomietzins pro Zimmer/Monat
Meierwiesenstrasse 62, 8064 Zürich	SSWZ	169	547
Münstergasse 25, 8001 Zürich	Stadt ZH	13	352
Nelkenstrasse 11, 8006 Zürich	ETH	16	662
Obertor 32, 8400 Winterthur	Stadt Winterthur	27	706
Pflanzschulstrasse 6a, 8400 Winterthur	Stadt Winterthur	9	583
Predigergasse 13, 8001 Zürich	Stadt ZH	6	375
Rebhüslweg 1, 3, 5, 8046 Zürich	SSWZ	67	561
Riedtli-Siedlung, 8006 Zürich	Stadt ZH	28	514
Röntgenstrasse 86, 8005 Zürich	Stadt ZH	3	291
Rütihofstrasse 48, 8049 Zürich	BG Sonnengarten	8	743
Schaffhauserstrasse 133, 8400 Winterthur	Privat	25	609
Schönleinstrasse 14, 8032 Zürich	Kanton ZH	10	641
Sonneggstrasse 17, 8006 Zürich	ETH	24	906
Sonneggstrasse 21, 8006 Zürich	ETH	12	516
Sonneggstrasse 23, 8006 Zürich	ETH	10	528
Sonneggstrasse 27, 8006 Zürich	ETH	15	521
Sophienstrasse 1, 8032 Zürich	JUS Alumni Stiftung	20	502
Stäblistrasse 7, 8006 Zürich	Kanton ZH	3	592
Steinackerweg 14, 8047 Zürich	SAWIA	11	617
Tannenrauchstrasse 35, 8038 Zürich	Stadt ZH	77	412
Technikumstrasse 36, 8400 Winterthur	SWOWI	32	548
Technikumstrasse 46, 8400 Winterthur	Blatter Stiftung	12	666
Turnerstrasse 21, 8006 Zürich	ETH	20	386
Ueberlandstrasse 17, 8953 Dietikon	ETH	33	450
Uetlibergstrasse 111/111a, 8045 Zürich	Stiftung Abendrot	236	760
Uetlibergstrasse 111b, USZ, 8045 Zürich	Stiftung Abendrot	180	982
Wildbachstrasse 18, 8400 Winterthur	Stadt Winterthur	21	657
Witellikerstrasse 20, 8008 Zürich	Stiftung für Studentenhäuser, SWISS RE	100	501
Zederstrasse 12, 8032 Zürich	Kanton ZH	9	501
Zürichbergstrasse 24, 8032 Zürich	Kanton ZH	28	533
TOTAL		4'002	592

Kennzahlen Verwaltung	2022	2021	Abweichung in %
Verwaltungskosten pro Zimmer/Monat	55.93	55.70	0,41%
Stellenprozentage Verwaltung	2'061%	2'042%	0,93%
Personalkosten in % vom Gesamtumsatz*	7,72%	7,41%	4,18%
Verwaltungsertrag in % vom Gesamtumsatz*	8,94%	8,66%	3,29%

Kennzahlen über alle Liegenschaften	2022	2021	Abweichung in %
Anzahl Zimmer	4'002	3'943	1,5%
Mietzins pro Zimmer/Monat	592	585	0,7%

*Der Gesamtumsatz beträgt 29'458'524 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