

WOKO

GESCHÄFTSBERICHT 2017



WOKO Vorstellung Projekt „ABACUS“
Einführung ab 01.01.2016 2. Zeitplan

- Ab 1.2016 Planung -> ABACUS Verantwortung FP
- Ab 1.2016 Lieferant -> WOKO
- Ab 1.2016 Produktentwicklung -> ABACUS Verantwortung PD
- Ab 1.2016 Produktion -> WOKO
- Ab 1.2016 Zulieferung / Projektverwaltung -> Verantwortung FP
- Ab 2016 Service- und Vertragsmanagement -> Verantwortung FP
- Ab 2016 Betrieb- und Wartung -> Verantwortung PD
- Ab 2016 Schulung und Unterstützung -> Verantwortung PD
- Ab 2016 Schulung für zukünftige Mitarbeiter/-innen / Freisetzung möglicher Mitarbeiter/-innen

WOKO ist ein Unternehmen, das sich auf die Entwicklung und den Betrieb von Softwarelösungen spezialisiert hat. WOKO ist ein Unternehmen, das sich auf die Entwicklung und den Betrieb von Softwarelösungen spezialisiert hat.

WOKO ist ein Unternehmen, das sich auf die Entwicklung und den Betrieb von Softwarelösungen spezialisiert hat. WOKO ist ein Unternehmen, das sich auf die Entwicklung und den Betrieb von Softwarelösungen spezialisiert hat.

INHALT

VORWORT	1
GESCHÄFTSGANG IM ÜBERBLICK	
THEMEN DES JAHRES	4
WOHNEN UND LIEGENSCHAFTEN	6
FOKUS	
NEUE WOKO-ZIMMER FÄNDEN PROBLEMLOS ABSATZ	8
FINANZEN	
ZAHLEN UND FAKTEN	14
BILANZ	15
VERWALTUNGSRECHNUNG	16
LIEGENSCHAFTENRECHNUNG	17
ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG	
ERLÄUTERUNGEN	19
REVISIONSBERICHT	22
ORGANE UND VERWALTUNGSTEAM	
ÜBERSICHT LIEGENSCHAFTEN	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 1500 **Bildstrecke** Einblicke in den Arbeitsalltag der WOKO-Geschäftsstellen in Zürich (Seiten 0, 2,12, 20) und Winterthur (Seite 26)

LEERSTÄNDE GIBT ES NICHT

Die WOKO blickt wiederum auf ein gutes Geschäftsjahr zurück. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für Studierende scheint schier unerschöpflich; Leerstände gibt es kaum. Die neue Geschäftsstelle in Winterthur hat sich zur Zufriedenheit der Studierenden und der Stiftung SWOWI erfolgreich etabliert.

Eine Umfrage unter den Studierenden der Zürcher Hochschulen (siehe Seite 8) hat gezeigt, dass das Angebot und die Betriebsformen der WOKO sehr geschätzt werden: Die Studierenden wünschen sich zentrale und gut erschlossene Wohnlagen sowie einfache Ausbaustandards zu erschwinglichen Preisen. Das Wohnen in der WG hat an Beliebtheit nichts eingebüsst.

Projekte im Entstehen

Diesen Wünschen der Studierenden werden auch die im Bau befindlichen neuen Liegenschaften gerecht: Im Herbst 2018 können 236 Studierende im Neubau «Binz 111» einziehen. Die WOKO hat das Projekt aktiv begleitet und wird das gesamte Areal im Auftrag der Stiftung Abendrot aus Basel verwalten. Recht kurzfristig erreichte die WOKO im Sommer 2017 die Anfrage, im Auftrag der ETH Zürich das leer stehende Altersheim Beugi in Zollikon als Zwischennutzung für Mobilitätsstudierende in Betrieb zu nehmen. Nach den nötigen baulichen Anpassungen konnte das Haus im Februar 2018 vollständig bezogen werden. Im Sommer 2017 begannen die Bauarbeiten für das Projekt Rosengarten der Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich. Der Bezug ist für Frühling 2020 geplant. Die Liegenschaft wird Wohn- und Arbeitsraum für 130 Studierende bieten.

Auch intern baut die WOKO aus: Nach einjähriger Vorbereitung wurde per 1. Januar 2018 die Software ABACUS in Betrieb genommen. Sie ermöglicht eine weitreichende Systematisierung der Prozesse und Dienstleistungen.

Blutsauger im Vormarsch

Seit 2013 stellen Bettwanzen die WOKO vor eine grosse Herausforderung. Die einst fast ausgestorbenen Blutsauger sind seit einigen Jahren weltweit auf dem Vormarsch, die globale Mobilität begünstigt ihre Verschleppung. 2017 waren in mehreren Häusern Bekämpfungsmassnahmen in bisher ungekanntem Ausmass nötig, was die personellen Ressourcen der WOKO stark beanspruchte. Gemeinsam mit Fachstellen und Spezialisten wird ein Präventions- und Einsatzkonzept entwickelt, das bereits auch von anderen betroffenen Institutionen sehnlich erwartet wird.

Ausblick

Eine Herausforderung im kommenden Jahr wird die Neustrukturierung der Zusammenarbeit mit der SSWZ sein. Hier ist ein neuer Vertrag in Arbeit. Er wird die Aufteilung der Aufgaben zwischen den beiden Organisationen klarer regeln. Die Stiftung, 1991 auf Initiative der WOKO gegründet, ist Eigentümerin von fast 50 Prozent des von der WOKO verwalteten Wohnraums. Das WOKO-Team hat 2017 trotz herausfordernder Umstände professionell, motiviert und mit grossem Einsatz kollegial zusammengearbeitet. Das gilt auch für das neue Team in Winterthur, das sich in seinem zweiten Jahr konsolidiert hat. Wir danken allen Mitarbeitenden für ihren grossen Einsatz und ihren positiven Spirit.

Daniel Kurz, Präsident



THEMEN DES JAHRES

Personalausbau und -fluktuation, Bettwanzenplage und eine neue Software für die Verwaltung – das zurückliegende Geschäftsjahr forderte Geschäftsleitung und Mitarbeitende der WOKO in ganz unterschiedlichen Bereichen. Neben der täglichen Arbeit wurde bewusst auch Zeit in die Erarbeitung neuer Konzepte investiert, beispielsweise im Bereich Kommunikation.

Personalausbau

Ende 2017 umfasste der Personalbestand der WOKO 36 Mitarbeitende. Neben neu geschaffenen Stellen mussten im Jahresverlauf auch sechs bisherige Positionen wieder besetzt werden: eine in der Hauswartung und fünf in der Verwaltung. Der Weggang von Mitarbeitenden bedeutet für die WOKO immer einen Know-how-Verlust, eröffnet aber auch Möglichkeiten für eine Neuausrichtung und die gezielte Stärkung einzelner Bereiche.

Mit ihrer jungen Bewohnerschaft aus der ganzen Welt, der zimmerweisen Vermietung und der hohen Fluktuation ist die WOKO keine herkömmliche Liegenschaftsverwaltung. Deshalb decken sich die Stellenprofile nicht mit denjenigen der gängigen Berufe in der Immobilienwirtschaft. Dank gezielter Suche, dem direkten Ansprechen möglicher Kandidatinnen und Kandidaten sowie der Mund-zu-Mund-Propaganda gelingt es der WOKO aber immer wieder, geeignete und hoch motivierte Mitarbeitende zu finden.

Im Verlauf des letzten Jahres setzte die WOKO die 2016 neu implementierte Verwaltungsstruktur weiter um. So wurde auf den 1. Januar 2018 die Geschäftsleitung durch die Leiterin des Bereichs Liegenschaften erweitert. Die Geschäftsleitung setzt sich nun aus zwei Frauen und zwei Männern zusammen. Zudem konnten verschiedene Funktionen personell entflochten werden. Seit Mai 2017 führt beispielsweise ein neu angestellter Mitarbeiter den Bereich Finanzen, der bisher beim Geschäftsführer angegliedert war.

Kampf gegen Bettwanzen

Bettwanzen sind zwar nur drei bis fünf Millimeter gross, verursachen aber unter Umständen riesigen Aufwand. Noch vor wenigen Jahren galten die Tierchen hierzulande als ausgestorben – doch die immer grössere Mobilität der Menschen hat die ungebetenen Bewohner auch in hiesige Betten gebracht. Versteckt in Koffern und Taschen reisen sie mit und sorgen für Probleme. Durch die Internationalisierung der Bewohnerschaft ist auch die WOKO davon betroffen. Schon vor längerer Zeit wurden Präventionsmassnahmen ergriffen, Hauswarte und Hausverantwortliche in der Erkennung von Spuren geschult und die Bewohner sensibilisiert. Trotzdem kam es im letzten Jahr zu einer Häufung von Bettwanzenbefällen in den WOKO-Liegenschaften.

Selbst wenn nur ein Zimmer direkt betroffen ist, löst die Entdeckung der kleinen Viecher einen für Laien kaum vorstellbaren Aufwand aus. Um der Plage Herr zu werden, müssen das betroffene Zimmer sowie alle anderen Räume, in denen Spuren entdeckt werden, geräumt, Sockelleisten demontiert und die Mieter provisorisch anderswo untergebracht werden. Danach wird je nach Situation die Ausstattung der Räume samt allen persönlichen Gegenständen der Bewohner in einem Gefrierraum auf minus 30 Grad tiefgekühlt, oder das Zimmer wird chemisch behandelt respektive auf 60 Grad erwärmt.

Die Organisation des gesamten Ablaufs erfordert seitens WOKO einen immensen personellen Aufwand sowohl bei der Hauswartung als auch bei der Verwaltung. Dazu kommt die Arbeit der Schädlingsbekämpfungsfirma. Ein einziger Befall verursacht der WOKO für jedes Zimmer im Gebäude – unabhängig davon, ob es befallen ist oder nicht – Kosten bis zu 1000 Franken. Eine Grössenordnung, die sich mit den Erfahrungswerten anderer Verwaltungen deckt. Zu den hohen Kosten trägt

bei, dass selbst Fachleute für Schädlingsbekämpfung noch wenig Erfahrung mit Bettwanzen haben und deshalb eher zu viel Aufwand betreiben, um sicherzugehen, dass wirklich alle Wanzen und Eier vernichtet wurden. Die WOKO prüft, wie der Bettwanzenproblematik in Zukunft begegnet werden kann – sei es durch vermehrte Prävention und Aufklärungsarbeit, sei es aber auch durch bauliche Massnahmen.

Neue Software

Bis anhin arbeitete die WOKO mit zwei speziell auf sie zugeschnittenen EDV-Programmen: Für die Liegenschaftsverwaltung und die Buchhaltung inklusive Lohnbuchhaltung wurde ein in Zusammenarbeit mit der Fondation Maisons pour Etudiants Lausanne (FMEL) entwickeltes Programm genutzt, für die internetbasierte Disponierungsplattform kam die Eigenentwicklung REWO (Reservationssystem WOKO) zum Einsatz. Letztere leistet nach wie vor hervorragende Dienste und ermöglicht die effiziente Zusammenarbeit mit den Disponierungsstellen der Hochschulen, die so fast 600 Zimmer für Mobilitätsstudierende anbieten können.

Für die Liegenschaftsverwaltung und die Buchhaltung hingegen war eine Ablösung notwendig. Zum einen, um neue Compliance-Regelungen erfüllen zu können, zum andern, um das Verwaltungsmanagement weiter zu professionalisieren. Die Wahl fiel auf ABACUS, ein Programm, das sich bei vielen Verwaltungen bewährt hat. Dessen Entwickler boten als einzige an, eine Schnittstelle zu REWO einzurichten. So ist es auch künftig möglich, Daten zwischen den Programmen auszutauschen – für die tägliche Arbeit der WOKO eine unabdingbare Voraussetzung. Die neue Software kommt ab Januar 2018 zum Einsatz. Bereits 2017 wurden interne Schulungen durchgeführt. Zudem verfügen zwei der neuen Mitarbeitenden von ihrer früheren

Arbeit her über viel Erfahrung mit der neuen Software.

Die Einführung wird von allen Beteiligten einiges an Aufwand und Gewöhnung erfordern, zumal zahlreiche zusätzliche Daten und Informationen erfasst werden müssen. Handkehrum ermöglicht die neue Software ab dem Geschäftsjahr 2018 aussagekräftigere Reportings.

Interne Konzeptarbeit

Neben der täglichen Arbeit ist es der WOKO wichtig, immer wieder auch bestehende Abläufe, Prozesse sowie Gegebenheiten zu hinterfragen und wo nötig neue Konzepte zu erarbeiten. Im

Die neue Software ermöglicht es der WOKO, den Standards einer zeitgemässen Immobilienverwaltung mehr als gerecht zu werden.

Vordergrund standen 2017 die interne und die externe Kommunikation. Dafür wurde zusammen mit einem externen Beratungsunternehmen ein Kommunikationskonzept erstellt; auch die bestehenden Kommunikationskanäle wurden einer kritischen Prüfung unterzogen. Das sich noch in Arbeit befindende Konzept sorgt künftig für eine reibungslose Kommunikation im Alltag – sowohl betriebsintern wie auch nach aussen – und regelt klar, wer im Krisenfall was zu tun hat. Ergänzend führten die Kommunikationsprofis mit der Geschäftsleitung eine Mediensschulung durch, bei der anhand einer fingierten Medienanfrage die Reaktion der WOKO analysiert und zielgerichtetes Kommunizieren geübt wurde.

Gestartet wurde 2017 auch die Arbeit an Konzepten für die Mobilbewirtschaftung und die Nutzung der Nebenträume in den einzelnen Häusern sowie an einem Garten- und Umgebungs-konzept für die Liegenschaften. Zahlreiche weitere Konzepte sind ange-dacht, ihre Erarbeitung erfolgt ab 2018.

WOHNEN UND LIEGENSCHAFTEN

Pizza und Sushi kommen in der 13-er WG an der Witellikerstrasse in Zürich auf den Tisch, wenn die Mieterinnen und Mieter ihr wöchentliches WG-Essen abhalten. Eine der Wohngemeinschaften am Max-Bill-Platz in Oerlikon kennt zwar keine regelmässigen gemeinsamen Mahlzeiten, dafür wird dort jeweils einmal pro Semester mit der Nachbar-WG ein Fondue-Essen veranstaltet. Das soziale Leben in den Wohnungen der WOKO funktioniert und ist sehr bunt: Die Studierenden kommen aus Österreich, der Schweiz, Indien, China, Georgien, Japan, Deutschland, Brasilien – kurz gesagt: An den WG-Esstischen der WOKO trifft sich die ganze Welt.

Zusammensetzung der Mieterschaft

Aus 96 Nationen setzte sich im Jahr 2017 die Mieterschaft der WOKO zusammen. Schweizerinnen und Schweizer machen mit 46 Prozent (1496) knapp die Hälfte aus; 35 Prozent der Mietenden (1126) kommen aus Deutschland, Österreich und dem übrigen Europa. Die am stärksten vertretene aussereuropäische Nation bleibt China mit 180 Mietenden (6 Prozent). Aus Indien stammen 2 Prozent der Mieterschaft (77). Die Zahl der Mieterinnen und Mieter, die an der ETH immatrikuliert sind, ist mit 1693 Studierenden (53 Prozent) gegenüber dem Vorjahr stabil geblieben. Der Anteil der Studierenden der UZH hat um ein Prozent leicht zugenommen. Er liegt neu bei 1000 Personen oder 31 Prozent. Mit 356 Personen machen die Mieterinnen und Mieter, die an der ZHAW studieren, 11 Prozent aus. Die restlichen 5 Prozent der Mieterschaft verteilen sich auf die ZHdK, die PHZH, die HfH und die KME. Insgesamt haben im Verlauf des Jahres 2017 fast 6600 Personen in einem von der WOKO vermieteten Zimmer gewohnt. Diese Zahl setzt sich nicht nur aus der regulären Mieterschaft zusammen – auch Untermieterinnen und Untermieter zählen dazu. Im letzten

Jahr hat die WOKO knapp 2500 Mietverträge ausgestellt. Dieser hohe Wert lässt sich insbesondere auf die grosse Zahl von Kurzzeit-Studierenden zurückführen, die sich für ein maximal zweisemestriges Austauschstudium an einer Zürcher Hochschule aufhalten. Dies ist mit ein Grund dafür, dass die durchschnittliche Mietdauer in der WOKO nur knapp 24 Monate beträgt. Ebenfalls ins Gewicht fallen die fast 600 Wechsel, bei denen Mieterinnen und Mieter von einem Zimmer der WOKO in ein anderes umziehen.

Inbetriebnahmen und Abgaben

Kellerweg 2, Zürich: Im September wurde diese Liegenschaft beim Triemli in Zürich in Betrieb genommen. Be-

In einem ehemaligen Altersheim in Zollikon entstehen fünf Studios und rund 52 Zimmer für Mobilitätsstudierende.

sitzerin ist die Baugenossenschaft Sonnengarten. Sie vermietet der WOKO eine WG mit sechs Zimmern – zur Zwischennutzung bis mindestens Oktober 2021. Die Bruttomietpreise für die Studierenden liegen zwischen 525 und 680 Franken pro Zimmer. Alte Landstrasse 98, Zollikon: Im Rahmen einer Zwischennutzung hat die ETH ein ehemaliges Altersheim gemietet und der WOKO zur Verwaltung bis mindestens Juni 2020 übergeben. Ziel der Zwischennutzung ist es, schnell Wohnraum für Mobilitätsstudierende zur Verfügung zu stellen. Weil der Bezug des Gebäudes aber noch zahlreiche Anpassungen erfordert, wurden in einem ersten Schritt nur die fünf Studios in Betrieb genommen – die rund 52 Zimmer folgten im Februar 2018. Die Bruttomietzinse bewegen sich zwischen 540 Franken (für Zimmer) und 1350 Franken (für Studios). Die Disponierung an ausländische Mobilitätsstudierende übernimmt die

Zimmer- und Wohnungsvermittlung Universität/ETH Zürich. Abgegeben wurden 2017 fünf Liegenschaften mit insgesamt 49 Zimmern: Tösstalstrasse 31 und Grünweg 5 in Winterthur sowie Schaffhauserstrasse 518, Oberer Heuelsteig 15 und Regulastrasse 7/11 in Zürich.

Mobilitätswohnen

Beobachtungen haben gezeigt: Je besser die Bedingungen für Mobilitätsstudierende sind, desto mehr steigt das Ansehen des Hochschulstandorts. Es liegt also im Interesse der Hochschulen, möglichst viel und möglichst guten Wohnraum für die ausländischen Studentinnen und Studenten zur Verfügung zu stellen. Die WOKO wird durch das Mobilitätswohnen aber immer wieder vor neue Herausforderungen gestellt. Die grosse Bandbreite an unterschiedlichen Kulturen bereichert einerseits das Zusammenleben, erfordert andererseits aber von der WOKO sowie den Mieterinnen und Mietern ein hohes Mass an Flexibilität, Einfühlungsvermögen und Anpassungsfähigkeit.

Um kulturelle sowie sprachliche Barrieren abzubauen, hat die WOKO bereits verschiedene Massnahmen ergriffen. Dazu gehören beispielsweise Informationsveranstaltungen, Anpassungen des Reinigungskonzepts und die Einstellung von Hausverantwortlichen mit ausländischen Wurzeln. Auch muss immer wieder überprüft werden, ob die gewählten Wohnformen für Mobilitätsstudierende sinnvoll sind. Derzeit kommen zwei Modelle zur Anwendung: Beim «integrativen Modell» wohnen einzelne Mobilitätsstudierende in einer WG mit langfristig Mietenden zusammen. Daneben gibt es das «Mobilitätsmodell», bei dem sich ausschliesslich Mobilitätsstudierende eine Wohneinheit teilen.

Winterthur

Die WOKO hat 2016 das Liegenschaftsportfolio der SWOWI in Winterthur

übernommen. Für die dortige Mieterschaft brachte dies einige Neuerungen mit sich, die mittlerweile gut akzeptiert werden. Zu positiven Rückmeldungen haben unter anderem die «Entrümpelungen» geführt, die in den Liegenschaften durch den Hauswart vorgenommen wurden. Gut funktioniert hat auch der Semesterputz, der im Herbst 2017 erstmals in diversen Häusern durchgeführt wurde (Technikumstrasse 36 und 46, Bürglistrasse 21/23, Jägerstrasse 25–47, Obertor 32, Schaffhauserstrasse 133).

Neue Projekte

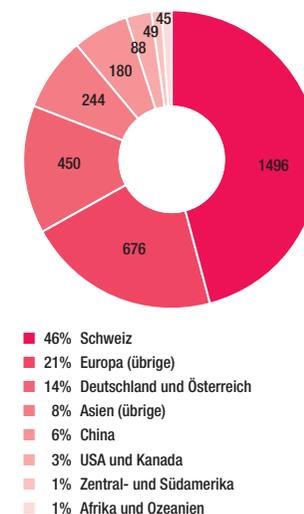
Der Baustart für das Projekt «Binz 111» erfolgte bereits im Sommer 2016, im September des gleichen Jahres konnte zudem der Mietvertrag für das studentische Wohnen unterzeichnet werden. Voraussichtlich ab Herbst 2018 wird die WOKO auf dem Binz-Areal ca. 75 Studios, zwei Paarstudios und 157 WG-Zimmer (verteilt auf 40 Wohnungen) betreiben. Die Studios und eine gewisse Anzahl der Zimmer sollen in erster Linie Doktorierenden zur Verfügung stehen.

Von der Stadt Winterthur mietet die Stiftung SWOWI ab Herbst 2018 acht Zimmer an der Pflanzschulstrasse und übergibt diese der WOKO zur Verwaltung. Die Wohnräume liegen über einem Hallenbad.

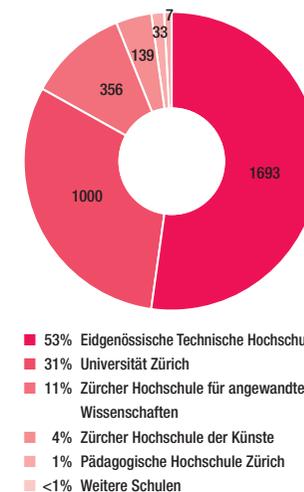
Auf dem Limmatfeld in Dietikon entstehen in einer attraktiven Überbauung der Baugenossenschaft BEP vier Wohnungen mit insgesamt 24 Zimmern, die die WOKO langfristig mieten wird. Die Inbetriebnahme ist für den Herbst 2019 vorgesehen.

Und schliesslich hat an der Zürcher Bucheggstrasse der Bau der neuen Siedlung Rosengarten begonnen. Die Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich (SSWZ) erstellt dort Wohnraum für 130 Studierende sowie einen Kindergarten und eine Kinderkrippe. Der Bezug ist für das Frühjahr 2020 geplant.

Mieterinnen und Mieter nach Nationalität per 31.12.2017



Mieterinnen und Mieter nach Schulen per 31.12.2017



NEUE WOKO-ZIMMER FÄNDEN PROBLEMLOS ABSATZ

Eine aktuell Studie des VSUZH und des VSETH zeigt: Die WG ist die beliebteste Wohnform – und zugunsten einer günstigen Miete verzichten die Studierenden gerne auf private Nasszellen.

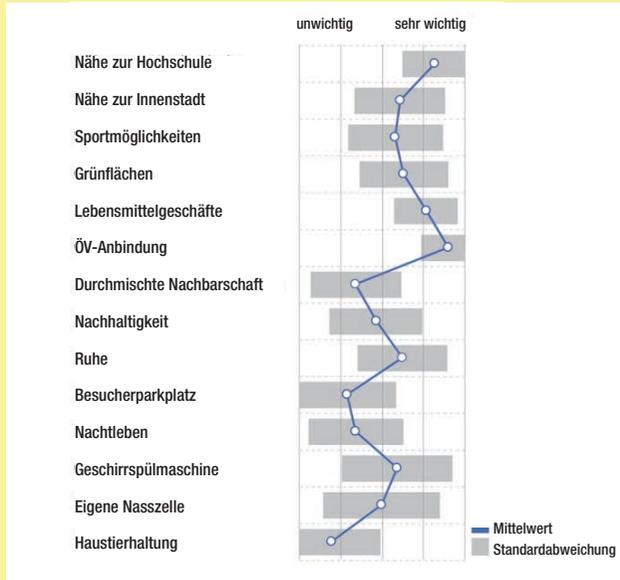
Wohnraum für Studierende ist seit einiger Zeit auch für institutionelle Anleger ein interessantes Geschäft geworden. Diese haben allein in Zürich in den letzten zwei Jahren mehrere hundert Zimmer erstellt. Das vergrösserte Angebot wirft für etablierte Anbieter wie die WOKO Fragen auf: Ist der Markt gesättigt? Welche Standorte sind künftig gefragt? Welcher Standard soll geboten werden? In welchem Preisband dürfen sich die Mieten bewegen? Welche Wohnform wird gewünscht? Eine aktuelle Studie der Studierendenorganisationen VSUZH und VSETH, die in Zusammenarbeit mit der WOKO entstanden ist, liefert Anhaltspunkte.

Die Verfasser Immanuel Stocker (VSUZH) und Max Didier (VSETH) haben dazu die 60 000 Studierenden der fünf Hochschulen Universität Zürich, ETH Zürich, PHZH, ZHdK und ZHAW angefragt. Rund 4500 Studierende haben geantwortet. Knapp 2000 von ihnen wohnen bei privaten Anbietern und institutionellen Anlegern, rund 500 bei der WOKO, knapp 250 beim Jugendwohnnetz der Stadt Zürich (JUWO), die übrigen bei diversen Vermietern.

Die Studie zeigt klar: Das Angebot an studentischem Wohnraum ist vor allem in Zürich weiterhin zu klein. Zusätzliche Zimmer – insbesondere im Preissegment um 500 Franken – würden vom Markt sofort absorbiert. Die Suche nach einem geeigneten Zimmer ist für viele Studierende zeitraubend: «Die meisten werden erst nach zwei bis sechs Monaten fündig», sagt Immanuel Stocker.

Die WG ist das Ideal

Vor allem die knappen Finanzen machen es den Studierenden auf dem Wohnungsmarkt schwer: Gemäss Studie verfügen sie im Schnitt über ein



Relevanz der Angebote in der Wohnumgebung

Budget von 1300 Franken pro Monat – das ist weniger als die in offiziellen Statistiken genannten 1850 Franken, lässt sich aber damit erklären, dass ein Teil der Befragten noch bei den Eltern wohnt. Mit ihrem Budget müssen die Studierenden 500 bis 1000 Franken Miete pro Monat bezahlen. Die meisten Befragten sind mit ihrer Wohnsituation trotzdem zufrieden. Besonders gemocht werden WGs. «Das hat uns überrascht, wurde doch die WG in den Medien öfters totgesagt», sagt Studienverfasser Stocker.

Die WOKO freut sich über das klare Votum für die WG: «Das bestätigt unsere Einschätzung, dass dies nach wie vor die ideale und preiswerteste Wohnform für Studierende ist», sagt WOKO-Geschäftsführer Martin Stamm. Auch andere Antworten stützen die Politik der WOKO. So wird das im Schnitt sehr

preiswerte Angebot von WOKO und JUWO klar begrüsst. Gleiches gilt für den Ausbaustandard: Private Badezimmer etwa braucht es aus Sicht der Befragten nicht. Weniger überraschend ist hingegen, dass die Studierenden bezüglich des Standorts der Wohnräume sensibel sind. «Hochschulnähe sowie ein guter Anschluss an den öffentlichen Verkehr haben Priorität», sagt Studienverfasser Stocker. Für ihn ist klar, wohin der Weg führen sollte: «Es braucht noch mehr preiswerte Zimmer im Umfeld der Hochschulstandorte.» Um dieses Ziel zu erreichen, sei vor allem das Engagement gemeinnütziger Anbieter wie WOKO oder JUWO nötig. «Nur ihr Angebot ist genau auf die Bedürfnisse der Studierenden ausgerichtet», sagt Stocker.

Texte: Reto Westermann, Üse Meyer



«Ich habe mich in zwölf WGs vorgestellt, hier passt es perfekt»

Daniel Wiedler (22)

7er-WG, Germaniastrasse 103, Zürich

Herkunft: Schweiz

Studienrichtung: Umweltwissenschaften (ETH), 3. Semester

Lieblingessen: Wild mit Spätzli und Rotkraut

«Es war ein absoluter Glücksfall, dass ich vor einem halben Jahr dieses Zimmer an der Germaniastrasse bekommen habe. Als ich frisch nach Zürich kam, musste ich zuerst bei einem Verwandten wohnen, da ich keine Unterkunft finden konnte. Bei der Zimmersuche habe ich mich in zwölf WGs vorgestellt. Dafür passt es jetzt perfekt und ich bin in fünf Minuten mit dem Velo an der ETH. Da ich im Berner Oberland aufgewachsen bin, finde ich es schön, dass ich von meinem Balkon aus an klaren Tagen sogar die Spitzen von Eiger und Jungfrau sehen kann – fast wie zu Hause. Ich schätze auch die Nähe zur Natur. Im Wald nebenan kann ich joggen oder Brombeeren sammeln und daraus Konfi für die WG machen. Vor allem aber ist der Mietpreis von 440 Franken mit meinem knappen Budget zahlbar. Von meinen Eltern bekomme ich neben dem Mietgeld nur 200 Franken pro Monat, den Rest muss ich selber dazu verdienen. Die Wohnform der WG ist für mich perfekt. Ich könnte mir nicht vorstellen, allein zu wohnen. Vielleicht hängt das damit zusammen, dass ich mit vier Geschwistern aufgewachsen bin. Wenn ich am Abend in die WG zurückkomme, ist fast immer jemand da, und einmal pro Woche kochen wir auch zusammen. Weil für mich alles so gut passt, möchte ich bis zum Ende meines Studiums an der Germaniastrasse wohnen bleiben. Und falls ich ein Semester im Ausland mache, werde ich mein Zimmer einfach untervermieten, was bei der WOKO problemlos möglich ist.»



«Manchmal nervt mich die Unordnung in der Küche»

Valentina Garcia Escudero (22)

11er-WG, Bächlerstrasse 44, Zürich

Herkunft: Chile

Studienrichtung: Biologie (UZH), 8. Semester

Lieblingessen: vegetarisches Sushi

«Als ich im September zu Beginn meines Auslandssemesters in Zürich ankam, habe ich mich bei der Suche nach meiner Unterkunft zuerst einmal verlaufen. Dank Google Maps fand ich den Weg an die Bächlerstrasse dann aber doch noch. Jetzt kenne ich mich schon gut aus. Das moderne Gebäude sowie die Lage gefallen mir und der Preis ist mit 500 Franken okay. Dank der guten Busverbindung bin ich in nur 30 Minuten an der Uni. In Santiago de Chile, wo ich sonst studiere, brauche ich für den Weg vom Haus meiner Eltern zur Universität mit Bus und Metro bis zu eineinhalb Stunden.

An der Bächlerstrasse leben wir zu elft in der WG; wir kommen aus ganz verschiedenen Ländern. Da die deutschen Studierenden schon mehrere Jahre hier wohnen, können sie mir mit Tipps zum Leben in der Schweiz weiterhelfen. Als Mobilitätsstudentin hatte ich das Glück, dass mir die Zimmervermittlungsstelle bei der Suche half. Selber habe ich von Chile aus via Internet nichts gefunden. Die Wohnform der WG war eine bewusste Wahl, um mit anderen jungen Leuten zusammen zu sein. Manchmal nervt mich zwar die Unordnung in unserer Küche, aber bei elf Benutzern ist das halt schnell passiert. Dafür findet man immer jemanden, um auszugehen. Wenn ich am Semesterende nach Chile zurückreise, werde ich die WG sicher vermissen; umgekehrt fehlen mir hier in Zürich meine Kollegen von der Uni in Santiago.»



«Ich unterschrieb, ohne die WG überhaupt gesehen zu haben»

Marlies Edlinger (23)
 13er-WG, Witellikerstrasse 20, Zürich
 Herkunft: Österreich
 Studienrichtung: Wirtschaftswissenschaften (UZH), 11. Semester
 Lieblingsessen: Wiener Schnitzel mit Kartoffelsalat (nicht Pommes!!)

«Im Herbst hat uns die WOKO die Dachterrasse gesperrt: zu viel Unordnung. Interessant. Denn mich dünkt, es hat dort die letzten fünf Jahre immer etwa gleich ausgeschaut. So lange wohne ich nun hier in unserer 13-er WG. Geboren bin ich im österreichischen Linz, und vor meinem Umzug nach Zürich habe ich mit meiner Familie in Alicante gelebt. Studieren wollte ich aber nicht in Spanien. Die Suche nach einem Zimmer hier in Zürich war sehr aufwendig: Ich habe mich bei vielen WG-Castings beworben – aber offenbar war ich zu unsicher, eventuell auch zu wenig authentisch. Gerade diese zwei Punkte sind bei unseren eigenen Castings jetzt ebenfalls wichtig – und ob die Bewerber übers Wochenende nach Hause gehen. Das finden wir nämlich schade, denn am Wochenende findet der intensivste soziale Austausch statt. Gefunden habe ich das Zimmer hier schliesslich mit Glück: Ich schrieb mich bei der WOKO in die Liste ein, und weil jemand kurzfristig absagte, hat man mir das Zimmer angeboten. So unterschrieb ich den Vertrag, ohne die Wohnung gesehen zu haben. Und ich bin total zufrieden. Die Lage ist perfekt – in 15 Minuten bin ich an der Uni. Die Infrastruktur ist modern und schön: Wir haben einen Partyraum, ein Foyer mit Beamer sowie einen Fitnessraum. Das alles für monatlich 490 Franken. Super! Und ich bin zuversichtlich, dass wir kommenden Sommer auch wieder unsere Grillabende auf der Dachterrasse veranstalten dürfen.»



«Wir organisieren unseren WG-Alltag über WhatsApp»

Dario Pandiani (22)
 6er-WG, Bürglistrasse 21, Winterthur
 Herkunft: Schweiz
 Studienrichtung: Aviatik (ZHAW), 3. Semester
 Lieblingsessen: Schnitzel mit Pommes frites

«Theoretisch könnte ich von Unterterzen am Walensee, wo meine Eltern wohnen, auch an die ZHAW in Winterthur pendeln. Bei eineinhalb Stunden Fahrzeit pro Weg ist ein Zimmer vor Ort aber bequemer. Da mein Bruder schon hier in der WG an der Bürglistrasse lebte und gerade mehrere Bewohner auszogen, kam ich über den WG-Vorschlag einfach zu meinem Zimmer. Das Haus ist zentral gelegen und modern, leider aber relativ ringhörig. Derzeit wohnen in unserer WG fünf Schweizerinnen sowie eine Polin. Die meisten von uns sind nur unter der Woche hier. Wir mögen es alle gern ordentlich, deshalb halten wir uns recht gut an den Putzplan. Hat jemand mal keine Zeit, meldet er das über unsere WhatsApp-Gruppe. Das Leben in der WG gefällt mir. Wir haben es oft lustig miteinander und gehen auch mal zusammen essen, beispielsweise vor Weihnachten, wenn das Semester fertig ist. Als Hausverantwortlicher verdiene ich mir etwas Geld hinzu. Zusammen mit einem zweiten Job und dem Beitrag meiner Eltern kann ich mir so die 605 Franken für das Zimmer gut leisten. Der Job als Hausverantwortlicher gefällt mir, da ich direkt hier vor Ort arbeiten kann. Am meisten zu tun gibt es während der Semesterferien, wenn viele ihr Zimmer abgeben. Nächstes Jahr möchte ich für ein Semester nach Japan gehen. Vermutlich werde ich mein Zimmer dann untervermieten, damit ich anschliessend für den Rest des Studiums wieder hierher zurückkommen kann.»



«Das eigene Lavabo im Zimmer schätze ich sehr»

Tanmay Sinha (24)
 5er-WG, Tannenrauchstrasse 35, Zürich
 Herkunft: Indien
 Studienrichtung: Doktorand Lernwissenschaften (ETH), 1. Semester
 Lieblingsessen: Chicken Tikka Masala

«Aufgewachsen bin ich in der Stadt Ranchi in Indien. Aber mein Masterstudium in Informatik habe ich schliesslich an der Carnegie Mellon University in Pittsburgh gemacht. Von Amerika aus suchte ich auch eine Unterkunft hier in Zürich. Ich bewarb mich bei privaten WGs und mehreren Anbietern für studentisches Wohnen. Das Problem war aber, dass ich mich bei vielen persönlich hätte vorstellen müssen – was ja nicht möglich war. Auch der WOKO schrieb ich eine Mail und erhielt dann ein Angebot für dieses Zimmer in Wollishofen. Eigentlich hätte ich vor der Zusage gerne noch Fotos von der Wohnung gesehen, erhielt aber nur eine Aussenansicht des Gebäudes. Unterschrieben habe ich trotzdem. Nun wohne ich seit Juli 2017 hier in einer kleinen, sehr internationalen 5er-WG, zusammen mit Studierenden aus China, Georgien, Japan und Indien. Die Dachterrasse ist an der Tannenrauchstrasse der Ort, wo man bei einem Drink auch die anderen Bewohner des Gebäudes kennenlernen kann. Mir passt die Lage hier sehr gut: Die ETH erreiche ich in 25 Minuten per Tram, es gibt in Wollishofen etliche Lebensmittelläden und auch der See ist nahe. Dass der Raum bereits möbliert ist, hat für mich den Umzug extrem vereinfacht. Ausserdem schätze ich das eigene Lavabo im Zimmer. Für eine WG habe ich mich vor allem wegen der tieferen Wohnkosten entschieden. So kann ich mir das Leben in Zürich auch als Doktorand aus Indien leisten.»



«Die Brownies haben vielleicht auch etwas geholfen»

Lea Stöckli (21)
 5er-WG, Max-Bill-Platz 15, Zürich
 Herkunft: Schweiz
 Studienrichtung: Lebensmittelwissenschaften (ETH), 3. Semester
 Lieblingsessen: Schokolade

«Meine erste Aktion am ersten Tag hier in der WG: die Küche putzen. Denn deren Sauberkeit entsprach nicht gerade dem gewohnten Standard. Mittlerweile habe ich mich aber an die Eigenheiten des WG-Lebens gewöhnt, und auch unser Putzplan funktioniert relativ gut. Wie schnell ich diese Wohnung gefunden habe, ist untypisch für Zürich. Ich habe auf wgzimmer.ch gesucht, fünf Mails verschickt, wurde am Tag darauf für das Casting der Wohnung eingeladen und habe noch am selben Abend das Okay erhalten. Ich hatte mega Glück. Das Casting war ziemlich speziell, da alle zehn Bewerberinnen gleichzeitig eingeladen wurden. Da musst du dir überlegen, wie du dich etwas in den Vordergrund spielen kannst. Dass ich selbst gebackene Brownies mitbrachte, hat vielleicht auch etwas geholfen. Am WG-Leben schätze ich, dass immer jemand da ist – sei es zum Reden oder einfach nur zum TV-Schauen. Die Kochsendung «Chef's Table» etwa schauen wir manchmal zusammen an. Mit der Nähe zur ETH ist die Lage hier ideal. Die Wohnung ist modern und mit einem Zimmerpreis von 550 Franken günstig. Ich kann mich also wirklich nicht beklagen. Einzig eine Abwaschmaschine fehlt uns manchmal. Meine Lebenskosten bezahlen meine Eltern. Um nicht ganz von ihnen abhängig zu sein, arbeite ich aber meist noch 10 bis 20 Prozent nebenher. Bis zum Ende des Studiums würde ich gerne hier wohnen bleiben. Danach dann lieber in einer Wohnform, bei der ich meinen eigenen Sauberkeitsansprüchen gerecht werden kann.»



ZAHLEN UND FAKTEN

Die Umsätze der WOKO sind 2017 trotz der Abgabe von fünf kleineren Liegenschaften in Zürich und Winterthur wiederum gewachsen – und zwar um 9 Prozent auf 22 Millionen Franken. Dies ist in erster Linie darauf zurückzuführen, dass die Vermietungen in Winterthur erstmals über die ganzen zwölf Monate in die Jahresrechnung eingeflossen sind. Der Unternehmenserfolg fiel 2017 erneut positiv aus und macht mit 36 000 Franken ca. zwei Drittel des Vorjahrs aus. Neben Vermögenserträgen haben auch die Liegenschaften und die Verwaltungsrechnung zum Gewinn beigetragen; beide fielen positiv aus. Die im letzten Jahr gebildeten Rückstellungen für neue Projekte in der Höhe von 100 000 Franken kompensierten eine einmalige Schenkung in gleicher Höhe an die Liegenschaft Genossenschaftsstrasse 13/18 in Zürich-Seebach. Dadurch konnte die WOKO die Rückstellungen für neue Projekte wieder ausgleichen; sie lagen Ende 2017 mit rund 350 000 Franken auf gleichem Niveau wie im Vorjahr.

Kurzfristig sinkende Zimmerzahlen

Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Zimmer von 3262 auf 3228 gesunken – ein Rückgang um 34 Einheiten (1%). Der Verlust infolge der Abgaben liess sich durch die zwei neu in Betrieb genommenen Liegenschaften nur zum Teil kompensieren. 2018 wird die Zimmerzahl jedoch wieder kräftig ansteigen: Im ehemaligen Altersheim Beugi in Zollikon wurden im Februar weitere 52 Zimmer in Betrieb genommen. Vor allem aber wird im Herbst das Areal «Binz 111» in Zürich eröffnet. Es bietet Wohnraum für 236 Studierende sowie 180 Wohneinheiten für Mitarbeitende des Universitätsspitals Zürich. Die WOKO wird dann knapp 3700 Zimmer verwalten, davon 3500 für das studentische Wohnen.

In der Miete ist alles dabei

Die durchschnittliche Monatsmiete pro Zimmer lag 2017 mit 543 Franken leicht höher als im Vorjahr. Die monat-

lichen Mietpreise beinhalten sämtliche Nebenkosten und in einem Grossteil der Liegenschaften auch den Internetanschluss sowie eine vollständige Möblierung und Ausstattung. Die Nebenkosten stiegen, über das gesamte Portfolio gesehen, gegenüber dem Vorjahr an. Sie machen 31 Prozent (Vorjahr 28,9%) des Bruttomietzins aus. Die grössten Posten bilden die Kosten für Energie, Wasser und Kehrrecht (9,2%), die Verwaltungskosten (8,1%) und die Ausgaben für Hauswartung und Reinigung (8,8%).

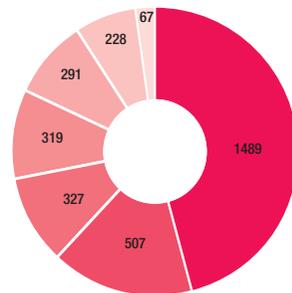
Stabile Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten pro Zimmer und Monat beliefen sich 2017 auf 46.70 Franken und sind damit gegenüber dem Vorjahr (46.70 Franken) stabil geblieben.

Blick in die Zukunft

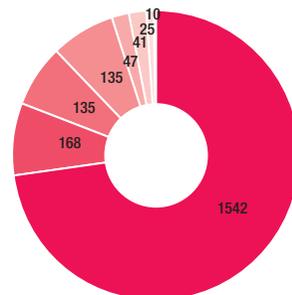
Die WOKO geht davon aus, dass sie im Geschäftsjahr 2018 mit einem Minus in der Gesamtrechnung abschliessen wird. Grund dafür sind vor allem personelle Aufstockungen. Diese wurden notwendig einerseits für die aktuelle Bewältigung der Softwareumstellung auf ABACUS und die Inbetriebnahme des Projekts «Binz 111», andererseits aber auch, damit die WOKO für die künftigen Herausforderungen optimal aufgestellt ist und ihr Angebot noch besser auf die Ansprüche und Bedürfnisse aller Zielgruppen zuschneiden kann.

Zimmeranzahl nach Eigentümern per 31.12.2017



- 46% Stiftung für Studentisches Wohnen (SSWZ)
- 16% WOKO
- 10% Stiftung für studentischen Wohnraum in Winterthur (SWOWI)
- 10% Genossenschaften, Private
- 9% Eidgenossenschaft/ETH
- 7% Stadt Zürich
- 2% Kanton Zürich/UZH

Verwaltungskosten im Jahr 2017 (in Tausend)



- 72% Personalaufwand
- 8% Abschreibungen, IT
- 7% Raumkosten, übrige Bürokosten
- 7% Übriger Verwaltungsaufwand, MwSt.
- 2% Kommunikation, Werbung
- 2% Telefon, Internet, Porti, Post- und Bankspesen
- 1% Drucksachen, Büromaterial
- <1% Versicherungen, Revision

BILANZ

per 31.12.2017	Erläuterungen	2017 CHF	%	2016 CHF	%	Abweichung CHF	%
Aktiven							
	Flüssige Mittel	1'159'157	7.8%	978'178	6.3%	180'979	19%
	Akonto Heiz- und Nebenkosten	54'105	0.4%	54'105	0.3%	0	0%
	Übrige Forderungen, Aktive Rechnungsabgrenzungen	214'337	1.4%	670'376	4.3%	-456'039	-68%
	Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	268'442	1.8%	724'481	4.7%	-456'039	-63%
	UMLAUVERMÖGEN	1'427'599	9.6%	1'702'659	11.0%	-275'060	-16%
	Mobilien, Einrichtungen	40'000	0.3%	170'000	1.1%	-130'000	-76%
	Fahrzeuge	58'963	0.4%	55'000	0.4%	3'963	7%
	EDV	203'000	1.4%	0	0.0%	203'000	n.a.
	Eigen- und Rohbaumietliegenschaften	6'342'271	42.4%	6'702'371	43.3%	-360'100	-5%
	Sachanlagen	6'644'234	44.5%	6'927'371	44.7%	-283'137	-4%
	Wertschriften	856'899	5.7%	756'900	4.9%	99'999	13%
	Sparkonto, Festgeld	2'751'260	18.4%	2'854'664	18.4%	-103'404	-4%
	Garantiehinterlagen und Anteilscheine	1'264'540	8.5%	1'250'158	8.1%	14'382	1%
	Darlehen SSWZ	2'000'000	13.4%	2'000'000	12.9%	0	0%
	Finanzanlagen	6'872'699	46.0%	6'861'722	44.3%	10'977	0%
	ANLAGEVERMÖGEN	13'516'933	90.4%	13'789'093	89.0%	-272'160	-2%
	TOTAL AKTIVEN	14'944'532	100.0%	15'491'752	100.0%	-547'220	-4%
Passiven							
	Sammelkonto Mieten	839'335	5.6%	886'404	5.7%	-47'069	-5%
	Kautionen, kapitalisierte Kautionszinsen	2'348'226	15.7%	2'282'064	14.7%	66'162	3%
	Kontokorrent Vertragspartner	-110'317	-0.7%	444'046	2.9%	-554'363	-125%
	Diverse Kreditoren, Passive Rechnungsabgrenzungen	348'374	2.3%	302'289	2.0%	46'085	15%
	Rückstellung Personal	40'000	0.3%	40'000	0.3%	0	0%
	Kurzfristiges Fremdkapital	3'465'618	23.2%	3'954'802	25.5%	-489'184	-12%
	Städtische Darlehen	3'353'300	22.4%	3'592'650	23.2%	-239'350	-7%
	Übrige Darlehen	1'698'300	11.4%	1'792'650	11.6%	-94'350	-5%
	Erneuerungsfonds	3'388'952	22.7%	3'149'180	20.3%	239'772	8%
	Rückstellungen Wohnprojekte/Projektverrechnungen	352'640	2.4%	352'640	2.3%	0	0%
	Langfristiges Fremdkapital	8'793'191	58.8%	8'887'119	57.4%	-93'928	-1%
	Genossenschaftskapital	8'000	0.1%	8'000	0.1%	0	0%
	Selbst erarbeitetes Eigenkapital	2'641'830	17.7%	2'590'271	16.7%	51'559	2%
	Jahresergebnis	35'893	0.2%	51'560	0.3%	-15'667	-30.4%
	Eigenkapital	2'685'723	18.0%	2'649'830	17.1%	35'893	2%
	TOTAL PASSIVEN	14'944'532	100.0%	15'491'752	100.0%	-547'220	-4%

VERWALTUNGSRECHNUNG

1.1. – 31.12.2017	Erläuterungen	2017 CHF	%	2016 CHF	%	Abweichung CHF	%
Nettoerlöse							
	Vermietungs- und Verwaltungshonorar	14 1'789'257	83.0%	1'657'547	89.9%	131'710	8%
	Mahn- und Umtriebsgebühren	58'912	2.7%	53'548	2.9%	5'364	10%
	Projektverrechnungen, übrige Erträge	15 308'168	14.3%	133'307	7.2%	174'861	131%
	Total Nettoerlöse	2'156'337	100.0%	1'844'401	100.0%	311'936	17%
Aufwand							
Personalaufwand							
	Gehälter, Entschädigungen	16 1'280'002	59.4%	1'121'248	60.8%	158'754	14%
	Sozialabgaben	17 243'881	11.3%	203'457	11.0%	40'424	20%
	Weiterbildung, Spesen, übriger Personalaufwand	18'240	0.8%	16'301	0.9%	1'939	12%
	Total Personalaufwand	1'542'122	71.5%	1'341'006	72.7%	201'116	15%
Verwaltungsaufwand							
	Raumkosten, übrige Bürokosten	18 137'818	6.4%	119'632	6.5%	18'186	15%
	Drucksachen, Büromaterial	19 26'889	1.2%	23'039	1.2%	3'850	17%
	Telefon, Internet, Porti, Post- und Bankspesen	44'034	2.0%	38'239	2.1%	5'795	15%
	Abschreibungen, IT	20 169'585	7.9%	137'440	7.5%	32'145	23%
	Kommunikation, Werbung	21 39'437	1.8%	53'926	2.9%	-14'489	-27%
	Übriger Verwaltungsaufwand, Mehrwertsteuer	22 160'704	7.5%	94'287	5.1%	66'417	70%
	Versicherungen, Revision	9'229	0.4%	9'186	0.5%	43	0%
	Total Verwaltungsaufwand	587'696	27.3%	475'748	25.8%	111'948	24%
	TOTAL AUFWAND	2'129'818	98.8%	1'816'755	98.5%	313'063	17%
	BETRIEBSERGEBNIS VERWALTUNG	26'518	1.2%	27'647	1.5%	-1'129	4%
	BETRIEBSERGEBNIS LIEGENSCHAFTEN	9'326	0.4%	-5'211	-0.3%	14'537	-279%
	BETRIEBSERGEBNIS TOTAL	35'844	1.7%	22'436	1.2%	13'408	-60%
Übrige Rechnung							
	Vermögensertrag	23 76'824	3.6%	83'595	4.5%	-6'771	-8%
	Kautionszinsen	24 -1'531	-0.1%	-2'239	-0.1%	708	-32%
	Genossenschafterbeiträge	0	0.0%	0	0.0%	0	0%
	Ausserordentlicher Ertrag / Aufwand	24'755	1.1%	-2'232	-0.1%	26'987	-1209%
	Rückstellungen Wohnprojekte/Projektverrechnungen	25 -100'000	-4.6%	-50'000	-2.7%	-50'000	100%
	UNTERNEHMENSERFOLG	35'893	1.7%	51'560	2.8%	-15'667	-30%
Kennzahlen							
	Verwaltungskosten pro Zimmer/Monat	46.70		46.70		0.00	0%
	Stellenprozent Verwaltung	1408%		1231%		177%	14%
	Personalkosten in % vom Umsatz	5.6%		5.9%		-0.3%	-5%
	Verwaltungsertrag in % vom Umsatz	8.4%		8.4%		0.0%	0%

LIEGENSCHAFTENRECHNUNG

1.1. – 31.12.2017	Erläuterungen	2017 CHF	%	2016 CHF	%	Abweichung CHF	%
Nettoerlöse Liegenschaften							
	Mieterträge Wohnen	21'184'068	96.1%	19'370'761	95.4%	1'813'307	9%
	Mieterträge Gewerbe, Parkplätze	621'286	2.8%	597'752	2.9%	23'534	4%
	Leerstand, Mietausfall	26 -89'664	-0.4%	-56'757	-0.3%	-32'907	58%
	Übrige Erträge	27 338'010	1.5%	387'920	1.9%	-49'910	-13%
	TOTAL NETTOERLÖSE LIEGENSCHAFTEN	22'053'699	100.0%	20'299'676	100.0%	1'754'023	9%
Liegenschaftenaufwand							
Betriebskosten Gebäude							
	Mietaufwand	28 12'683'532	57.5%	12'124'762	59.7%	558'770	5%
	Baurechts- und Kapitalzinsen	29 502'422	2.3%	521'532	2.6%	-19'110	-4%
	Versicherungen, Abgaben	103'224	0.5%	89'163	0.4%	14'061	16%
	Reparaturen, Unterhalt	30 1'066'458	4.8%	778'180	3.8%	288'278	37%
	Abschreibungen, Erneuerungsfonds	31 858'895	3.9%	915'633	4.5%	-56'738	-6%
	Total Betriebskosten Gebäude	15'214'532	69.0%	14'429'269	71.1%	785'263	5%
	BRUTTOERFOLG LIEGENSCHAFTEN	6'839'168	31.0%	5'870'407	28.9%	968'761	17%
Nebenkosten							
	Heizung, Warmwasser	32 920'552	4.2%	784'717	3.9%	135'835	17%
	Elektrizität, Kochgas	32 646'767	2.9%	571'361	2.8%	75'406	13%
	Wasser, Abwasser	33 372'652	1.7%	395'090	1.9%	-22'438	-6%
	Kehrichtabfuhr, Entsorgung	92'431	0.4%	88'840	0.4%	3'591	4%
	Hauswartung, Reinigung, Hausverantwortliche	34 1'836'918	8.3%	1'313'052	6.5%	523'866	40%
	Betriebskosten Hauswartung	34 95'195	0.4%	99'113	0.5%	-3'918	-4%
	Gartenunterhalt	179'314	0.8%	171'801	0.8%	7'513	4%
	Mehrwertsteuer, diverse Kosten	35 616'975	2.8%	530'428	2.6%	86'547	16%
	Telekommunikation	373'374	1.7%	372'341	1.8%	1'033	0%
	Waschmaschinengeld	-93'592	-0.4%	-105'862	-0.5%	12'270	-12%
	Vermietungs- und Verwaltungsaufwand	1'789'257	8.1%	1'654'739	8.2%	134'518	8%
	Total Nebenkosten	6'829'842	31.0%	5'875'618	28.9%	954'224	16%
	TOTAL LIEGENSCHAFTENAUFWAND	22'044'374	100.0%	20'304'887	100.0%	1'739'487	9%
	BETRIEBSERGEBNIS LIEGENSCHAFTEN	9'326	0.0%	-5'211	0.0%	14'537	-279%
Kennzahlen							
	Anzahl Zimmer	3'228		3'262		-34	-1%
	Mietzins pro Zimmer/Monat	543		538		5	1%
	Nebenkosten pro Zimmer/Monat	175		163		12	7%
	Nebenkosten in % vom Umsatz	31.0%		28.9%		2.1%	7%
	Mietaufwand in % vom Umsatz	57.5%		59.7%		-2.2%	-4%
	Vermietungs- und Verwaltungsaufwand in % vom Umsatz	8.1%		8.2%		-0.1%	-2%

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

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

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

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

Die Risiken auf Forderungen sind durch die Reserven abgedeckt.

Massgebende Reglemente

WOKO-Organisationsreglement vom Juni 2017, Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger vom 21. Dezember 2005 (AS 841.170), Richtlinien für den Jugendwohnkredit vom 14. Juli 2010 (843.322)

Langfristige Verbindlichkeiten

Städtische Darlehen für Grundausstattungsinvestitionen:

Max-Bill-Platz 11–15: CHF 1'900'000 (Zinssatz 0%) bis 2026; geschuldeter Betrag CHF 855'000
 Bahnhaldenstrasse 9/11: CHF 1'000'000 (Zinssatz 0%) bis 2034; geschuldeter Betrag CHF 800'000
 Freilagerstrasse 90/92: CHF 1'887'000 (Zinssatz 0%) bis 2036; geschuldeter Betrag CHF 1'698'300
 Privates Darlehen für Grundausstattungsinvestitionen:
 Freilagerstrasse 90/92: CHF 1'887'000 (Zinssatz 0%) bis 2036; geschuldeter Betrag CHF 1'698'300

Grundausstattungsinvestitionen

Max-Bill-Platz 11–15: CHF 1'958'390, 24 Wohnungen (116 Zimmer)
 Bahnhaldenstrasse 9/11: CHF 1'493'423, 18 Wohnungen (103 Zimmer)
 Freilagerstrasse 90/92: CHF 3'787'834, 33 Wohnungen (196 Zimmer)
 Keine Gebäudeversicherung, da nur Grundausstattungskosten

Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

Provisionen, Fremdwährungsberichtigung, allgemeine Bereinigungen zugunsten WOKO: CHF 43'529

Allgemeine Bereinigungen zulasten WOKO: CHF 18'774

	2017 CHF	2016 CHF
Nettoauflösung stiller Reserven		
Wesentliche Nettoauflösung stiller Reserven	0	0
Sonstige Angaben		
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: 14,1
 Hauswartung und Reinigung: 13,5
 Hausverantwortliche: 5,9

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.

ERLÄUTERUNGEN

Bilanz

- Anschaffungen: Büro Zürich Fr. 14'000, Abschreibungen: Büro Zürich Fr. 44'000. Erfolgsneutrale Wertberichtigung «mehr als wohnen» (siehe Erläuterung 13).
- Erwerb eines Fahrzeugs für Zürich Fr. 16'796 und eines Anhängers für Winterthur Fr. 2'963, Abschreibung Fr. 15'796.
- Investitionen von Fr. 260'902 (Hardware und Software) stehen Abschreibungen von Fr. 57'902 gegenüber.
- Bestandeszunahme durch Wertschriftenankauf: Kurswert per 31.12.2017 Fr. 953'961; Bewertungsreserve Fr. 97'062 (Vorjahr Fr. 37'882). Zusammensetzung der Wertschriften per 31.12.2017 zum Kurswert inkl. Marchzins: Fr. 321'078 Exchange Traded Funds, Fr. 632'883 festverzinsten Obligationen.
- Post Depositenkonten Fr. 1'926'835, CS Sparkonten Fr. 824'425
- Depots der WOKO inklusive kumulierter Zinsen: Alpenstrasse, Altstetterstrasse 336, Bahnhaldenstrasse Fr. 162'641, Freilager Fr. 264'056, Illanzhofweg, Immenweg, Max-Bill-Platz Fr. 187'520, Tannenrauchstrasse Fr. 22'536, WOKO-Büro Fr. 50'011, Anteilscheinkapital «mehr als wohnen» Fr. 473'500, Zwicky Fr. 90'036. Neu: Brauerstrasse Fr. 6'240 und Kellerweg Fr. 8'000.
- Darlehen an die Stiftung für Studentisches Wohnen für die Studentenhäuser Kantstrasse und Hochstrasse. Je 1 Million Franken zu 0.6% pro Jahr und befristet bis 30. September 2018.
- Saldo aller Mietzins-Vorauszahlungen und -Ausstände per 31.12.2017.
- Kontokorrentschuld: Stiftung für Studentenhäuser Fr. 23'210, Uni Jus-Alumni-Stiftung Fr. 36'268, Siska Fr. 10'806. Kontokorrentguthaben: SSWZ Fr. 42'644, ETH Fr. 19'830, SWOWI Fr. 118'127.
- Zinslose städtische Darlehen für Mieterausbau und Ausstattung Max-Bill-Platz (1.9 Mio.), Bahnhaldenstrasse (1 Mio.) und Freilager (1.887 Mio.); erfolgsneutrale Wertberichtigung Max-Bill-Platz Fr. 95'000, Bahnhaldenstrasse Fr. 50'000 und Freilager Fr. 94'350. (siehe Erläuterungen 27 und 31).
- Zinsloses Darlehen für Mieterausbau und Ausstattung durch Freilager AG (1.887 Mio.); erfolgsneutrale Wertberichtigung Fr. 94'350.
- Erneuerungsfonds: Hirzenbachstrasse Fr. 427'851 (Zunahme Fr. 26'400), Rohbaumietliegenschaften Fr. 2'569'441 (Zunahme Fr. 99'192), Allgemein Fr. 391'660 (Zunahme Fr. 114'180).
- Auflösung Rückstellung Fr. 100'000 für Ausbuchung «mehr als wohnen» sowie Bildung 2017 Fr. 100'000 (siehe Erläuterung 25).

Verwaltungsrechnung

- Mandatsliegenschaften: Fr. 45 resp. Fr. 55 pro Zi./Mt. sowie 4% des Gewerbe-Mietertrags. Miet- und Eigenliegenschaften: kalkulatorische Belastung je nach Aufwand Fr. 35 bis Fr. 55 pro Zi./Mt.
- Für Tätigkeiten im Zusammenhang mit Vorbereitungsarbeiten für Inbetriebnahmen und Erstvermietungen sowie Projektbegleitungen externer studentischer Wohnbauträger wurden Fr. 308'168 in Rechnung gestellt.
- Plus 177 Stellenprozente bzw. 14% Mehraufwand gegenüber Vorjahr, Entschädigungen der Vorstandsmitglieder und Fixum des Präsidenten Fr. 23'110 (Vorjahr Fr. 17'700).
- Arbeitgeberbeiträge für AHV, IV, EO, ALV, FAK, Unfall- und Krankentaggeldversicherung sowie Personalvorsorge.

- Mietzins für die Büros in Zürich und Winterthur Fr. 104'200, Infrastruktur- und Stromkosten Fr. 7'200, externe Reinigung durch einen Studenten Fr. 7'125, übrige Bürokosten Fr. 19'293.
- Drucksachen Fr. 17'319, Büromaterial Fr. 9'570.
- Abschreibungen Mobiliar, Einrichtungen Verwaltung Fr. 44'324, Abschreibungen EDV Fr. 57'902, EDV-Support durch Private, Lizenzen und Diverses Fr. 67'359.
- Gestaltung und Druck Geschäftsbericht Fr. 18'447, Personalinserate Fr. 6'600, Diverses inkl. Kommunikationskonzept, Web-Hosting und Web-Publishing Fr. 14'390.
- Generalversammlung, Klausurtagung, Jahresanlass, Abschieds- und Jubiläumsgeschenke Fr. 13'214, diverse externe Expertisen Fr. 39'895, Mitgliederbeiträge, Vorstandssitzungen und Diverses Fr. 30'005, Mehrwertsteuer Fr. 77'590.
- Zinserträge und Kapitalerfolg Fr. 48'219. Kalkulatorischer Zinsertrag Hirzenbachstrasse und Hauswartungsfahrzeuge Fr. 26'400 resp. Fr. 2'205.
- Provisionen, Fremdwährungsberichtigung, allgemeine Bereinigungen zugunsten WOKO: Fr. 43'529. Allgemeine Bereinigungen zulasten WOKO: Fr. 18'774.
- Rückstellungen für Wohnprojekte und Projektverrechnungen.

Liegenschaftenrechnung

- Leerstand: Zürich Fr. 35'109 (davon Fr. 12'193 Parkplätze), Winterthur Fr. 54'555 (davon Fr. 4'410 Parkplätze).
- Erfolgsneutrale Wertberichtigungen Max-Bill-Platz, Bahnhaldenstrasse und Freilagerstrasse (siehe Erläuterung 31).
- Davon an Vertragspartner abgeliefertes Bruttoergebnis 7.34 Mio. In Prozent der Mieterträge: SSWZ 56% (Vorjahr 61%), ETH 43% (Vorjahr 48%), UZH Jus 30% (Vorjahr 18%), Stiftung für Studentenhäuser 66% (Vorjahr 61%), Siska 73% (Vorjahr 74%), SWOWI 7% (Vorjahr -16%).
- Baurechtszinsen diverser SSWZ-Liegenschaften Fr. 406'173, kalkulatorische Verzinsung Hirzenbachstrasse Fr. 26'400 (1.5%), Hypothekarzinsen SWOWI Fr. 69'849.
- Laufende Unterhaltsaufwendungen wie Reparaturen, Pinselarbeiten und Geräteeinsatz. Die Ausgaben fielen um 7% höher aus als budgetiert.
- Erfolgsneutrale Abschreibung der Darlehen: Max-Bill-Platz Fr. 95'000.-, Bahnhaldenstrasse Fr. 50'000, Freilagerstrasse Fr. 188'700. Abschreibung Hirzenbachstrasse Fr. 26'400, Erneuerungsfonds Fr. 239'772. Abschreibungen und Erneuerungsfonds SWOWI Liegenschaften Fr. 259'023.
- Um 2.38% höhere Energiekosten gegenüber Budget.
- Abnahme der Kosten für Wasser- und Abwasserverbrauch gegenüber Budget um 7%.
- Zunahme der Gesamtkosten für Hauswartung und Reinigung gegenüber Budget um 26%.
- Davon Mehrwertsteuer von Fr. 372'901. Abzüglich Vorsteuerabzug resultierte ein Nettoaufwand von Fr. 147'930.

Der Vorstand hat die Risiken der Genossenschaft beurteilt und überwacht die Massnahmen zu deren Minimierung.



Stettbachstrasse 6
CH-8600 Dübendorf
Telefon +41 (0)44 802 10 20
Fax +41 (0)44 802 10 30
www.reviduna.ch



Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung und Erläuterungen) der Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Prüfung 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 bei der geprüften Genossenschaft 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 auf keine Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung mit einem Jahresgewinn von CHF 35'893 und einem Eigenkapital von CHF 2'685'723 sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Dübendorf, 2. März 2018 / MB

Die Revisionsstelle:

Reviduna Revisions AG

Markus Brechbühl
Eingetragener Revisionsexperte

Genossenschafter

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)
Studierendenversammlung der Zürcher Hochschule der Künste (VERSO)
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
Carlos Gomes Martinho – Vizepräsident (bis April)
Immanuel Stocker – Vizepräsident (ab Mai)
Max Didier (ab Mai)
Hans Jörg Fuhr
Othmar Räbsamen
Andreas Witz
Claudio Durisch – Delegierter der Stadt Zürich
Rebecca Taraborrelli – Delegierte der Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich

Team

Thais Albrici (bis Oktober) – Vermietung
Ivana Bevanda (ab Mai) – Vermietung
Camilla Birchler (ab September) – Studentisches Wohnen
Aram Bishop (ab April) – Projekte
Pascal Bugnon (ab September) – Vermietung
Tiffany Chudzinski° – Liegenschaften
Isabel Da Silva Martins – Reinigung
Pajtesa Dërmaku (ab Oktober) – ABACUS
Yvonne Ezeh – Reinigung
Dominique Felder (bis Mai) – Liegenschaften
Carlo Fornasier (bis März) – Studentisches Wohnen
Roger Frieden – Hauswartung
Thomas Gnekow (ab Mai) – Finanzen
Helena Gonçalves – Reinigung
Angelo Gualeni (ab November) – Liegenschaften
Fabienne Hirt° – Stabsstelle
Roland Hurschler (bis Dezember) – Studentisches Wohnen
Kuno Hürzeler (ab Mai) – Hauswartung
Bettina Junker – Vermietung
Res Keller (ab April bis Dezember) – Projekte
Janina Koch – Finanzen/Studentisches Wohnen
Madeleine Kressebuch (bis April) – Finanzen
Markus Lütscher (bis Dezember) – Liegenschaften
Michèle Mathiuet – Vermietung
Ahmet Murina – Hauswartung
Sifeta Music – Reinigung
Anita Neff – Vermietung
Tania Pestana – Reinigung
Fabio Pfirter (ab November) – ABACUS
Desirée Ruf (bis Oktober) – Wohnen
Valmir Salih – Hauswartung
Fabian Schäfer – Studentisches Wohnen
Marina Sepulveda – Reinigung
Martin Stamm° – Geschäftsführer
Sarita Stojanovska – Reinigung
Werner Trieb (bis März) – Hauswartung
Silvana Ulrich – Vermietung
Juan Carlos Vazquez – Hauswartung
Xiaolin Wang – Reinigung
Pascal Wyrsh° – Wohnen
Pascal Wyss – Hauswartung
Linda Zobrist (ab Februar) – Projekte
70 studentische Hausverantwortliche

° Geschäftsleitung

ÜBERSICHT LIEGENSCHAFTEN

	Eigentümer (ZN=Zwischennutzung) (RM=Roombaute)	Anzahl Zimmer per 31.12.17	Bruttomietwert Wohnen	Ø Bruttomietzins pro Zimmer/Monat	Ø Nebenkosten pro Zimmer/Monat
Cäsar-Ritz-Strasse 1-7, 8046 Zürich	SSWZ	332	2'240'516	562	166
Bülachstrasse 1-11, 8057 Zürich	SSWZ	266	1'670'476	523	137
Bülachhof 1-3, 8057 Zürich	SSWZ	222	1'433'420	538	149
Freilagerstrasse 90/92, 8047 Zürich	WOKO (RM)	196	1'413'239	601	109
Bächlerstrasse 44/46, 8046 Zürich	SSWZ	179	1'180'356	550	245
Meierviesenstrasse 62, 8046 Zürich	SSWZ	169	1'108'454	547	345
Lerchenhalde, Lerchenrain, 8046 Zürich	ETH	192	771'192	335	138
Max-Bill-Platz 11-15, 8050 Zürich	WOKO (RM)	116	764'664	549	138
Gärtnerstrasse 4, 8400 Winterthur	AXA	93	761'908	683	237
Bahnhaldestrasse 9/11, 8052 Zürich	WOKO (RM)	103	750'364	607	134
Witellikerstrasse 20, 8008 Zürich	SWISS RE	100	606'440	505	166
Bürglistrasse 21/23, 8400 Winterthur	Siska	77	570'781	618	156
Eduard Steiner-Strasse 7, 8400 Winterthur	SWOWI	63	532'821	705	290
Genossenschaftsstrasse 13/18, 8050 Zürich	maw	62	502'888	676	122
Am Wasser 6/11, 8600 Dübendorf	WOKO (RM)	56	434'090	646	157
Culmannstrasse 26, 8006 Zürich	SSWZ	60	430'340	598	245
Rebhüslweg 1-5, 8046 Zürich	SSWZ	67	414'252	515	190
Tannenrauchstrasse 35, 8038 Zürich	Stadt ZH	77	394'356	427	188
Gsteigstrasse 18 (Studios), 8049 Zürich	SSWZ	31	336'600	905	266
Altstetterstrasse 183, 8048 Zürich	Stadt ZH	39	257'430	550	172
Kantstrasse 20, 8044 Zürich	SSWZ	42	255'532	507	208
Leonhardshalde 15-19, 8001 Zürich	Stadt ZH	37	249'484	562	198
Obertor 32, 8400 Winterthur	Stadt Winterthur	27	224'220	692	173
Hirzenbachstrasse 4, 8051 Zürich	WOKO	36	190'159	440	154
Jägerstrasse 25-47, 8406 Winterthur	Auwiesen Imm.	35	185'340	441	100
Schaffhauserstrasse 133, 8400 Winterthur	Privat	25	182'640	609	104
Zürichbergstrasse 24, 8032 Zürich	Kanton ZH	28	181'864	541	116
Technikumstrasse 36, 8400 Winterthur	SWOWI	32	177'552	462	207
Riedtli-Siedlung, 8006 Zürich	Stadt ZH	30	176'080	489	98
Ueberlandstrasse 17, 8953 Dietikon	ETH	33	173'400	438	231
Badenerstrasse 280, 8004 Zürich	SSWZ	31	171'568	461	180
Germaniastrasse 103, 8044 Zürich	SSWZ	28	167'700	499	207
Hochstrasse 108, 8044 Zürich	SSWZ	25	157'116	524	148
Immenweg 39/41, 8050 Zürich	Privat	18	141'600	656	133
Elsastrasse 17, 8004 Zürich	SSWZ	21	127'580	506	169
Nelkenstrasse 11, 8006 Zürich	ETH	16	127'120	662	193
Sophienstrasse 1, 8032 Zürich	UNI JUS	20	117'600	490	282
Hafnerstrasse 17, Konradstrasse 49-55, 8005 Zürich	PWG	22	99'376	376	100
Gubelstrasse 44, 8050 Zürich	SSWZ	16	98'016	511	178
Poststrasse 22, 8805 Richterswil	Privat	14	97'212	579	121
Sonneggstrasse 27, 8006 Zürich	ETH	15	93'720	521	174
Turnerstrasse 21, 8006 Zürich	ETH	20	92'160	384	263
Eckstrasse 12, 8400 Winterthur	SWOWI	12	87'840	610	177

ÜBERSICHT LIEGENSCHAFTEN

	Eigentümer (ZN=Zwischennutzung) (RM=Roombaute)	Anzahl Zimmer per 31.12.17	Bruttomietwert Wohnen	Ø Bruttomietzins pro Zimmer/Monat	Ø Nebenkosten pro Zimmer/Monat
Altstetterstrasse 336, 8047 Zürich	Privat	10	81'000	675	114
Oberer Heuelsteig 15, 8032 Zürich (bis Juni 2017)	Stadt ZH (ZN)	0	80'600	672	179
Schönleinstrasse 1, 8032 Zürich	Kanton ZH	10	79'806	665	101
Technikumstrasse 46, 8400 Winterthur	Blatter Stiftung	12	79'580	553	191
Kirchgasse 36, 8001 Zürich	Stadt ZH	12	68'260	474	98
Schönenbergstrasse 7, 8820 Wädenswil	Privat	8	66'720	695	121
Alpenstrasse 24, 8800 Thalwil	Gemeinde	9	64'560	598	70
Sonneggstrasse 23, 8006 Zürich	ETH	10	63'360	528	274
Regulastrasse 7/11, 8046 Zürich (bis August 2017)	Privat (ZN)	0	56'040	539	155
Münstergasse 25, 8001 Zürich	Stadt ZH	13	54'912	352	86
Enzenbühlstrasse 81, 8008 Zürich	Privat (ZN)	8	54'240	565	64
Zederstrasse 12, 8032 Zürich	Kanton ZH	9	54'084	501	130
Chorgasse 7, 8001 Zürich	Stadt ZH	8	44'859	467	78
Schönenbergstrasse 28, 8820 Wädenswil	Privat	6	33'960	472	108
Brauerstrasse 99, 8004 Zürich	Privat	4	28'560	595	46
Predigerstrasse 13, 8001 Zürich	Stadt ZH	6	27'924	388	116
Ilanzhofweg 5, 8057 Zürich	BG Freiblick	3	15'396	428	92
Alte Landstrasse 98 (Studios), 8702 Zollikon (ab Oktober 2017)	ETH (ZN)	5	14'370	958	1'073
Kellerweg 2, 8055 Zürich (ab September 2017)	BG (ZN)	6	14'260	594	138
Schaffhauserstrasse 518, 8052 Zürich (bis Mai 2017)	Stadt ZH (ZN)	0	13'500	386	260
Grünweg 15, 8400 Winterthur (bis Juni 2017)	Kantag	0	12'920	431	175
Erismannhof 16, 8004 Zürich	Stadt ZH	3	12'816	356	142
Röntgenstrasse 86, 8005 Zürich	Stadt ZH	3	10'476	291	79
Tösstalstrasse 31, 8400 Winterthur (bis Januar 2017)	Kantag	0	2'400	600	174
TOTAL		3'228	21'184'068	543	175

MAXIMUS

WOKO

4.00	2008-01-01
3.00	2008-01-01
2.00	2008-01-01
1.00	2008-01-01
ES	2008-01-01

WOKO Studentische
Wohngenossenschaft
Stauffacherstrasse 101
8004 Zürich

www.woko.ch