

# **WOKO**

## **GESCHÄFTSBERICHT 2023**



# INHALT

VORWORT	1
<b>GESCHÄFTSGANG IM ÜBERBLICK</b>	
THEMEN DES JAHRES	4
WOHNEN UND LIEGENSCHAFTEN	6
<b>FOKUS</b>	
HIRZENBACHSTRASSE 4: GESAMTSANIERUNG MIT AUGENMASS	8
<b>FINANZEN</b>	
ZAHLEN UND FAKTEN	14
BILANZ	15
ERFOLGSRECHNUNG	16
ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG	18
REVISIONSBERICHT	22
<b>ORGANE UND VERWALTUNGSTEAM</b>	23
ÜBERSICHT ALLE LIEGENSCHAFTEN UND KENNZAHLEN 2023	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** Einblicke in den Arbeitsalltag der WOKO-Mitarbeitenden im Büro in Zürich und in den Liegenschaften

# ADIEU – ES WAR MIR EINE FREUDE

Während fast acht Jahren durfte ich die Weiterentwicklung der WOKO begleiten, zuerst als Vorstandsmitglied, anschliessend fünf Jahre lang als Präsident. Mit meinem Rücktritt auf die GV 2024 hin ist es Zeit, einen Blick zurück und einen in die Zukunft zu werfen.

Seit 2019 hatte ich zusammen mit dem Vorstand verschiedene Herausforderungen zu meistern und durfte einige Erfolge feiern. Gemeinsam schufen wir eine gute Grundlage für die Zukunft der WOKO. So funktioniert beispielsweise die Zusammenarbeit mit der Stiftung für Studentisches Wohnen (SSWZ) seit bald drei Jahren wieder bestens. Dies ermöglicht der WOKO, sich auf ihre Kernaufgabe zu konzentrieren: die Vermietung und Verwaltung von studentischem Wohnraum.

Freude habe ich auch an einem anderen Projekt, das wir aufgleisen konnten: die Sanierung unserer eigenen Liegenschaft an der Hirzenbachstrasse 4 in Zürich Schwamendingen, die wir im Fokusteil näher vorstellen. Durch die Gesamtsanierung konnten wir nicht nur die Grundrissstruktur besser auf das studentische Wohnen ausrichten, sondern auch bauphysikalische Probleme lösen.

Ein weiterer Meilenstein war die Inbetriebnahme des 4000. Zimmers Ende 2022 – ein beeindruckender Beleg für das Wachstum der WOKO. Zu den wichtigen Erfolgen zählen aber auch die finanzielle Sanierung der WOKO und der neue Vertrag für die Unterbringung von Mobilitätsstudierenden mit der UZH und der ETH. Die angepassten Vertragslaufzeiten sind nun besser auf die Bedürfnisse der Zielgruppe ausgerichtet und ermöglichen es zudem, ein Angebot für Teilnehmende der Sommerkurse zu schaffen.

Zusammen mit den sanierten Finanzen sind damit wichtige Weichen für die Zukunft gestellt. Ich bin zuversichtlich, dass die WOKO dank ihres kompetenten, engagierten Teams weiterhin innovativ und erfolgreich agieren wird. Die stetige Anpassung an die Bedürfnisse der Studierenden, die Weiterentwicklung und das Wachstum sowie die enge Zusammenarbeit mit externen Partnern werden auch in Zukunft im Fokus stehen.

Für mich ist es Zeit, Adieu zu sagen, da ich aufgrund von beruflichen Veränderungen mein Amt in der WOKO abgebe. Zurücktreten werden auf die GV 2024 hin auch die Vorstandsmitglieder Alexandros Psomas (Mitglied Alias – Studierende der ZHAW) und Claudio Durisch (städtischer Delegierter).

Es war mir eine Freude, die WOKO in den vergangenen Jahren begleiten zu dürfen. Ebenso freue ich mich, dass sich mit Cornelia Estermann ein engagiertes Vorstandsmitglied zur Wahl als Präsidentin stellt. Zum Schluss möchte ich allen danken, die meine Arbeit in den letzten Jahren massgeblich unterstützt haben: den Mitarbeitenden, den Vorstandsmitgliedern, den Partnern und den Genossenschaftsmitgliedern. Sie alle haben zur positiven Entwicklung der WOKO beigetragen und sich für das studentische Wohnen engagiert. Ich freue mich darauf, diese positive Entwicklung auch künftig aus der Ferne verfolgen zu dürfen.

Immanuel Stocker, Präsident WOKO





# THEMEN DES JAHRES

Viele Abläufe und Aufgaben im Geschäftsjahr der WOKO lassen sich planen, andere tauchen unerwartet auf und erfordern dann viel Flexibilität. Zu den geplanten Aufgaben im zurückliegenden Jahr zählten etwa die Weiterführung der Digitalisierung und die Sanierung der Liegenschaft Hirzenbachstrasse. Weniger vorhersehbar waren hingegen die weltweiten wirtschaftlichen Umwälzungen. Der damit verbundene Zinsanstieg und die allgemeine Kostensteigerung machten bei einem Teil der Liegenschaften bereits 2023 eine Mietzinsanpassung unumgänglich.

## **Personelles: Geschäftsstelle**

Viel Bewegung – so lässt sich die personelle Entwicklung bei der WOKO im zurückliegenden Jahr zusammenfassen. Drei Mitarbeiterinnen kehrten aus dem Mutterschaftsurlaub zurück. Dazu kamen Anpassungen von Pensen, unbezahlte Urlaube und einige Wechsel. Diese sind unter anderem auch die Folge des vom Fachkräftemangel geprägten Arbeitsmarkts. Insgesamt zehn Mitarbeitende haben die WOKO 2023 verlassen – acht in der Verwaltung sowie zwei Hauswarte. Die Vakanzen bei der Hauswartung nutzte die WOKO für Optimierungen im Interesse aller Beteiligten. Eine der beiden Stellen wird durch Erhöhung der Pensen zweier Mitarbeitender sowie Anpassungen bei den Portfolios und Einsatzorten kompensiert. Für die andere Vakanz konnte – erstmals in der Geschichte der WOKO – eine ausgebildete, erfahrene Hauswartin gefunden werden. Allzu viele personelle Wechsel aufs Mal sind aus Unternehmenssicht nicht optimal, verursachen sie doch viel Aufwand und es geht Know-how verloren. Die WOKO ist aber froh, dass es trotz Fachkräftemangel gelang, die offenen Stellen mit kompetenten Personen zu besetzen.

Ende 2023 umfasste der Personalbestand 42 Mitarbeitende. Das sind drei weniger als Ende 2022. Die Differenz

entsteht vor allem dadurch, dass die Stellenprozente anders verteilt sind und eine Stelle noch nicht besetzt wurde. Insgesamt lagen die Vollzeitäquivalente (FTE) bei der Verwaltung und im Bereich Hauswart/Reinigung etwas unter dem Vorjahresniveau, dies insbesondere aufgrund der unbezahlten Urlaube und der Unterbesetzung.

Ein kleines Verwaltungsprojekt war die Reorganisation des Teams in Winterthur. Nach einer Testphase sind dort die Mitarbeitenden für Hauswartung/Reinigung seit dem 1. April wieder direkt dem Bereich Liegenschaften, diejenigen der Vermietung wieder dem Bereich Wohnen zugeordnet. Damit wurde die bis 2018 bewährte Organisation zugunsten einheitlicher Prozesse wieder eingeführt.

## **Personelles: Vorstand**

Nach einigen Jahren der Kontinuität zeichnen sich für 2024 drei Wechsel im Vorstand ab. Immanuel Stocker wird aufgrund von Corporate-Governance-Vorgaben seines Arbeitgebers das Präsidium abgeben und aus dem Vorstand zurücktreten. Claudio Durisch, der die Stadt Zürich vertritt, wurde im September in Küsnacht als Gemeinderat gewählt, er gibt sein Amt bei der WOKO aus Zeitgründen auf. Alexandros Psomas schliesslich hat sein Studium abgeschlossen und wird daher als Vertreter der Studierenden zurücktreten. Dank der frühzeitigen Bekanntgabe der Rücktritte konnte der Vorstand bereits auf die Suche nach Nachfolgerinnen und Nachfolgern gehen. Klar ist, dass Vizepräsidentin Cornelia Estermann für das Präsidium kandidiert. Neben der Mitgliebersuche und den statuarischen Geschäften befasste sich der Vorstand 2023 mit der Bereinigung der Statuten und machte sich Gedanken zur Schaffung eines Fonds für studentische Wohnprojekte.

## **Neues Vertragsmodell für Incomings**

Das 2022 mit der ETH und der Universität Zürich erarbeitete Vertragsmodell

für die Vermietung von Zimmern an Austauschstudierende – Incomings genannt – kam 2023 erstmals zum Einsatz. Es sieht an die Semesterdaten angepasste Vertragslaufzeiten vor. Viele Austauschstudierende reisten schon bisher vor den Semesterferien ab und vermieteten ihr Zimmer weiter. Nun können sie von Anfang an eine kürzere Vertragsdauer wählen. Die kurzen Semesterverträge ermöglichen es zudem, Zimmer für ausländische Studierende bereitzustellen, die während der Sommerferien einen Kurs belegen (Summerschooler). Das neue Angebot entspricht einem Bedürfnis: Sechzig Prozent der 308 Incomings entschieden sich im Februar für einen Vertrag mit Laufzeit bis Ende Juni, der Rest behielt das Zimmer bis Ende August. So konnte die WOKO 125 Summerschoolern ein Zimmer anbieten. Auf gute Resonanz stiess bei den Incomings auch der neue Grundsatz, die ganze Miete für ihren Aufenthalt in Zürich auf einmal zu bezahlen. Nur 20 Prozent beglichen die Miete noch monatlich. Die Vorauszahlung reduziert die Zahlungsgebühren für die Incomings und vereinfacht für die WOKO das Inkasso.

### **Mietzinserhöhungen**

Der Anstieg der Hypothekarzinsen seit Mitte 2022 und die allgemeine Kostensteigerung hatten auch Auswirkungen auf die WOKO. Da sie viele ihrer Liegenschaften von Dritten anmietet und die Zimmer zum Selbstkostenpreis an Studierende untervermietet, muss die WOKO die Kostendeckung im Auge behalten und Mietpreiserhöhungen weitergeben. 2023 betraf dies mehr als 500 Verträge in acht Liegenschaften. Die Mieterinnen und Mieter der Leonhardshalde waren damit nicht einverstanden. Die WOKO suchte das Gespräch und zeigte auf, dass die aktuellen Zinsen die Kosten nicht deckten. Dennoch fochten die Mieterinnen und Mieter die Erhöhung an. Schlussendlich konnte eine Einigung

gefunden werden, die mit der Zeit kostendeckende Mietzinsen ermöglicht. Da bei den Zinsen derzeit keine Entspannung in Sicht ist, dürfte es in den WOKO-Liegenschaften 2024 zu weiteren Mieterhöhungen kommen.

### **Neuer Internetanbieter**

Wegen unüberwindbarer Differenzen musste sich die WOKO 2022 überraschend von einem ihrer langjährigen Internetprovider trennen. Betroffen war der Webzugang in 19 Liegenschaften. Innert weniger Wochen musste eine neue Lösung gefunden werden. Dabei zeigte sich, dass weder die Anschlüsse der Liegenschaften an das Glasfasernetz noch der technische Stand der eingesetzten Hard- und Software den Vorstellungen

## **Das neue, flexible Vertragsmodell für Austauschstudierende hat die Feuertaufe bestanden.**

der WOKO entsprachen. Es gab also einiges zu tun: Neu sind alle 19 betroffenen Häuser mit dem Glasfasernetz des örtlichen Anbieters verbunden. An der Uetlibergstrasse wurden im gleichen Zug die Internetanschlüsse für den Gewerbe- und den Wohnteil separiert. In allen betroffenen Liegenschaften wurden längst fällige Software-Updates installiert, die Hardware geprüft und defekte Teile ersetzt. An der Culmannstrasse stand altershalber ohnehin die Erneuerung der gebäudeseitigen Verkabelung und der Hardware an. Hier nahm die WOKO die Trennung vom bisherigen Provider zum Anlass, ihr neues Konzept für das studentische Internet umzusetzen. Die Studierenden gelangen dort jetzt mit den Zugangsdaten ihrer Hochschule ins Web. Der Testbetrieb hat sich bewährt und das Konzept soll auf andere Liegenschaften ausgeweitet werden.

# WOHNEN UND LIEGENSCHAFTEN

Was unterscheidet den Ashitori beim japanischen Sumo-Ringen von einem Wyberhaagge im Schweizer Schwingsport? Hat englisches Cricket eine Ähnlichkeit mit Baseball aus den USA? Wieso spielt man beim irischen Gaelic Football – dem Rugby der keltischen Vorfahren – mit einem runden Lederball und beim Rugby in Neuseeland mit einem ovalen? Ist in den WOKO-Wohngemeinschaften die Rede von den Eigenheiten der Nationalsportarten des Heimatlands, widerspiegelt sich darin die vielfältige Herkunft der Bewohnerschaft.

## Zusammensetzung der Mieterschaft

Diese Internationalität zeigt sich auch in den Zahlen: Aus 94 Nationen setzte sich im Jahr 2023 die Mieterschaft der WOKO zusammen. Die Schweizerinnen und Schweizer machten mit 36 Prozent (1404) den Hauptteil aus; 17 Prozent (651) der Mietenden kamen allein aus Deutschland und Österreich, 26 Prozent (1044) aus dem übrigen Europa. Die am stärksten vertretene aussereuropäische Nation war nach wie vor China mit 293 Mieterinnen und Mietern (7 Prozent). Rund 55 Prozent der Mietenden waren Männer, 45 Prozent Frauen.

Die Zahl der Mieterinnen und Mieter, die an der ETH immatrikuliert waren, nahm 2023 wiederum zu und stieg auf 2135 (57%). Die Mieterschaft, die an der Universität Zürich eingeschrieben war, reduzierte sich zahlenmässig etwas. Sie lag mit 1031 Personen bei 27 Prozent. Mit 403 Personen stellten die Studierenden der ZHAW 11 Prozent der Bewohnerinnen und Bewohner. Die restlichen 5 Prozent verteilten sich auf die ZHdK, die PHZH, die HfH und die KME.

Insgesamt wohnten 2023 in den 4005 Zimmern der WOKO gut 8100 Personen. Dass dieser Wert über der totalen Zimmerzahl liegt, hat seine Gründe: Einerseits ist die Fluktuation relativ hoch, da sich eine grosse Zahl ausländischer Kurzstudierender nur für

maximal zwei Semester an einer Zürcher Hochschule aufhält. Andererseits sind in den rund 8100 Personen auch Untermietende sowie die Doppelbelegung von Zimmern eingerechnet. Alles in allem stellte die WOKO im letzten Jahr 2768 Mietverträge aus – 76 weniger als im Jahr 2022.

## Inbetriebnahmen und Veränderungen

Das Jahr 2023 war vergleichsweise ruhig, was Veränderungen im Liegenschaftsbestand der WOKO betrifft. Inbetriebnahmen gab es keine, jedoch kamen in bestehenden Gebäuden einzelne Zimmer dazu. Ausserbetriebnahmen fanden zwei statt: die erste per Ende Februar aufgrund der Sanierung der Hirzenbachstrasse 4 in Zürich (–28 Zimmer), die zweite an der Technikumstrasse 46 in Winterthur (–12

## Für den Ersatz der Herdplatten waren Massanfertigungen nötig.

Zimmer). Diese Liegenschaft wurde per Ende Juli an die Eigentümerschaft zurückgegeben. Für die Immobilie an der Brauerstrasse in Zürich konnte mit der Eigentümerin ein neuer Vertrag über die ganze Liegenschaft abgeschlossen werden. Da wo früher Salesianer-Mönche wohnten, gibt es nun also zusätzlichen Wohnraum für Studierende (+4 Zimmer). Bei der Liegenschaft an der Gubelstrasse 46 in Zürich zogen im vergangenen Jahr die letzten nicht studentischen Mieterinnen und Mieter aus. Seit Oktober 2023 stehen den Studierenden hier nun 11 Zimmer zur Verfügung (+7 Zimmer). Ausserdem wurde der Vertrag für das Gebäude an der Alten Landstrasse in Zollikon mit 57 Zimmern um ein weiteres Jahr bis Ende Juni 2025 verlängert.

## Unterhalt und Sanierungen

Mildes Klima, wenig Schnee, keine Stürme – Naturereignisse beschäftig-



ten die WOKO 2023 kaum. Menschen-gemachte Probleme hingegen schon. Was 2022 erstmals vermehrt aufgetreten war, hat sich im vergangenen Jahr erneut manifestiert: Es gab viele Lärmklagen und auch wieder Vandalismus. So beschädigte etwa die Mieterschaft der Bürglistrasse in Winterthur den Lift, in Zürich kam es zu Sachbeschädigungen in der Tiefgarage Bülachstrasse und auf dem Dach der Liegenschaft Uetlibergstrasse. Dies erforderte diverse kleinere Reparaturarbeiten. Grösseren finanziellen Schaden verursachte der Verlust eines Passepartout-Schlüssels der Liegenschaft Cäsar-Ritz-Strasse, der jedoch von der Versicherung übernommen wurde. Die neue Schliessanlage verfügt nun über Mechatronikzylinder, was bei einem erneuten Verlust eine schnelle, wenig aufwendige Sperrung des Schlüssels ermöglichen würde.

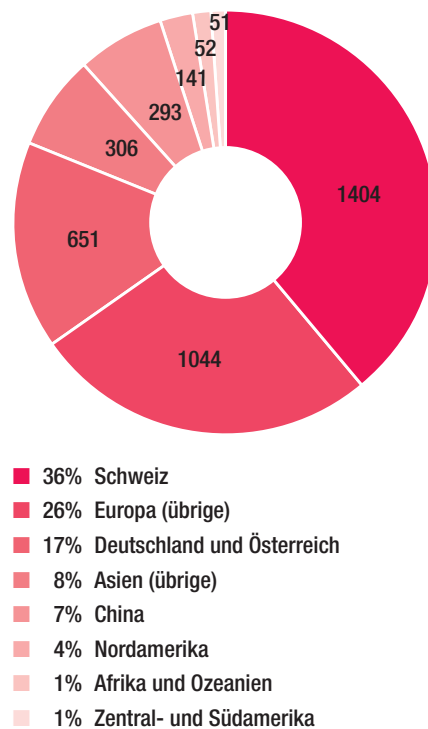
Umfassend saniert wurde 2023 das WOKO-eigene Mehrfamilienhaus an der Hirzenbachstrasse in Zürich. Nun bietet das Gebäude wieder zeitgemässen Wohnraum für 32 Studierende (siehe Fokus). Bei der Liegenschaft Gsteigstrasse in Zürich wurden sämtliche Geräte in den 31 Küchen ausgetauscht; für den Ersatz der Herdplatten in den Kleinküchen waren Massanfertigungen nötig. Eine Herausforderung stellte auch die Sanierung der morschen Fensterläden an der Technikumstrasse 36 in Winterthur dar. Denn die Läden mit Zeichnungen des Künstlers Franz Romero aus dem Jahr 1979 stehen unter Denkmalschutz und mussten erhalten bleiben, was die Reparaturarbeiten natürlich aufwendiger gestaltete. Eine Fensterladensanierung stand ebenfalls an der Leonhardshalde in Zürich an, wo gleich auch die Dachuntersicht neu gestrichen wurde. In Zusammenarbeit mit der Besitzerschaft fanden in Zürich weitere Sanierungs- und Unterhaltmassnahmen statt: etwa in den Liegenschaften Rebhüslweg (Neuanstrich von 10 Küchen), Gubelstrasse

46 (Sanierung von 2 Wohnungen und Totalersatz des Boilers) sowie Germainiastrasse (Balkonsanierung).

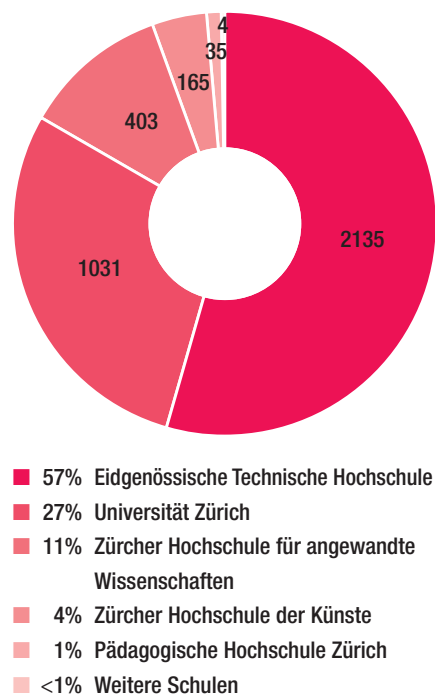
In Winterthur galt es, an der Jägerstrasse 25–47 die Fassaden zu erneuern. Diese waren in einem schlechten Zustand und es fehlte eine Wärmedämmung, was besonders in den Eckhäusern wiederholt zu Schimmelbildung in den Wohnräumen sowie in den Naturkellern führte. Um erneuten Schimmelbefall zu vermeiden, wurde bei den Eckhäusern parallel zur Fassadensanierung eine Innenwärmedämmung angebracht. Da die Häuser unter Denkmalschutz stehen, sind die möglichen Massnahmen jedoch eingeschränkt. In den Naturkellern wurde der Schimmel entfernt und das natürliche Lüftungssystem instandgesetzt. Dennoch musste die Nutzung der Keller eingeschränkt werden.

In einigen von der WOKO verwalteten Liegenschaften werden auch Räume an Gewerbetreibende vermietet. An der Uetlibergstrasse in Zürich beispielsweise befindet sich ein Restaurant. Dort wurde im vergangenen Jahr neu ein Fettabscheider eingebaut. Ausserdem realisierte die WOKO in der Tiefgarage des Gebäudes die Grundinstallation für das Aufladen von Elektroautos. Die Hälfte der Kosten deckten Fördergelder der Stadt Zürich. An der Bülachstrasse in Zürich wiederum war lange Jahre ein Elektrogeschäft eingemietet. Da dieses in Konkurs ging, musste es die Räumlichkeiten aufgeben. Diese wurden durch die WOKO geräumt, zudem mussten diverse Rückbauten gemacht und die Räume frisch gestrichen werden. Die neuen Mieter des Ladens sind zwei Studenten, die dort unter anderem eine Schreinerei betreiben.

**Mieterinnen und Mieter nach Nationalität per 31.12.2023**



**Mieterinnen und Mieter nach Schulen per 31.12.2023**



# HIRZENBACHSTRASSE 4: GESAMTSANIERUNG MIT AUGENMASS

**Das Mehrfamilienhaus an der Hirzenbachstrasse ist die einzige Liegenschaft im Besitz der WOKO. Nach einer umfassenden Sanierung bietet das bald 70-jährige Gebäude wieder zeitgemässen Wohnraum für 32 Studierende. Dank Eingriffen mit Augenmass blieben die Mietzinsen auf einem attraktiven Niveau.**

Seit ihrer Gründung 1956 war die WOKO ausschliesslich Vermieterin von Liegenschaften, die ihr von anderen Organisationen zur Verfügung gestellt wurden. Im Jahr 2002 bot sich aber die Chance, ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus an der Hirzenbachstrasse 4 in Schwamendingen als Anlageobjekt zu erwerben. Die Liegenschaft umfasste beim Kauf acht Vierzimmerwohnungen sowie vier Einzimmerappartements. Im Rahmen der natürlichen Fluktuation der Mieterschaft zogen nach und nach Studierende ein. Insgesamt konnte so schlussendlich Wohnraum für 28 Personen zur Verfügung gestellt werden.

Im Jahr 2003 wurden die Fassaden aufgefrischt und das Dach gedämmt, 2009 liess die WOKO eine mögliche Weiterentwicklung der Liegenschaft prüfen. Fachleute erarbeiteten verschiedene Varianten, darunter einen Anbau und eine Aufstockung, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Aus diversen Gründen liess sich aber keine davon realisieren – eine Weiterentwicklung der Liegenschaft war daher nur innerhalb des bestehenden Volumens möglich. Um dies umzusetzen, beschloss die WOKO, zusammen mit der Optimierung des Zimmerangebots auch gleich die Sanierung des Hauses an die Hand zu nehmen.

Das Gebäude benötigte eine umfassende Instandsetzung: Die Abwasserleitungen waren teilweise marode, in verschiedenen Zimmern kam es im Winter aufgrund der kalten Aussenwände zu Schimmelbildung, und der Energieverbrauch war wegen der un-

gedämmten Fassaden sehr hoch. Zudem eigneten sich die engen, verwindelten Grundrisse nur bedingt für studentisches Wohnen.

## Vier zusätzliche Zimmer

Die von der WOKO beauftragte Architektin Gabriela Güntert aus Zürich erarbeitete mehrere Varianten für die Optimierung der Grundrisse und die Sanierung. Obenaus schwang dabei letztlich eine Lösung mit zwei 4er-WGs pro Geschoss und insgesamt 32 Zimmern – 4 mehr als bis anhin. Der Liegenschaftenausschuss des Vorstands favorisierte diese Lösung nicht zuletzt auch aufgrund der Ergebnisse einer Umfrage unter Studierenden von 2021 (siehe Seite 10), in denen diese klar für kleinere WGs votiert hatten. Der nun umgesetzte Vorschlag umfasst pro Stockwerk zwei 4er-WGs mit je einer Wohnküche. «Diese Variante hat bei

gleicher Zimmerzahl nebenbei noch den Vorteil, dass die Wohnungen problemlos auch von Familien genutzt werden könnten – etwa, falls wir die Liegenschaft einmal verkaufen würden», sagt Markus Helbling, Leiter Liegenschaften bei der WOKO.

Die Arbeiten für die Sanierung und die Grundrissanpassungen starteten im März 2023 und konnten auf das Jahresende hin abgeschlossen werden. Dabei wurden auch weitere Wünsche von Studierenden und der WOKO umgesetzt: So teilen sich neu nur noch je zwei WG-Bewohnende eine Nasszelle mit Dusche und WC, die bauphysikalischen Probleme – etwa die Schimmelbildung – konnten gelöst werden, und die Mietpreise halten sich trotz umfassender Erneuerung im Rahmen. Vor der Sanierung kostete ein Zimmer im Schnitt 563 Franken, neu werden es rund 630 Franken sein. «Wir haben, wo immer möglich, ökonomische Lösungen gesucht und bei jedem Bauteil abgewogen, ob es weiterverwendet werden kann», sagt Architektin Gabriela Güntert.

So wurden beispielsweise für die Neuorganisation der Grundrisse möglichst wenige tragende Wände angetastet, da solche Eingriffe rasch ins Geld gehen. Nur gerade an zwei Stellen pro WG waren Wanddurchbrüche nötig. Beibehalten wurden auch alle Rohre der elektrischen Installationen – jedoch mit einer neuen Verkabelung – sowie ein Teil der massiven Parkettböden in den Zimmern. Das Treppenhaus blieb, mit Ausnahme des Verputzes, ebenso unangetastet wie die Kellerräume.

Die neue Grundrissstruktur ist einfach: Die Fläche des bisher mittig zwischen den beiden grösseren Wohnungen angeordneten Einzimmerappartements wurde durch eine Trennwand halbiert, Küche und Bad wurden entfernt. Je eines der beiden so entstandenen Zimmer ist neu mit der Nachbarwohnung verbunden und erweitert diese

### Studentisches Wohnhaus Hirzenbachstrasse

#### Standort

Hirzenbachstrasse 4

#### Bauherrschaft

WOKO Studentische Wohngenossenschaft, Zürich

#### Betreiberin

WOKO Studentische Wohngenossenschaft, Zürich

#### Architektur

Gabriela Güntert Architektur, Zürich

#### Bauzeit

März 2023 bis Dezember 2023

#### Investitionsvolumen

Fr. 2,5 Mio.

#### Erstbezug

Februar 2024

#### Wohnangebot für Studierende

8 WGs à 4 Zimmer, total 32 Zimmer

#### Mietpreise

Fr. 565.– bis 710.–/Mt.



Die renovierte Südfassade mit den neuen, raumhohen Fenstern der vier zusätzlichen Zimmer.

**Nach der Sanierung  
bietet die Hirzenbach-  
strasse wieder  
zeitgemässen Wohnraum  
für 32 Studierende.**



Der grosszügige Grünraum ist ein grosses Plus der Liegenschaft.



Renoviertes Treppenhaus.



Dusche und WC.



WG-Zimmer mit eigenem Balkon.



Jede WG verfügt über zwei Nasszellen.



Balkon mit erneuertem Bodenbelag.

## Studentisches Wohnen stellt spezielle Ansprüche

Zwei Studien, an denen auch die WOKO beteiligt war, haben in den letzten Jahren gezeigt, wie Studierende in Zürich gerne wohnen möchten (siehe Geschäftsberichte 2017 und 2021). Oben auf der Liste stehen etwa kleinere WGs für vier bis fünf Personen und Zimmer mit einem eigenen Bad. Im Rahmen von neuen Projekten oder bei der Sanierung bestehender Liegenschaften versucht die WOKO wo möglich, solche Wünsche zu berücksichtigen. «Dabei müssen wir aber immer eine Balance finden zwischen dem Machbaren und den Kosten, die sich schlussendlich im Mietzins niederschlagen», sagt Markus Helbling, Leiter Liegenschaften bei der WOKO.

Neben den Wünschen der Studierenden fliesst auch die langjährige Erfahrung der WOKO im Betrieb studentischer Wohnliegenschaften mit ein. Dabei geht es vor allem um die Ausstattung und die Oberflächen. «Im

Gegensatz zu gängigen Mietwohnungen ist die Beanspruchung aufgrund der zahlreichen Wechsel der Mieterschaft und des nicht immer sorgsamen Umgangs höher», sagt Helbling. Bezüglich Ausstattung hat sich in den letzten Jahren etwa gezeigt, dass eine Möblierung der Zimmer – ausser bei aus dem Ausland Zuziehenden – nicht mehr den Bedürfnissen der Mehrheit der Studierenden entspricht. Bei der umfassenden Sanierung der Hirzenbachstrasse wurden deshalb nur die Wohnküchen und die Nasszellen möbliert und ausgestattet. Eine Besonderheit ist je ein grosser Einbauschränk pro WG-Mitglied in der Wohnküche, der zusätzlichen Stauraum schafft und sich flexibel verwenden lässt. Beim Innenausbau wiederum stehen robuste, langlebige und einfach zu reinigende Materialien im Vordergrund – etwa keramische Bodenbeläge, dauerhafte Wandverputze und Küchenarbeitsflächen aus mas-

sivem Chromstahl. Dabei wird immer ein Gleichgewicht zwischen ansprechender Gestaltung und Langlebigkeit gesucht.

Ein weiteres Augenmerk gilt der Haustechnik – etwa den Lüftungsanlagen. Diese werden möglichst so ausgelegt, dass sie ohne Zutun der Mieterschaft funktionieren. «Aufgrund der häufigen Wechsel geht das Wissen über den Betrieb von Geräten rasch verloren und kann nicht bei jedem Einzug neu vermittelt werden», sagt Markus Helbling. Eine Herausforderung ist jeweils auch die Ausstattung der Küchen: So müssen etwa der Kühlschrank und das Tiefkühlfach mehr Platz für Lebensmittel bieten als in einer Familienwohnung, da häufig jedes WG-Mitglied nach eigenen Vorlieben einkauft. Gleiches gilt beim Stauraum für ungekühlte Lebensmittel, bei den Arbeitsflächen und den Herdplatten, denn nicht selten kochen mehrere WG-Mitglieder parallel.



Die neuen Wohnküchen sind das Herzstück der 4er-WGs.

## Durch die Anpassung der Grundrisse konnten vier zusätzliche Zimmer und grosszügige Wohnküchen geschaffen werden.

zu einer 4er-WG. Die bisherigen Küchen wurden zu Wohnküchen erweitert und die Bäder durch je zwei kleine Nasszellen mit Dusche und WC ersetzt. Die Zimmer für die Studierenden haben eine Fläche zwischen 12 und 14 Quadratmetern. Mit 23 Quadratmetern bietet die Wohnküche genug Platz für das Gemeinschaftsleben.

Der Ausbau der Wohnungen ist einfach und robust: Wo in den Zimmern neue Böden nötig waren, wurde analog zum Bestand industrielles Massivholzparkett verlegt. Alle Wände erhielten einen widerstandsfähigen, weiss gestrichenen Verputz, in den Küchen und Nasszellen liegt ein hellgrauer Kunststein-Plattenbelag. Die Wände der Nasszellen sind mit weissen Platten verkleidet, ein grosser Spiegel lässt die Räume grösser erscheinen. Die Küchen umfassen zwei Zeilen: Auf der einen Seite sind raumhohe Schränke mit weissen Türen angeordnet, auf der anderen die Arbeitsfläche mit Herd und

Spülbecken. Als Kontrast hat dieser Bereich hellblaue Türen. Erstmals in WOKO-WGs sind Geschirrspüler eingebaut – auch dies ein Wunsch aus den Umfragen.

### Komplett neue Haustechnik

Viele Eingriffe im Rahmen der Renovation sind auf den ersten Blick kaum sichtbar: Neben den Elektroleitungen wurden auch die Wasser- und Abwasserrohre ersetzt; die Nasszellen erhielten eine Belüftungsanlage, die dank Nachströmventilen an Fenstern und Türen zusätzlich für einen minimalen Luftwechsel in den Räumen sorgt und so Feuchteproblemen vorbeugt. Ebenfalls neu sind die Wohnungstüren gemäss heutigen Brandschutznormen. Die Fassade wurde gedämmt, was in Kombination mit den ersetzten Fenstern den Heizenergieverbrauch markant senkt. Bei der Gestaltung der Fassade wurde darauf geachtet, typische Details aus den 1950er-Jahren

– etwa die grauen Fensterbänder, die Fensterbänke aus Kunststein und die vertikalen Auskragungen auf der Gartenseite – beizubehalten oder im gleichen Stil wiederherzustellen. Ein neues Detail sind die raumhohen Fenster auf der Südseite im Bereich der einstigen Küchen der Einzimmerappartements. Sie sorgen für ausreichend Tageslicht.

Nach der umfassenden Erneuerung bietet das einzige studentische Wohnhaus im Besitz der WOKO wieder zeitgemässen Wohnraum für 32 Studierende. Diese profitieren dank der Renovation mit Augenmass von immer noch günstigen Mieten. Ein weiteres Plus sind der grosse Garten mit Grillplatz und die zentrale Lage: Dank der nahen S-Bahnstation Stettbach und den zwei Tramlinien sind die Hochschulstandorte im Stadtzentrum, die Uni Irchel und die ETH Hönggerberg rasch erreichbar.

Text: Reto Westermann



# ZAHLEN UND FAKTEN

Im vergangenen Jahr hat die WOKO einige Umstellungen in der Buchhaltung vorgenommen, was sich zum einen auf die Darstellung der Rechnung auswirkt und zum anderen den Vergleich mit den Vorjahreszahlen etwas erschwert. Grundsätzlich entwickelten sich die Finanzen stabil – so liegen die Umsätze der WOKO-Liegenschaften (Eigenliegenschaften und Anmiete) 2023 bei 9,377 Millionen Franken. Nimmt man auch die Liegenschaften im Verwaltungsmandat dazu, beträgt der Bruttogesamtumsatz mittlerweile 29,9 Millionen Franken (Vorjahr: 29,5 Mio.). Zurückzuführen ist der Anstieg auf das erste vollständige Betriebsjahr der verschiedenen kleineren Liegenschaften, die 2022 in Betrieb genommen wurden, und auf die Mietzinserhöhungen.

## Übergang zu verursachergerechter Verrechnung

Wie im Vorjahr erzielte die WOKO auch 2023 ein positives Ergebnis: Die Jahresrechnung schliesst mit einem Plus von 29'769 Franken ab – erreicht damit das budgetierte Ziel jedoch nicht. Hauptgrund ist, dass sich die Verrechnung der Verwaltungsaufwände 2023 im Umbruch befand. Für die Zimmervermietung an internationale Austauschstudierende wurde erst im Lauf des Jahres eine verursachergerechte Verrechnung der Zusatzaufwände eingeführt, während die Liegenschaftsrechnungen der Eigentümer bereits ab Anfang des Jahres von diesen Aufwänden entlastet wurden. Insbesondere wegen der auf ein oder zwei Semester befristeten Mietdauer verursacht die Vermietung an Austauschstudierende in der Bewirtschaftung einiges an Mehraufwand für die WOKO. So resultierte aufgrund der Umstellung der Verrechnung 2023 ein Ergebnis unter Budget. Dafür schloss die Liegenschaftsrechnung der WOKO besser als budgetiert ab – mit einem Plus von 44'000 Franken.

## Zimmerzahlen und Mieten

Mit 4005 Zimmern (+3) stagnierte die Zimmerzahl praktisch auf dem Vorjahresniveau. Die durchschnittliche Monats-

miete pro Zimmer stieg 2023 minim von 594 auf 602 Franken. Die Zunahme ist auf Mietzinsanpassungen, höhere Mietpreise in den neu hinzugekommenen Zimmern und auf einen Wechsel in der Erfassungsmethodik zurückzuführen. Neu werden die Durchschnittsmieten in den Liegenschaften jeweils per Stichtag 31. Dezember angegeben statt wie bisher als Durchschnittsmieten über das ganze Jahr.

## Änderung bei den Verwaltungskosten

Methodische Anpassungen fanden, wie schon erwähnt, auch bei den Verwaltungskosten statt. Gegenüber dem Vorjahr stieg das Vermietungs- und Verwaltungshonorar um rund 235'000 Franken. Neu werden dafür Aufwände im Umfang von über 250'000 Franken, die bisher als Dienstleistungen bei den Liegenschaften verrechnet wurden, den Verwaltungskosten zugeschlagen. Alles in allem liegen die Aufwände für die Verwaltung studentisch genutzter Zimmer 2023 im gleichen Rahmen wie im Vorjahr. Wie bisher macht der Personalaufwand gut 80 Prozent der Verwaltungskosten aus.

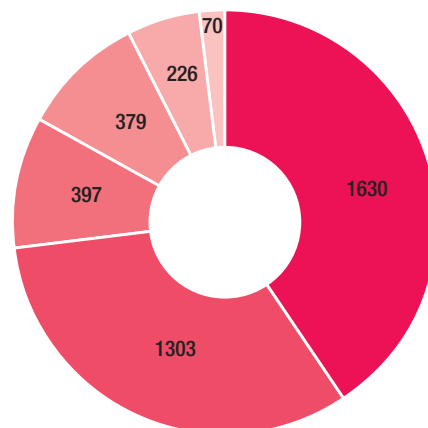
## Sanierung Hirzenbach finanziell geglückt

Voraussichtlich ohne grosse finanzielle Überraschungen sollte die Sanierung der Liegenschaft Hirzenbachstrasse in Zürich abgeschlossen werden können. Dank der Rückzahlung eines Darlehens war es der WOKO möglich, das Projekt ohne die Aufnahme von Fremdkapital zu finanzieren. Die Bauabrechnung ist noch ausstehend. In der Bilanz schlägt sich die Sanierung mit einem höheren Aktivposten (Baukonto) nieder.

## Ausblick in die Zukunft

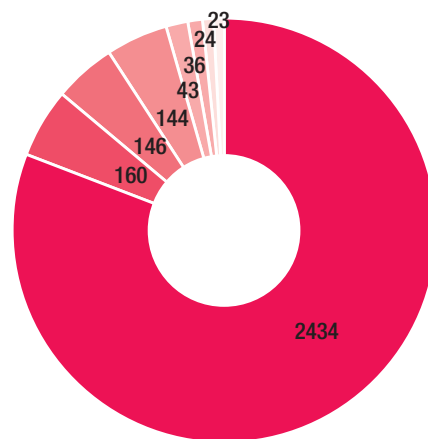
Auch für 2024 rechnet die WOKO mit einem positiven Jahresergebnis. Dies, obwohl weiterhin mit steigenden Kosten zu rechnen ist – etwa bei den Anmieten, Unterhaltskosten, Energiepreisen und beim Personalaufwand. Diese Kostensteigerungen gilt es unter anderem über Mietzinserhöhungen rechtzeitig auszugleichen. Insgesamt stehen die Finanzen der WOKO auf solidem Grund.

Anzahl Zimmer nach Vertragspartnern per 31.12.2023



- 41% Stiftung für Studentisches Wohnen (SSWZ)
- 32% WOKO, Genossenschaften, Private
- 10% SWOWI: Studentischer Wohnraum in Winterthur und Wädenswil
- 9% Eidgenossenschaft/ETH
- 6% Stadt Zürich
- 2% Kanton Zürich/UZH

Verwaltungskosten im Jahr 2023 (in Tausend Franken)



- 81% Personalaufwand
- 5% Raumkosten, übrige Bürokosten
- 5% Abschreibungen, IT
- 5% Übriger Verwaltungsaufwand
- 1% Telefon, Internet, Porti, Post- und Bankspesen
- 1% Kommunikation, Werbung
- 1% Versicherungen, Revision
- 1% Drucksachen, Büromaterial

## BILANZ

per 31.12.	Anhang Nr.	2023 CHF	2022 CHF
<b>Aktiven</b>			
Flüssige Mittel		2'305'983	5'429'342
Mieterforderungen		86'933	98'879
Übrige Forderungen		524'199	149'972
Heiz- und Nebenkosten		168'480	168'480
Aktive Rechnungsabgrenzungen		124'855	196'492
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>3'210'450</b>	<b>6'043'165</b>
Mobiliar, Einrichtungen, EDV, Fuhrpark		464'500	649'300
Eigenliegenschaft		3'095'905	1'305'890
Ausbau Rohbaumietliegenschaften		3'053'000	3'387'000
<b>Sachanlagen</b>		<b>6'613'405</b>	<b>5'342'190</b>
Wertschriften, Sparkonto, Festgeld		7'287'430	3'572'920
Garantiehinterlagen und Anteilscheine		1'705'747	1'695'586
Darlehen		1'000'000	2'017'370
Finanzanlagen		9'993'177	7'285'876
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>16'606'583</b>	<b>12'628'065</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>19'817'033</b>	<b>18'671'230</b>
<b>Passiven</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		286'804	164'857
Verbindlichkeiten Mieter		2'562'014	1'937'292
Kautionen, kapitalisierte Kautionszinsen		4'128'935	3'977'285
Kontokorrente Vertragspartner		788'390	990'082
Passive Rechnungsabgrenzungen		950'564	703'615
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>8'716'707</b>	<b>7'773'131</b>
Städtische Darlehen	1	1'920'800	2'160'450
Übrige Darlehen	2	1'132'200	1'226'550
Erneuerungsfonds	3	5'135'600	4'777'320
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>8'188'600</b>	<b>8'164'320</b>
Genossenschaftskapital		5'500	5'500
Gesetzliche Gewinnreserven		4'000	4'000
Freie Gewinnreserven		2'676'223	2'676'223
Rückstellungen studentische Wohnprojekte		764'878	616'701
Verlustvortrag		-568'645	-642'857
Jahresgewinn		29'769	74'212
<b>Eigenkapital</b>		<b>2'911'726</b>	<b>2'733'780</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>19'817'033</b>	<b>18'671'230</b>



## ERFOLGSRECHNUNG

1.1. – 31.12.	Anhang Nr.	2023 CHF	2022 CHF
<b>Nettoerlöse</b>			
Nettoerlös Liegenschaften	4	9'377'002	9'394'821
Vermietungs- und Verwaltungshonorar		2'871'461	2'634'913
Ertrag aus Dienstleistungen		1'348'278	1'416'232
Mahn- und Umtriebsgebühren		62'952	80'664
Projektverrechnungen, übrige Erträge		76'775	89'124
<b>Betrieblicher Nettoerlös</b>		<b>13'736'469</b>	<b>13'615'755</b>
<b>Liegenschaftenaufwand</b>			
Liegenschaftenaufwand	5	-8'028'302	-8'029'273
Einlagen Erneuerungsfonds	3	-358'280	-310'280
<b>Personalaufwand</b>			
Personalkosten Liegenschaften	5	-435'767	-570'579
Personalkosten Verwaltung		-2'567'742	-2'274'098
Personalkosten Dienstleistungen		-1'291'708	-1'416'232
<b>Total Personalaufwand</b>		<b>-4'295'217</b>	<b>-4'260'909</b>
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>			
Raumkosten		-160'311	-129'871
Verwaltungsaufwand		-172'109	-144'126
Kommunikation, Werbung		-36'037	-34'466
Übriger Betriebsaufwand		-168'379	-116'274
Abschreibungen	6	-547'200	-546'693
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen</b>		<b>-29'366</b>	<b>43'862</b>
<b>Finanzaufwand</b>			
Finanzaufwand		-10'216	-22'000
<b>Finanzertrag</b>			
Finanzertrag		69'351	52'350
<b>JAHRESGEWINN / -VERLUST</b>		<b>29'769</b>	<b>74'212</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, das 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 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.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Firma, Rechtsform und Sitz: Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich</b>		
<b>Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt</b>	<b>42.9</b>	<b>44.0</b>
Verwaltung	20.0	20.6
Hauswartung und Reinigung	16.8	17.1
Hausverantwortliche	6.1	6.3
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen</b>	<b>949</b>	<b>57'637</b>
<b>Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven</b>		
Mietzinskaution für eigene Büroräumlichkeiten an der Stauffacherstrasse 101 (unter Garantiehinterlagen und Anteilscheine ausgewiesen)	50'175	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:	3'053'000	3'387'000

## Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Jahresrechnung

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	CHF	CHF
<b>1 Städtische Darlehen für Grundaussstattungsinvestitionen</b>	<b>1'920'800</b>	<b>2'160'450</b>
Max-Bill-Platz 11–15 CHF 1'900'000 (Zinssatz 0%) bis 2026, geschuldeter Betrag	285'000	380'000
Bahnhaldenstrasse 9/11 CHF 1'000'000 (Zinssatz 0%) bis 2034, geschuldeter Betrag	500'000	550'000
Freilagerstrasse 90/92 CHF 1'893'000 (Zinssatz 0%) bis 2036, geschuldeter Betrag	1'135'800	1'230'450
<b>2 Privates Darlehen für Grundaussstattungsinvestitionen</b>	<b>1'132'200</b>	<b>1'226'550</b>
Freilagerstrasse 90/92 CHF 1'887'000 (Zinssatz 0%) bis 2036, geschuldeter Betrag	1'132'200	1'226'550
<b>3 Erneuerungsfonds</b>	<b>5'135'600</b>	<b>4'777'320</b>
Stand EF Eigenliegenschaft am 1. Januar	640'600	564'200
Ordentliche und ausserordentliche Einlage EF vor Sanierung Eigenliegenschaft	111'400	76'400
Stand EF Rohbaumietliegenschaften am 1. Januar	3'159'880	3'031'000
Ordentliche Einlage EF Rohbaumietliegenschaften	128'880	128'880
Stand EF Mobiliar und Einrichtung am 1. Januar	976'840	871'840
Ordentliche Einlage EF Mobiliar und Einrichtung	118'000	105'000
<b>Total ordentliche Einlagen</b>	<b>358'280</b>	<b>310'280</b>
<b>4 Nettoerlös Liegenschaften</b>	<b>9'377'002</b>	<b>9'394'821</b>
Mieterträge Wohnen	8'967'600	8'895'534
Mieterträge Gewerbe, Parkplätze	53'184	56'174
Leerstand, Mietzinsausfälle	-149'075	-18'210
Übrige Liegenschaftenerträge	505'293	461'323
<b>5 Liegenschaftenaufwand</b>	<b>8'464'070</b>	<b>8'599'853</b>
Mietaufwand Fremdliegenschaften	5'973'426	5'882'867
Versicherungen, Abgaben	7'953	30'518
Reparaturen, Unterhalt	151'171	204'746
Vermietungs- und Verwaltungsaufwand Liegenschaften	778'955	753'195
Nebenkosten	1'552'564	1'728'527
<b>6 Abschreibungen</b>	<b>547'200</b>	<b>546'693</b>
Eigenliegenschaft	28'400	17'789
Ausbau Rohbaumietliegenschaften	334'000	332'278
Ausstattung, Mobiliar Liegenschaften	144'800	142'579
IT Verwaltung	40'000	54'047





## 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 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung 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. Gmünder  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 18. März 2024

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

# ORGANE UND VERWALTUNGSTEAM

## Geschäftsführung und Stab

Karin Schulte<sup>°</sup> – Geschäftsführerin  
Pajtesa Dërmaku – Stabsstelle  
Kristin Hartmann (bis November) – Stabsstelle  
Ivana Klauser (bis April) – Stabsstelle  
Amanda Prete – Stabsstelle  
Stephanie Schelling – Stabsstelle  
Céline Strüby – Stabsstelle

## Finanzen

Thomas Gnekow<sup>°</sup> – Leiter  
Elena Frei – Finanzen  
Irfan Keka – Finanzen

## Liegenschaften

Markus Helbling<sup>°</sup> – Leiter  
Rosa Alves – Reinigung  
Anna Bollinger – Reinigung  
Paula Brito – Reinigung  
Isabel Da Silva Martins – Reinigung  
Yvonne Frei – Reinigung  
Helena Gonçalves – Reinigung  
Alexandra Heimgartner – Hauswartung  
Kuno Hürzeler – Hauswartung  
Hanumsha Ibrahim – Liegenschaften  
Kristina Janjis – Reinigung  
Mike Leuenberger – Liegenschaften  
Saratha Malarvannan (bis Januar) – Reinigung  
Issa Malou Ouro – Reinigung  
Pietro Maurizi (bis November) – Hauswartung  
Ahmet Murina – Hauswartung  
Tania Pestana – Hauswartung  
Vebi Ramadani – Hauswartung  
Sarita Stojanovska – Reinigung  
Rinor Tairi (bis August) – Hauswartung  
Ali Uzdiyen – Hauswartung  
Juan Carlos Vazquez – Hauswartung  
Xiaolin Wang – Reinigung  
Philipp Wettstein – Liegenschaften  
Pascal Wyss (bis Juni) – Hauswartung

## Wohnen

Regula Jenny<sup>°</sup> – Leiterin  
Desirée Almeida (bis September) – Verantwortliche  
Studentisches Wohnen  
Markus Bosseler – Studentisches Wohnen  
Rosalie Fankhauser – Studentisches Wohnen  
Alma Greljo (bis Juli) – Wohnen

Marina Jaafar-Fischer – Studentisches Wohnen  
Bettina Junker – Verantwortliche Vermietung Winterthur  
Janis Kappeler (bis April) – Verantwortlicher Vermietung  
Rania Khamel – Vermietung  
Fabian Klingler – Verantwortlicher Studentisches Wohnen  
Emina Kukic – Vermietung  
Remi Kummer – Vermietung  
Robin Kyburz (bis August) – Vermietung/Studentisches Wohnen  
Dijana Miodragovic – Verantwortliche Vermietung  
Soraya Rodrigues Gonçalves – Studentisches Wohnen  
Florence Rogenmoser (bis Juni) – Vermietung  
Ilhan Sheikh – Vermietung  
Nicolas Sovilla – Vermietung  
Mai Truong (bis Juli) – Studentisches Wohnen

73 studentische Hausverantwortliche

<sup>°</sup> Geschäftsleitung

## Vorstand

Immanuel Stocker – Präsident  
Cornelia Estermann – Vizepräsidentin  
Marianne Dutli Derron  
Katrin Eichelberger  
Alexandros Psomas  
Lukas Reichling  
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 2023

	Eigentümer (ZN=Zwischennutzung) (RM=Rohbaumierte)	Anzahl Zimmer per 31.12.23	Ø Bruttomietzins pro Zimmer/Monat per 31.12.23
Alte Landstrasse 98, 8702 Zollikon	ETH (ZN)	57	765
Altstetterstrasse 183, 8048 Zürich	Stadt ZH	39	507
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	666
Brauerstrasse 99, 8004 Zürich	Vereinigung Don Bosco Werk	18	766
Bucheggstrasse 4–12, 8037 Zürich	SSWZ	130	583
Bülachhof 1–3, 8057 Zürich	SSWZ	222	545
Bülachstrasse 1–11, 8057 Zürich	SSWZ	266	519
Bürglistrasse 21, 8400 Winterthur	Siska	77	616
Cäsar-Ritz-Strasse, 8046 Zürich	SSWZ	332	571
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	728
Elsastrasse 17, 8004 Zürich	SSWZ	21	486
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	570
Gärtnerstrasse 4, 8400 Winterthur	AXA	93	684
Genossenschaftstrasse 13/18, 8050 Zürich	maw	62	671
Germaniastrasse 103, 8044 Zürich	SSWZ	28	498
Gsteigstrasse 18, 8049 Zürich	SSWZ	31	894
Gubelstrasse 44, 8050 Zürich	SSWZ	16	507
Gubelstrasse 46, 8050 Zürich	SSWZ	11	750
Hafnerstrasse 17, Konradstrasse 49–55, 8005 Zürich	PWG	22	368
Hirzenbachstrasse 4, 8051 Zürich (in Sanierung)	WOKO	32	–
Hochstrasse 108, 8044 Zürich	SSWZ	25	524
Ilanzhofweg 5, 8057 Zürich	BG Freiblick	3	411
Immenweg 39/41, 8050 Zürich	Allerheiligen-Stiftung Zürich	18	697
Jägerstrasse 25–47, 8406 Winterthur	Auwiesen Immobilien AG	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	467
Leonhardshalde 15, 17, 19, 8001 Zürich	Stadt ZH	37	603
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	813



# ÜBERSICHT ALLE LIEGENSCHAFTEN UND KENNZAHLEN 2023

	Eigentümer (ZN=Zwischennutzung) (RM=Rohbaumierte)	Anzahl Zimmer per 31.12.23	Ø Bruttomietzins pro Zimmer/Monat per 31.12.23
Meierwiesenstrasse 62, 8064 Zürich	SSWZ	169	548
Münstergasse 25, 8001 Zürich	Stadt ZH	13	352
Nelkenstrasse 11, 8006 Zürich	ETH	16	660
Obertor 32, 8400 Winterthur	Stadt Winterthur	27	712
Pflanzschulstrasse 6a, 8400 Winterthur	Stadt Winterthur	9	583
Predigergasse 13, 8001 Zürich	Stadt ZH	6	375
Rebhüslweg 1, 3, 5, 8046 Zürich	SSWZ	67	560
Riedtli-Siedlung, 8006 Zürich	Stadt ZH	28	514
Röntgenstrasse 86, 8005 Zürich	Stadt ZH	3	291
Rütihofstrasse 48, 8049 Zürich	BG Sonnengarten	8	731
Schaffhauserstrasse 133, 8400 Winterthur	Privat	25	609
Schönleinstrasse 14, 8032 Zürich	Kanton ZH	10	641
Sonneggstrasse 17, 8006 Zürich	ETH	24	790
Sonneggstrasse 21, 8006 Zürich	ETH	12	550
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	401
Technikumstrasse 36, 8400 Winterthur	SWOWI	32	566
Technikumstrasse 46, 8400 Winterthur (bis Juli 2023)	Blatter Stiftung	0	–
Turnerstrasse 21, 8006 Zürich	ETH	20	384
Ueberlandstrasse 17, 8953 Dietikon	ETH	33	450
Uetlibergstrasse 111/111a, 8045 Zürich	Stiftung Abendrot	236	756
Uetlibergstrasse 111b, USZ, 8045 Zürich	Stiftung Abendrot	180	1096
Wildbachstrasse 18, 8400 Winterthur	Stadt Winterthur	21	657
Witellikerstrasse 20, 8008 Zürich	Stiftung für Studentenhäuser, SWISS RE	100	530
Zederstrasse 12, 8032 Zürich	Kanton ZH	9	501
Zürichbergstrasse 24, 8032 Zürich	Kanton ZH	28	533
<b>TOTAL</b>		<b>4'005</b>	<b>602</b>

Kennzahlen über alle Liegenschaften	2023	2022	Abweichung in %
Anzahl Zimmer	4'005	4'002	0.07%
Mietzins pro Zimmer/Monat*	602	592	1.69%

\*Änderung der Methodik: Der Bruttomietzins wird neu per Stichtag 31.12. ausgewiesen (Vorjahr: Ø über das ganze Jahr).



WOKO Studentische  
Wohngenossenschaft  
Stauffacherstrasse 101  
8004 Zürich

[www.woko.ch](http://www.woko.ch)