

# **WOKO**

## **GESCHÄFTSBERICHT 2025**



# INHALT

VORWORT	1
<b>GESCHÄFTSGANG IM ÜBERBLICK</b>	
THEMEN DES JAHRES	4
WOHNEN UND LIEGENSCHAFTEN	6
<b>FOKUS</b>	
HAUSVERANTWORTLICHE – DIE 74 WOKO-MITARBEITENDEN VOR ORT	8
<b>FINANZEN</b>	
ZAHLEN UND FAKTEN	14
BILANZ	15
ERFOLGSRECHNUNG	16
ANTRAG ÜBER DIE GEWINNVERWENDUNG	16
ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG	18
REVISIONSBERICHT	22
ORGANE UND VERWALTUNGSTEAM	23
ÜBERSICHT ALLE LIEGENSCHAFTEN UND KENNZAHLEN 2025	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** Mattenbach Zürich AG **Papier** PlanoJet FSC  
**Auflage** 350 **Bildstrecke** Die WOKO-Liegenschaften bieten nicht nur Wohnraum, sondern auch attraktive Aussenräume.

# UMZUG UND ERFOLGREICHER RELAUNCH

Das Jahr 2025 war für die WOKO eine Zeit voller Herausforderungen und bedeutender Veränderungen – aber auch ein Jahr, in dem wir gemeinsam viel erreicht haben.

Im Bereich Wohnen prägten personelle Wechsel und eine längere Vakanz die ersten Monate. Dank des grossen Einsatzes und der Flexibilität unserer Mitarbeitenden konnten wir diese Phase überbrücken. Mit der Anstellung von Cornelia Dolpp als Leiterin Wohnen per 1. Juli 2025 haben wir eine erfahrene Führungskraft gewonnen. Zusammen mit einem nun stabilen und gut aufgestellten Team wird sie die Zukunft gestalten. Mein Dank gilt allen, die in dieser intensiven Zeit Verantwortung übernommen und die hohen Arbeitsbelastungen gemeistert haben.

Mit dem neuen Personalreglement, das am 1. Januar 2026 in Kraft tritt, positionieren wir uns als moderne und soziale Arbeitgeberin. In Zeiten des Fachkräftemangels ist dies ein entscheidender Schritt, um qualifizierte Mitarbeitende zu gewinnen und zu halten. Ebenso sind die neuen Büroräumlichkeiten ein Gewinn für unsere Mitarbeitenden und für alle, die mit uns in Kontakt treten. Der neue Standort an der Hardturmstrasse 3 bietet mehr Platz, eine bessere Infrastruktur und eine zentrale Lage.

Die Zufriedenheit unserer Mieterschaft bleibt unser zentrales Anliegen. Gesellschaftliche Entwicklungen sowie komplexere Situationen mit Mieterinnen und Mietern fordern uns heraus. Wir reagieren mit Schulungen und professionellen Prozessen, um ein respektvolles Miteinander zu gewährleisten. Mieterbefragungen helfen uns dabei, Bedürfnisse zu erkennen und Verbesserungen umzusetzen.

Ein Meilenstein war der erfolgreiche Relaunch unserer Website am 3. November 2025: Sie ist technisch auf dem neuesten Stand und bietet auch mehr digitale Services für unsere Mieterinnen und Mieter. Damit gehen wir einen wichtigen Schritt in Richtung effizienter Prozesse und zeitgemässer Kommunikation.

Die WOKO steht für bezahlbaren Wohnraum und eine lebendige studentische Gemeinschaft. Auch in Zukunft werden wir mit innovativen Lösungen, engagierten Teams und einem klaren Fokus auf Qualität die Bedürfnisse unserer Mieterinnen und Mieter in den Mittelpunkt stellen. Ich danke allen Mitarbeitenden, dem Vorstand und unseren Partnern für ihre Unterstützung sowie ihren Einsatz im vergangenen Jahr. Gemeinsam bilden wir die Basis für eine erfolgreiche Zukunft.

Cornelia Estermann, Präsidentin WOKO





# THEMEN DES JAHRES

Viel frischer Wind – so lässt sich das zurückliegende Geschäftsjahr der WOKO zusammenfassen. Beispielsweise in Form der vollständig erneuerten Website und zum Jahresende hin mit dem Umzug in die neuen Büroräumlichkeiten am Escher-Wyss-Platz. Für frischen Wind sorgten schliesslich auch neue Mitarbeitende und ein neues Mitglied der Geschäftsleitung.

## **Personelles: Verwaltung**

Seit dem 1. Juli 2025 verstärkt Cornelia Dolpp die Geschäftsleitung der WOKO, sie leitet den Bereich Wohnen. Sie übernahm die Funktion von Regula Jenny, die den Bereich zuvor geführt und erfolgreich neu strukturiert hatte. Cornelia Dolpp zur Seite steht Vanessa Pfister als neue Verantwortliche Studentisches Wohnen, sie stiess im Juni 2025 zur WOKO. Durch die beiden Neuzugänge sind alle Schlüsselpositionen im Bereich Wohnen wieder mit kompetenten, erfahrenen Mitarbeiterinnen besetzt. Damit ist das gut durchmischte Team bereit für die künftigen Herausforderungen. Und was sich im Rahmen der Neubesetzungen ebenfalls gezeigt hat: Die neuen Mitarbeiterinnen waren dank der Unterstützung des Teams rasch eingearbeitet und sind für ihre Aufgaben gewappnet. Ebenso bewährt sich die eingespielte WOKO-Prozessorganisation auch für die Liegenschaften in Winterthur und Wädenswil.

Neben einer guten Prozessorganisation setzt die WOKO zudem auf eine laufende interne Weiterbildung: Im zurückliegenden Jahr erhielten beispielsweise alle Mitarbeitenden, die in direktem Kontakt mit der Mieterschaft stehen, eine Schulung für den Umgang mit schwierigen Bewohnerinnen und Bewohnern. So können sie auch in heiklen Situationen umsichtig und professionell reagieren.

## **Neues Personalreglement**

Die WOKO hat ihren Mitarbeitenden bis anhin schon sehr gute Anstellungs-

bedingungen geboten – etwa eine 40-Stunden-Woche und eine vorteilhafte Pensionskassenregelung. Um die Attraktivität des Unternehmens auf einem vom Fachkräftemangel geprägten Markt nochmals zu steigern, wurde im vergangenen Jahr das Personalreglement überarbeitet.

Es kommt nun noch zeitgemässer und moderner daher und enthält attraktive Anstellungsbedingungen mit überdurchschnittlichen Sozialleistungen. Neu sind beispielsweise fünf Wochen Ferien Standard. Eine innovative Neuerung richtet sich speziell an Mitarbeitende mit schulpflichtigen Kindern (Kindergarten und Primarschule): Sie erhalten eine zusätzliche Woche Ferien pro Jahr, was ihnen die Betreuung der Kinder erleichtert. Die WOKO-Mitarbeitenden haben zudem nun an ihrem Geburtstag frei.

## **Personelles: Vorstand**

An der Generalversammlung vom 15. Mai trat Lukas Reichling aus dem Vorstand der WOKO zurück. Der Vorstand entschied sich, die Position vorerst nicht neu zu besetzen, da er mit nun wieder sieben Mitgliedern eine optimale Grösse aufweist und auch die statutarischen Regeln bezüglich Anzahl Mitglieder und Zusammensetzung in der aktuellen Konstellation erfüllt sind.

## **Relaunch Webauftritt**

Frisch, modern, attraktiv und mit zusätzlichen Funktionen: Seit dem 3. November 2025 hat die WOKO einen neuen Webauftritt. Die bisherige Lösung stammte in ihrer Grundstruktur noch aus dem Jahr 2010. Im digitalen Zeitalter galt sie damit als veraltet – nicht nur in Bezug auf Gestaltung und Handling, sondern auch bezüglich der Technik: Diese entsprach längst nicht mehr den aktuellen Standards, die Wartung wurde immer schwieriger und neue Funktionen oder Erweiterungen liessen sich nur noch begrenzt realisieren. Deshalb entschloss sich die

WOKO 2024, einen kompletten Relaunch aufzugleisen. Ziel war nicht nur ein zeitgemässer Internetauftritt, sondern vor allem auch eine technische Lösung, die es erlaubt, möglichst viele Prozesse online abzuwickeln, die Interaktion mit der Mieterschaft und den Partnern zu vereinfachen sowie neue Funktionalitäten für die Nutzerinnen und Nutzer bereitzustellen.

Hierzu wurde Anfang 2025 nach sorgfältiger Evaluation ein externer Partner mit der Erstellung der neuen Website beauftragt. Den Auftakt der Arbeiten machte ein Workshop mit Mieterinnen und Mietern der WOKO, um ihre Anforderungen an die neue Website abzuholen und Tools bereitzustellen zu können, die den Studierenden die Zimmersuche möglichst einfach macht. Für die Erstellung der Texte und der Fotos zog die WOKO ihre langjährigen Partnerinnen und Partner bei. Dank der professionellen Führung durch die Projektleiterin und IT-Verantwortliche seitens der WOKO sowie der guten Zusammenarbeit aller internen und externen Beteiligten wurde der straffe Zeitplan eingehalten.

Der neue Webauftritt fokussiert mit seinem Angebot auf zwei Hauptgruppen: Mieterinnen und Mieter sowie Studierende und Doktorierende, die sich für ein Zimmer bei der WOKO interessieren. Beide Gruppen werden nun bereits auf der Startseite direkt abgeholt. Die Rückmeldungen zum neuen Webauftritt sind sehr positiv, und die Kommunikation mit der Mieterschaft sowie mit Mietinteressentinnen und -interessenten hat sich wie gewünscht vereinfacht. In den nächsten Jahren sollen weitere Funktionen hinzukommen, etwa für das Inserieren von Zimmern, für Vertragsabschlüsse sowie eine Bezahlmöglichkeit.

#### **Umzug WOKO-Büro**

Die bisherigen Büros der WOKO genügten schon länger nicht mehr den Anforderungen. Das Platzangebot war knapp, die Raumakustik unbefriedi-

gend, es fehlte an geeigneten Sitzungsräumen für Meetings im kleinen Rahmen und die Räume wurden in den Sommermonaten unangenehm heiss. Da am bisherigen Standort keine Verbesserung möglich war, entschied sich die WOKO Mitte 2024, nach neuen Räumlichkeiten zu suchen. Wichtig waren vor allem ein für die Studierenden gut erreichbarer Standort und ein fairer Mietpreis. Bei der Auswahl infrage kommender Objekte wurden auch die WOKO-Mitarbeitenden eng mit einbezogen. Im Mai 2025 fiel schliesslich der Entscheid für Räumlichkeiten an der Hardturmstrasse 3 im Office-Tower, direkt am Escher-Wyss-Platz mitten im lebendigen Kreis 5.

### **Der neue WOKO-Webauftritt kommt frisch, zeitgemäss und zielgruppenorientiert daher.**

Mit mehr als 400 Quadratmetern bietet der gut gelegene Standort rund 100 Quadratmeter mehr Platz als bisher, die Fläche ist gut aufteilbar und kann klimatisiert werden. Im Juni 2025 genehmigte der Vorstand die Investitionen für den Ausbau und die Ausstattung. Zusammen mit verschiedenen Partnerinnen und Partnern sowie wiederum unter Einbezug der Mitarbeitenden wurde das Layout der Räume geplant und auf Ende Dezember hin umgesetzt.

Das Herzstück des neuen WOKO-Standorts bildet ein Grossraumbüro mit aktuell 24 fest zugeteilten Arbeitsplätzen sowie einem abgetrennten Fokusbereich mit zwei weiteren, flexibel nutzbaren Arbeitsplätzen. Dazu kommen insgesamt vier unterschiedlich grosse Räume für Sitzungen oder Gespräche im kleinen Rahmen, eine Küche, eine kleine Lounge und der Empfangsbereich für die Mieterinnen und Mieter. Den Umzug führte eine Zügfirma während der Betriebsferien zwischen Weihnachten und Neujahr durch.

# WOHNEN UND LIEGENSCHAFTEN

Kenshi Yonezu, Kimbra, Aditya Rikhari, Wakadinali, Hecht, Tate McRae – diese Namen können fallen, wenn die Bewohnerinnen und Bewohner der WOKO-Wohngemeinschaften über ihre Lieblingskünstlerinnen und -künstler aus der Heimat sprechen. Ob japanischer Rocksänger, neuseeländische Singer-Songwriterin, indischer Sänger, kenianische Hip-Hop-Band, Schweizer Mundartband, kanadische Sängerin – die musikalischen Vorlieben erzählen oft auch etwas von der vielfältigen Herkunft der WG-Mitglieder.

## Zusammensetzung der Mieterschaft

Diese Internationalität zeigt sich auch in den Zahlen: Aus 88 Nationen setzte sich im Jahr 2025 die Mieterschaft der WOKO zusammen. Die Schweizerinnen und Schweizer machten mit 35 Prozent (1352) den Hauptteil aus; 18 Prozent (696) der Mietenden kamen aus Deutschland und Österreich, 28 Prozent (1094) aus dem übrigen Europa. Die am stärksten vertretene ausser-europäische Nation war nach wie vor China mit 176 Mieterinnen und Mietern (4 Prozent). Rund 54 Prozent der Mietenden waren Männer, 46 Prozent Frauen. Diese Internationalität ist Ausdruck des weltweit ausgezeichneten Ansehens der Zürcher Hochschulen.

Die Zahl der Mieterinnen und Mieter, die an der ETH immatrikuliert waren, veränderte sich 2025 kaum, sie steht bei 2071 (56%). Die an der Universität Zürich eingeschriebene Mieterschaft stagnierte im Vergleich zum Vorjahr und lag mit 1042 Personen bei 28 Prozent. Mit 383 Personen stellten die Studierenden der ZHAW 10 Prozent der Bewohnerinnen und Bewohner. Die restlichen 6 Prozent verteilten sich auf die ZHdK, die PHZH, die HfH und die KME.

Insgesamt wohnten 2025 in den rund 4000 Zimmern der WOKO gut 6800 Personen. Dass dieser Wert über der Zimmerzahl liegt, hat seine Gründe: Einerseits ist die Fluktuation relativ hoch, da sich eine grosse Zahl aus-

ländischer Austauschstudierender nur für maximal zwei Semester an einer Zürcher Hochschule aufhält. Andererseits sind in den rund 6800 Personen auch Untermietende sowie die Doppelbelegung von Zimmern eingerechnet. Alles in allem stellte die WOKO im letzten Jahr 2906 Mietverträge aus – 142 weniger als im Jahr 2024.

## Inbetriebnahmen und Veränderungen

Dank dem Kauf von zwei Liegenschaften durch die Stiftung für studentisches Wohnen Zürich (SSWZ) konnte die WOKO im vergangenen Geschäftsjahr 44 Zimmer neu zur Verwaltung übernehmen: per Januar 36 Zimmer am Kapfsteig 1–3 in Zürich – davon 33 in Zweier- sowie Dreier-WGs und drei

## Die Meldung von Reparaturen per QR-Code ist mittlerweile gut etabliert.

Einzimmerstudios. Per November kamen weitere 8 Zimmer in Zweier- und Dreier-WGs an der Meierwiesenstrasse 68 in Zürich dazu.

Per Ende Januar 2025 zog mit dem Hausverantwortlichen die letzte Person aus der Liegenschaft Tannenrauchstrasse 35 in Zürich aus. Seither wird das Gebäude mit seinen 77 Zimmern von der Stadt Zürich gesamt-saniert. Die Wiederinbetriebnahme ist für September 2026 geplant. Die Liegenschaft wird dann über zehn zusätzliche Zimmer verfügen. Um die Möblierung und Ausstattung sämtlicher 87 Zimmer kümmert sich die WOKO. Angedacht ist der Betrieb als Wohnhaus für Austauschstudierende. Die bisher von der WOKO verwaltete Liegenschaft am Steinackerweg 14 in Zürich wurde im März 2025 ausser Betrieb genommen und von der Eigentümerschaft ans Jugendwohnnetz (JUWO) verkauft. Die elf Zimmer verschwinden damit aus der WOKO-Statistik – bleiben aber dem Jugendwohnen erhalten.

### Unterhalt und Sanierungen

Die Meldung von Reparaturen per QR-Code ist mittlerweile gut etabliert. Seit der Inbetriebnahme der neuen Website funktioniert der Prozess auch für Gewerbemietende reibungslos. Ebenfalls routiniert verlaufen die Semesterputzkontrollen sowie die Wechsel der Mobilitätsstudierenden. Letzteres, obwohl der Aufwand für die Planung der Endreinigung komplexer geworden ist – einerseits aufgrund der flexibilisierten Ein- und Auszugstermine der Mobilitätsstudierenden, andererseits weil dabei auch die Vermietungen an Teilnehmende der Summer Schools berücksichtigt werden müssen.

Wie üblich war auch das Jahr 2025 von vielen kleineren Unterhaltsarbeiten geprägt. So wurden Lüftungen gereinigt, Storen ausgetauscht, Fenster ersetzt, Fugen saniert und neue Velounterstände errichtet. Der stetige Ausbau des Internets (WLAN) wurde in weiteren Liegenschaften umgesetzt – ebenso die Umstellung auf LED-Beleuchtung. Die Liegenschaften Meierwiesenstrasse 62 und Germaniastrasse 103 wurden auf eine moderne Schliessanlage umgerüstet. Dank dieser lässt sich bei einem Schlüsselverlust der entsprechende Schlüssel sperren, statt wie bisher die ganze Schliessanlage auszutauschen. Umfangreichere Unterhaltsarbeiten waren aufgrund eines Garantieschadens an der Uetlibergstrasse 111 in Zürich nötig. Dort mussten sämtliche Hartbetonböden saniert werden. Die WOKO begleitete die Eigentümerschaft bei diesem aufwendigen Prozess, bei dem die Mietenden zeitweise im Hotel untergebracht werden mussten. Gleichzeitig mit der Sanierung wurden die Waschräume erweitert und die Bezahlösung auf eine App umgestellt.

### Vermietung und Betrieb

Die kürzeren Verträge für Austauschstudierende der Universität und der

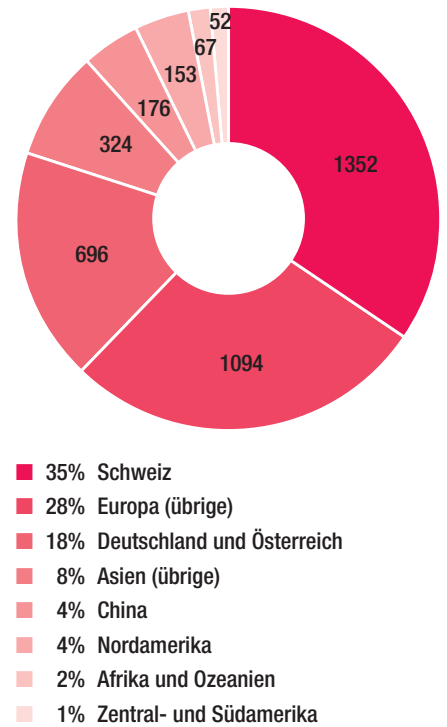
ETH (Auszug Ende Juni statt erst Ende August möglich) erfreuten sich grosser Beliebtheit – genauso wie die Summer Schools der Uni. Deshalb brauchte es auch 2025 einen besonderen Effort des WOKO-Teams: Im Sommer galt es, nebst rund 600 Verträgen für Austauschstudierende auch 170 Mietverträge für Teilnehmende der Summer Schools auszustellen. Jeder Wechsel der Mieterschaft erfordert zudem eine Zimmerübergabe und eine Endreinigung. Eine Verbesserung gab es im letzten Jahr bei den Prozessen für Gewerbemietende; für sie wurden auf der neuen Website spezifische Inhalte und Kommunikationswege implementiert. Zu dieser Klientel zählen etwa Mietende von Parkplätzen, Lagerräumen, Restaurants und Kinderkrippen in WOKO-Liegenschaften.

Bei gut 4000 Mietenden liegt es auf der Hand, dass es da und dort auch zu Unstimmigkeiten kommen kann. Das Bewirtschaftungsteam der WOKO ist den professionellen Umgang auch mit schwierigen Mietenden gewohnt, weshalb 2025 die meisten Konflikte einvernehmlich gelöst werden konnten. Nur in Einzelfällen mussten Mietverhältnisse aufgelöst werden.

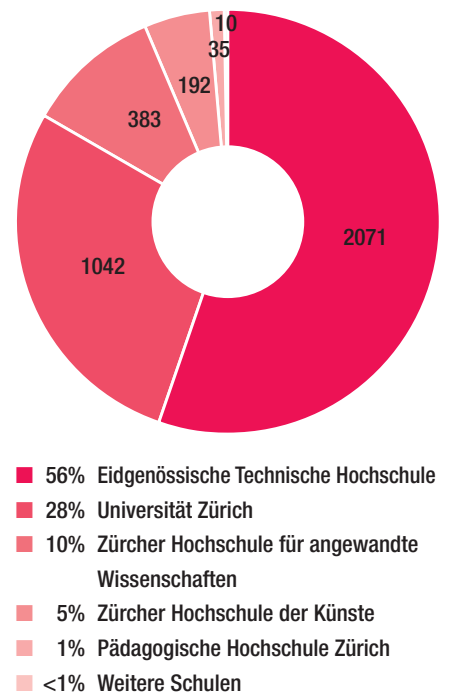
### Ausblick

Nach wie vor ist es für die WOKO nicht leicht, neue Liegenschaften fürs studentische Wohnen zu finden. Das ist eine Herausforderung, da einerseits auch weiterhin Häuser aufgrund von Totalsanierungen für eine gewisse Zeit ausser Betrieb genommen werden müssen und andererseits die Studierendenzahlen schneller wachsen als der für sie bereitgestellte Wohnraum. Trotzdem blickt die WOKO zuversichtlich in die Zukunft: Dank den proaktiven Bemühungen von WOKO und SSWZ werden in den nächsten Jahren weitere Liegenschaften für die studentische Wohnnutzung hinzukommen. Dem Interesse der WOKO an der Anmiete weiterer geeigneter Objekte tut dies jedoch keinen Abbruch.

Mieterinnen und Mieter nach Nationalität per 31.12.2025



Mieterinnen und Mieter nach Schulen per 31.12.2025



# HAUSVERANTWORTLICHE – DIE 74 WOKO-MITARBEITENDEN VOR ORT

**Seit der Gründung der WOKO 1956 sind die studentischen Hausverantwortlichen die Ansprechpersonen für die Mieterinnen und Mieter der WOKO vor Ort in den Liegenschaften. Ohne sie wären heute die rund 2900 Zimmerwechsel pro Jahr nicht zu bewältigen und die Verwaltung würde mit Fragen überrannt.**

Die WOKO verwaltet – von wenigen Ausnahmen abgesehen – Wohnraum für Studierende. Im Schnitt werden jedes Jahr 2900 Zimmerwechsel abgewickelt. Die im Vergleich mit gängigen Immobilienverwaltungen hohe Fluktuation und die junge Kundschaft, von der mehr als die Hälfte aus dem Ausland stammt, erfordern eine massgeschneiderte Struktur der Verwaltung. Ein Schlüsselement dabei sind die Hausverantwortlichen, im WOKO-Jargon HV genannt.

Die HVs sind Studierende, die in einem WOKO-Zimmer wohnen und zusätzlich administrative Aufgaben direkt vor Ort übernehmen. In kleineren Liegenschaften ist ein/eine HV vor Ort, bei grösseren Liegenschaften teilen sich zwei oder drei HVs die Arbeit. Aktuell beschäftigt die WOKO rund 74 studentische Hausverantwortliche. Ihr Pensum liegt je nach Grösse der Liegenschaft und Aufgabenbereich zwischen 2,5 und 35 Stunden pro Monat. Dafür erhalten sie eine Entschädigung von 30 Franken pro Stunde.

## **Ansprechperson vor Ort**

Die HVs sind bei vielen Fragen die erste Ansprechperson für die Bewohnerinnen und Bewohner in ihrer Liegenschaft und übernehmen vielfältige Aufgaben: Sie übergeben beim Einzug den Schlüssel sowie das Zimmer und erklären die Hausordnung. Während der Mietdauer laden sie beispielsweise die Guthabekarten für die Waschmaschinen auf, beschaffen Ersatz für verlorene Schlüssel, beantworten Fragen oder organisieren die Vermietung

von Gemeinschafts- und Partyräumen. Beim Auszug wiederum führen die HVs die Abnahme durch und füllen das zugehörige Protokoll aus. Für ihre Arbeit verfügen die HVs über ein iPad mit der Verwaltungssoftware für die Zimmerübergabe und haben – wo nötig – Zugriff auf die Daten der Mieterinnen und Mieter ihrer Liegenschaft.

## **Job und Wohnen kombiniert**

Besonders herausfordernd ist die Arbeit der HVs in Liegenschaften mit einem hohen Anteil Mobilitätsstudierender. Zusätzlich zu den Standardaufgaben vermitteln sie den oft aus anderen Kulturkreisen stammenden Bewohnerinnen und Bewohnern die wichtigsten Infos zum Leben in der Schweiz: Wie wird der Abfall getrennt? Unter welchen Nummern erreicht man Notfalldienste? Wie funktioniert der öffentliche Verkehr? «Im Student Hostel an der Meierwiesenstrasse in Zürich beispielsweise führen die HVs zu diesem Zweck bei Semesterbeginn jeweils sogar einen Infoabend durch», sagt Vanessa Pfister, Verantwortliche des Bereichs Studentisches Wohnen bei der WOKO.

Ihre vier Mitarbeitenden sind die direkten Ansprechpersonen für die HVs in der Verwaltung und sie kümmern sich auch um die Neuanstellungen. Pro Jahr muss etwa ein Viertel der HV-Stellen neu besetzt werden. «In der Regel finden wir rasch Bewerberinnen und Bewerber», sagt Rosalie Fankhauser, eine der Mitarbeiterinnen im Team von Vanessa Pfister. Für viele der Studierenden ist der Job als HV nicht nur eine Möglichkeit, neben dem Studium Geld zu verdienen, sondern auch die Chance, bevorzugt ein Zimmer in einer WOKO-Liegenschaft zu erhalten. Wichtig ist gemäss Rosalie Fankhauser bei der Anstellung vor allem, dass die Bewerberinnen und Bewerber über ein gewisses Durchsetzungsvermögen verfügen.

«Zum einen sind sie selbst Mietende in der Liegenschaft, zum andern vertreten sie die WOKO als Vermieterin – das ist nicht immer ganz einfach», sagt Fankhauser. Etwa wenn es darum gehe, bei einer Party auf der Einhaltung der Nachtruhe gemäss Hausordnung zu bestehen. Um für solche Situationen, aber auch für die Alltagsaufgaben gewappnet zu sein, erhalten die neuen HVs eine ausführliche Einführung von der WOKO und werden bei der ersten Zimmerabnahme fachlich begleitet.

## **Seit 1956 bewährt**

Auch wenn die HVs und ihre Funktion aus einem Managementhandbuch für eine zeitgemässe, kundennahe Immobilienverwaltung stammen könnten, sind sie keine neue Errungenschaft. Vielmehr gibt es sie seit die WOKO 1956 von Studierenden gegründet wurde. Während vieler Jahre arbeitete die WOKO damals nach dem Selbstverwaltungsprinzip. Dazu war es nötig, dass Studierende in den einzelnen Liegenschaften und Wohnungen Aufgaben übernahmen. So entstand die Rolle der Hausverantwortlichen.

Auch mit dem späteren Wechsel zu einer professionellen Verwaltung blieb das bewährte Modell erhalten, und heute, fast siebzig Jahre nach der Gründung der WOKO, passt es immer noch bestens. Mit ihrer Präsenz vor Ort und dem niederschweligen Zugang für die Bewohnerinnen und Bewohner erfüllen die HVs innerhalb der WOKO eine wichtige Aufgabe. «Die HVs sind quasi unsere Augen und Ohren draussen in den Liegenschaften und vereinfachen uns die tägliche Arbeit», bringt es Rosalie Fankhauser auf den Punkt.

Autor: Reto Westermann



### «Die Sinnhaftigkeit meiner Aufgabe»

**Laurin Schultze (28)**

Hausverantwortlicher Genossenschaftsstrasse 18, 8050 Zürich  
(seit Mai 2024)

Anzahl betreute Zimmer: 34

Studienrichtung: Data Science (UZH)

Lieblingsort in Zürich: Boulderhalle Minimum Leutsch

«Das Hunziker-Areal hier gilt ja als Vorzeigeprojekt fürs moderne genossenschaftliche Quartierwohnen. Der Wunsch ist, dass sich Bewohnerinnen und Bewohner möglichst im Quartier engagieren und auch bei Problemen zuerst in den Dialog treten, bevor sie sich an die Verwaltung wenden. Deshalb habe ich 2023 in unserem Gebäude die erste Hausversammlung seit gut fünf Jahren mitinitiiert und geleitet – weil es Konflikte bezüglich des Waschraums gab und sich weitere Anliegen angestaut hatten. Später bin ich in eine Quartiergruppe eingetreten und dachte dann irgendwann: Wenn ich hier schon so vernetzt und involviert bin, dann würde der Job als HV doch auch noch Sinn machen – und habe 2024 übernommen, als die Stelle frei wurde. Die Bewohnerschaft unseres Gebäudes besteht aus je einem Drittel Studierende, Familien und private Wohngemeinschaften. Diese Heterogenität ist für mich als HV natürlich eine Herausforderung. Aber genau darin finde ich die Sinnhaftigkeit meiner Aufgabe, denn ich weiss aus eigener Erfahrung: Wenn die Nachbarschaft gut funktioniert, ist das eine Bereicherung für alle. Natürlich gibt es auch unangenehmere Situationen. Etwa wenn ich mit Studierenden, die ausziehen, darüber diskutieren muss, ob sie für einen Schaden im Zimmer verantwortlich sind. Das machte mir anfangs noch etwas Mühe – mittlerweile habe ich aber gelernt, mit solchen Situationen gelassen umzugehen. Spannend finde ich an meinem HV-Job auch, dass ich so mal hinter die Kulissen einer grossen Verwaltung wie der WOKO sehen kann.»



### «Gasherd scheint Mysterium zu sein»

**Natalie Kägi (29)**

Hausverantwortliche Turnerstrasse 21, 8006 Zürich (seit März 2022)

Anzahl betreute Zimmer: 20

Studienrichtung: Mediävistik (UZH), 5. Mastersemester

Lieblingsort in Zürich: Lindenhof (schöne Aussicht und historisch relevant, weil sich hier ein Teil der alten Stadtmauer befindet)

«Weil dieses Haus von Mobilitätsstudierenden bewohnt wird, wechselt die Mieterschaft jedes Jahr aufs Neue. Ich bin sozusagen die einzige Konstante hier. Aber ich finde es mega spannend, so viele Leute aus den verschiedensten Nationen kennenzulernen. Als HV kommuniziere ich hauptsächlich via WhatsApp mit der Mieterschaft. So stelle ich beispielsweise in den Gruppenchat auch immer ein Erklärvideo, wie der Gasherd funktioniert – denn dieser scheint für einige fast schon ein Mysterium zu sein. Den Leuten alle relevanten Informationen zur Verfügung zu stellen, finde ich, ist eine der Herausforderungen dieses Jobs. Dazu gehört etwa auch, dass bei uns das Hahnenwasser getrunken werden kann oder dass das WC-Papier nicht separat gesammelt werden muss, sondern hinuntergespült werden kann. Dabei versuche ich auch immer, bezüglich der Menge an Informationen die richtige Balance zu finden: Damit sich niemand fast schon als Trottel behandelt oder umgekehrt beinahe verloren fühlt. Für den Job als HV braucht es vor allem viel Flexibilität, denn nicht selten kann etwas halt erst am Abend besprochen oder erledigt werden. Und ein gewisses Selbstbewusstsein hilft sicher auch. Trotzdem fühlt es sich für mich manchmal noch etwas komisch an, wenn ich mich durchsetzen muss. Denn eigentlich bin ich sonst nicht so autoritär unterwegs. Ja – durch die HV-Aufgabe habe ich sicher einiges an Flexibilität und Offenheit dazugewonnen.»



**«In ein existierendes Ökosystem»**

**Istvan Schnederle (25)**

Hausverantwortlicher Altstetterstrasse 183, 8048 Zürich  
(seit Juni 2023)

Anzahl betreute Zimmer: 36

Studienrichtung: Sekundarstufe I (PHZH), 1. Semester

Lieblingort in Zürich: Aussichtspunkt Waid (gemütliche Sitzbänkli, spektakuläre Sicht über Stadt und See)

«Mit meinem Einzug hier habe ich gleichzeitig auch den HV-Job übernommen. Das finde ich ziemlich herausfordernd: Denn man kommt in ein bereits existierendes Ökosystem mit seinen individuellen Eigenheiten – und ich soll hier quasi gleich der «Chef» sein. Vor dieser Aufgabe hatte ich anfangs Respekt. Um das Handicap etwas abzufedern, holte ich erstens bei meiner HV-Vorgängerin ganz viele Infos ein und orientierte mich zweitens zu Beginn auch stark an den WOKO-Regeln. Mit der Zeit lebte ich mich ein, konnte dies und das auch hinterfragen und die Regeln etwas anpassen. Beispielsweise beim Partyraum im Keller: Da verlangte ich zu Beginn immer, dass bei einer Reservation das entsprechende Formular ausgefüllt wird. Jetzt kann man bei mir einfach den Schlüssel dafür holen – und gut ist. Probleme mit der Sauberkeit oder so hatte ich deshalb trotzdem noch nie. Das finde ich cool an der HV-Aufgabe: Man kann vieles selbst gestalten – ist dafür aber natürlich auch sehr auf sich gestellt. Und wenn dann mal ein kritisches Feedback aus der Mieterschaft kommt, muss ich dieses halt oft auf mich selbst beziehen. Aber ich habe gemerkt, dass ich damit gut umgehen kann, solange ich hinter meinen Entscheidungen stehe und diese auch nachvollziehbar erklären kann. Die Erfahrungen, die ich als HV mache, bringen mir ganz sicher auch viel für meinen späteren Beruf als Lehrperson. Bei meiner Aufgabe hier geht es ja immer auch um Empathie und darum, einen guten Draht zu den unterschiedlichsten Typen von Menschen herzustellen.»



**«Video-Tutorials für meine Generation»**

**Thomas Tran (29)**

Hausverantwortlicher Freilagerstrasse 90/92, 8047 Zürich  
(seit November 2022)

Anzahl betreute Zimmer: 195

Studienrichtung: Sekundarstufe I (PHZH), 1. Semester

Lieblingort in Zürich: Frau Gerolds Garten (gemütliches Socialising draussen im Grünen)

«Etwas Glück war wohl auch dabei, dass ich die Wohnung und den HV-Job hier erhalten habe. Denn als ich mich dafür meldete, war die Bewerbungsfrist eigentlich schon abgelaufen. In meinem Vertrag sind 35 Stunden pro Monat für den HV-Job veranschlagt – übers Jahr gesehen geht das auf. Damit kann ich meine Miete und die Lebenshaltungskosten grösstenteils finanzieren. Bei 195 Zimmern ist es wichtig, eine gute Selbstorganisation zu haben, um die Übersicht zu behalten. Anfangs war das schon ein beträchtlicher Zeitaufwand. Glücklicherweise konnte ich diverse Listen von meiner Vorgängerin übernehmen – beispielsweise für die Nutzung des Musikzimmers oder des Eventraums. Zur Bedienung von Waschmaschinen und Tumblern oder zur Ordnung im Waschraum habe ich ausserdem Video-Tutorials erstellt – in ihrer Machart ganz auf die kurze Aufmerksamkeitsspanne zugeschnitten, die man unserer Generation ja nachsagt. Solche Hilfsmittel erleichtern mir den Job ungemein. Genauso wie die Zusammenarbeit mit unserem Hauswart, der sehr aufgeschlossen und hilfsbereit ist. Wichtig finde ich auch, einerseits den Studierenden gegenüber tolerant und kulant zu bleiben, andererseits trotzdem eine gewisse Distanz zu bewahren – wie bei jedem sozialen Job. Von dieser Erfahrung profitiere ich sicher auch für meinen künftigen Beruf als Lehrer der Sekundarstufe I. Was ich in meinem HV-Job ausserdem bereits gelernt habe: Auch in Stresssituationen schnell und überlegt zu handeln – beispielsweise, wenn in einer WG das WC überläuft.»



### «Das Kollegiale vom Job trennen»

**Kenny Rhyner (24)**

Hausverantwortlicher Sonneggstrasse 17–27, 8006 Zürich  
(seit Dezember 2024)

Anzahl betreute Zimmer: 61

Studienrichtung: Masch.ing-Wissenschaften (ETH), 5. Semester

Lieblingort in Zürich: Zürichsee – Abschnitt zwischen Rentenwiese und Chinagarten (meine Joggingstrecke)

«Bevor ich diese Wohnung inklusive HV-Job hatte, pendelte ich jeweils eineinhalb Stunden pro Weg aus dem Glarnerland nach Zürich. Jetzt brauche ich noch eine Minute zur ETH. In drei von vier Häusern wohnen hier bei mir alles Mobilitätsstudierende. Das finde ich extrem schön – denn so lerne ich die unterschiedlichsten Menschen, Kulturen, Sprachen und Essgewohnheiten kennen. Apropos Essen: Wir machen immer mal wieder gemeinsame Länder-Abendessen. Da gibt es dann beispielsweise einmal Raclette oder das andere Mal Chinese Hot Pot. Am anstrengendsten für mich sind jeweils die halbjährlichen Ein- und Auszüge – insbesondere, wenn ich gleichzeitig an der ETH noch Prüfungen habe. Da hilft es, dass ich mich im Notfall auch mal von einer anderen HV vertreten lassen kann. Die Liegenschaft an der Sonneggstrasse 17 war ja früher ein Hotel – in diesen 24 Zimmern habe ich pro Jahr sogar jeweils drei Mieterwechsel – da hier für drei Wochen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der internationalen Summer Schools der Uni untergebracht sind. Vielen ist anfangs oft gar nicht klar, dass auch ich ein Student bin – sie meinen, ich mache den HV als Vollzeitjob. Wichtig ist, dass man sich als HV wenn nötig auch abgrenzen und durchsetzen kann. Da hilft es mir sicher, dass ich im Militär Leutnant bin. Damit ich das Kollegiale vom Job trennen kann, bin ich für HV-Angelegenheiten auch nur per E-Mail erreichbar. Und ich freue mich schon jetzt auf die Reisen zu meinen hier gewonnenen Kolleginnen und Kollegen in der ganzen Welt.»



### «Formuliere Ideen der WOKO praxisnah»

**Jonatan Wächter (25)**

Hausverantwortlicher Meierwiesenstrasse 62, 8064 Zürich  
(seit August 2023)

Anzahl betreute Zimmer: 169

Studienrichtung: Mathematik (ETH), 4. Mastersemester

Lieblingort in Zürich: Werdinsel (gleich um die Ecke, wunderschöner Ort an der Limmat, gut zum Schwimmen)

«Ich komme eigentlich aus Stockholm, war 2022 schon einmal hier im Student Hostel an der Meierwiesenstrasse als Austauschstudent und kehrte 2023 fürs Masterstudium wieder zurück. Weil ich es in dieser Liegenschaft mit ihren vielen Mobilitätsstudierenden so toll fand, wollte ich unbedingt wieder hierhin. Wenn man permanent hier wohnen möchte, geht das aber nur als HV. Also übernahm ich diesen Job, den ich mir mit drei anderen Personen teile. Mein Verantwortungsbereich als HV liegt bei der Kommunikation, einerseits mit der Mieterschaft und andererseits mit der WOKO. Mit unseren 169 Mieterinnen und Mietern bin ich hauptsächlich via WhatsApp-Community im Austausch. Dort informiere ich beispielsweise darüber, wann die wöchentliche Office Hour von uns HVs ist, kündige Partys an oder bitte um mehr Ordnung in der Gemeinschaftsküche. Meine Aufgabe sehe ich unter anderem darin, dass ich die Ideen und Regeln der WOKO für unsere Mieterschaft kontextualisiere. Weil ich näher dran bin, kann ich das eine oder andere auch praxisnah formulieren und es wird dadurch besser akzeptiert. Die schönste Zeit ist für mich hier immer, wenn alle ganz neu eingezogen sind, alles offen ist, alle sich erst kennenlernen. Gerade um das Kennenlernen zu forcieren, organisiere ich als HV manchmal auch gemeinsame Events. Etwa eine Pre-Party hier im Gebäude mit anschließendem gemeinsamem Ausgang. Das ist meist ein lustiges Bild: 70 Leute, die sich kaum kennen, zusammen unterwegs im Tram.»



# ZAHLEN UND FAKTEN

Die Finanzen zeigten sich 2025 stabil. Zwar liegen die Umsätze der WOKO-Liegenschaften (Eigenliegenschaften und Anmiete) bei 9,172 Millionen Franken und damit um 385'000 Franken tiefer als im Vorjahr (9,557 Mio.). Grösstenteils basiert dieser Rückgang aber auf der vorübergehenden Ausserbetriebnahme der Liegenschaft Tannenrauchstrasse 35 in Zürich (77 Zimmer) aufgrund einer Sanierung. Nimmt man auch die Liegenschaften im Verwaltungsmandat dazu, beträgt der Bruttogesamtumsatz mittlerweile 30,9 Millionen Franken (Vorjahr: 30,2 Mio.). Wie im Vorjahr erzielte die WOKO auch 2025 ein positives Ergebnis: Die Jahresrechnung schliesst mit einem Plus von 66'693 Franken ab – das sind gut 10'000 Franken mehr als 2024. Profitieren konnte die WOKO unter anderem davon, dass bereits im Vorjahr Sonderrückstellungen für anstehende Projekte wie die neue Website oder den Umzug der Büros getätigt wurden. Auch die Liegenschaftsrechnung der WOKO verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr und schloss mit einem Plus von 59'000 Franken ab. Ausserdem konnten für die 2026 anstehende Wiederinbetriebnahme der Liegenschaft an der Tannenrauchstrasse Rücklagen gebildet werden. Deutlich geringer fiel 2025 dafür der Finanzertrag aus (–155'358 Franken) – hauptsächlich aufgrund des veränderten Zinsumfelds und ausserordentlicher Kapitalgewinne im Vorjahr.

## Zimmerzahlen und Mieten

Die Anzahl Zimmer stieg im Vergleich zum Vorjahr um 33 auf 3949. Die Ausserbetriebnahme der Liegenschaft am Steinackerweg in Zürich (–11 Zimmer) wurde kompensiert durch Inbetriebnahmen am Kapfsteig (+36) und an der Meierwiesenstrasse 68 (+8). Per Stichtag 31. Dezember stieg die durchschnittliche Monatsmiete pro Zimmer von 614 auf 620 Franken. Zurückzuführen ist dies einerseits auf die Ausserbetriebnahme der Liegenschaft Tannenrauchstrasse 35 mit

günstigen Mietpreisen und vereinzelte Anpassungen aufgrund von Nebenkostensteigerungen, andererseits auf die höheren Mieten in der in Zürich neu in Betrieb genommenen Liegenschaft am Kapfsteig, wo ein Zimmer im Schnitt 761 Franken pro Monat kostet.

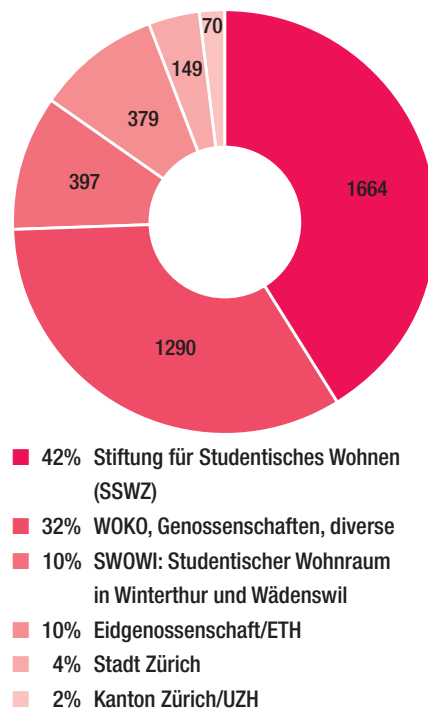
## Personalaufwand – grösster Posten der Verwaltungskosten

Im Vergleich zum Vorjahr stagnierte das Vermietungs- und Verwaltungshonorar und lag bei 3,021 Millionen Franken (–5000 Franken). Zu diesem minimalen Rückgang haben die Ausserbetriebnahmen Tannenrauchstrasse und Steinackerweg beigetragen. Zwar war der Personalaufwand vor allem wegen einer Vakanz im ersten Halbjahr 2025 etwas kleiner, trotzdem macht er aber nach wie vor den grössten Anteil an den Verwaltungskosten aus. Gestiegen sind 2025 dafür die Raum- und übrigen Bürokosten.

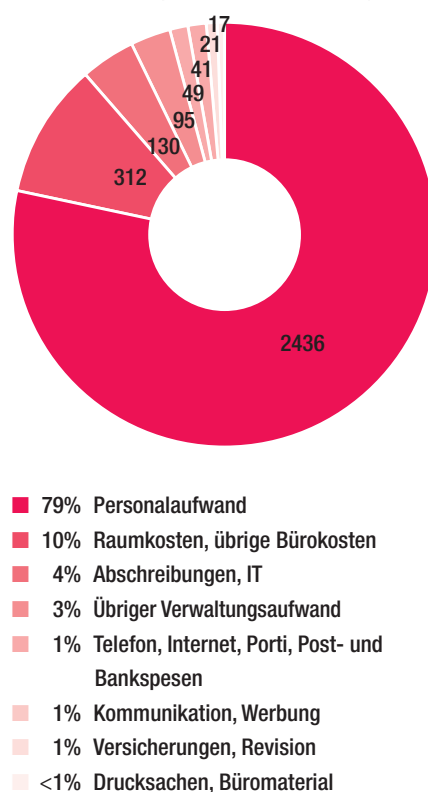
## Ausblick auf 2026

Mit der Inbetriebnahme der Liegenschaft Tannenrauchstrasse 35 per September 2026 kommen 87 Zimmer zum Portfolio hinzu. Möbliert und ausgestattet werden diese von der WOKO selbst. Ausser Betrieb gehen die Liegenschaften Sonneggstrasse 21 per Ende März und per Ende April vorübergehend auch jene an der Prediger-gasse 13 aufgrund einer Sanierung durch die Eigentümerin Stadt Zürich. Angehen möchte die WOKO im laufenden Jahr die Abschaffung des integrativen Wohnens: Mobilitätsstudierende sollen nicht mehr auf WGs von hier ansässigen Studierenden verteilt werden. Und zu guter Letzt ist die WOKO nach ihrem Umzug Anfang 2026 in neue, grössere Räumlichkeiten nun optimal vorbereitet, um zu wachsen. Dazu passt, dass in Zürich und Winterthur bereits Liegenschaften in Aussicht stehen, die in den nächsten Jahren zum Portfolio hinzukommen könnten.

Anzahl Zimmer nach Vertragspartnern per 31.12.2025



Verwaltungskosten im Jahr 2025 (in Tausend Franken)



## BILANZ

per 31.12.	Anhang Nr.	2025 CHF	2024 CHF
<b>Aktiven</b>			
Flüssige Mittel		7'969'233	2'421'573
Mieterforderungen		44'851	140'522
Kontokorrent Vertragspartner		719'262	808'730
Übrige Forderungen		76'548	80'814
Heiz- und Nebenkosten		168'480	168'480
Aktive Rechnungsabgrenzungen		476'096	222'399
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>9'454'469</b>	<b>3'842'517</b>
Mobilien, Einrichtungen, EDV, Fuhrpark		221'300	408'200
Eigenliegenschaft		2'549'000	2'581'000
Ausbau Rohbaumietliegenschaften		2'535'000	2'719'000
<b>Sachanlagen</b>		<b>5'305'300</b>	<b>5'708'200</b>
Wertschriften, Sparkonto, Festgeld		2'121'512	7'653'467
Garantiehinterlagen und Anteilscheine		1'768'485	1'708'079
Darlehen		1'000'000	1'000'000
Finanzanlagen		4'889'997	10'361'546
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>10'195'297</b>	<b>16'069'746</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>19'649'765</b>	<b>19'912'263</b>
<b>Passiven</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		537'135	652'696
Verbindlichkeiten Mieter		2'420'289	2'472'809
Kauttionen, kapitalisierte Kautionszinsen		4'142'925	4'267'576
Kontokorrente Vertragspartner		138'471	166'407
Passive Rechnungsabgrenzungen		1'369'873	1'566'609
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>8'608'692</b>	<b>9'126'096</b>
Städtische Darlehen	1	1'441'500	1'681'150
Übrige Darlehen	2	943'500	1'037'850
Erneuerungsfonds	3	5'177'310	4'850'180
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>7'562'310</b>	<b>7'569'180</b>
Genossenschaftskapital		5'500	5'500
Gesetzliche Gewinnreserven		4'000	4'000
Freie Gewinnreserven	8	2'193'379	2'676'224
Fonds studentische Wohnprojekte	4	1'209'191	1'014'108
Verlustvortrag	8	0	-538'876
Jahresgewinn		66'693	56'031
<b>Eigenkapital</b>		<b>3'478'763</b>	<b>3'216'987</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>19'649'765</b>	<b>19'912'263</b>

## ERFOLGSRECHNUNG

1.1. – 31.12.	Anhang Nr.	2025 CHF	2024 CHF
<b>Nettoerlöse</b>			
Nettoerlös Liegenschaften	5	9'172'081	9'556'802
Vermietungs- und Verwaltungshonorar		3'021'149	3'026'392
Ertrag aus Dienstleistungen		1'325'861	1'291'671
Mahn- und Umtriebsgebühren		48'716	57'432
Projektverrechnungen, übrige Erträge		139'830	77'710
<b>Betrieblicher Nettoerlös</b>		<b>13'707'637</b>	<b>14'010'007</b>
<b>Liegenschaftenaufwand</b>			
Liegenschaftenaufwand	6	-7'814'269	-7'961'672
Einlagen Erneuerungsfonds	3	-327'130	-572'080
<b>Personalaufwand</b>			
Personalkosten Liegenschaften	6	-451'787	-461'813
Personalkosten Verwaltung		-2'615'394	-2'661'399
Personalkosten Dienstleistungen		-1'322'785	-1'296'767
<b>Total Personalaufwand</b>		<b>-4'389'967</b>	<b>-4'419'979</b>
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>			
Raumkosten		-311'920	-230'376
Verwaltungsaufwand		-154'038	-160'039
Kommunikation, Werbung		-41'427	-28'371
Übriger Betriebsaufwand		-81'229	-206'652
Abschreibungen	7	-562'422	-562'092
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen</b>		<b>25'235</b>	<b>-131'254</b>
<b>Finanzaufwand</b>			
Finanzaufwand		-360	-9'892
<b>Finanzertrag</b>			
Finanzertrag		41'819	197'177
<b>JAHRESGEWINN / -VERLUST</b>		<b>66'693</b>	<b>56'031</b>

## ANTRAG ÜBER DIE GEWINNVERWENDUNG

Gewinn- / Verlustvortrag		–	-538'876
Jahresgewinn		66'693	56'031
<b>Der Bilanzgewinn / Verlustvortrag beträgt</b>		<b>66'693</b>	<b>-482'845</b>
<b>Der Vorstand beantragt folgende Gewinnverwendung:</b>			
Verrechnung mit den freien Gewinnreserven		–	-482'845
Vortrag auf die neue Rechnung		66'693	0
<b>Total verfügbarer Bilanzgewinn / Verlustvortrag</b>		<b>66'693</b>	<b>-482'845</b>



Kellerweg 2, Zürich

# ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

## Angewandte Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 963b), erstellt. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungskosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgen gemäss Abschreibungsreglement der WOKO, welches sich nach den Abschreibungssätzen der Eidgenössischen Steuerverwaltung richtet. Es wird mittels der indirekten Methode abgeschrieben. Bei der IT wendet die WOKO die direkte Methode an. Die einbezahlten Kautionen der Mietenden – selbst wenn die vertragliche Mietdauer über ein Jahr beträgt – werden als kurzfristiges Fremdkapital betrachtet, da ein wesentlicher Anteil der Mietverhältnisse unterjährig ist. Der Erneuerungsfonds (EF) Eigenliegenschaft wird jährlich mit 1.5% des Gebäudeversicherungswerts geäufnet, die Rohbaumietliegenschaften äufnen den EF während 20 Jahren mit jeweils 2% der jeweiligen Ausbaurkosten, nebst der Upfront-Rückstellung von 30% nach der Erstellung. Des Weiteren wird im Rahmen der Möglichkeiten unter Berücksichtigung des Liegenschaftenergebnisses ein EF für den Unterhalt des Mobiliars und der Einrichtungen gebildet. Die Rechnungslegung erfordert vom Vorstand Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Der Vorstand entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Genossenschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden. Die eingegangenen Mietverträge zur Weitervermietung gemäss Gesellschaftszweck werden, selbst wenn diese nicht innert zwölf Monaten ab Bilanzstichtag auslaufend oder kündbar sind, nicht als Leasingverpflichtungen betrachtet.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Firma, Rechtsform und Sitz:</b> Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich		
<b>Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt</b>	<b>42.6</b>	<b>42.9</b>
Verwaltung	19.4	20.1
Hauswartung und Reinigung	16.2	16.5
Hausverantwortliche	7.0	6.3
<b>Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Mietzinskaution für eigene Büroräumlichkeiten (unter Garantiehinterlagen und Anteilscheine ausgewiesen)	144'258	50'323

## Eventualverbindlichkeiten

Die als langfristige Verbindlichkeiten ausgewiesenen Darlehen werden nach der Laufzeit erlassen, falls die betreffende Liegenschaft durch die Genossenschaft über einen festen Zeitraum und zu vereinbarten Bedingungen gemietet wird. Der Vorstand hat beschlossen, während der gesamten Mietdauer dieser Liegenschaften bereits jährlich pro rata einen Teilbetrag als Ertrag zu verbuchen, da die Darlehensbestimmungen eingehalten werden sollen. Sollte dies nicht möglich sein, könnten Verbindlichkeiten im maximalen Umfang von 6,68 Mio. Franken gegenüber der Genossenschaft geltend gemacht werden. Die Gesamtverbindlichkeit wird per Bilanzstichtag wie folgt bilanziert:

2'385'000	2'719'000
-----------	-----------

## Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Jahresrechnung

	2025 CHF	2024 CHF
<b>1 Städtische Darlehen für Grundaussstattungsinvestitionen</b>	<b>1'441'500</b>	<b>1'681'150</b>
Max-Bill-Platz 11–15 CHF 1'900'000 (Zinssatz 0%) bis 2026, geschuldeter Betrag	95'000	190'000
Bahnhaldenstrasse 9/11 CHF 1'000'000 (Zinssatz 0%) bis 2034, geschuldeter Betrag	400'000	450'000
Freilagerstrasse 90/92 CHF 1'893'000 (Zinssatz 0%) bis 2036, geschuldeter Betrag	946'500	1'041'150
<b>2 Privates Darlehen für Grundaussstattungsinvestitionen</b>	<b>943'500</b>	<b>1'037'850</b>
Freilagerstrasse 90/92 CHF 1'887'000 (Zinssatz 0%) bis 2036, geschuldeter Betrag	943'500	1'037'850
<b>3 Erneuerungsfonds</b>	<b>5'177'310</b>	<b>4'850'180</b>
Stand EF Eigenliegenschaft am 1. Januar	49'950	–
Ordentliche und ausserordentliche Einlage EF nach Sanierung Eigenliegenschaft	50'000	49'950
Stand EF Rohbaumietliegenschaften am 1. Januar	3'417'640	3'288'760
Ordentliche Einlage EF Rohbaumietliegenschaften	128'880	128'880
Stand EF Mobiliar und Einrichtung am 1. Januar	1'382'590	1'094'840
Auflösung EF Mobiliar und Einrichtung Sanierung Hirzenbachstrasse	–	-105'500
Ordentliche Einlage EF Mobiliar und Einrichtung	148'250	393'250
<b>Total ordentliche Einlagen</b>	<b>327'130</b>	<b>572'080</b>
<b>4 Fonds studentische Wohnprojekte</b>	<b>1'209'191</b>	<b>1'014'108</b>
Stand Fonds studentische Wohnprojekte am 1. Januar	1'014'108	764'878
Solidaritätszuschläge Doktoranden	195'083	199'230
Einlage WOKO	–	50'000
<b>5 Nettoerlös Liegenschaften</b>	<b>9'172'081</b>	<b>9'556'802</b>
Mieterträge Wohnen	8'799'587	9'154'268
Mieterträge Gewerbe, Parkplätze	28'344	52'314
Leerstand, Mietzinsausfälle	-11'752	-26'988
Übrige Liegenschaftenerträge	355'902	377'208
<b>6 Liegenschaftenaufwand</b>	<b>8'266'057</b>	<b>8'423'485</b>
Mietaufwand Fremdliegenschaften	5'967'296	6'046'600
Versicherungen, Abgaben	10'021	9'569
Reparaturen, Unterhalt	135'968	136'376
Vermietungs- und Verwaltungsaufwand Liegenschaften	710'906	761'277
Nebenkosten	1'441'865	1'469'664
<b>7 Abschreibungen</b>	<b>562'422</b>	<b>562'092</b>
Eigenliegenschaft	32'000	32'089
Ausbau Rohbaumietliegenschaften	334'000	334'000
Ausstattung, Mobiliar Liegenschaften	154'100	152'585
IT Verwaltung, Fahrzeuge	42'322	43'418

## 8 Eigenkapital

Infolge der kürzlich in Kraft getretenen Aktienrechtsrevision wurde die Verrechnung des Bilanzverlustes gemäss Art. 674 Abs. 2 OR angepasst. Entgegen der bisherigen Praxis wurde der vorliegende Bilanzverlust im Berichtsjahr mit den freien Gewinnreserven verrechnet. Diese Änderung der Rechnungslegungsgrundsätze führt dazu, dass die Darstellung des Eigenkapitals von der Vorjahresperiode abweicht.



**Ostschweizerische Treuhand Zürich AG**

Giesshübelstrasse 45 | 8045 Zürich  
T +41 44 298 88 44 | www.otgz.ch



**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der  
Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich, Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

D. Koller  
Zugelassene Revisionsexpertin  
*Leitende Revisorin*

M. Harsch  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 1. April 2026

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes



# ORGANE UND VERWALTUNGSTEAM

## Geschäftsführung und Stab

Karin Schulte<sup>°</sup> – Geschäftsführerin  
Jasmin Blickenstorfer – Stabsstelle  
Pajtesa Dërmaku – Stabsstelle  
Amanda Prete (bis Oktober) – Stabsstelle  
Céline Strüby (bis April) – Stabsstelle  
Maren Weinthaler – Stabsstelle

## Finanzen

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

## Liegenschaften

Markus Helbling<sup>°</sup> – Leiter  
Rosa Alves – Reinigung  
Anna Bollinger – Reinigung  
Paula Brito – Reinigung  
Isabel Da Silva Martins – Reinigung  
Yvonne Frei – Reinigung  
Helena Gonçalves – Reinigung  
Alexandra Heimgartner – Hauswartung  
Kuno Hürzeler – Hauswartung  
Hanumsha Ibrahim – Liegenschaften  
Kristina Janjis – Reinigung  
Mike Leuenberger – Liegenschaften  
Ahmet Murina – Hauswartung  
Jama Musse (bis November) – Reinigung  
Tania Pestana – Hauswartung  
Vebi Ramadani – Hauswartung  
Sarita Stojanovska – Reinigung  
Ali Uzdiyen – Hauswartung  
Juan Carlos Vazquez – Hauswartung  
Xiaolin Wang – Reinigung  
Philipp Wettstein – Liegenschaften

## Wohnen

Cornelia Dolpp<sup>°</sup> – Leiterin  
Laura Briw – Vermietung  
Emre Caglar – Vermietung  
Rosalie Fankhauser – Studentisches Wohnen  
Lauane Haueter – Vermietung  
Marina Jaafar – Studentisches Wohnen  
Bettina Junker – Vermietung  
Rania Khamel (bis August) – Vermietung

Mathis Kindhauser (bis Juli) – Vermietung  
Fabian Klingler (bis Juni) – Verantwortlicher Studentisches Wohnen  
Vanessa Pfister – Verantwortliche Studentisches Wohnen  
Christina Rüfli – Verantwortliche Vermietung  
Nicolas Sovilla – Studentisches Wohnen  
Sonja Stadler – Vermietung  
Soraya Vieira Fernandes – Studentisches Wohnen

74 studentische Hausverantwortliche

<sup>°</sup> Geschäftsleitung

## Vorstand

Cornelia Estermann – Präsidentin  
Michael Wüthrich – Vizepräsident  
Marianne Dutli Derron  
Katrin Eichelberger  
Lukas Reichling (bis Mai)  
Sophie Schulz  
Lars Weidinger  
Simone Landolt – Delegierte Stadt Zürich

## Genossenschaftler

Verband der Studierenden an der ETH Zürich (VSETH)  
Verband der Studierenden der Universität Zürich (VSUZH)  
Akademische Vereinigung des Mittelbaus ETH Zürich (AVETH)  
Vereinigung akademischer Mittelbau an der Universität Zürich (VAUZ)  
Vereinigung der Absolventinnen und Absolventen der ETH Zürich/ETH Alumni  
UZH Alumni  
Studierendenversammlung der Zürcher Hochschule der Künste (VERSO)  
Versammlung der Studierenden der Pädagogischen Hochschule Zürich (VSPHZH)  
Alias – Studierende der ZHAW  
Studierende Kantonale Maturitätsschule für Erwachsene Zürich (KME)  
Wohnstiftung für Studierende Basel (WOST)

# ÜBERSICHT ALLE LIEGENSCHAFTEN UND KENNZAHLEN 2025

	Eigentümer (ZN=Zwischennutzung) (RM=Rohbaumierte)	Anzahl Zimmer per 31.12.25	Ø Bruttomietzins CHF pro Zimmer per 31.12.25
Alte Landstrasse 98, 8702 Zollikon	ETH (ZN)	57	694
Altstetterstrasse 183, 8048 Zürich	Stadt ZH	39	507
Altstetterstrasse 336, 8047 Zürich	Privat	10	675
Am Wasser 6,15, 8600 Dübendorf	WOKO (RM)	56	636
Bächlerstrasse 44–46, 8046 Zürich	SSWZ	179	552
Badenerstrasse 280, 8004 Zürich	SSWZ	31	484
Bahnhaldenstrasse 9–11, 8052 Zürich	WOKO (RM)	103	650
Blütenstrasse 17, 8057 Zürich	Privat (ZN)	15	654
Brauerstrasse 99, 8004 Zürich	Vereinigung Don Bosco Werk	18	766
Bucheggstrasse 4–12, 8037 Zürich	SSWZ	130	617
Bülachhof 1–3, 8057 Zürich	SSWZ	219	557
Bülachstrasse 1–11, 8057 Zürich	SSWZ	261	557
Bürglistrasse 21, 8400 Winterthur	Siska	77	616
Cäsar-Ritz-Strasse, 1–7, 8046 Zürich	SSWZ	332	593
Chorgasse 7, 8001 Zürich	Stadt ZH	8	468
Culmannstrasse 26, 8006 Zürich	SSWZ	60	622
Eckstrasse 12, 8400 Winterthur	SWOWI	12	646
Eduard-Steiner-Strasse 7, 8400 Winterthur	SWOWI	64	728
Elsastrasse 17, 8004 Zürich	SSWZ	21	486
Enzenbühlstrasse 81, 8008 Zürich	Privat	8	641
Erismannhof 16, 8004 Zürich	Stadt ZH	3	363
Freilagerstrasse 90–92, 8047 Zürich	WOKO (RM)	196	653
Fuhrstrasse 2, 8820 Wädenswil	Kiener Properties AG	15	580
Gärtnerstrasse 4, 8400 Winterthur	AXA	93	707
Genossenschaftstrasse 13,18, 8050 Zürich	maw	62	671
Germaniastrasse 103, 8044 Zürich	SSWZ	28	498
Gsteigstrasse 18, 8049 Zürich	SSWZ	31	894
Gubelstrasse 44, 8050 Zürich	SSWZ	16	507
Gubelstrasse 46, 8050 Zürich	SSWZ	11	750
Hafnerstrasse 17, Konradstrasse 49–55, 8005 Zürich	PWG	22	368
Hirzenbachstrasse 4, 8051 Zürich	WOKO	32	633
Hochstrasse 108, 8044 Zürich	SSWZ	25	524
Ilanzhofweg 5, 8057 Zürich	BG Freiblick	3	411
Immenweg 39–41, 8050 Zürich	Allerheiligen-Stiftung Zürich	18	697
Jägerstrasse 25–47, 8406 Winterthur	Auwiesen Immobilien AG	35	490
Kantstrasse 20, 8044 Zürich	SSWZ	42	500
Kapfsteig 1–3, 8032 Zürich	SSWZ	36	761
Karl-Heid-Strasse, 8953 Dietikon	BEP	26	673
Kellerweg 2, 8055 Zürich	BG Sonnengarten (ZN)	6	594
Kirchgasse 36, 8001 Zürich	Stadt ZH	12	479
Leonhardshalde 15–19, 8001 Zürich	Stadt ZH	37	630
Lerchenhalde 37–43, Lerchenrain 7, 8046 Zürich	ETH	192	330
Max-Bill-Platz 11–15, 8050 Zürich	WOKO (RM)	116	618

# ÜBERSICHT ALLE LIEGENSCHAFTEN UND KENNZAHLEN 2025

	Eigentümer (ZN=Zwischennutzung) (RM=Rohbaumiete)	Anzahl Zimmer per 31.12.25	Ø Bruttomietzins CHF pro Zimmer per 31.12.25
Meierhofstrasse 1–3, 8820 Wädenswil	Stiftung Technische Obstverwertung	64	813
Meierwiesenstrasse 62, 8064 Zürich	SSWZ	8	577
Meierwiesenstrasse 68, 8064 Zürich	SSWZ	169	750
Münstergasse 25, 8001 Zürich	Stadt ZH	13	352
Nelkenstrasse 11, 8006 Zürich	ETH	16	633
Obertor 32, 8400 Winterthur	Stadt Winterthur	27	735
Pflanzschulstrasse 6a, 8400 Winterthur	Stadt Winterthur	9	590
Predigergasse 13, 8001 Zürich	Stadt ZH	6	375
Rebhüslweg 1–5, 8046 Zürich	SSWZ	65	580
Riedtli-Siedlung, 8006 Zürich	Stadt ZH	28	514
Röntgenstrasse 86, 8005 Zürich	Stadt ZH	3	291
Rütihofstrasse 48, 8049 Zürich	BG Sonnengarten	8	731
Schaffhauserstrasse 133, 8400 Winterthur	Privat	25	609
Schönleinstrasse 14, 8032 Zürich	Kanton ZH	10	723
Sonneggstrasse 17, 8006 Zürich	ETH	24	790
Sonneggstrasse 21, 8006 Zürich	ETH	12	550
Sonneggstrasse 23, 8006 Zürich	ETH	10	528
Sonneggstrasse 27, 8006 Zürich	ETH	15	521
Sophienstrasse 1, 8032 Zürich	IUS Alumni Stiftung	20	502
Stäblistrasse 7, 8006 Zürich	Kanton ZH	3	633
Tannenrauchstrasse 35, 8038 Zürich (in Sanierung)	Stadt ZH	–	–
Technikumstrasse 36, 8400 Winterthur	SWOWI	32	569
Turnerstrasse 21, 8006 Zürich	ETH	20	384
Ueberlandstrasse 17, 8953 Dietikon	ETH	33	450
Uetlibergstrasse 111, 111a, 8045 Zürich	Stiftung Abendrot	234	762
Uetlibergstrasse 111b, USZ, 8045 Zürich	Stiftung Abendrot	180	1096
Wildbachstrasse 18, 8400 Winterthur	Stadt Winterthur	21	668
Witellikerstrasse 20, 8008 Zürich	Stiftung für Studentenhäuser, SWISS RE	100	525
Zederstrasse 12, 8032 Zürich	Kanton ZH	9	501
Zürichbergstrasse 24, 8032 Zürich	Kanton ZH	28	533
<b>TOTAL</b>		<b>3'949</b>	<b>620</b>

Kennzahlen über alle Liegenschaften	2025	2024	Abweichung in %
Anzahl Zimmer	3'949	3'916	0.82%
Mietzins CHF pro Zimmer/Monat	620	614	0.99%



WOKO Studentische  
Wohngenossenschaft  
Hardturmstrasse 3  
8005 Zürich

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