

WOKO

GESCHÄFTSBERICHT 2015



INHALT

VORWORT	1
GESCHÄFTSGANG IM ÜBERBLICK	
THEMEN DES JAHRES	4
IN BETRIEB	6
IM BAU UND IN PLANUNG	7
MIETERINNEN UND MIETER	8
ZAHLEN UND FAKTEN	9
FOKUS	
WOKO-PENDANTS: EIN BLICK NACH GENÈVE UND LAUSANNE	10
FINANZEN	
VERWALTUNGSRECHNUNG	14
LIEGENSCHAFTENRECHNUNG	15
BILANZ	16
ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG	17
ÜBERSICHT LIEGENSCHAFTEN	20
ORGANE UND VERWALTUNGSTEAM	21

Herausgeber WOKO Studentische Wohngenossenschaft, Zürich **Texte** WOKO/Alpha Media AG, Winterthur **Gestaltung** editorial-design, Zürich **Fotos** Alessandro Della Bella, Zürich **Korrektur** Käthi Zeugin, Zürich **Druck** FO-Fotorotar AG, Egg **Papier** PlanoJet FSC **Auflage** 350 **Bildstrecke** Umzug der WOKO-Geschäftsstelle an die Stauffacherstrasse 101 am 28. und 29. Oktober 2015

DYNAMIK IM STUDIERENDENWOHNEN

Das anhaltende Engagement der WOKO, der Stiftung für studentisches Wohnen sowie zahlreicher privater Investoren trägt Früchte: Innert nur zehn Jahren – von 2006 bis 2015 – hat sich das Wohnraumangebot der WOKO mehr als verdoppelt und ist von 1300 auf 2670 Zimmer angewachsen. Die kommenden drei Jahre werden ein weiteres Wachstum bringen, sodass die WOKO 2018 voraussichtlich Wohnraum für 3500 Studierende anbieten kann. Das WOKO-Team hat die Herausforderungen dieser rasanten Entwicklung 2015 mit grosser Motivation, Effizienz und Leistungsbereitschaft gemeistert.

Zum quantitativen Wachstum kommt als weitere Herausforderung die Internationalisierung der Studierenden. Ein wachsender Anteil der Mieterinnen und Mieter stammt aus allen Teilen der Welt, und immer mehr von ihnen halten sich nur für ein oder zwei Semester in Zürich auf. Diese Entwicklungen stellen das WOKO-Modell der selbstorganisierten Wohngemeinschaften auf die Probe: Die Integration der kurzfristigen Bewohnerinnen und Bewohner ist zu einer zentralen Aufgabe geworden, die die WGs selbst, aber auch alle Bereiche innerhalb der WOKO-Verwaltung stark fordert.

Die «Alleinherrschaft» der WG beim studentischen Wohnen ist eine schweizerische Spezialität. Andere europäische Länder – zum Beispiel die Niederlande, Frankreich oder Grossbritannien – kennen diese Wohnform kaum. In Neubauten werden dort fast ausschliesslich Einzelstudios mit eigener Dusche und Kochnische angeboten. Die WOKO ist zwar interessiert, den Anteil an Studios in ihrem Portfolio auszubauen, sie vertraut aber nach wie vor auf die Integrationskraft der WG und auf die Fähigkeit der Studierenden, ihr Zusammenleben selbstverantwortlich zu organisieren.

Mit Freude stellen wir fest, dass studentisches Wohnen vermehrt zu einem öffentlichen Thema geworden ist und auch das Interesse privater Investoren geweckt hat. So hat der Stadtrat von Zürich im Oktober 2015 Vertreter der Immobilienwirtschaft, höhere Beamte sowie die Organisationen des Jugendwohnens zu einem gut besuchten «Echoraum» über studentisches Wohnen eingeladen. Dabei wurde unter anderem kritisiert, dass der Kanton Zürich als Träger von Universität und Fachhochschulen kein mit dem städtischen Jugendwohnkredit vergleichbares Förderinstrument zur Verfügung stellt. Vermehrt springen hier aber private Investoren in die Bresche. Gegenwärtig realisieren diese beispielsweise zwei sehr grosse Wohnbauprojekte auf dem Campus der ETH Höggerberg. Die Wohnhäuser HWW und HWO stehen ab Herbst 2016 zur Verfügung. Wir sind gespannt, wie sich das neue Angebot von rund 1000 überdurchschnittlich ausgestatteten Zimmern auf die Wohnraumnachfrage der Studierenden auswirkt, und halten uns mit dem Initiieren neuer Projekte vorderhand etwas zurück.

Daniel Kurz, Präsident



THEMEN DES JAHRES

Das Geschäftsjahr 2015 stand bei der WOKO einmal mehr im Zeichen des Wandels: Zu den wichtigsten Veränderungen gehörten die Zusammenarbeit mit der Stiftung für studentischen Wohnraum in Winterthur (SWOWI), der Umzug in neue Büroräumlichkeiten und die Anpassung der Organisationsstruktur. Parallel zu den Neuerungen gab selbstverständlich auch das Tagesgeschäft einiges zu tun – kein Wunder bei 2670 Zimmern und ebenso vielen Mieterinnen und Mietern.

SWOWI Winterthur

Ein Thema von grosser Bedeutung war in der zweiten Jahreshälfte die künftige Zusammenarbeit der WOKO mit der Stiftung für studentischen Wohnraum in Winterthur (SWOWI). Die Kooperation kam auf Initiative des neu formierten Stiftungsrats der SWOWI zustande. Dieser beauftragte die WOKO mit einer Analyse der Situation und der bestehenden Prozesse. Gestützt auf die Ergebnisse beschloss der SWOWI-Stiftungsrat, die Verwaltung des gesamten Liegenschaftsportfolio per 1. August 2016 an die WOKO zu übergeben. In der Übergangszeit kümmert sich die WOKO auf Mandatsbasis um die Koordination der Geschäfte.

Mit der Übernahme der Verwaltung der SWOWI-Liegenschaften wird der Zimmerbestand der WOKO um weitere 304 Einheiten wachsen (276 Zimmer in Winterthur sowie 28 Zimmer in Wädenswil und Richterswil). Allein in Winterthur verwaltet die WOKO damit ab August 2016 über 350 Zimmer für Studierende – einschliesslich der 77 Zimmer an der Bürglistrasse 21/23. Um diese Mieterinnen und Mieter professionell betreuen und den Wohnraum fachgerecht bewirtschaften zu können, wird die WOKO ab August 2016 ihre personelle Präsenz in Winterthur erhöhen.

Umzug in den Kreis 4

Die Veränderungen im Hochschulquartier haben auch Auswirkungen auf die WOKO. Da die bisher von der ETH gemieteten Räume an der Sonneggstrasse

umgebaut werden, konnte die WOKO ihren befristeten Mietvertrag nicht mehr verlängern und musste sich nach einem neuen Standort umschauen. Den Hochschulen war es leider nicht möglich, passende Räume zur Verfügung zu stellen. Schliesslich wurde die WOKO in einem privaten Bürohaus an der Stauffacherstrasse 101 im Kreis 4 fündig. Der Umzug im Oktober 2015 bedeutet auch das Ende einer Ära: Seit ihrer Gründung im Jahr 1956 hatte die WOKO ihre Büros immer im Hochschulquartier. Doch auch der neue Standort in nächster Nähe zum Helvetiaplatz ist von allen Stadtteilen

Mit dem Umzug vom Hochschulquartier in den Kreis 4 beginnt für die WOKO eine neue Ära.

sowie vom Hauptbahnhof und von den Hochschulen aus leicht mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. So ist weiterhin ein enger, persönlicher Kontakt zur Mieterschaft sichergestellt.

Die Räume im ersten Obergeschoss des Bürohauses an der Stauffacherstrasse bieten den Mitarbeitenden der WOKO beste Rahmenbedingungen: Alle Arbeitsplätze befinden sich auf derselben Etage – das vereinfacht den internen Informationsfluss und stärkt das Teamgefühl.

Veränderung erfordert Beweglichkeit

Das sich stetig verändernde Umfeld, die weiter steigende Zimmerzahl und der wachsende Personalbestand erfordern von der WOKO und ihren Mitarbeitenden Flexibilität und die Bereitschaft, sich immer wieder auf neue Begebenheiten einzustellen.

Daher setzt die WOKO schon seit Langem auf das Jahresarbeitszeitmodell. Dieses gibt den Mitarbeitenden zwar vor, wie viele Stunden sie pro Jahr zu arbeiten haben, legt jedoch mit Ausnahme der Präsenzstunden keine fixen Arbeitszeiten fest. Das bewährte Modell ermöglicht

einerseits den Mitarbeitenden, ihre Zeit frei einzuteilen, und andererseits der WOKO, je nach anfallender Arbeit das erforderliche Personal zur Verfügung zu haben – beispielsweise bei Inbetriebnahmen und Erstvermietungen. Zu den fortschrittlichen Anstellungsbedingungen der WOKO gehört auch die Möglichkeit der Teilzeitarbeit: 19 von 27 WOKO-Mitarbeitenden nutzen diese mit Pensen zwischen 40 und 90 Prozent. Solch flexible Arbeitsmodelle erleichtern die Vereinbarkeit von Beruf und Familie sowie die Weiterbildung.

Eine Struktur – zwei Hauptbereiche

Um mit den internen und externen Veränderungen Schritt halten zu können, hat die WOKO ihre Organisationsstruktur erneut überarbeitet. Ziel der Anpassungen war eine breit abgestützte Akzeptanz und Verbindlichkeit des neuen Organigramms. Die Strukturoptimierung wurde deshalb unter Einbezug der Mitarbeitenden in verschiedenen Workshops weiterentwickelt; ein externes Beratungsunternehmen hat den Prozess begleitet. Das Resultat ist eine Struktur mit zwei Hauptbereichen: Der Bereich «Liegenschaften» ist für die Entwicklung von Projekten, bauliche Fragen und den Unterhalt der Bauten zuständig. Der Bereich «Wohnen» kümmert sich um die Vermietung der Zimmer und die Anliegen der Mieterschaft. Ergänzt wird die Struktur durch den Bereich Finanzen und eine Stabsstelle, die beide direkt beim Geschäftsführer angegliedert sind.

Für die Zukunft gerüstet

Wachstum bringt stets auch Risiken mit sich. Die Projekte in Zürich (Seite 7) und in Winterthur werden die WOKO in den nächsten Jahren weiter fordern. Als gesundes, solide finanziertes Unternehmen kann sie die anstehenden Aufgaben jedoch gut meistern. Dank der 2014 festgelegten Finanzstrategie ist die Bildung ausreichender Rücklagen in den Erneuerungsfonds der Liegenschaften gewährleistet, und das Anlagevermögen ist zum grössten Teil direkt oder indirekt

in Projekte des studentischen Wohnens investiert.

Das Betriebsergebnis der Verwaltung zeigt 2015 ein Minus von knapp 36 000 Franken und fällt damit deutlich besser aus als budgetiert (minus 74 000 Franken). Die Kosten für die ausserplanmässige Strukturoptimierung und für den früher als erwartet notwendigen Büroumzug konnten durch höhere Erträge, insbesondere Projektverrechnungen, kompensiert werden. Abgesehen von möglichen Veränderungen im IT-Bereich bestehen bei den Verwaltungskosten keine bedeutenden Planungsunsicherheiten. Daran wird sich nach heutigem Stand der Dinge auch in Zukunft nichts ändern.

Das positive Betriebsergebnis der Liegenschaftenrechnung – ein Plus von rund 26 000 Franken – zeigt, dass die WOKO auch in diesem Bereich die Kosten im Griff hat und die nötigen Erträge generiert. Die Vollvermietung konnte erneut gewährleistet werden: Nur gerade 0,2 Prozent der Mietobjekte standen 2015 leer – dabei handelte es sich grösstenteils um Parkplätze, die zu den Liegenschaften gehören.

IN BETRIEB

Im Jahr 2015 waren im Bereich Betrieb Flexibilität und Organisationstalent gefragt: Neben den geplanten Inbetriebnahmen sorgten drei kurzfristig hinzugekommene Zwischennutzungen für eine ereignisreiche und arbeitsintensive Zeit.

Einzug in «mehr als wohnen»

Das neue Quartier «Hunziker» der Genossenschaft «mehr als wohnen» bietet in Zürich-Leutschenbach Wohnen und Arbeiten im Sinn der 2000-Watt-Gesellschaft. Die WOKO ist als Genossenschaftlerin an diesem Projekt beteiligt und konnte im Februar und März 2015 elf WGs mit 62 Zimmern in Betrieb nehmen. «mehr als wohnen» strebt an, dass die Mieterinnen und Mieter gemeinschaftlich leben. Die Studierenden können deshalb ihre Ideen zum Zusammenleben einbringen und sich in Projektgruppen engagieren.

Zwischennutzung in Thalwil

Im Mehrfamilienhaus Alpenstrasse 24 in Thalwil konnten im Februar 2015 neun Studierende einziehen. Die Zwischennutzung dieser Liegenschaft, die der Gemeinde Thalwil gehört, ist vorerst auf zwei Jahre befristet. Die Nähe zum See und die grossen Zimmer mit Balkon sind nur einige der Gründe, warum sich die Mieterinnen und Mieter in Thalwil äusserst wohlfühlen.

Wohnen im ehemaligen Waisenhaus

Die Stadt Zürich vermietet der WOKO seit Mai 2015 für zwei Jahre einen Teil des ehemaligen Waisenhauses «Sonnenberg». Die Liegenschaft in der Nähe des Hotels Dolder Grand bietet eine grandiose Aussicht und einen grossen Garten, der rege genutzt wird. 20 Studierende teilen sich das Haus mit asylsuchenden Jugendlichen, die von der Asylorganisation Zürich (AOZ) betreut werden.

Neubezug am Immenweg

Eigens für Studierende hat die katholische Kirchenstiftung Allerheiligen am Immenweg 39/41 in Zürich-Affoltern zwei Häuser erbaut. Die WOKO durfte dort am 1. September sechs Dreier-WGs beziehen. Den

18 Bewohnerinnen und Bewohnern gefallen vor allem die gute Lage sowie der Charme der skandinavisch anmutenden Holzgebäude.

Nachbarhaus als Zwischennutzung

Bereits seit Juli 2013 kann die WOKO die Liegenschaft Regulastrasse 11 der Pfarrkirchenstiftung St. Katharina nutzen. Da sich die Zusammenarbeit bewährt hat, stellt die Eigentümerin der WOKO nun zusätzlich das benachbarte Haus an der Regulastrasse 7 zur Verfügung – ebenfalls als Zwischennutzung und für mindestens zwei Jahre. Die sieben Zimmer wurden im Dezember 2015 bezogen.

Gemeinschaftswohnen, grosser Garten oder skandinavisches Ambiente – die neuen Angebote der WOKO bieten ein spannendes Wohnumfeld.

Infoplattform für Hausverantwortliche

Die studentischen Hausverantwortlichen, kurz HVs genannt, sind eine wichtige Stütze für den Betrieb der WOKO-Liegenschaften. Die HVs – allesamt Studierende – wohnen in der jeweiligen Liegenschaft und arbeiten in einem bezahlten Teilzeitpensum. Sie vertreten einerseits die Interessen der WOKO vor Ort und melden andererseits Bedürfnisse des Hauses an die Verwaltung zurück. Zu ihren Aufgaben gehören beispielsweise die Unterstützung bei Mieterwechseln, Hilfe bei der Selbstverwaltung und die Funktion als Verbindungsperson zwischen Mieterschaft und Verwaltung.

Um diese bewährte Zusammenarbeit zu stärken, hat die WOKO im Frühjahr 2015 eine Umfrage bei den HVs durchgeführt. Sie zeigt, dass die meisten von ihnen mit ihrer Funktion insgesamt zufrieden bis sehr zufrieden sind, sich jedoch noch mehr gegenseitigen Austausch wünschen. Die WOKO plant deshalb, im Jahr 2016 Plattformen zu entwickeln, die den Informationsaustausch zwischen den HVs verbessern.

IM BAU UND IN PLANUNG

Aufgrund der stetig steigenden Studierendenzahlen am Hochschulstandort Zürich besteht nach wie vor ein grosses Bedürfnis nach zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum für Studierende. Bis Ende 2018 werden deshalb in Projekten, an denen die WOKO beteiligt ist, rund 600 weitere Zimmer für das studentische Wohnen auf den Markt kommen.

Schlusspurt 1: Freilager Albisrieden

Im März 2016 wird das Gebäude «A4» im Neubauquartier Freilager Albisrieden bezugsbereit sein. Die WOKO übernimmt als Rohbaumieterin das ganze Haus; an die Ausbaukosten haben die Stadt Zürich und die private Eigentümerin, die Zürcher Freilager AG, je zwei Millionen Franken beigesteuert. Die Realisierung des Projekts war nur dank der guten Zusammenarbeit mit diesen beiden Partnern möglich. Das von Meili Peter Architekten aus Zürich geplante Gebäude bietet in 33 WGs Platz für 196 Studierende. Ihnen stehen zusätzlich ein Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss sowie Kellerräume, Waschküchen, Veloräume und ein Musikzimmer zur Verfügung (www.freilager-zuerich.ch).

Schlusspurt 2: Zwicky-Areal

Auch auf dem Zwicky-Areal in Dübendorf sind die Arbeiten in der Schlussphase: Im März 2016 können dort 56 Studierende einziehen. In unmittelbarer Nachbarschaft zur neuen Genossenschaftssiedlung Kraftwerk 4 übernimmt die WOKO als Rohbaumieterin vier Studios und 14 Wohnungen. Bauherrin ist die Anlagestiftung Adimora, die sich auf preisgünstigen Wohnraum spezialisiert hat. Den Innenausbau der Räume in Höhe von rund einer Million Franken finanziert die WOKO aus eigenen Mitteln.

Nebst den WGs und Studios stehen den Studierenden ein Arbeits- und Gemeinschaftsraum, ein Musikzimmer sowie eigene Waschküchen im Untergeschoss zur Verfügung (www.zwicky-sued.ch).

Baueingabe Binz-Wohnen

In der Zürcher Binz geht die Planung rasch voran: Ende August 2015 hat die Stiftung

Abendrot als Bauherrin die Baueingabe für ihre Überbauung auf dem ehemaligen Fabrikareal eingereicht. Zuvor waren die Kosten optimiert und neue gesetzliche Vorgaben genutzt worden, um beide Gebäude um je ein Geschoss aufzustocken. Der Baustart soll im Sommer 2016 erfolgen, der Bezug ist für die zweite Hälfte 2018 geplant.

Die WOKO wird für die Verwaltung der gesamten Überbauung zuständig sein. Diese umfasst 114 Studios und 105 WG-Zimmer für Studierende sowie 150 Studios und 52 WG-Zimmer für Angestellte des Universitätsspitals Zürich. Im Erdgeschoss sind ein Restaurant, Mehrzweckräume, Ateliers sowie Gästezimmer geplant. Der Verwaltungsvertrag zwischen der Stiftung Abendrot und der WOKO wurde im September 2015 unterzeichnet.

Neubauprojekt Rosengarten

Die Stiftung für studentisches Wohnen Zürich (SSWZ) plant an der Rosengartenstrasse in Zürich-Wipkingen eine Überbauung mit Wohnungen für 130 Studierende, einer Kinderkrippe, einem Kindergarten sowie gewerblichen Nutzungen. Das 2014 in einem Wettbewerb erkorene Projekt von Scheidegger Keller Architekten aus Zürich sieht dreigeschossige Wohneinheiten vor, die sich um einen überhöhen Gemeinschaftsraum als Zentrum der WG gruppieren. Das Vorprojekt wurde Ende Mai 2015 abgeschlossen; die Eingabe des Baugesuchs erfolgt voraussichtlich Anfang 2016, der Bezug ist für Herbst 2018 geplant.

MIETERINNEN UND MIETER

Xuwei, Michael, Panagiotis, Maida, Yin, Andrawes, Stefanie, Fátima, Jason, Tsuyoshi – die Vornamen der Mieterinnen und Mieter in den WOKO-Liegenschaften lassen erahnen, wie unterschiedlich ihre Herkunftsländer sind.

Kulturmix als Herausforderung

Im Jahr 2015 stammte die WOKO-Mieterschaft aus 92 verschiedenen Ländern (Vorjahr 84). Einige Studierende kommen aus fernen Heimatstaaten wie Usbekistan, Sudan, Bangladesch, Ghana, Palästina, Guatemala oder Sambia. Mit 57 Prozent hielt sich der Ausländeranteil auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr. Die anhaltende Anziehungskraft der Zürcher Hochschulen rund um den Globus verwundert wenig – haben sie doch einen ausgezeichneten Ruf. So ist beispielsweise die ETH im weltweiten Hochschulranking (QS-Ranking) 2015 erstmals unter die Top Ten vorgestossen und ist damit die bestklassierte deutschsprachige Hochschule.

Der bunte Kulturmix in den WOKO-Häusern ermöglicht den Bewohnerinnen und Bewohnern eine wertvolle Horizont-erweiterung, stellt aber auch eine grosse Herausforderung für alle Beteiligten dar. Förderlich für die Integration neu angekommener Studierender ist einerseits das Modell mit selbstorganisierten Wohngemeinschaften. Andererseits beschreitet die WOKO aber auch immer wieder neue Wege: So suchte sie Anfang 2015 unter anderem das Gespräch mit dem Verein für chinesische Studierende in Zürich, um die Anliegen und Bedürfnisse der 164 chinesischen Mieterinnen und Mieter – rund sechs Prozent der Mieterschaft – besser verstehen zu können. Dieser Austausch führte dazu, dass per Juli 2015 eine chinesische Tutorin eingestellt wurde, die helfen soll, das gegenseitige Verständnis zu fördern.

Semesterweise Vermietung

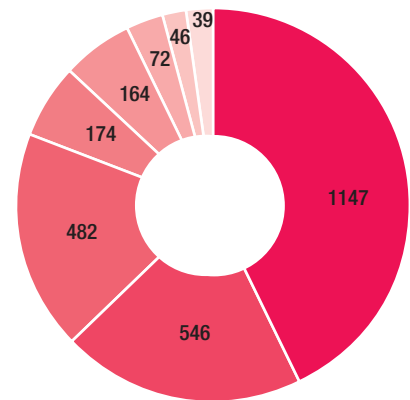
Weil die Anzahl in- und ausländischer Studierender an den Zürcher Hochschulen nach wie vor wächst, ist die Nachfra-

ge nach studentischem Wohnraum ungebrochen: Die WOKO-Liegenschaften sind immer voll belegt. Damit auch Studierende, die neu nach Zürich kommen, die Chance haben, eine bezahlbare Unterkunft zu finden, werden 221 Zimmer nicht über den bewährten WG-Vorschlag vergeben, sondern direkt von der WOKO vermietet. Die Hochschulen selber disponieren zudem 511 Zimmer und vermieten diese direkt an ausländische Studierende. Um dem Umstand gerecht zu werden, dass jedes Semester Mobilitätsstudierende und andere Studierende aus dem Ausland ihr Studium in Zürich antreten, haben die Zimmer- und Wohnungsvermittlung der Universität/ETH Zürich (Housing Office) und die WOKO beschlossen, den Grossteil dieser Zimmer – statt wie bis anhin für ein ganzes – zu vergeben. In diesen sechs Monaten haben die Studierenden die Möglichkeit, Kontakte zu knüpfen und ein anderes Zimmer bei der WOKO oder bei Dritten zu finden. Ihr altes Zimmer kann so wieder einem Neuankömmling weitervermittelt werden. Dies hat allerdings für die WOKO und das Housing Office einen deutlichen Mehraufwand zur Folge (mehr Zimmerwechsel, mehr Vertragsausstellungen, überdurchschnittlich hohe Betriebskosten und wesentlich grössere Aufwendungen in der Verwaltung).

Weiterhin mehr ETH-Studierende

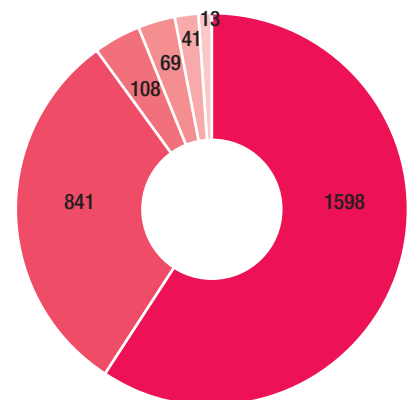
Der Anteil der Mieterinnen und Mieter, die an der ETH immatrikuliert sind, hat 2015 wiederum zugenommen und ist auf 1598 Studierende (60%) gestiegen. Die Mieterschaft, die an der Universität Zürich eingeschrieben ist, liegt neu bei 31 Prozent (minus 2%). Die restlichen 9 Prozent verteilen sich auf die ZHdK, die ZHAW, die PHZH, die HfH und die KME.

Mieterinnen und Mieter nach Nationalität per 31.12.2015



- 43% Schweiz
- 20% Europa (übrige)
- 18% Deutschland und Österreich
- 6% Asien (übrige)
- 6% China
- 3% USA und Kanada
- 2% Afrika und Ozeanien
- 2% Zentral- und Südamerika

Mieterinnen und Mieter nach Schulen per 31.12.2015



- 60% Eidgenössische Technische Hochschule
- 31% Universität Zürich
- 4% Zürcher Hochschule der Künste
- 3% Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften
- 2% Pädagogische Hochschule Zürich
- <1% Weitere Schulen

ZAHLEN UND FAKTEN

Die neu dazugekommenen Liegenschaften liessen die Nettoerlöse der Liegenschaften der WOKO 2015 um sechs Prozent oder gut 900 000 Franken auf 17,35 Millionen Franken ansteigen. Die positive Liegenschaftenrechnung trug zusammen mit den Vermögenserträgen dazu bei, dass der Verlust beim Betriebsergebnis der Verwaltung wettgemacht werden konnte. Entsprechend resultiert ein positiver Unternehmenserfolg von 49 000 Franken, der jedoch 29 000 Franken unter Budget liegt. Wie in früheren Jahren konnten Rückstellungen für neue Projekte geäufnet werden – im Umfang von 50 000 Franken. Nichtsdestotrotz stehen künftig wenig freie Mittel für neue Projekte zur Verfügung, zumal bereits 1,05 Millionen Franken für den Innenausbau der Liegenschaft auf dem Zwicky-Areal reserviert sind.

Wachstum heute und morgen

Die Zimmerzahl stieg 2015 gegenüber dem Vorjahr um 116 (4,5%) auf 2670. Zustande kam dieser Anstieg durch die Inbetriebnahme der 62 Zimmer in der Baugenossenschaft «mehr als wohnen», die Zwischennutzungen in der Liegenschaft an der Alpenstrasse 24 in Thalwil (neun Zimmer) und im ehemaligen städtischen Waisenhaus Sonnenberg (20 Zimmer), den Neubezug von 18 Zimmern in der Liegenschaft am Immenweg in Zürich-Affoltern sowie die Zwischennutzung von sieben Zimmern an der Regulastrasse 7 in Zürich-Affoltern (Seite 6). Für das Jahr 2016 ist eine Steigerung der Zimmerzahl um rund 20 Prozent (ca. 550 Zimmer) vorgesehen: durch die Inbetriebnahme der Liegenschaften im Freilager Albisrieden und auf dem Zwicky-Areal sowie das Verwaltungsmandat in Winterthur. Die gesamte Zimmerzahl wird dann rund 3200 betragen, der Umsatz auf über 20 Millionen Franken steigen. Mit der Umsetzung der Projekte Binz und Rosengarten (Seite 7) wird die WOKO im Jahr 2018 mehr als 3700 Zimmer verwalten – fast das Dreifache des Bestands im Jahr 2005 (rund 1300 Zimmer).

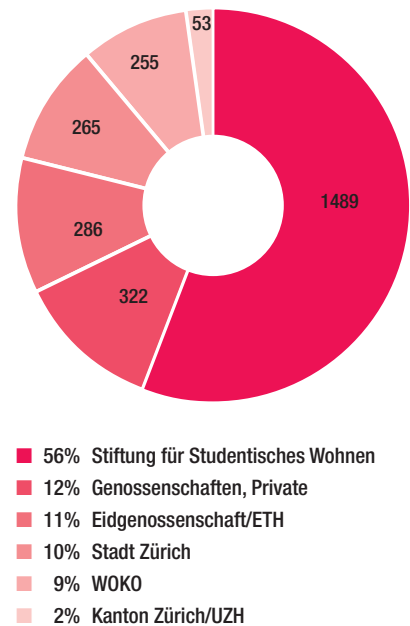
All inclusive bei der WOKO

Die WOKO verfolgt den Grundsatz, dass die Zimmerpreise bezahlbar und konstant sein sollen – damit die Mieterinnen und Mieter sinnvoll und nachhaltig budgetieren können. Deshalb orientiert sie sich an den von Universität und ETH Zürich publizierten durchschnittlichen Studien- und Lebenshaltungskosten für Studierende. Der durchschnittliche Monatsmietpreis pro Zimmer stieg 2015 gegenüber dem Vorjahr um zehn Franken auf 525 Franken. Dazu beigetragen haben vor allem die Neubauten, in denen die Mieten mit 600 bis 700 Franken über dem WOKO-Durchschnitt liegen. Die monatlichen Mietpreise beinhalten alle Nebenkosten, dazu in einem Grossteil der Häuser den Internetanschluss und meist auch eine vollständige Möblierung und Ausstattung. Der Nebenkostenanteil von 163 Franken pro Zimmer und Monat macht bei der WOKO knapp 30 Prozent des durchschnittlichen Mietzinses aus. Die grössten Posten in diesem Betrag stellen die Kosten für Energie, Wasser und Kehricht (9,7%), die Verwaltungskosten (8,3%), und die Ausgaben für Hauswartung und Reinigung (6,4%) dar.

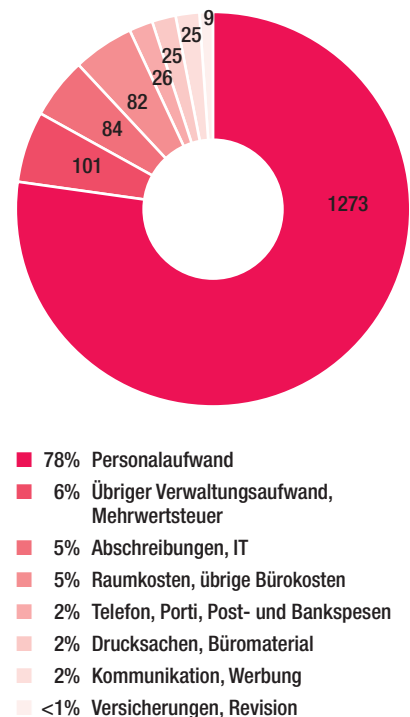
Kurzfristiger Anstieg der Verwaltungskosten

Der Verwaltungskostenanteil pro Zimmer und Monat hat 2015 um 3.30 Franken zugenommen und liegt damit bei 48.10 Franken. Zurückzuführen ist dieser Anstieg auf den höheren Personalaufwand sowie ausserordentliche Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Umzug und der Strukturoptimierung. Mit der für die nächsten Jahre geplanten Expansion sollte der Verwaltungskostenanteil wieder sinken – auf das Niveau, das die externen Eigentümer für die Verwaltung ihrer Liegenschaften an die WOKO bezahlen (Fr. 45.70). Damit können die Leistungen wieder kostendeckend angeboten werden.

Zimmeranzahl nach Eigentümer per 31.12.2015



Verwaltungskosten im Jahr 2015 (in Tausend)



WOKO-PENDANTS: EIN BLICK NACH GENÈVE UND LAUSANNE



Die Wohnhäuser für Studierende «Maison Rainbow» der FMEL in Lausanne (links) und «Coulouvrenière» der Ciguë in Genf (rechts).

Der Genferseeraum verzeichnete in den letzten Jahren eine wahre Bevölkerungsexplosion. Dazu haben auch die Universitäten und Fachhochschulen beigetragen: So hat sich zwischen 2000 und 2014 die Zahl der Studierenden an der Eidgenössischen Technischen Hochschule Lausanne (EPFL) nahezu verdoppelt und liegt heute bei knapp 10 000. Auch die Universität (15 000 Studierende) sowie die Fachhochschulen (7 000) haben zugelegt. Insgesamt hat die studentische Bevölkerung im Kanton Waadt in den letzten acht Jahren um 45 Prozent auf rund 32 000 Personen zugenommen. Ähnlich sieht es in Genf aus: Auch dort verzeichneten die Universität und die Hochschule Genf steigende Zahlen; aktuell sind 22 000 Studierende immatrikuliert.

Die grösste Anbieterin von Wohnraum für Studierende in Lausanne ist die Fondation Maisons pour Etudiants Lausanne (FMEL) mit gut 2 500 Zimmern. In Genf stellen die Stiftung Cité Universitaire de Genève mit 850 und die Genossenschaft Ciguë mit 600 Zimmern zusammen mehr als die Hälfte des studentischen Wohnraums zur Verfügung.

Diversifikation ist wichtig

«Wir hatten innerhalb weniger Jahre einen Zuwachs von 1 450 auf 2 550 Zimmer», sagt FMEL-Direktor François Guichon. Die Stiftung, die bis zum Jahr 2000 öffentliche Unterstützung erhielt, baut seither ohne Subventionen. Ihr Angebot umfasst Zimmer, Studios und Wohnungen mit Mietpreisen zwischen 430 und 1 360 Franken, inklusive Nebenkosten. Neben ihren eigenen Wohneinheiten vermietet die FMEL auch Wohnungen anderer Eigentümer. Und sie wird weiterwachsen: Geplant ist derzeit die Übernahme der Verwaltung eines auf dem Campus der Universität Lausanne projektierten Wohnhauses mit Raum für mehr als 1 000 Studierende. Die FMEL vermietet nach relativ strikten Kriterien: So haben die Studierenden kein Mitspracherecht bei der Auswahl der Mitbewohner, die Zimmer werden fix von der Verwaltung zugeteilt, ein späterer Wechsel ist ausgeschlossen.

Die 1954 von ehemaligen Studierenden gegründete Stiftung Cité Universitaire de Genève (CUG) konzentriert ihre Tätigkeit vor allem auf den Campus Champel. Hier ist ein eigentliches Quartier für Studierende entstanden

mit einem Café sowie Einkaufs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Das letzte Gebäude mit 300 Betten wurde 2013 eingeweiht. «Heute gehen wir andere Wege», sagt die Direktorin Michèle Trieu. «Neu bauen wir nicht mehr auf eigene Rechnung, sondern übernehmen in Gebäuden von externen Besitzern die Verwaltung der Wohnungen.» Ein Beispiel dafür ist die Beteiligung an einem geplanten Mehrgenerationenhaus, das zwischen 2017 und 2018 fertiggestellt werden soll. «Es ist wichtig, dass wir unser Angebot diversifizieren», erklärt Trieu die neue Strategie. Dank einem jährlichen Beitrag der öffentlichen Hand kann die CUG die Mieten tief halten: So kostet ein Zimmer zwischen 480 und 580 Franken, inklusive Nebenkosten.

Der Gemeinschaftssinn lebt weiter

Die den Studierenden gehörende Genfer Genossenschaft Ciguë wiederum ist in den Achtzigerjahren als Selbsthilfeprojekt entstanden und hat ihre Wurzeln in der Hausbesetzerbewegung. Um Anspruch auf eines der Zimmer zu einem Mietzins zwischen 250 und 400 Franken zu haben, müssen die Studierenden der Genossen-



Innenhof des neuen «Bâtiment D» der Cité Universitaire de Genève.

schaft beitreten, einen Anteilschein über 300 Franken erwerben und einen Jahresbeitrag von 50 Franken entrichten. Gewohnt wird meist in WGs. Diese dürfen ihre Mitbewohnerinnen und Mitbewohner selbst aussuchen.

Gut die Hälfte des Wohnraums der Ciguë sind Zwischennutzungen, das heisst Wohnungen, deren Renovierung oder Abriss bevorsteht. Die Genossenschaft beteiligt sich aber auch an innovativen Bauprojekten, etwa an einem

künftigen Ökoquartier in Meyrin. «Dort gewährt uns der Kanton eine finanzielle Unterstützung für die ersten zwanzig Jahre», sagt Antonella Vitali, die bei der Ciguë für die Bauprojekte verantwortlich ist.

Ciguë verzichtet bis heute auf hierarchische Strukturen und setzt immer noch stark auf Freiwilligenarbeit. Alle wichtigen Entscheide werden von der Hauptversammlung gefällt, die viermal im Jahr stattfindet. Ein Modell, das die in den letzten Jahren stark gewachsene Genossenschaft vor Herausforderungen stellt: «Wir müssen sehr darauf achten, dass wir trotz Wachstum unsere Werte nicht aus den Augen verlieren», sagt Antonella Vitali. Die Form der Genossenschaft hat sich aus ihrer Sicht aber bewährt: «Wir bekommen heute von extern sogar spontan Wohnräume zur Vermietung angeboten», sagt Vitali.

Text: Ariane Gigon
Fotos: FMEL, Ciguë, CUG

	FMEL / Lausanne	Ciguë / Genf	CUG / Genf	WOKO / Zürich
Gründungsjahr	1961	1986	1954	1956
Rechtsform	Öffentlich-rechtliche Stiftung	Genossenschaft der Studierenden	Privatrechtliche Stiftung	Genossenschaft
Organe	<ul style="list-style-type: none"> • Stiftungsrat • Verwaltung 	<ul style="list-style-type: none"> • Hauptversammlung • Verwaltungsrat • Delegiertenrat • Arbeitsteams • Arbeitsausschüsse 	<ul style="list-style-type: none"> • Stiftungsrat • Verwaltung 	<ul style="list-style-type: none"> • Generalversammlung • Vorstand • Verwaltung
Anzahl Zimmer	2550	603	850	2670
Anzahl Liegenschaften	36	7	4	49
Maximale Wohndauer	5 Jahre	5 Jahre	3 Jahre	8 Jahre
Subventionen	Keine (seit 2000)	Unterstützung für den sozialen Wohnungsbau	Jährliche Subvention gemäss Leistungsvertrag	Zinslose Darlehen an Innenausbauten aus Jugendwohnkredit
Anzahl Studierende an den Hochschulen (2014)	Uni: 15 000 EPFL: 10 000 HES: 7 000 Total: 32 000	Uni: 17 000 HES-SO: 5 000 Total: 22 000	Uni: 17 000 HES-SO: 5 000 Total: 22 000	Uni: 26 000 ETH: 19 000 ZHAW: 11 000 PHZH: 3 000 HWZ: 2 000 ZHdK: 2 000 Total: 53 300



VERWALTUNGSRECHNUNG

1.1. – 31.12.2015	2015 CHF	%	2014 CHF	%	Abweichung CHF	%
Nettoerlöse						
Vermietungs- und Verwaltungshonorar	1'448'196	91.1%	1'357'460	85.7%	90'736	7%
Mahn- und Umtriebsgebühren	39'112	2.5%	42'286	2.7%	-3'174	-8%
Projektverrechnungen, übrige Erträge	102'220	6.4%	184'172	11.6%	-81'952	-44%
TOTAL NETTOERLÖSE	1'589'528	100.0%	1'583'918	100.0%	5'610	0%
Aufwand						
Personalaufwand						
Gehälter, Entschädigungen	1'060'943	66.7%	997'160	63.0%	63'783	6%
Sozialabgaben	196'667	12.4%	191'377	12.1%	5'290	3%
Weiterbildung, Spesen, übriger Personalaufwand	14'950	0.9%	28'938	1.8%	-13'988	-48%
Total Personalaufwand	1'272'560	80.1%	1'217'476	76.9%	55'084	5%
Verwaltungsaufwand						
Raumkosten, übrige Bürokosten	81'782	5.1%	69'630	4.4%	12'152	17%
Drucksachen, Büromaterial	25'309	1.6%	21'749	1.4%	3'560	16%
Telefon, Porti, Post- und Bankspesen	26'484	1.7%	30'999	2.0%	-4'515	-15%
Abschreibungen, IT	83'527	5.3%	72'480	4.6%	11'047	15%
Kommunikation, Werbung	25'461	1.6%	39'650	2.5%	-14'189	-36%
Übriger Verwaltungsaufwand, Mehrwertsteuer	101'414	6.4%	53'212	3.4%	48'202	91%
Versicherungen, Revision	8'543	0.5%	8'602	0.5%	-59	-1%
Total Verwaltungsaufwand	352'520	22.2%	296'322	18.7%	56'198	19%
TOTAL AUFWAND	1'625'080	102.2%	1'513'798	95.6%	111'282	7%
BETRIEBSERGEBNIS VERWALTUNG	-35'552	-2.2%	70'119	4.4%	-105'671	-151%
BETRIEBSERGEBNIS LIEGENSCHAFTEN	25'768	1.6%	41'708	2.6%	-15'940	-38%
BETRIEBSERGEBNIS TOTAL	-9'784	-0.6%	111'827	7.1%	-121'611	-109%
Übrige Rechnung						
Vermögensertrag	119'939	7.5%	180'049	11.4%	-60'110	-33%
Kautionszinsen	-3'591	-0.2%	-6'663	-0.4%	3'072	-46%
Genossenschafterbeiträge	0	0.0%	0	0.0%	0	0%
Ausserordentlicher Ertrag / Aufwand	-7'852	-0.5%	42'824	2.7%	-50'676	-118%
Rückstellung Wohnprojekte	-50'000	-3.1%	-250'000	-15.8%	200'000	-80%
UNTERNEHMENSERFOLG	48'712	3.1%	78'037	4.9%	-29'325	-38%
Kennzahlen						
Verwaltungskosten pro Zimmer/Monat	48.10		44.80		3.30	7%
Stellenprozent Verwaltung	1097%		1050%		47%	4%
Personalkosten in % vom Umsatz	6.7%		6.3%		0.4%	6%
Verwaltungsertrag in % vom Umsatz	8.6%		8.5%		0.1%	1%

LIEGENSCHAFTENRECHNUNG

1.1. – 31.12.2015	2015 CHF	%	2014 CHF	%	Abweichung CHF	%
Nettoerlöse Liegenschaften						
Mieterträge Wohnen	16'616'767	95.8%	15'298'305	93.1%	1'318'462	9%
Mieterträge Gewerbe, Parkplätze	569'413	3.3%	563'180	3.4%	6'233	1%
Leerstand, Mietausfall	-29'900	-0.2%	-81'021	-0.5%	51'121	-63%
Übrige Erträge	195'000	1.1%	653'713	4.0%	-458'713	-70%
TOTAL NETTOERLÖSE LIEGENSCHAFTEN	17'351'280	100.0%	16'434'177	100.0%	917'103	6%
Liegenschaftenaufwand						
Betriebskosten Gebäude						
Mietaufwand	10'626'670	61.2%	9'331'485	56.8%	1'295'185	14%
Baurechts- und Kapitalzinsen	494'226	2.8%	492'259	3.0%	1'967	0%
Versicherungen, Abgaben	80'001	0.5%	69'049	0.4%	10'952	16%
Reparaturen, Unterhalt	589'109	3.4%	874'676	5.3%	-285'567	-33%
Abschreibungen, Erneuerungsfonds	381'436	2.2%	835'516	5.1%	-454'080	-54%
Total Betriebskosten Gebäude	12'171'443	70.1%	11'602'985	70.6%	568'457	5%
BRUTTOERFOLG LIEGENSCHAFTEN	5'179'837	29.9%	4'831'192	29.4%	348'645	7%
Nebenkosten						
Heizung, Warmwasser	719'145	4.1%	646'496	3.9%	72'649	11%
Elektrizität, Kochgas	485'772	2.8%	394'885	2.4%	90'887	23%
Wasser, Abwasser	392'119	2.3%	369'688	2.2%	22'431	6%
Kehrichtabfuhr, Entsorgung	78'749	0.5%	73'907	0.4%	4'842	7%
Hauswartung, Reinigung, Hausverantwortliche	1'057'942	6.1%	992'612	6.0%	65'330	7%
Betriebskosten Hauswartung	57'471	0.3%	87'876	0.5%	-30'405	-35%
Gartenunterhalt	162'123	0.9%	152'227	0.9%	9'896	7%
Mehrwertsteuer, diverse Kosten	491'774	2.8%	456'965	2.8%	34'809	8%
Telekommunikation	350'443	2.0%	348'359	2.1%	2'084	1%
Waschmaschinengeld	-89'665	-0.5%	-90'990	-0.6%	1'325	-1%
Vermietungs- und Verwaltungsaufwand	1'448'196	8.3%	1'357'460	8.3%	90'736	7%
Total Nebenkosten	5'154'069	29.7%	4'789'485	29.1%	364'584	8%
TOTAL LIEGENSCHAFTENAUFWAND	17'325'512	99.9%	16'392'470	99.7%	933'041	6%
BETRIEBSERGEBNIS LIEGENSCHAFTEN	25'768	0.1%	41'707	0.3%	-15'938	-38%
Kennzahlen						
Anzahl Zimmer	2'670		2'554		116	5%
Mietzins pro Zimmer/Monat	525		515		10	2%
Nebenkosten pro Zimmer/Monat	163		161		2	1%
Nebenkosten in % vom Umsatz	29.7%		29.1%		0.6%	2%
Mietaufwand in % vom Umsatz	61.2%		56.8%		4.4%	8%
Vermietungs- und Verwaltungsaufwand in % vom Umsatz	8.3%		8.3%		0.0%	0%

BILANZ

per 31.12.2015	2015 CHF	%	2014 CHF	%	Abweichung CHF	%
Aktiven						
Flüssige Mittel	3'383'023	24.0%	2'707'759	20.2%	675'264	25%
Akonto Heiz- und Nebenkosten	54'105	0.4%	74'502	0.6%	-20'397	-27%
Übrige Forderungen, Aktive Rechnungsabgrenzungen	223'046	1.6%	23'570	0.2%	199'476	846%
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	277'151	2.0%	98'072	0.7%	179'079	183%
UMLAUFVERMÖGEN	3'660'174	26.0%	2'805'831	20.9%	854'343	30%
Mobilien, Einrichtungen	210'200	1.5%	269'000	2.0%	-58'800	-22%
Fahrzeuge	30'185	0.2%	0	0.0%	30'185	n.a.
EDV	0	0.0%	15'000	0.1%	-15'000	-100%
Eigen- und Rohbaumietliegenschaften	3'581'022	25.4%	3'274'071	24.4%	306'951	9%
Sachanlagen	3'821'407	27.1%	3'558'071	26.5%	263'336	7%
Wertschriften	603'623	4.3%	608'101	4.5%	-4'478	-1%
Sparkonto, Festgeld	2'852'995	20.2%	3'500'364	26.1%	-647'369	-18%
Garantiehinterlagen und Anteilscheine	1'160'087	8.2%	946'614	7.1%	213'473	23%
Darlehen SSWZ	2'000'000	14.2%	2'000'000	14.9%	0	0%
Finanzanlagen	6'616'705	46.9%	7'055'078	52.6%	-438'373	-6%
ANLAGEVERMÖGEN	10'438'112	74.0%	10'613'149	79.1%	-175'037	-2%
TOTAL AKTIVEN	14'098'286	100.0%	13'418'980	100.0%	679'306	5%
Passiven						
Sammelkonto Mieten	767'876	5.4%	766'728	5.7%	1'148	0%
Kauttionen, kapitalisierte Kautionszinsen	1'995'576	14.2%	1'736'262	12.9%	259'314	15%
Kontokorrent Vertragspartner	806'168	5.7%	1'005'234	7.5%	-199'066	-20%
Diverse Kreditoren, Passive Rechnungsabgrenzungen	292'352	2.1%	693'958	5.2%	-401'606	-58%
Rückstellung Personal	30'000	0.2%	30'000	0.2%	0	0%
Kurzfristiges Fremdkapital	3'891'972	27.6%	4'232'183	31.5%	-340'211	-8%
Städtische Darlehen	3'345'000	23.7%	2'540'000	18.9%	805'000	32%
Erneuerungsfonds	2'910'404	20.6%	2'794'100	20.8%	116'304	4%
Rückstellung Wohnprojekte	1'352'640	9.6%	1'302'640	9.7%	50'000	4%
Langfristiges Fremdkapital	7'608'044	54.0%	6'636'739	49.5%	971'305	15%
Genossenschaftskapital	8'000	0.1%	8'500	0.1%	-500	-6%
Selbst erarbeitetes Eigenkapital	2'541'558	18.0%	2'463'521	18.4%	78'037	3%
Jahresergebnis	48'712	0.3%	78'037	0.6%	-29'325	-37.6%
Eigenkapital	2'598'270	18.4%	2'550'058	19.0%	48'212	1.9%
TOTAL PASSIVEN	14'098'286	100.0%	13'418'980	100.0%	679'306	5%

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

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

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

Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

Provisionen, Prämienentschädigungen und Gebühren: CHF 4'691

Fremdwährungsberichtigung zulasten WOKO: CHF 12'543

Nettoauflösung stiller Reserven	2015 CHF	2014 CHF
Wesentliche Nettoauflösung stiller Reserven	0	0

Sonstige Angaben	2015 CHF	2014 CHF
Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten mit Restlaufzeit > 1 Jahr	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	0	0
Zugunsten Verbindlichkeiten Dritter bestellte Sicherheiten	0	0
Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven		
Schuldbrief auf Liegenschaft Hirzenbachstrasse 4	1'900'000	1'900'000

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Verwaltung: 11,0

Hauswartung und Reinigung: 8,8

Hausverantwortliche: 4,4

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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



ÜBERSICHT LIEGENSCHAFTEN

	Eigentümer (ZN = Zwischennutzung) (RM = Rohbaumiete)	Anzahl Zimmer	Bruttomiettertrag Wohnen	Ø Bruttomietzins pro Zimmer/Monat	Ø Nebenkosten pro Zimmer/Monat
Alpenstrasse 24, Thalwil <small>(ab Feb 2015)</small>	Gemeinde (ZN)	9	59'180	598	129
Altstetterstrasse 183	Stadt ZH	39	255'600	546	162
Altstetterstrasse 336	Privat	10	81'000	675	124
Badenerstrasse 280	SSWZ	31	173'068	465	184
Bächlerstrasse 44/46	SSWZ	179	1'198'944	558	139
Bahnhaldenstrasse 9/11	WOKO (RM)	103	746'164	604	127
Bülachhof 1–3	SSWZ	222	1'439'120	540	147
Bülachstrasse 1–11	SSWZ	266	1'673'176	524	141
Bürglistrasse 21/23, Winterthur	Privat	77	576'690	624	180
Cäsar-Ritz-Strasse 1–7	SSWZ	332	2'188'728	549	139
Chorgasse 7	Stadt ZH	8	45'828	477	87
Culmannstrasse 26	SSWZ	60	429'440	596	203
Elsastrasse 17	SSWZ	21	124'480	494	187
Enzenbühlstrasse 81	Privat (ZN)	8	54'240	565	64
Erismannhof 16	Stadt ZH	3	12'816	356	122
Genossenschaftstrasse 13/18 <small>(ab Feb/Mär 2015)</small>	maw	62	443'996	679	128
Germaniastrasse 103	SSWZ	28	175'500	522	186
Gsteigstrasse 18 (Studios)	SSWZ	31	317'000	852	238
Gubelstrasse 44	SSWZ	16	97'516	508	171
Hafnerstrasse 17, Konradstrasse 49–55	PWG	22	98'076	372	100
Hirzenbachstrasse 4	WOKO	36	197'920	458	154
Hochstrasse 108	SSWZ	25	157'116	524	154
Ilanzhofweg 5	BG Freiblick	3	14'796	411	118
Immenweg 39/41 <small>(ab Sept 2015)</small>	Privat	18	46'800	650	164
Kantstrasse 20	SSWZ	42	255'632	507	207
Kirchgasse 36	Stadt ZH	12	67'260	467	88
Leonhardshalde 15–19	Stadt ZH	37	249'084	561	207
Lerchenhalde, Lerchenrain	ETH	192	765'712	332	140
Max-Bill-Platz 11–15	WOKO (RM)	116	763'264	548	132
Meierwiesenstrasse 62	SSWZ	169	1'109'375	547	276
Münstergasse 25	Stadt ZH	13	54'912	352	90
Nelkenstrasse 11	ETH	16	127'111	662	158
Oberer Heuelsteig 15 <small>(ab Mai 2015)</small>	Stadt ZH (ZN)	20	95'594	683	125
Predigergasse 13	Stadt ZH	6	27'324	380	154
Rebhüslweg 1–5	SSWZ	67	400'252	498	184
Regulastrasse 7 <small>(ab Dez 2015)</small> und 11	Privat (ZN)	13	44'100	558	161
Riedtli-Siedlung	Stadt ZH	30	176'280	490	112
Röntgenstrasse 86	Stadt ZH	3	10'476	291	91
Schaffhauserstrasse 518	Stadt ZH (ZN)	7	32'400	386	116
Schönleinstrasse 14	Stadt ZH	10	80'064	667	116
Sonneggstrasse 23	ETH	10	64'210	535	237
Sonneggstrasse 27	ETH	15	93'720	521	184
Sophienstrasse 1	UNI JUS	16	98'400	513	367
Tannenrauchstrasse 35	Stadt ZH	77	392'656	425	206
Turnerstrasse 21	ETH	20	92'260	384	262
Ueberlandstrasse 17, Dietikon	ETH	33	171'600	433	227
Witellikerstrasse 20	SWISS RE	100	601'340	501	167
Zederstrasse 12	Kanton ZH	9	55'284	512	141
Zürichbergstrasse 24	Kanton ZH	28	181'264	539	122
TOTAL 2015		2'670	16'616'767	525	163

ORGANE UND VERWALTUNGSTEAM

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
Zürcher Universitätsverein (ZUNIV)
Studierendenrat der Zürcher Hochschule der Künste (SturZHdK)
Versammlung der Studierenden der Pädagogischen Hochschule Zürich (VSPHZH)
Studierende Kantonale Maturitätsschule für Erwachsene Zürich (KME)
Wohnstiftung für Studierende Basel (WOST)
Verein Studierende der Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften (VSZHAW)

Vorstand

Dr. Daniel Kurz – Präsident
Jannick Griner – Vizepräsident (bis April)
Dario Pauger – Vizepräsident (ab April)
Hans Jörg Fuhr (ab April)
Carlos Gomes Martinho (ab April)
Othmar Räbsamen
Andreas Wirz
Claudio Durisch – Delegierter der Stadt Zürich
Rebecca Taraborrelli – Delegierte der Stiftung für Studentisches Wohnen

Geschäftsleitung

Martin Stamm – Geschäftsführer
Marianne Zürcher – Leiterin Bauten und Projekte
Beat Lingenhag – Leiter Betrieb (bis August)

Team

Fabienne Hirt – Assistentin des Geschäftsführers

Pascal Wyrsch – Verantwortlicher Vermietung
Thaïs Albrici, Valérie Furrer, Bettina Junker, Janina Koch, Madeleine Kressebuch, Michèle Mathiuet,
Anita Neff, Silvana Ulrich (ab Oktober), Robin Keim (bis Februar) – Vermietung

Kim Bollhorn – Verantwortliche Bauten

Tiffany Chudzinski, Roland Hurschler, Markus Lütscher – Verantwortliche Betrieb
Fabian Schäfer (ab November) – Sachbearbeiter studentisches Wohnen

Ahmet Murina, Valmir Salihi, Gerhard Wanner, Pascal Wyss – Hauswartung

Paula Brito, Isabel Da Silva Martins (ab Februar), Helena Duarte, Yvonne Ezeh, Tania Pestana, Xiaolin Wang – Reinigung

61 studentische Hausverantwortliche



WOKO Studentische
Wohngenossenschaft
Stauffacherstrasse 101
8004 Zürich

www.woko.ch