

# **WOKO**

**GESCHÄFTSBERICHT 2016**



# INHALT

VORWORT	1
<b>GESCHÄFTSGANG IM ÜBERBLICK</b>	
THEMEN DES JAHRES	4
WOHNEN UND LIEGENSCHAFTEN	6
<b>FOKUS</b>	
DIE WOKO IST NEU AUCH IN WINTERTHUR ZU HAUSE	8
<b>FINANZEN</b>	
ZAHLEN UND FAKTEN	12
BILANZ	13
VERWALTUNGSRECHNUNG	14
LIEGENSCHAFTENRECHNUNG	15
ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG	16
ORGANE UND VERWALTUNGSTEAM	17
LIEGENSCHAFTEN IN ZÜRICH UND WINTERTHUR	20

**Herausgeber** WOKO Studentische Wohngenossenschaft, Zürich **Texte** Alpha Media AG, Winterthur **Gestaltung** editorial-design, Zürich  
**Fotos** Alessandro Della Bella, Winterthur **Korrektur** Käthi Zeugin, Zürich **Druck** FO-Fotorotar AG, Egg **Papier** PlanoJet FSC  
**Auflage** 350 **Bildstrecke** Von der WOKO verwaltete Liegenschaften für Studierende in der Stadt Zürich und am neuen Standort Winterthur

# ÜBER DER 3000ER-GRENZE: ZUWACHS IN ZÜRICH UND WINTERTHUR

Seit 2016 ist die WOKO auch in Winterthur offiziell «zu Hause»: mit einem erheblichen Portefeuille verwalteter Liegenschaften und einer eigenen Filiale. Grund dafür ist die Übertragung des Mandats zur Verwaltung der SWOWI-Liegenschaften in Winterthur, Wädenswil und Richterswil an die WOKO. Der Name SWOWI steht seit vielen Jahren für studentisches Wohnen in Winterthur, dem Hauptsitz der Zürcher Fachhochschule ZHAW. Nachdem die WOKO zunächst ein Sanierungsmandat hatte, wurde per August 2016 ein Verwaltungsvertrag abgeschlossen. Die WOKO hat im Berichtsjahr mit grossem personellem Engagement zusammen mit den bisherigen SWOWI-Mitarbeitenden Organisation und Finanzen der SWOWI auf ein professionelles Niveau gebracht und im Auftrag der Stiftung SWOWI in ihre eigenen Abläufe integriert. Dies schafft eine verlässliche Perspektive für die Vermieter und Immobilienpartner, die Hochschule und ihre Studierenden in Winterthur und nicht zuletzt für die ehemaligen SWOWI-Mitarbeitenden, die jetzt zur WOKO gehören.

Fast nebenbei sind 2016 zwei langjährige, bedeutende Projekte des studentischen Wohnens in Zürich zum Abschluss gelangt. Im neuen Stadtquartier «Freilager Zürich» durften im Frühjahr 2016 196 Studierende hervorragenden Wohnraum beziehen. Die Zürcher Freilager AG hat nicht nur den Bau dieses Hauses ermöglicht, sondern auch den Innenausbau mit rund zwei Millionen Franken subventioniert und damit den Jugendwohnfonds der Stadt Zürich entlastet. Dieser hat den gleichen Betrag als zinsloses Darlehen zur Verfügung gestellt. Im Areal «Zwicky Süd» in Dübendorf hatten Studierende kurz zuvor 56 neue Zimmer bezogen in einer spannenden – bereits preisgekrönten – Überbauung der Anlagestiftung Adimora. Die WOKO hat den Innenausbau, mangels verfügbarer Subventionsgelder ausserhalb der Stadtgrenzen von Zürich, mit ihren Rückstellungen für studentische Wohnprojekte selbst finanziert. Wir danken den Partnern in beiden Projekten für das grosszügig entgegengebrachte Vertrauen und die hervorragende Zusammenarbeit.

Auf dem ETH-Campus Höggerberg sind im August 2016 zwei studentische Wohnprojekte für nicht weniger als 1000 Studierende in Betrieb gegangen: HWO und HWW. Beide wurden von privaten Investoren erbaut und werden von konventionellen Verwaltungen betrieben. Die WOKO stellt fest, dass der grosse Zuwachs weder Leerstände in ihren eigenen neuen Häusern mit sich gebracht noch zu einer grossen Abwanderung aus WOKO-Häusern geführt hat. Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum für Studierende ist offensichtlich ungebrochen! Mit Freude und Zuversicht sehen wir daher der Fertigstellung des Projekts «Binz 111» der Stiftung Abendrot und des Projekts «Rosengarten» der SSWZ entgegen, die ab 2018/2019 neuen Wohnraum für rund 350 Studierende bieten werden.

Daniel Kurz, Präsident



## THEMEN DES JAHRES

Zwei Themen haben das Geschäftsjahr 2016 der WOKO geprägt: die Umsetzung der neuen Organisationsstruktur und die intensive Zusammenarbeit mit bestehenden und neuen Geschäftspartnerinnen und -partnern. Meilensteine waren der Abschluss des Verwaltungsvertrags mit der Stiftung für studentischen Wohnraum in Winterthur (SWOWI), das Zustandekommen des Mietvertrags mit der Stiftung Abendrot für das Projekt «Binz 111» und die Unterzeichnung einer Absichtserklärung mit der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP).

**Neue Organisations- und Portfoliostruktur**

Wie geplant wurde am 1. April 2016 die im Vorjahr genehmigte neue Organisationsstruktur implementiert. Diese beinhaltet die Unterteilung der Verwaltung in die beiden Hauptbereiche «Wohnen» und «Liegenschaften». Der Bereich Wohnen kümmert sich um die Vermietung der Zimmer und die Anliegen der Mieterschaft, der Bereich Liegenschaften ist für den Unterhalt der Gebäude, für bauliche Fragen und neue Projekte zuständig.

Die veränderte Struktur erforderte auch eine Neuaufteilung der Liegenschaftsportfolio. Hier wurde eine Lösung gefunden, die eine gute Betreuung der Mieterschaft sowie der externen Partner gewährleistet.

Durch die neue Organisationsstruktur haben sich zahlreiche Geschäftsabläufe verändert. Die Anpassung erfolgt laufend mit dem Ziel, die Prozesse und deren Dokumentation in allen Bereichen deutlich zu verbessern. Zur Qualitätssicherung ist für 2017 eine Überprüfung der Struktur geplant. In einem partizipativen Verfahren werden allfällige Probleme eruiert und wo nötig Korrekturen vorgenommen.

Parallel zur Anpassung des Organigramms per April 2016 wurde ein «Management-Team» gebildet. Das sechsköpfige Gremium besteht aus Mitarbeitenden beider Hauptbereiche, der Stabsstelle sowie dem Geschäftsführer

und setzt sich vorwiegend mit übergeordneten Themen auseinander. So ist sichergestellt, dass bei Entscheiden die Interessen aller Bereiche berücksichtigt werden. Im Dezember 2016 wurde zudem die neu gebildete Geschäftsleitung, die per 1. Januar 2017 ihre Arbeit aufgenommen hat, durch den Vorstand bestätigt.

Im Rahmen der Strukturanpassung gab es auch personelle Veränderungen: Die Stelle des Leiters Liegenschaften wurde neu besetzt, und es wurde ausserdem unter anderem eine Sachbearbeiterin Wohnen eingestellt, die sowohl in Zürich

## Die Übernahme der SWOWI-Liegenschaften in Winterthur ist ein Meilenstein in der Geschichte der WOKO.

als auch in Winterthur arbeitet und so den Know-how-Transfer zwischen den Standorten sicherstellt.

**WOKO Winterthur**

Im April 2016 konnte die WOKO den Verwaltungsvertrag mit der Stiftung für studentischen Wohnraum in Winterthur (SWOWI) unterzeichnen. Damit verbunden war die Übernahme der Verwaltung der SWOWI-Liegenschaften per 1. August. Das Portfolio umfasst neun Objekte in Winterthur, zwei in Wädenswil und eines in Richterswil. Auf denselben Zeitpunkt hat die WOKO eine Filiale an der Eduard Steiner-Strasse 7 in Winterthur eröffnet, um die dortigen Studierenden direkt vor Ort betreuen zu können.

Erfreulicherweise war es möglich, die Mehrzahl der SWOWI-Mitarbeitenden zu übernehmen. Das neu formierte WOKO-Team Winterthur umfasst eine «Verantwortliche Vermietung», einen «Sachbearbeiter Studentisches Wohnen», einen Hauswart, drei Reinigungsmitarbeiterinnen und einen Assistenten Reinigung. Um einen reibungslosen Übergang zu

gewährleisten, haben Mitarbeitende der Geschäftsstelle Zürich das neue WOKO-Team in Winterthur bei der Vorbereitung der Übernahme begleitet und helfen auch weiterhin vor Ort mit. Vor dem Start am 1. August wurden die Mandatsübernahme und die Eröffnung der Filiale in Winterthur gemeinsam geplant und vorbereitet. Das hat nicht nur den Start und den Wissenstransfer vereinfacht, sondern auch die reibungslose Inbetriebnahme der neuen Liegenschaft Obertor 32 in Winterthur am 1. September ermöglicht (mehr dazu siehe Seite 7). Noch im Gang ist die detaillierte Analyse der Liegenschaften der SWOWI mit dem Ziel, für alle ein professionelles Facility Management und eine Unterhaltsplanung zu erstellen.

Für die Mieterschaft in Winterthur, Wädenswil und Richterswil zieht die Übernahme durch die WOKO einige Veränderungen nach sich. Gemäss dem bewährten WOKO-Konzept wird die Selbstverantwortung der Mieterinnen und Mieter gefördert, die teilweise vorhandene Heimstruktur macht nach und nach dem WG-Modell Platz. So gibt es künftig auch in den SWOWI-Liegenschaften studentische Hausverantwortliche (HV), einen «Semesterputz» und die Schadensmeldung via Hauswartsbriefkasten. Grosse Bedeutung misst die WOKO dem Erhalt des Charakters und der Eigenheiten der einzelnen Liegenschaften und deren Mieterschaft zu. Zu diesem Zweck wurden beispielsweise die Hausordnungen und die Hausinfos spezifisch auf die einzelnen Liegenschaften zugeschnitten. Damit ist sichergestellt, dass auch unter der WOKO-Führung die eigene Atmosphäre der SWOWI erhalten bleibt.

**Partnerschaften**

2016 sind zwei neue Kooperationen der WOKO einen wichtigen Schritt weitergekommen: Im September wurde der Mietvertrag für das studentische Wohnen in der im Bau befindlichen Siedlung «Binz 111» der Stiftung Abendrot unterzeichnet. Hier betritt die WOKO Neuland,

denn in dieser Siedlung bietet sie künftig nicht nur studentischen Wohnraum an, sondern verwaltet auch Studios für Mitarbeitende des Universitätsspitals Zürich sowie die gewerblichen Räume. Ebenfalls im September wurde mit der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP) eine Absichtserklärung für eine künftige Zusammenarbeit unterzeichnet. Die WOKO wird demnach in der geplanten Überbauung Limmatfeld in Dietikon vier Wohnungen von der BEP übernehmen. Durch diese Zusammenarbeit hat die WOKO eine neue, spannende Partnerin gefunden.

**Neue Webseite**

Mit der Übernahme der SWOWI-Liegenschaften konnte die WOKO ihr Angebot ausserhalb der Stadt Zürich um zwölf Liegenschaften mit insgesamt 309 Zimmern erweitern. Dies machte auch eine Neugestaltung der seit 2010 bestehenden WOKO-Webseite nötig. Die aufgefrischte Seite wurde am 1. August aufgeschaltet, sie kommt nun in einem zeitgemässen Kleid daher. Die 65 Liegenschaften werden mit aktuellen Bildern präsentiert, die neue Navigationsstruktur erlaubt es den Studierenden, einfach und schnell eine passende Unterkunft zu finden.

**Teambuilding in Winterthur**

Der Aufbau, die Pflege und der Erhalt der internen Stabilität sowie die Kooperation mit den externen Partnern erfordern ein grosses Engagement aller WOKO-Mitarbeitenden in Zürich und Winterthur – entsprechend wichtig ist der Zusammenhalt im Team. Dieser wurde im Rahmen eines Teambuilding-Events im September 2016 gestärkt. Aus Anlass der neuen Zusammenarbeit mit der SWOWI trafen sich alle Mitarbeitenden in Winterthur. Nach der Besichtigung einer der dortigen Liegenschaften mass man sich beim Bubble Soccer und verbrachte einen gemütlichen Abend bei Apéro und Musik.

# WOHNEN UND LIEGENSCHAFTEN

Die Welt ist bei uns zu Gast: Dänemark im Freilager in Zürich-Albisrieden, Deutschland am Winterthurer Obertor, Singapur an der Bahnhaldenstrasse in Zürich-Seebach oder Brasilien an der Meierwiesenstrasse in Altstetten. Bunt gemischt und stetig wechselnd zeigt sich die ausländische Bewohnerschaft, die in den WOKO-Liegenschaften knapp die Mehrheit hält. Was seit jeher gleich bleibt: Egal, ob sie aus Montevideo oder Montreux kommen – die Studierenden der Zürcher Hochschulen finden bei der WOKO bezahlbaren Wohnraum, wo sie ihr Zusammenleben selbständig gestalten können.

## Zusammensetzung der Mieterschaft

Aus 90 Nationen setzte sich im Jahr 2016 die Mieterschaft der WOKO zusammen. Der Anteil der Schweizerinnen und Schweizer macht mit 47 Prozent (1529) knapp die Hälfte aus; 35 Prozent (1162) der Mietenden kommen aus Deutschland, Österreich und dem übrigen Europa. Die am stärksten vertretene aussereuropäische Nation bleibt China mit 174 Mieterinnen und Mietern (5 Prozent).

Über 6000 Personen wohnten 2016 in einem von der WOKO vermieteten Zimmer. Diese Zahl setzt sich nicht nur aus der regulären Mieterschaft zusammen – auch Untermieterinnen und -mieter zählen dazu. Im letzten Jahr hat die WOKO insgesamt mehr als 2600 Mietverträge ausgestellt. Dieser hohe Wert lässt sich einerseits auf die grosse Zahl von Kurzzeit-Studierenden zurückführen, die sich nur für ein maximal zweisemestriges Austauschstudium an einer Zürcher Hochschule aufhalten. Andererseits trägt zur hohen Zahl an Mietverträgen die übliche Fluktuation bei und nicht zuletzt auch die Inbetriebnahme neuer Liegenschaften. Dazu gehören: Am Wasser 6/15 in Dübendorf, Freilagerstrasse 90/92 in Zürich-Albisrieden, Brauerstrasse 99 in Zürich und Obertor 32 in Winterthur.

Mit der Übernahme des Liegenschaftsportfolio der SWOWI stieg der Anteil der Mieterinnen und Mietern, die bei der ZHAW immatrikuliert sind, deutlich an: von 69 Personen im Vorjahr auf 367. Dies entspricht elf Prozent der gesamten Mieterschaft der WOKO. Dadurch ist der prozentuale Anteil der an der ETH eingeschriebenen Mietenden um sieben auf 53 Prozent gesunken, obschon ihre absolute Zahl auf 1724 (Vorjahr 1598) angestiegen ist. Das Gleiche gilt für die Studierenden der UZH: Ihre Zahl beläuft sich neu auf 967 Personen (Vorjahr 841) und macht 30 Prozent (Vorjahr 31 Prozent) der gesamten Mieterschaft aus.

## Im Zwicky-Areal in Dübendorf und im Freilager Zürich haben private Investoren neuen Wohnraum für über 250 Studierende geschaffen.

### Zwicky Süd, Dübendorf

Im März 2016 wurde die Liegenschaft «Am Wasser 6/15» auf dem Zwicky-Areal in Dübendorf in Betrieb genommen. Bauherrin des Gebäudes ist die Pensimo-Anlagestiftung Adimora, verwaltet wird es von der Regimo Zürich AG. In der Überbauung hat die WOKO 14 Wohnungen und vier Studios mit Raum für insgesamt 56 Studierende in Rohbaumiete übernommen und den Innenausbau aus eigenen Mitteln finanziert. Während die Zimmer unmöbliert sind, wurden die Gemeinschaftsräume durch die WOKO eingerichtet. Die grosszügigen Wohnungen für Dreier- und Vierer-WGs eignen sich optimal für das Wohnen nach dem bewährten WG-Modell. Aus diesem Grund, aber auch, weil die Mieterschaft von der WOKO sorgfältig und mit einem Auge auf eine gute Durchmischung ausgewählt wurde, ist die Selbstorganisation problemlos angelaufen.

### Freilager, Zürich

Das Neubauquartier «Freilager Zürich» in Albisrieden mit mehr als 800 Wohnungen ist aus der Transformation eines Gewerbeareals hervorgegangen. Mit seiner Fertigstellung ist hier ein lebhaftes Quartier entstanden, wo seit dem Frühling 2016 auch 196 WOKO-Mieterinnen und -Mieter leben. Die WOKO hat die Liegenschaft an der Freilagerstrasse 90/92 in Rohbaumiete von der privaten Eigentümerin, der Zürcher Freilager AG, übernommen. Der Innenausbau und die Möblierung wurden mit je rund zwei Millionen Franken von der Stadt Zürich und der Freilager AG finanziert. Das Gebäude umfasst 33 Wohnungen, die als Vierer-, Fünfer- und Siebener-WGs genutzt werden. Ausserdem stehen der Mieterschaft ein Gemeinschaftsraum und ein Musikraum zur Verfügung.

### Brauerstrasse 99, Zürich

Von der «Vereinigung Don Bosco Werk» konnte die WOKO per Juli 2016 eine Vierzimmerwohnung anmieten. Diese befindet sich an der Brauerstrasse 99 im Zürcher Kreis 4. Die vier Mieterinnen und Mieter haben sich am Besichtigungstag kennengelernt und sich darauf als Vierer-WG bei der WOKO beworben. Um den Austausch und das Zusammenleben mit den anderen Bewohnerinnen und Bewohnern im Haus (Angehörige der «Vereinigung Don Bosco Werk») zu fördern, wurde im Herbst ein Hausapéro durchgeführt.

### Obertor 32, Winterthur

Mit dem Umzug der Winterthurer Stadtverwaltung in den «Superblock» wurden städtische Büros am Obertor, im Herzen der Altstadt, frei und von der Stadt für studentisches Wohnen umgenutzt. Die vom Winterthurer Architektenkollektiv umgebauten ehemaligen Büroräume bieten dank sorgfältig gewählter Materialien und Farben eine gemütliche Atmosphäre. Anlässlich

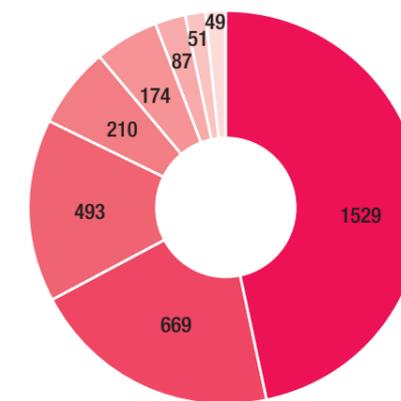
einer öffentlichen Besichtigung konnte sich die Bevölkerung im August von der gelungenen Umgestaltung überzeugen. Einen Teil der Liegenschaft nutzt die Kantonsschule Bülrain. Für die Nutzung des dazugehörigen Innenhofs wurde gemeinsam eine optimale Regelung getroffen: Tagsüber steht er den Kantonsschülerinnen und -schülern zur Verfügung, abends der WOKO-Mieterschaft. Die 27 Zimmer, die sich auf drei Achter-WGs und eine Dreier-WG verteilen, wurden per 1. September 2016 bezogen.

### Bauprojekte Binz und Rosengarten

Im September 2015 konnte mit der Pensionskasse Stiftung Abendrot ein Verwaltungsvertrag unterzeichnet werden. In diesem übertrug die Stiftung der WOKO das Verwaltungsmandat für ihre Liegenschaften an der Üetlibergstrasse 111/111a. Der Baustart für das Projekt «Binz 111» erfolgte im Sommer 2016, im September konnte der Mietvertrag für das studentische Wohnen unterzeichnet werden. Voraussichtlich ab Herbst 2018 wird die WOKO auf dem Binz-Areal ca. 60 Studios, zwei Paarstudios und 157 WG-Zimmer (verteilt auf 40 Wohnungen) an Studierende vermieten. Ausserdem werden knapp 200 weitere Studios vom Universitätsspital Zürich (USZ) disponiert und von der WOKO an Mitarbeitende des USZ vermietet.

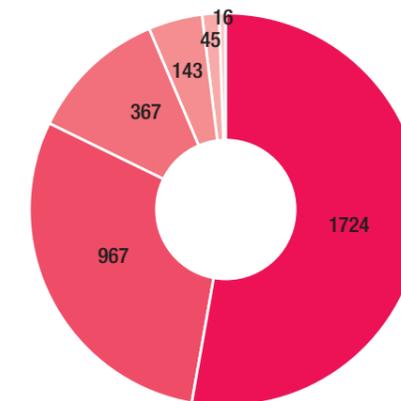
Das Projekt «Rosengarten» zwischen der Rosengarten- und der Bucheggstrasse in Zürich wird Wohnraum für 130 Studierende bieten. Bauherrin des Projekts ist die Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich (SSWZ). Der Bezug ist für das Frühjahr 2019 vorgesehen.

Mieterinnen und Mieter nach Nationalität per 31.12.2016



- 47% Schweiz
- 20% Europa (übrige)
- 15% Deutschland und Österreich
- 6% Asien (übrige)
- 5% China
- 3% USA und Kanada
- 2% Afrika und Ozeanien
- 2% Zentral- und Südamerika

Mieterinnen und Mieter nach Schulen per 31.12.2016



- 53% Eidgenössische Technische Hochschule
- 30% Universität Zürich
- 11% Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften
- 4% Zürcher Hochschule der Künste
- 1% Pädagogische Hochschule Zürich
- <1% Weitere Schulen

# DIE WOKO IST NEU AUCH IN WINTERTHUR ZU HAUSE



Seit August 2016 betreibt die WOKO eine Filiale in Winterthur und vermietet Wohnraum an die Studierenden der ZHAW.

Die Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) mit Standorten in Winterthur, Wädenswil und Zürich ist die drittgrösste Hochschule im Kanton. Sie entstand vor zehn Jahren aus der Fusion von vier traditionsreichen Hochschulen. Der älteste Teil, das einstige Technikum Winterthur, geht zurück auf das Jahr 1874. Inzwischen hat sich die ZHAW zu einer Ausbildungsstätte mit nationaler und internationaler Ausstrahlung gewandelt. Sie bietet heute Ausbildungen in Architektur, Bauingenieurwesen, Gesundheit, Angewandter Linguistik, Facility Management, Sozialer Arbeit, Wirtschaft, Wirtschaftsrecht und weiteren Bereichen an. Waren 2008 noch rund 6900 Studierende an der ZHAW eingeschrieben, sind es derzeit über 12 000, verteilt auf acht Departemente in Winterthur, Zürich und Wädenswil. Dieses Wachstum und das immer grösser werdende Einzugsgebiet der ZHAW führten auch zu einem zunehmenden Bedarf an passendem Wohnraum für Studierende. Eine anspruchsvolle Aufgabe für den 2003 ins Leben gerufenen «Verein

für studentischen Wohnraum in Winterthur» (SWOWI). Zu seinen Gründern zählten unter anderem die Hochschule, die Stadt Winterthur, das Stadtmarketing und der Verein Wohnraum für Studierende, der damals bereits Zimmer im «Türmlihus» gegenüber dem ehemaligen Hauptsitz der Hochschule anbot.

### Wunschpartner der SWOWI

Über die Jahre hinweg wuchs die SWOWI vor allem durch die Zumietung weiterer Liegenschaften, die ihr von Stiftungen und institutionellen Anlegern zur Verfügung gestellt wurden. Zudem dehnte der Verein seinen Wirkungskreis auf den ZHAW-Standort Wädenswil aus. In Rahmen der Professionalisierung wurde die SWOWI im Jahr 2012 in eine Stiftung für die Bereitstellung des Liegenschaftenspools und einen Verein zur Führung der operativen Geschäfte aufgeteilt. 2015 umfasste der Bestand 308 Zimmer in Winterthur und Wädenswil sowie im benachbarten Richterswil. Interne Ungereimtheiten machten eine umfangreiche Neuorganisation nötig,

die rund zwei Jahre beanspruchte. Schliesslich entschied sich die Stiftung als Trägerschaft, für die Verwaltung der Liegenschaften einen externen Dienstleister beizuziehen. Zu diesem Zweck schloss die SWOWI einen Verwaltungsvertrag mit der WOKO ab. Eine Lösung ganz im Sinn der ZHAW: «Mit dem jetzt gewählten Weg steht weiterhin preisgünstiger studentischer Wohnraum zur Verfügung – das ist neben vielen anderen Faktoren wichtig für die Attraktivität der Hochschule», sagt Reto Schnellmann, Verwaltungsdirektor der ZHAW und Stiftungsratsmitglied der SWOWI. Auch bei der Stadt ist man glücklich über das neue Zusammenarbeitsmodell: «Die WOKO mit ihrer langjährigen Erfahrung im studentischen Wohnen war unser Wunschpartner», sagt Mark Würth, Mitglied des SWOWI-Stiftungsrats und Leiter der Winterthurer Stadtentwicklung. Auch für Michael Sebastian Henschel, Präsident der Studierenden an der ZHAW, passt die Lösung: «Uns ist vor allem wichtig, dass die Verwaltung dank der WOKO jetzt wieder professionell funktioniert.»



Zum WOKO-Portfolio in Winterthur gehören unter anderem die Reihenhäuser an der Jägerstrasse und das «Türmlihus» an der Technikumstrasse.

### WOKO-Filiale in Winterthur

Um die in Winterthur, Wädenswil und Richterswil wohnhaften Studierenden optimal betreuen zu können, hat die WOKO ein massgeschneidertes Angebot geschaffen: «Unser Ziel war es, die bewährten Elemente der SWOWI zu übernehmen und mit den Vorteilen des WOKO-Verwaltungsmodells zu kombinieren», sagt Martin Stamm, Geschäftsführer der WOKO. Um nahe an den ZHAW-Studierenden zu sein, ist die WOKO mit einer eigenen Filiale in der SWOWI-Liegenschaft an der Eduard Steiner-Strasse in Winterthur präsent. Zudem wurden die Hausordnungen und Hausinformationen an die Eigenheiten der einzelnen SWOWI-Liegenschaften angepasst. Denn die Unterkünfte unterscheiden sich deutlich: Im «Türmlihus» an der Technikumstrasse 36 beispielsweise – der Geburtsstätte der SWOWI – wohnen 32 Studierende in zwei grossen Wohngemeinschaften zusammen. An der Eckstrasse beim Kantonsspital hingegen umfasst das Angebot kleine Einzimmerappartements, und an der nahe gelegenen Schaffhauserstrasse finden sich in ei-

nem Neubau kleinere WGs. Am Ober- tor wiederum – in der jüngsten SWOWI-Liegenschaft – wohnen die Studierenden mitten in der Altstadt in frisch renovierten ehemaligen Verwaltungsbüros.

Die wichtigste Veränderung gegenüber dem früheren Verwaltungsmodell ist die grössere Eigenverantwortung der Studierenden: Analog zu den WOKO-Liegenschaften in Zürich übernehmen künftig studierende Hausverantwortliche einfachere Aufgaben. Dazu gehören etwa die Zimmerabnahme und die Organisation des «Semesterputz» unter Aufsicht des WOKO-Hauswarts. Der Betrieb in Winterthur, Wädenswil und Richterswil ist in den ersten Monaten problemlos angelaufen: «Die Studierenden schätzen unsere Arbeit vor Ort, und auch die Neuerungen sind gut aufgenommen worden», sagt Martin Stamm von der WOKO.

### Fürs weitere Wachstum gerüstet

Die Neuausrichtung und die Zusammenarbeit mit der WOKO hat die SWOWI für künftige Aufgaben gestärkt. Und solche stehen bereits vor

der Tür: Die ZHAW will in den nächsten Jahren moderat weiter wachsen. Damit dürfte auch die Nachfrage nach zahlbarem studentischem Wohnraum an den Hochschulstandorten zunehmen. «Wir werden in den nächsten Monaten eine Strategie dazu erarbeiten und die künftige Zielgrösse für das Angebot der SWOWI an den einzelnen Standorten festlegen», sagt Stiftungsratsmitglied Reto Schnellmann. Ein Wachstumskurs, für den auch die WOKO gerüstet ist, wie Geschäftsführer Martin Stamm versichert: «Wir freuen uns auf die Verwaltung zusätzlicher Liegenschaften und auf die spannende Herausforderung, unseren Beitrag zum Wachstum der ZHAW-Standorte leisten zu dürfen.»

Text: Reto Westermann  
Fotos: Alessandro Della Bella, ZHAW, Winterthur Tourismus



## ZAHLEN UND FAKTEN

Die Umsätze der WOKO sind 2016 aufgrund der neu übernommenen Liegenschaften in Zürich und Winterthur (ab 1. August) wiederum gewachsen. Die Nettoerlöse haben um gut 2,9 auf über 20 Millionen Franken zugenommen (+ 17%). Der Unternehmenserfolg fiel 2016 wiederum positiv aus und lag mit gut 50 000 Franken auf dem Vorjahresniveau. Dies, obwohl die Liegenschaftsrechnung gegenüber dem Vorjahr ein um 31 000 Franken schlechteres Ergebnis erzielte. Das negative Teilergebnis von 5000 Franken ist unter anderem auf die ausserordentlichen Aufwendungen bei der Inbetriebnahme der Liegenschaft Freilager Zürich zurückzuführen. Zum insgesamt positiven Unternehmenserfolg trug neben den Vermögenserträgen auch das Betriebsergebnis der Verwaltung bei, das einen Gewinn von 28 000 Franken auswies. So konnte die WOKO erneut ihre Rückstellungen für neue Projekte ausbauen – mit 50 000 Franken. Nachdem 2016 für den Innenausbau der Gebäude auf dem Zwicky-Areal in Dübendorf 1,05 Millionen Franken investiert wurden, betragen die Rückstellungen «Wohnprojekte» der WOKO jetzt noch rund 350 000 Franken.

**Weiterhin steigende Zimmerzahlen**

Gegenüber dem Vorjahr stieg die Zahl der Zimmer 2016 um 22 Prozent von 2670 auf 3262 – ein Zuwachs um 592 Einheiten. Zustande kam dieser Anstieg durch die Inbetriebnahme von 56 Zimmern in der Liegenschaft Am Wasser 6/15 auf dem Zwicky-Areal in Dübendorf, von 196 Zimmern an der Freilagerstrasse 90/92 in Zürich sowie durch die Übernahme des Portfolios der SWOWI (309 Zimmer) und durch die Inbetriebnahme der 27 Zimmer am Obertor 32 in Winterthur. Dazu kamen noch die vier Zimmer an der Brauerstrasse 99 im Zürcher Kreis 4. Und das Wachstum geht auch in den nächsten Jahren weiter: Mit der Umsetzung der Projekte Binz und Rosengarten wird die WOKO im Jahr 2019 vor-

aussichtlich mehr als 3750 Zimmer verwalten und einen Umsatz von rund 27 Millionen Franken erzielen. Das ist eine beachtliche Entwicklung – lag der Umsatz im Jahr 2005 doch bei gerade einmal knapp sieben Millionen Franken. Dies bedeutet eine Steigerung um rund 300 Prozent.

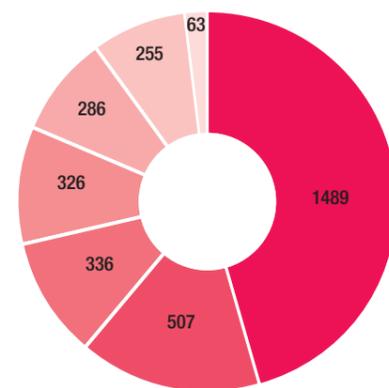
**In der Miete ist alles dabei**

Die durchschnittliche Monatsmiete pro Zimmer ist 2016 gegenüber dem Vorjahr um 13 Franken auf 538 Franken gestiegen. Diese Zunahme erklärt sich aus den höheren Mietzinsen in den Neubauten in Zürich (Freilager) und Dübendorf (Zwicky). Auch das Portfolio in Winterthur hat mit seinen im Vergleich zu Zürich deutlich höheren Monatsmieten den Durchschnittswert beeinflusst. Was in Winterthur und Zürich hingegen identisch ist: Die monatlichen Mietpreise beinhalten sämtliche Nebenkosten und in einem Grossteil der Liegenschaften auch den Internetanschluss sowie eine vollständige Möblierung und Ausstattung. Die Nebenkosten konnten über das gesamte Portfolio gegenüber dem Vorjahresniveau gesenkt werden. Sie machen 28,9 Prozent (Vorjahr 29,7%) des Bruttomietzinses aus und setzen sich grösstenteils aus den Kosten für Energie, Wasser und Kehrrecht (9,0%), den Verwaltungskosten (8,2%) und den Ausgaben für Hauswartung und Reinigung (7%) zusammen.

**Tiefere Verwaltungskosten**

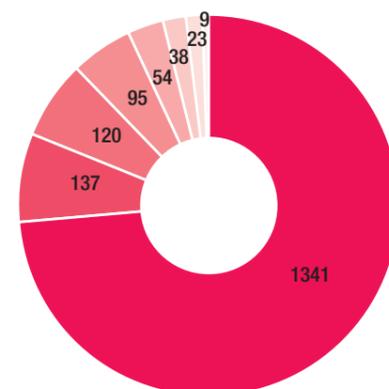
Die Verwaltungskosten pro Zimmer und Monat sind 2016 von 48.10 Franken im Vorjahr auf 46.70 Franken gesunken (-3%). Diese Reduktion ist in erster Linie darauf zurückzuführen, dass der Personalaufwand 2016 weniger stark gestiegen ist als die Zimmerzahl. Damit konnten selbst grössere Sonderausgaben kompensiert werden, etwa jene für die neue Webseite im Bereich «Kommunikation, Werbung», und ebenso die höheren Raum-, Telefonie- und Internetkosten.

Zimmeranzahl nach Eigentümern per 31.12.2016



- 46% Stiftung für Studentisches Wohnen (SSWZ)
- 15% WOKO
- 10% Stiftung für studentischen Wohnraum in Winterthur (SWOWI)
- 10% Genossenschaften, Private
- 9% Eidgenossenschaft/ETH
- 8% Stadt Zürich
- 2% Kanton Zürich/UZH

Verwaltungskosten im Jahr 2016 (in Tausend)



- 74% Personalaufwand
- 8% Abschreibungen, IT
- 7% Raumkosten, übrige Bürokosten
- 5% Übriger Verwaltungsaufwand, MwSt.
- 3% Kommunikation, Werbung
- 2% Telefon, Internet, Porti, Post- und Bankspesen
- 1% Drucksachen, Büromaterial
- <1% Versicherungen, Revision

## BILANZ

per 31.12.2016	2016 CHF	%	2015 CHF	%	Abweichung CHF	%
<b>Aktiven</b>						
Flüssige Mittel	978'178	6.3%	3'383'023	24.0%	-2'404'845	-71%
Akonto Heiz- und Nebenkosten	54'105	0.3%	54'105	0.4%	0	0%
Übrige Forderungen, Aktive Rechnungsabgrenzungen	670'376	4.3%	223'046	1.6%	447'330	201%
<b>Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>724'481</b>	<b>4.7%</b>	<b>277'151</b>	<b>2.0%</b>	<b>447'330</b>	<b>161%</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>1'702'659</b>	<b>11.0%</b>	<b>3'660'174</b>	<b>26.0%</b>	<b>-1'957'515</b>	<b>-53%</b>
Mobiliar, Einrichtungen	170'000	1.1%	210'200	1.5%	-40'200	-19%
Fahrzeuge	55'000	0.4%	30'185	0.2%	24'815	82%
EDV	0	0.0%	0	0.0%	0	n.a.
Eigen- und Rohbaumietliegenschaften	6'702'371	43.3%	3'581'022	25.4%	3'121'349	87%
<b>Sachanlagen</b>	<b>6'927'371</b>	<b>44.7%</b>	<b>3'821'407</b>	<b>27.1%</b>	<b>3'105'964</b>	<b>81%</b>
Wertschriften	756'900	4.9%	603'623	4.3%	153'277	25%
Sparkonto, Festgeld	2'854'664	18.4%	2'852'995	20.2%	1'669	0%
Garantiehinterlagen und Anteilscheine	1'250'158	8.1%	1'160'087	8.2%	90'071	8%
Darlehen SSWZ	2'000'000	12.9%	2'000'000	14.2%	0	0%
Finanzanlagen	6'861'722	44.3%	6'616'705	46.9%	245'017	4%
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>13'789'093</b>	<b>89.0%</b>	<b>10'438'112</b>	<b>74.0%</b>	<b>3'350'981</b>	<b>32%</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>15'491'752</b>	<b>100.0%</b>	<b>14'098'286</b>	<b>100.0%</b>	<b>1'393'466</b>	<b>10%</b>
<b>Passiven</b>						
Sammelkonto Mieten	886'404	5.7%	767'876	5.4%	118'528	15%
Kauttionen, kapitalisierte Kautionszinsen	2'282'064	14.7%	1'995'576	14.2%	286'488	14%
Kontokorrent Vertragspartner	444'046	2.9%	806'168	5.7%	-362'122	-45%
Diverse Kreditoren, Passive Rechnungsabgrenzungen	302'289	2.0%	292'352	2.1%	9'937	3%
Rückstellung Personal	40'000	0.3%	30'000	0.2%	10'000	33%
Kurzfristiges Fremdkapital	3'954'802	25.5%	3'891'972	27.6%	62'830	2%
Städtische Darlehen	3'592'650	23.2%	3'345'000	23.7%	247'650	7%
Übrige Darlehen	1'792'650	11.6%	0	0.0%	1'792'650	n.a.
Erneuerungsfonds	3'149'180	20.3%	2'910'404	20.6%	238'776	8%
Rückstellung Wohnprojekte	352'640	2.3%	1'352'640	9.6%	-1'000'000	-74%
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>8'887'119</b>	<b>57.4%</b>	<b>7'608'044</b>	<b>54.0%</b>	<b>1'279'075</b>	<b>17%</b>
Genossenschaftskapital	8'000	0.1%	8'000	0.1%	0	0%
Selbst erarbeitetes Eigenkapital	2'590'271	16.7%	2'541'558	18.0%	48'713	2%
Jahresergebnis	51'560	0.3%	48'712	0.3%	2'848	6%
<b>Eigenkapital</b>	<b>2'649'830</b>	<b>17.1%</b>	<b>2'598'270</b>	<b>18.4%</b>	<b>51'560</b>	<b>2%</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>15'491'752</b>	<b>100.0%</b>	<b>14'098'286</b>	<b>100.0%</b>	<b>1'393'466</b>	<b>10%</b>

## VERWALTUNGSRECHNUNG

1.1. – 31.12.2016	2016 CHF	%	2015 CHF	%	Abweichung CHF	%
<b>Nettoerlöse</b>						
Vermietungs- und Verwaltungshonorar	1'657'547	89.9%	1'448'196	91.1%	209'351	14%
Mahn- und Umtriebsgebühren	53'548	2.9%	39'112	2.5%	14'435	37%
Projektverrechnungen, übrige Erträge	133'307	7.2%	102'220	6.4%	31'087	30%
<b>TOTAL NETTOERLÖSE</b>	<b>1'844'401</b>	<b>100.0%</b>	<b>1'589'528</b>	<b>100.0%</b>	<b>254'873</b>	<b>16%</b>
<b>Aufwand</b>						
<b>Personalaufwand</b>						
Gehälter, Entschädigungen	1'121'248	60.8%	1'060'943	66.7%	60'305	6%
Sozialabgaben	203'457	11.0%	196'667	12.4%	6'790	3%
Weiterbildung, Spesen, übriger Personalaufwand	16'301	0.9%	14'950	0.9%	1'351	9%
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>1'341'006</b>	<b>72.7%</b>	<b>1'272'560</b>	<b>80.1%</b>	<b>68'446</b>	<b>5%</b>
<b>Verwaltungsaufwand</b>						
Raumkosten, übrige Bürokosten	119'632	6.5%	81'782	5.1%	37'850	46%
Drucksachen, Büromaterial	23'039	1.2%	25'309	1.6%	-2'270	-9%
Telefon, Internet, Porti, Post- und Bankspesen	38'239	2.1%	26'484	1.7%	11'755	44%
Abschreibungen, IT	137'440	7.5%	83'527	5.3%	53'913	65%
Kommunikation, Werbung	53'926	2.9%	25'461	1.6%	28'465	112%
Übriger Verwaltungsaufwand, Mehrwertsteuer	94'287	5.1%	101'414	6.4%	-7'127	-7%
Versicherungen, Revision	9'186	0.5%	8'543	0.5%	643	8%
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>475'748</b>	<b>25.8%</b>	<b>352'520</b>	<b>22.2%</b>	<b>123'228</b>	<b>35%</b>
<b>TOTAL AUFWAND</b>	<b>1'816'755</b>	<b>98.5%</b>	<b>1'625'080</b>	<b>102.2%</b>	<b>191'675</b>	<b>12%</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS VERWALTUNG</b>	<b>27'647</b>	<b>1.5%</b>	<b>-35'552</b>	<b>-2.2%</b>	<b>63'199</b>	<b>178%</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS LIEGENSCHAFTEN</b>	<b>-5'211</b>	<b>-0.3%</b>	<b>25'768</b>	<b>1.6%</b>	<b>-30'979</b>	<b>-120%</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS TOTAL</b>	<b>22'436</b>	<b>1.2%</b>	<b>-9'784</b>	<b>-0.6%</b>	<b>32'220</b>	<b>329%</b>
<b>Übrige Rechnung</b>						
Vermögensertrag	83'595	4.5%	119'939	7.5%	-36'344	-30%
Kautionszinsen	-2'239	-0.1%	-3'591	-0.2%	1'352	-38%
Genossenschafterbeiträge	0	0.0%	0	0.0%	0	0%
Ausserordentlicher Ertrag / Aufwand	-2'232	-0.1%	-7'852	-0.5%	5'620	-72%
Rückstellung Wohnprojekte	-50'000	-2.7%	-50'000	-3.1%	0	0%
<b>UNTERNEHMENSERFOLG</b>	<b>51'560</b>	<b>2.8%</b>	<b>48'712</b>	<b>3.1%</b>	<b>2849</b>	<b>6%</b>
<b>Kennzahlen</b>						
Verwaltungskosten pro Zimmer/Monat	46.70		48.10		-1.40	-3%
Stellenprozent Verwaltung	1231%		1097%		134%	12%
Personalkosten in % vom Umsatz	5.9%		6.7%		-0.8%	-12%
Verwaltungsertrag in % vom Umsatz	8.4%		8.6%		-0.2%	-3%

## LIEGENSCHAFTENRECHNUNG

1.1. – 31.12.2016	2016 CHF	%	2015 CHF	%	Abweichung CHF	%
<b>Nettoerlöse Liegenschaften</b>						
Mieterträge Wohnen	19'370'761	95.5%	16'616'767	95.8%	2'753'994	17%
Mieterträge Gewerbe, Parkplätze	597'752	2.9%	569'413	3.3%	28'339	5%
Leerstand, Mietausfall	-56'757	-0.3%	-29'900	-0.2%	-26'857	90%
Übrige Erträge	387'920	1.9%	195'000	1.1%	192'920	99%
<b>TOTAL NETTOERLÖSE LIEGENSCHAFTEN</b>	<b>20'299'676</b>	<b>100.0%</b>	<b>17'351'280</b>	<b>100.0%</b>	<b>2'948'396</b>	<b>17%</b>
<b>Liegenschaftenaufwand</b>						
<b>Betriebskosten Gebäude</b>						
Mietaufwand	12'124'762	59.7%	10'626'670	61.2%	1'498'092	14%
Baurechts- und Kapitalzinsen	521'532	2.6%	494'226	2.8%	27'306	6%
Versicherungen, Abgaben	89'163	0.4%	80'001	0.5%	9'162	11%
Reparaturen, Unterhalt	778'180	3.8%	589'109	3.4%	189'071	32%
Abschreibungen, Erneuerungsfonds	915'633	4.5%	381'436	2.2%	534'197	140%
<b>Total Betriebskosten Gebäude</b>	<b>14'429'269</b>	<b>71.1%</b>	<b>12'171'433</b>	<b>70.1%</b>	<b>2'257'826</b>	<b>19%</b>
<b>BRUTTOERFOLG LIEGENSCHAFTEN</b>	<b>5'870'407</b>	<b>28.9%</b>	<b>5'179'837</b>	<b>29.9%</b>	<b>690'570</b>	<b>13%</b>
<b>Nebenkosten</b>						
Heizung, Warmwasser	784'717	3.9%	719'145	4.1%	65'572	9%
Elektrizität, Kochgas	571'361	2.8%	485'772	2.8%	85'589	18%
Wasser, Abwasser	395'090	1.9%	392'119	2.3%	2'971	1%
Kehrichtabfuhr, Entsorgung	88'840	0.4%	78'749	0.5%	10'091	13%
Hauswartung, Reinigung, Hausverantwortliche	1'313'052	6.5%	1'057'942	6.1%	255'110	24%
Betriebskosten Hauswartung	99'113	0.5%	57'471	0.3%	41'642	72%
Gartenunterhalt	171'801	0.8%	162'123	0.9%	9'678	6%
Mehrwertsteuer, diverse Kosten	530'428	2.6%	491'774	2.8%	38'654	8%
Telekommunikation	372'341	1.8%	350'443	2.0%	21'898	6%
Waschmaschinengeld	-105'862	-0.5%	-89'665	-0.5%	-16'197	18%
Vermietungs- und Verwaltungsaufwand	1'654'739	8.2%	1'448'196	8.3%	206'543	14%
<b>Total Nebenkosten</b>	<b>5'875'618</b>	<b>28.9%</b>	<b>5'154'069</b>	<b>29.7%</b>	<b>721'549</b>	<b>14%</b>
<b>TOTAL LIEGENSCHAFTENAUFWAND</b>	<b>20'304'887</b>	<b>100.0%</b>	<b>17'325'512</b>	<b>99.9%</b>	<b>2'979'375</b>	<b>17%</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS LIEGENSCHAFTEN</b>	<b>-5'211</b>	<b>0.0%</b>	<b>25'768</b>	<b>0.1%</b>	<b>-30'979</b>	<b>-120%</b>
<b>Kennzahlen</b>						
Anzahl Zimmer	3'262		2'670		592	22%
Mietzins pro Zimmer/Monat	538		525		13	2%
Nebenkosten pro Zimmer/Monat	163		163		0	0%
Nebenkosten in % vom Umsatz	28.9%		29.7%		-0.8%	-3%
Mietaufwand in % vom Umsatz	59.7%		61.2%		-1.5%	-2%
Vermietungs- und Verwaltungsaufwand in % vom Umsatz	8.2%		8.3%		-0.1%	-1%

# 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.

## Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

Provisionen, Prämienentschädigungen und Gebühren: CHF 4'906

Fremdwährungsberichtigung und allgemeine Bereinigungen zulasten WOKO: CHF 7'136

Nettoauflösung stiller Reserven	2016 CHF	2015 CHF
Wesentliche Nettoauflösung stiller Reserven	0	0

Sonstige Angaben	2016 CHF	2015 CHF
Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten mit Restlaufzeit > 1 Jahr	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	0	0
Zugunsten Verbindlichkeiten Dritter bestellte Sicherheiten	0	0
Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven		
Schuldbrief auf Liegenschaft Hirzenbachstrasse 4	1'900'000	1'900'000

## Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Verwaltung: 12,9

Hauswartung und Reinigung: 11,2

Hausverantwortliche: 5,6

## 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.

# ORGANE UND VERWALTUNGSTEAM

## 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  
Dario Pauger – Vizepräsident (bis April)  
Carlos Gomes Martinho – Vizepräsident (ab Mai)  
Hans Jörg Fuhr  
Othmar Räbsamen  
Immanuel Stocker (ab Mai)  
Andreas Wirz  
Claudio Durisch – Delegierter der Stadt Zürich  
Rebecca Taraborrelli – Delegierte der Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich

## Team

Martin Stamm – Geschäftsführer\*°  
Fabienne Hirt – Stabsstelle (Personal, Kommunikation, Administration)\*°  
Pascal Wyrsh – Leiter Wohnen\*°  
Roland Hurschler – Verantwortlicher Studentisches Wohnen\*  
Desirée Ruf (ab August), Fabian Schäfer – Studentisches Wohnen  
Thaïs Albrici, Michèle Mathiuet, Anita Neff, Desirée Ruf (ab August), Silvana Ulrich – Vermietung Zürich  
Bettina Junker – Verantwortliche Vermietung Winterthur  
Carlo Fornasier (ab August) – Studentisches Wohnen Winterthur  
Desirée Ruf (ab August), Silvana Ulrich – Vermietung Winterthur  
Madeleine Kressebuch, Janina Koch – Buchhaltung  
Marianne Zürcher – Leiterin Bauten und Projekte (bis Juli)  
Dominique Felder – Leiter Liegenschaften (ab Oktober)\*  
Kim Bollhorn – Verantwortliche Bauten (bis Juni)  
Tiffany Chudzinski\*, Markus Lütscher – Verantwortliche Unterhalt  
Roger Frieden (ab Dezember), Ahmet Murina, Valmir Salihi, Juan Carlos Vazquez (ab Oktober), Gerhard Wanner (bis Dezember), Pascal Wyss, Hauswartung – Zürich  
Werner Trieb (ab August) – Hauswartung Winterthur  
Paula Brito (bis September), Isabel Da Silva Martins, Yvonne Ezeh, Helena Gonçalves, Tania Pestana, Xiaolin Wang – Reinigung Zürich  
Sifeta Music (ab August), Marina Sepulveda (ab August), Sarita Stojanovska (ab August) – Reinigung Winterthur  
64 studentische Hausverantwortliche

\* Management-Team  
° GL ab 1.1.2017



no parking sign: beidseits ausgenommen Parkfelder

Agnes Strasse

# LIEGENSCHAFTEN ZÜRICH

	Eigentümer (ZN = Zwischennutzung (RM = Rohbaumiete)	Anzahl Zimmer	Bruttomiettrug Wohnen	Ø Bruttomietzins pro Zimmer/Monat	Ø Nebenkosten pro Zimmer/Monat
Alpenstrasse 24, Thalwil	Gemeinde	9	64'560	598	90
Altstetterstrasse 183	Stadt ZH	39	259'300	554	174
Altstetterstrasse 336	Privat	10	81'000	675	120
Am Wasser 6/15 (ab März 2016)	WOKO (RM)	56	362'500	647	158
Badenerstrasse 280	SSWZ	31	171'740	462	179
Bächlerstrasse 44/46	SSWZ	179	1'201'244	559	164
Bahnhaldestrasse 9/11	WOKO (RM)	103	747'664	605	137
Brauerstrasse 99 (ab Juli 2016)	Privat	4	14'280	595	56
Bülachhof 1-3	SSWZ	222	1'437'220	539	147
Bülachstrasse 1-11	SSWZ	266	1'672'716	524	133
Cäsar-Ritz-Strasse 1-7	SSWZ	332	2'199'239	552	144
Chorgasse 7	Stadt ZH	8	45'228	471	75
Culmannstrasse 26	SSWZ	60	428'640	595	212
Elsastrasse 17	SSWZ	21	125'580	498	173
Enzenbühlstrasse 81	Privat (ZN)	8	54'240	565	64
Erismannhof 16	Stadt ZH	3	12'816	356	142
Freilagerstr. 90/92 (ab 15. März 2016)	WOKO (RM)	196	1'123'375	603	100
Genossenschaftstrasse 13/18	maw	62	505'988	680	124
Germaniastrasse 103	SSWZ	28	170'200	507	185
Gsteigstrasse 18 (Studios)	SSWZ	31	324'350	872	242
Gubelstrasse 44	SSWZ	16	97'416	507	184
Hafnerstrasse 17, Konradstrasse 49-55	PWG	22	97'176	368	101
Hirzenbachstrasse 4	WOKO	36	191'760	444	161
Hochstrasse 108	SSWZ	25	157'116	524	162
Ilanzhofweg 5	BG Freiblick	3	14'796	411	93
Immenweg 39/41	Privat	18	140'900	652	143
Kantstrasse 20	SSWZ	42	254'432	505	214
Kirchgasse 36	Stadt ZH	12	67'260	467	91
Leonhardshalde 15-19	Stadt ZH	37	248'284	559	192
Lerchenhalde, Lerchenrain	ETH	192	768'052	333	144
Max-Bill-Platz 11-15	WOKO (RM)	116	767'064	551	139
Meierwiesenstrasse 62	SSWZ	169	1'108'595	547	271
Münstergasse 25	Stadt ZH	13	55'212	354	93
Nelkenstrasse 11	ETH	16	128'520	669	188
Oberer Heuelsteig 15	Stadt ZH (ZN)	20	166'836	695	100
Predigergasse 13	Stadt ZH	6	28'224	392	110
Rebhüslweg 1-5	SSWZ	67	408'012	507	194
Regulastrasse 7/11	Privat (ZN)	13	85'680	549	124
Riedtli-Siedlung	Stadt ZH	30	175'680	488	97
Röntgenstrasse 86	Stadt ZH	3	10'476	291	73
Schaffhauserstrasse 518	Stadt ZH (ZN)	7	32'400	386	144
Schönleinstrasse 14	Kanton ZH	10	80'064	667	100
Sonneggstrasse 23	ETH	10	63'360	528	209
Sonneggstrasse 27 (Sanierung Feb-Aug 2016)	ETH	15	39'050	521	302
Sophienstrasse 1	UZH IUS	16	106'300	554	363
Tannenrauchstrasse 35	Stadt ZH	77	397'756	430	205
Turnerstrasse 21	ETH	20	92'160	384	278
Ueberlandstrasse 17, Dietikon	ETH	33	171'700	434	232
Witellikerstrasse 20	SfS	100	601'440	501	167
Zederstrasse 12	Kanton ZH	9	54'184	502	126
Zürichbergstrasse 24	Kanton ZH	28	182'664	544	96
<b>TOTAL Zürich</b>		<b>2'849</b>	<b>17'794'449</b>	<b>532</b>	<b>160</b>

# LIEGENSCHAFTEN WINTERTHUR

	Eigentümer (ZN = Zwischennutzung (RM = Rohbaumiete)	Anzahl Zimmer	Bruttomiettrug Wohnen	Ø Bruttomietzins pro Zimmer/Monat	Ø Nebenkosten pro Zimmer/Monat
Bürglistrasse 21/23	Siska	77	573'060	620	155
Eckstrasse 12 (ab August 2016)	SWOWI	12	36'510	609	275
Eduard Steiner-Strasse 7 (ab August 2016)	SWOWI	63	212'140	673	310
Gärtnerstrasse 4 (ab August 2016)	AXA	93	315'290	678	260
Grünweg 5 (ab August 2016)	Kanton ZH	5	10'650	426	163
Jägerstrasse 25-47 (ab August 2016)	Auwiesen Immo.	35	77'175	441	114
Obertor 32 (ab September 2016)	Stadt Winterthur	27	74'740	692	235
Poststrasse 22, Richterswil (ab August 2016)	Privat	14	40'112	573	136
Schaffhauserstrasse 133 (ab August 2016)	Privat	25	75'930	607	121
Schönenbergstrasse 7, Wädenswil (ab August 2016)	Privat	8	28'070	702	119
Schönenbergstrasse 28, Wädenswil (ab August 2016)	Privat	6	14'100	470	163
Technikumstrasse 36 (ab August 2016)	SWOWI	32	73'460	459	218
Technikumstrasse 46 (ab August 2016)	Blatter Stiftung	12	33'075	551	170
Tösstalstrasse 31 (ab August 2016)	Kanton ZH	4	12'000	600	178
<b>TOTAL Winterthur</b>		<b>413</b>	<b>1'576'312</b>	<b>612</b>	<b>198</b>



WOKO Studentische  
Wohngenossenschaft  
Stauffacherstrasse 101  
8004 Zürich

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