

WOKO

GESCHÄFTSBERICHT 2024



INHALT

VORWORT	1
GESCHÄFTSGANG IM ÜBERBLICK	
THEMEN DES JAHRES	4
WOHNEN UND LIEGENSCHAFTEN	6
FOKUS	
MÜSSEN STUDIERENDE IHRE ANSPRÜCHE HERUNTERSCHRAUBEN?	8
FINANZEN	
ZAHLEN UND FAKTEN	14
BILANZ	15
ERFOLGSRECHNUNG	16
ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG	18
REVISIONSBERICHT	22
ORGANE UND VERWALTUNGSTEAM	23
ÜBERSICHT ALLE LIEGENSCHAFTEN UND KENNZAHLEN 2024	24

Herausgeber WOKO Studentische Wohngenossenschaft, Zürich **Texte** Alpha Media AG, Winterthur **Gestaltung** editorial-design, Zürich **Fotos** Alessandro Della Bella, Winterthur **Korrektorat** Käthi Zeugin, Zürich **Druck** FO-Fotorotar AG, Egg **Papier** PlanoJet FSC **Auflage** 350 **Bildstrecke** Die Wohnküchen bilden den Dreh- und Angelpunkt des Lebens in den WOKO-Liegenschaften.

FRISCHER WIND IM VORSTAND

Die WOKO blickt auf ein dynamisches und arbeitsintensives Jahr zurück. In den vergangenen zwölf Monaten gab es im Vorstand grössere Veränderungen. Immanuel Stocker hat sein Präsidentenamt aus beruflichen Gründen abgegeben. Auch Claudio Durisch und Alexandros Psomas sind aus dem Vorstand zurückgetreten. Ihnen allen danken wir herzlich für ihre aktive Mitarbeit und ihr Engagement. Die Nachfolge ist gesichert: Mit Simone Landolt, Sophie Schulz und Lars Weidinger konnten wir motivierte Vorstandsmitglieder dazugewinnen, die frischen Wind und neue Ideen mitbringen.

Viele Ressourcen waren im vergangenen Geschäftsjahr durch Mietzinserhöhungen gebunden. Für die Studierenden kein erfreuliches Thema, aber auch die WOKO ist gezwungen, Kostensteigerungen weiterzugeben. Dank einer konsequenten Ausrichtung an den Kosten bleiben unsere Mieten aber weiterhin erschwinglich. Während die Wohnungsmieten in Zürich in den letzten zwei Jahren um acht Prozent angestiegen sind, liegt dieser Wert bei der WOKO wesentlich tiefer. Im Schnitt kostete ein WOKO-Zimmer Ende 2024 614 Franken – alles inklusive. Selbst die Zimmer in unserer Liegenschaft Hirzenbachstrasse konnten wir nach der sorgfältigen Sanierung Anfang Jahr für durchschnittlich 627 Franken anbieten. Dies dank guter Planung, konsequentem Kostenmanagement und mit dem Ziel, möglichst viele und zahlbare Zimmer für Studierende bereitstellen zu können.

Auch im Fokusteil des Geschäftsberichts stehen die Bedürfnisse der Studierenden im Zentrum. Dort finden Sie eine Zusammenfassung der Umfrage «Wohnsituation der Studierenden», die im Rahmen einer MAS-Arbeit an der Universität Zürich bei Studierenden von Uni und ETH durchgeführt wurde. Die Ergebnisse der neuen Umfrage werden mit denjenigen der gleichen Umfrage von 2007 verglichen. Es ist interessant zu sehen, ob und wie sich die Bedürfnisse verändert haben. Wie möchten die Studierenden in Zukunft wohnen? Ist ein erschwinglicher Preis so sehr in den Fokus gerückt, dass andere Bedürfnisse in den Hintergrund treten? Sicher ist, dass preisgünstiger Wohnraum für Studierende ein brennendes Thema bleibt.

Ebenso wichtig ist aber angesichts der Wohnungsnot ein grösseres Angebot. Nach der Optimierung der Prozesse, der Digitalisierung und weiteren Veränderungen will die WOKO den Fokus wieder vermehrt auf das Wachstum richten. Wir hoffen auf Partner, die uns geeignete Liegenschaften zur Verfügung stellen, damit wir mehr Zimmer anbieten können.

Im Namen des Vorstands danke ich allen Mitarbeitenden herzlich für ihren unermüdlichen Einsatz im vergangenen Jahr. Ein grosser Dank geht auch an alle Partnerinnen und Partner der WOKO für die engagierte Zusammenarbeit. Nur mit dem von ihnen grosszügigerweise zur Verfügung gestellten Wohnraum kann die WOKO dazu beitragen, das akute Wohnproblem der Studierenden zu lösen. Den Genossenschaftsmitgliedern danke ich für das Vertrauen, das sie mir mit der Wahl zur Präsidentin geschenkt haben. Ich freue mich, gemeinsam mit dem Vorstand und der Geschäftsleitung die Herausforderungen im Jahr 2025 anzupacken.

Cornelia Estermann, Präsidentin WOKO





THEMEN DES JAHRES

Das zurückliegende Jahr war bei der WOKO nicht nur von Positivem geprägt, sondern auch von einigen unangenehmen Entscheidungen. Freude machten beispielsweise die Inbetriebnahme der zwei ersten Elektroautos und die weitere Modernisierung des Internetangebots. Weniger angenehm waren für die WOKO und ihre Mieterinnen und Mieter die Mietzinserhöhungen, die aufgrund der Kostenentwicklung leider nötig waren.

Veränderungen im Bereich Wohnen

In den beiden WOKO-Teams im Bereich Wohnen dreht sich alles um die Mieterinnen und Mieter. Hier erhalten die Studierenden ihren Mietvertrag und werden beim Ein- und Auszug unterstützt. Die meisten Mitarbeitenden im Bereich Wohnen sind, passend zur Mieterschaft der WOKO, selbst noch jung oder gar Studierende mit Teilzeitpensen. Aufgrund dieser Zusammensetzung weist der Bereich Wohnen eine etwas höhere Fluktuation auf. Einerseits leistet die WOKO mit der Anstellung junger Menschen einen wichtigen Beitrag zur Ausbildung und zum Aufbau von Berufserfahrung, andererseits bedeuten personelle Wechsel Aufwand. Dank den zunehmend standardisierten und digitalisierten Prozessen sind dabei die Einarbeitungszeiten zum Glück relativ kurz.

Um die Prozesse noch konsequenter zu vereinheitlichen, erfolgte 2024 eine kleine organisatorische Anpassung im Bereich Wohnen: Die WOKO betreibt zwar weiterhin einen Schalter in Winterthur. Hingegen werden neu sämtliche Mietverträge sowie die Ein- und Auszüge unabhängig vom Standort der Liegenschaften bei der WOKO von den gleichen Teams bearbeitet. Es gibt also kein separates Team Winterthur mehr. Zusätzlich wurde das Team Vermietung im zurückliegenden Jahr fachlich verstärkt, um das nötige Know-how für Mietzinserhöhungen, komplexere Vertragsfragen und die neu organisierte Zusammenarbeit mit der ETH und der Universität Zürich zu erweitern.

Die Neuaufstellung des Bereichs Wohnen wurde massgeblich von Regula Jenny als Geschäftsleitungsmitglied geprägt. Sie hat die WOKO im Herbst 2025 nach vier Jahren verlassen und übergibt ihrer Nachfolge einen effizient organisierten Bereich.

Personelles: Vorstand

Durch die Rücktritte von Alexandros Psomas, Claudio Durisch und WOKO-Präsident Immanuel Stocker gab es einen grösseren Wechsel im Vorstand: Cornelia Estermann wurde an der Generalversammlung zur Präsidentin gewählt, Michael Wüthrich zum Vizepräsidenten und Simone Landolt ist die neue Delegierte der Stadt Zürich. Frisch gewählt sind zudem Lars Weidinger vom VSUZH und Sophie Schulz vom VSETH. Für die Vertreterinnen und Vertreter dieser Studierendenorganisationen bietet die Mitarbeit im WOKO-Vorstand immer auch die Chance, während des Studiums die Immobilienwelt kennenzulernen und Vorstandserfahrung zu sammeln.

Mietzinserhöhungen

Nachdem die WOKO bereits 2023 gezwungen war, einen Teil der Mietzinse anzuheben, folgten im letzten Jahr Anpassungen für über 1400 Mietverhältnisse in 19 Liegenschaften. Mietzinserhöhungen sind immer unerfreulich und die WOKO versucht sie wenn möglich zu vermeiden. Zum Teil waren sie aber nur schon deshalb nötig, weil die Kosten für die Anmietung der Liegenschaften seitens der Besizerschaft erhöht wurde.

Wie schon bei den Anpassungen im Vorjahr wurden die Nebenkosten neu als Pauschale ausgeschieden. Das bisherige Modell mit im Mietzins inbegriffenen Nebenkosten hatte über viele Jahre hinweg gut funktioniert, weil die Kosten stabil waren. Die Aufspaltung schafft nun mehr Transparenz und vereinfacht es künftig, Kostensteigerungen – etwa für die Elektrizität – an die Mietenden weiterzugeben. Dazu

waren in der WOKO-Datenbank Anpassungen nötig. Nun lassen sich mietrechtlich korrekte Anpassungen von Mietzinsen und Nebenkosten einfach auslösen.

Internetausbau

Ein guter Internetanschluss ist für Studierende unabdingbar. Die WOKO passt deshalb das Angebot in ihren Liegenschaften laufend an. Ziel ist es, den Studierenden einen einfachen, schnellen Zugang zum Web zur Verfügung zu stellen – dies gilt insbesondere auch für internationale Studierende. Ausgebaut wird sowohl die Hard- als auch die Software. Im Fokus stehen dabei die grösseren Häuser und Siedlungen. In Liegenschaften mit nur sehr wenigen und kleinen WGs verzichtet die WOKO hingegen teilweise auf die Bereitstellung eines Internetangebots. Hier organisiert sich die Bewohnerschaft selbst. In den grösseren Liegenschaften wird die vorhandene Infrastruktur nach und nach angepasst. In Gebäuden, in denen die WOKO ein WLAN anbietet, soll dieses beispielsweise künftig nicht nur in den Allgemeinbereichen, sondern auch in den Zimmern verfügbar sein. Im Vordergrund stand 2024 vor allem das Log-in für die WOKO-Netzwerke. In den Liegenschaften, in denen die technischen Voraussetzungen gegeben sind, ergänzt dieses persönliche WOKO-Log-in seit November das bereits aufgebaute einheitliche Eduroam-Netzwerk. Beim Eduroam – kurz für EDUcation ROAMing – handelt es sich um ein Netzwerk, das es Studierenden ermöglicht, sich weltweit einfach ins Netzwerk der teilnehmenden Hochschulen einzuloggen. Eduroam bietet den Nutzerinnen und Nutzern hohe Sicherheit sowie ein einfaches Log-in. Als Zugang dient die Landingpage von Eduroam.

Elektrisch unterwegs

Die WOKO legt seit vielen Jahren Wert auf einen umweltfreundlichen Fahrzeugpark für die Hauswartung. Mit dem Kauf zweier Elektroautos der Marke

Toyota Proace City ist die WOKO im zurückliegenden Jahr nun noch einen Schritt weiter gegangen und hat den Grundstein für die Elektrifizierung ihrer Flotte gelegt. Die Fahrzeuge sind wesentlich energieeffizienter und ermöglichen die Abkehr von fossilen Brennstoffen. Das Aufladen ist kein Problem: Dank dem Entgegenkommen der Stiftung für Studentisches Wohnen (SSWZ) konnten an der Bülachstrasse Ladestationen installiert werden. Auch in der Tiefgarage an der Uetlibergstrasse, die sich im Besitz der Stiftung Abendrot befindet, wurde die Infrastruktur für E-Fahrzeuge vorbereitet. Einem weiteren Ausbau des elektrischen Fahrzeugparks steht also nichts im Weg. Schon bald kommt ein Teil des Stroms zudem quasi aus eigener Produktion: Die

Mit der Anschaffung zweier neuer E-Autos für die Hauswartung ist die WOKO nun auch elektrisch unterwegs.

SSWZ realisiert auf dem Dach der Liegenschaft an der Cäsar-Ritz-Strasse in Zürich eine 533 Quadratmeter grosse Photovoltaikanlage.

Büro gesucht

Seit 2015 befinden sich die Büros der WOKO an der Stauffacherstrasse 101. Nach bald zehn Jahren im quirligen Kreis 4 steht ein Umzug zur Diskussion. Denn der Platz ist knapp und es fehlen Sitzungszimmer. Die heissen Sommer haben zudem gezeigt, dass sich die Räume stark aufheizen, sodass Arbeiten nur mit einer provisorisch installierten Klimatisierung möglich ist. Leider war die Vermieterin nicht bereit, bauliche Massnahmen zu ergreifen, um die Hitzelast zu reduzieren. Die WOKO sucht deshalb nach einem geeigneten Objekt, das genügend Räume und ein auch im Sommer angenehmes Arbeitsumfeld bietet. Weitere wichtige Kriterien sind ein fairer Preis und ein für die Studierenden gut erreichbarer Standort.

WOHNEN UND LIEGENSCHAFTEN

Eine Dose Nuoc Suong Sam Extract, eine Flasche Miller Genuine Draft, ein Sack Picos Rusticos, ein Aromat-Streuer oder ein Glas Wiejskie – die Bewohnerinnen und Bewohner der WOKO-Wohngemeinschaften bringen häufig etwas Landestypisches in die Küchenregale und Kühlschränke mit. Ob thailändischer Yanangblätter-Extrakt, amerikanisches Lagerbier, spanische Tapas-Brotstängelchen, schweizerisches Kultgewürz oder polnische Heringsfilets in Öl: Die bunte Palette an Lebensmitteln erzählt immer auch etwas von der vielfältigen Herkunft der WG-Mitglieder.

Zusammensetzung der Mieterschaft

Diese Internationalität zeigt sich auch in den Zahlen: Aus 94 Nationen setzte sich im Jahr 2024 die Mieterschaft der WOKO zusammen. Die Schweizerinnen und Schweizer machten mit 35 Prozent (1367) den Hauptteil aus; 18 Prozent (684) der Mietenden kamen allein aus Deutschland und Österreich, 27 Prozent (1059) aus dem übrigen Europa. Die am stärksten vertretene aussereuropäische Nation war nach wie vor China mit 219 Mieterinnen und Mietern (6 Prozent). Rund 55 Prozent der Mietenden waren Männer, 45 Prozent Frauen.

Die Zahl der Mieterinnen und Mieter, die an der ETH immatrikuliert waren, nahm 2024 leicht ab und sank auf 2068 (56%). Die an der Universität Zürich eingeschriebene Mieterschaft stagnierte im Vergleich zum Vorjahr und lag mit 1038 Personen bei 28 Prozent. Mit 402 Personen stellten die Studierenden der ZHAW 11 Prozent der Bewohnerinnen und Bewohner. Die restlichen 5 Prozent verteilten sich auf die ZHdK, die PHZH, die HfH und die KME.

Insgesamt wohnten 2024 in den rund 4000 Zimmern der WOKO gut 8300 Personen. Dass dieser Wert über der Zimmerzahl liegt, hat seine Gründe: Einerseits ist die Fluktuation relativ hoch, da sich eine grosse Zahl ausländischer Kurzstudierender nur für

maximal zwei Semester an einer Zürcher Hochschule aufhält. Andererseits sind in den rund 8300 Personen auch Untermietende sowie die Doppelbelegung von Zimmern eingerechnet. Alles in allem stellte die WOKO im letzten Jahr 2768 Mietverträge aus – 76 weniger als im Jahr 2023.

Inbetriebnahmen und Veränderungen

Nach einer umfassenden Sanierung konnte per Februar 2024 die Liegenschaft an der Hirzenbachstrasse 4 in Zürich wieder in Betrieb genommen werden. Neu stehen hier in acht WGs insgesamt 32 Zimmer zur Verfügung. Vorbereitet wurde im vergangenen Jahr auch die Übernahme der Bewirtschaftung der SSWZ-Immobilie Kapfsteig 1–3 in Zürich. Diese Liegenschaft mit 33 WG-Zimmern und drei Einzimmer-

Das Jahr 2024 war geprägt von vielen kleineren Unterhaltsarbeiten.

wohnungen übernahm die WOKO per 1. Januar 2025 fast vollständig bewohnt. Ausserdem konnte der befristete Vertrag für die Alte Landstrasse 98 in Zollikon bis 2027 verlängert werden. Weil die Stadt Zürich ab Februar 2025 die Liegenschaft Tannenrauchstrasse 35 mit ihren 77 Zimmern gesamt saniert, musste die WOKO dort sämtlichen Mieterinnen und Mietern per Ende November 2024 kündigen. Auch dank der Unterstützung der WOKO haben glücklicherweise alle eine Anschlusslösung gefunden – 15 Mieterinnen und Mieter sind in ein anderes WOKO-Zimmer gezogen. Die Sanierung dauert voraussichtlich zwei Jahre und wird neben dem Ersatz von Küchen und Bädern, energetischen Verbesserungen und Grundrissveränderungen auch Platz für zehn zusätzliche Zimmer bringen. Eine Leerkündigung war im September des vergangenen Jahres auch am Steinackerweg 14 in Zürich unumgänglich. Dies, weil die

Eigentümerin SAWIA die Liegenschaft verkauft. Per Ende März 2025 müssen die elf Mieterinnen und Mieter dort ausziehen.

Unterhalt und Sanierungen

Das Jahr 2024 war geprägt von vielen kleineren Unterhaltsarbeiten. So wurden beispielsweise an der Kantstrasse die Bodenbeläge ersetzt und die Küchengeräte ausgetauscht, an der Uetlibergstrasse gibt es neu einen Grillplatz mit Bepflanzung und an der Chorgasse wurden die Fensterläden und Fenster gestrichen sowie Schäden am Aussenputz repariert. Auf dem Dach der Cäsar-Ritz-Strasse installierte die Besitzerin SSWZ eine Photovoltaikanlage und ersetzte im Gebäude die alten Lampen durch neue, energieeffiziente LED-Leuchten. An der Culmanstrasse sucht die WOKO nach wie vor eine Lösung, wie das Eindringen des Hangwassers in den Lift verhindert werden kann. Weil die individuelle Kartonentsorgung durch die Mietenden gut funktioniert, wurden an der Bächlerstrasse die Kartoncontainer abgeschafft. Geprüft wird diese Lösung für weitere Liegenschaften. In Winterthur nahm die WOKO im Auftrag der SWOWI die Sanierungsplanung für die Liegenschaften Eckstrasse, Technikumstrasse und Eduard-Steiner-Strasse an die Hand. In einer Machbarkeitsstudie wird eruiert, in welcher Reihenfolge und mit welcher Eingriffstiefe dort saniert werden soll. Das Thema Vandalismus beschäftigte die WOKO 2024 erfreulicherweise etwas weniger als in den Vorjahren. Einzig an der Meierwiesenstrasse in Zürich kam es wieder zu Vorfällen – unter anderem wurde die Fassade mit Eiern beworfen.

Vermietung und Betrieb

Die Unordnung in den Liegenschaften bescherte der WOKO auch im letzten Jahr einen Mehraufwand. Denn Aufräumaktionen funktionieren meist nur unter viel Druck. Notwendig sind solche Massnahmen nicht zuletzt, um die

Brandschutzbestimmungen einhalten zu können. Im Gegensatz dazu funktionieren der Semesterputz und die dazugehörige Kontrolle sehr gut und werden auch von den Mietenden geschätzt. Sind doch einmal Nachreinigungen nötig, werden die Kosten hierfür über die Solidarhaftung den Mitgliedern der WGs verrechnet.

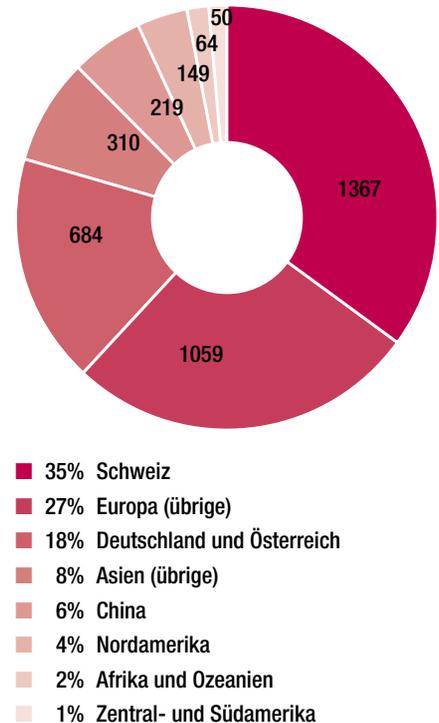
Probleme mit der Sauberkeit und der Ordnung sowie mit oft sehr kurzfristigen Umplanungen bereiteten der WOKO letztes Jahr insbesondere die Austauschstudierenden. Auch die häufigen Ein- und Auszüge dieser Mietenden sind seit jeher eine Herausforderung für die WOKO und die Verantwortlichen der Hochschulen. Viele Austauschstudierende der Universität und der ETH bevorzugen es, ihre Zimmer bereits zum Semesterende im Juni abzugeben. Die dadurch frei werdenden Zimmer können den Teilnehmenden von Summerschool-Programmen angeboten werden. An diesen drei- bis neunwöchigen Programmen mit einem grossen Kursangebot und Forschungsprojekten nehmen Studierende anderer Universitäten teil.

Mehr als üblich hatte sich die WOKO 2024 mit schwerwiegenden Problemen in der Mieterschaft auseinanderzusetzen. Auslöser waren meist persönliche Konflikte oder psychische Probleme einzelner Mieterinnen und Mieter. In drei Fällen musste die Kündigung ausgesprochen werden – einmal war sogar der Gang vor die Schlichtungsstelle unausweichlich, diese hat zugunsten der WOKO entschieden.

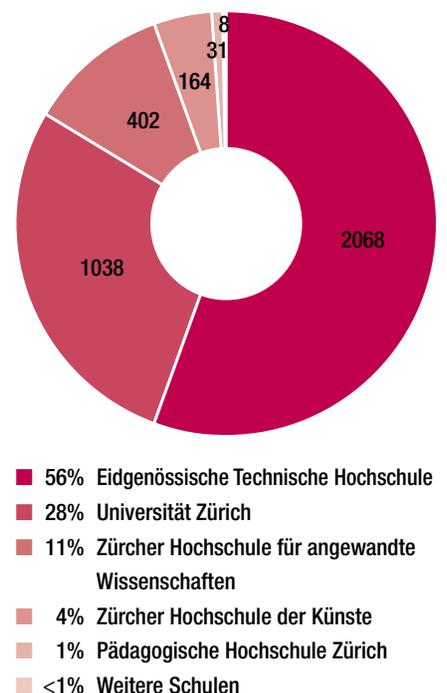
Ausblick

Die WOKO hat Ende 2024 eine Befragung bei den zu- und wegziehenden Studierenden gestartet, um herauszufinden, wer warum in die WOKO-Unterkünfte einzieht – beziehungsweise dort wieder auszieht. Die Ergebnisse werden im Jahr 2025 vorliegen.

Mieterinnen und Mieter nach Nationalität per 31.12.2024



Mieterinnen und Mieter nach Schulen per 31.12.2024



MÜSSEN STUDIERENDE IHRE ANSPRÜCHE HERUNTERSCHRAUBEN?

Vor 17 Jahren liess die WOKO eine grosse Studie zu den Wohnbedürfnissen der Studierenden von Universität und ETH Zürich durchführen. Im Rahmen einer Masterarbeit wurde die Umfrage 2024 wiederholt. Die Auswertung zeigt, dass die Studierenden mit ihrer Wohnsituation nach wie vor zufrieden sind. Jedoch haben sie noch mehr Mühe, zahlbaren Wohnraum zu finden, als 2007 und wären deshalb auch bereit, Abstriche bei der Zimmergrösse zu machen.

Klassische WG, Privatappartement oder zu Hause bei den Eltern? Die Wohnbedürfnisse von Studierenden variieren stark und hängen von verschiedenen Faktoren ab: etwa vom Standort der Hochschule, vom Wohnungsmarkt und natürlich vom Budget. Zu wissen, welche Wohnbedürfnisse die Studierenden haben, ist für die WOKO, die grösste Anbieterin in diesem Segment auf dem Platz Zürich, sehr wichtig – vor allem wenn es um neue Projekte geht. In der Vergangenheit wurden deshalb immer wieder Umfragen durchgeführt – einige im Rahmen von Abschlussarbeiten durch Studierende, andere durch die WOKO selbst. So auch eine gross angelegte

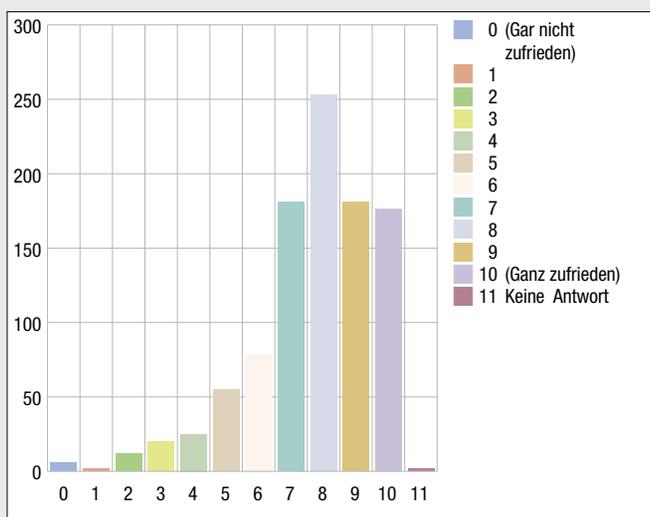
Umfrage im Jahr 2007, bei der die Antworten von knapp 8000 Studierenden der Universität und der ETH Zürich ausgewertet wurden.

In seiner Masterarbeit am Center for Urban & Real Estate Management (Curem) der Universität Zürich hat Valentin Wenger 2024 die damalige Studie der WOKO wieder aufgegriffen. Wenger ist Architekt und arbeitet aktuell bei einem Projektentwickler. Er wiederholte die WOKO-Umfrage von 2007, ergänzte sie aber mit weiteren Fragen. Zusätzlich erhoben wurden etwa die bevorzugte Zimmergrösse sowie die Bereitschaft, ein Bad und eine Küche zu teilen. Die Auswertung umfasste rund 1200 Fragebögen von Studierenden der Universität und der ETH Zürich. «Die Resultate liefern nicht nur Hinweise für die künftige Ausrichtung des Wohnangebots, sondern zeigen auch, wie sich die Bedürfnisse in den letzten 17 Jahren verändert haben – etwa aufgrund der Wohnungsknappheit und der gestiegenen Mieten», sagt Studienverfasser Wenger.

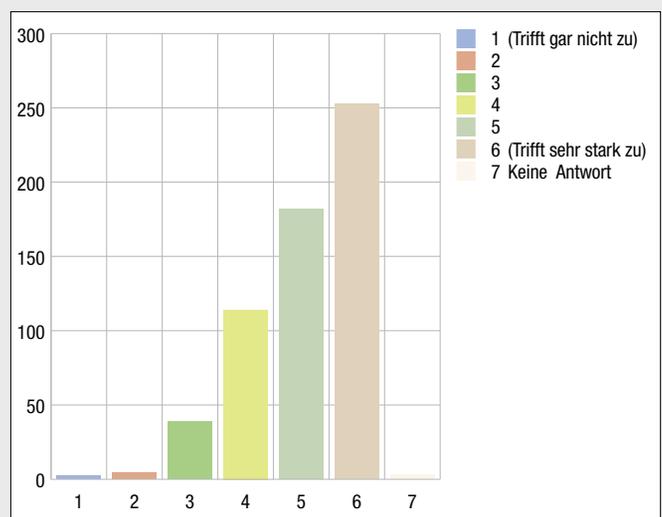
Hohe Zufriedenheit

Das Wichtigste vorweg: Die Mehrheit der befragten Studierenden ist – wie

schon 2007 – mit ihrer Wohnsituation grundsätzlich sehr zufrieden (siehe Grafik 1). Wobei das Ergebnis gemäss Wenger ein Stück weit relativiert werden muss: «Die Zufriedenheit könnte auch einfach so hoch liegen, weil die befragten Studierenden alle froh sind, überhaupt etwas gefunden zu haben.» Die Ergebnisse der Umfrage widerspiegeln aber auch die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt: Die Suche nach erschwinglichem Wohnraum ist für Studierende noch schwieriger als vor 17 Jahren (siehe Grafik 2). Deshalb äusserten die Befragten auch den Wunsch nach mehr Hilfe. Sie erhoffen sich künftig beispielsweise zusätzliche Unterstützung von den Hochschulen, von der WOKO oder vom Jugendwohnnetz JUWO (siehe Grafik 3). Die Hochschulen, so die Meinung der Studierenden, sollten Wohnraum nicht nur vermitteln, sondern auch bereitstellen. Gut 30 Prozent forderten hier ein verstärktes Engagement. In diesem Zusammenhang verweist die Studie auch auf ausländische Hochschulen, die selbst Unterkünfte betreiben, und auf die Wichtigkeit eines guten Wohnangebots für Studierende als Standortfaktor von Hochschulen.



Grafik 1: Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer aktuellen Wohnsituation?



Grafik 2: War es schwierig, ein bezahlbares Zimmer zu finden?



Die 2023 sanierte und der WOKO gehörende Liegenschaft an der Hirzenbachstrasse ist ein gutes Beispiel für zeitgemässen studentischen Wohnraum mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis.

In Zürich hingegen konzentrieren sich die Schulen vor allem auf die Lehre und Forschung und sehen die Bereitstellung von Wohnraum nicht als Kernaufgabe. Bedingt hilfreich bei der Suche war gemäss der Umfrage auch die WOKO. Für Studienautor Wenger ist dies aber keine Kritik, sondern schlicht dem Umstand geschuldet, dass freie WOKO-Zimmer sehr rasch wieder vergeben sind. Ein Thema war die WOKO auch bei den Kommentaren der Teilnehmenden: Kritisiert wurde, dass man nur bis zum Alter von 28 Jahren in den Liegenschaften wohnen darf. Dies betrifft allerdings bloss einen Teil der Liegenschaften und ist Auflagen der Behörden geschuldet.

Starker Anstieg der Mietzinsen

Markant höher als noch 2007 sind die Mietzinse, die von den Studierenden bezahlt werden können: Eine Mehrheit ist bereit, zwischen 600 und 900 Franken pro Monat für ein Zimmer aufzu-

wenden (siehe Grafik 4). In der Umfrage von 2007 bewegte sich das Hauptfeld noch zwischen 300 und 700 Franken. «Die aktuelle Situation auf dem Stadtzürcher Mietwohnungsmarkt ist auch beim Wohnraum für Studierende deutlich zu spüren», sagt Studienverfasser Valentin Wenger.

Gemeinschaft ist gefragt

Sehr breit fällt das Spektrum bei der gewünschten Wohnform aus. Trotzdem lässt sich gemäss Wenger eine leichte Tendenz in Richtung des gemeinschaftlichen Wohnens ablesen: «Viele Studierende scheinen bereit zu sein, zugunsten eines tieferen Mietzinses mit anderen zusammenzuwohnen», sagt Valentin Wenger (siehe Grafik 5). «Neben den finanziellen Vorteilen scheint aber auch der Wunsch nach sozialem Austausch vermehrt ein Thema beim Wohnen zu sein.» Die optimale Grösse einer WG beträgt gemäss Umfrage drei bis vier Personen, die Obergrenze liegt bei

sieben Personen. Das Teilen von Bad und Küche ist für eine Mehrheit der Befragten kein Problem. Höher sind die Ansprüche bei anderen Kriterien: So wünschen sich die Studierenden helle Räume, einen tiefen Mietzins und eine zentrale Lage zu den Hochschulen. Interessant für künftige Wohnprojekte sind die Antworten zur Grösse des eigenen Zimmers: Hier wären die Studierenden auch bereit, ein Minimum von zehn Quadratmeter Fläche zu akzeptieren.

Fazit

Die aktuelle Studie zeigt, dass sich die Wohnsituation für Studierende in Zürich in den letzten 17 Jahren deutlich verschärft hat. Auch die Mieten sind gestiegen, die Einkommen hingegen nicht. Trotzdem ist man bereit, 600 bis 900 Franken pro Monat fürs Wohnen zu bezahlen. Die Studierenden wünschen sich aber mehr Unterstützung bei der Suche nach Unterkünften.

Oben auf der Wunschliste stehen eine tiefe Miete, die Nähe zu den Hochschulen und WGs mit maximal sechs Personen. Dafür ist man bereit, Abstriche beim Komfort und bei der Zimmergrösse zu machen.

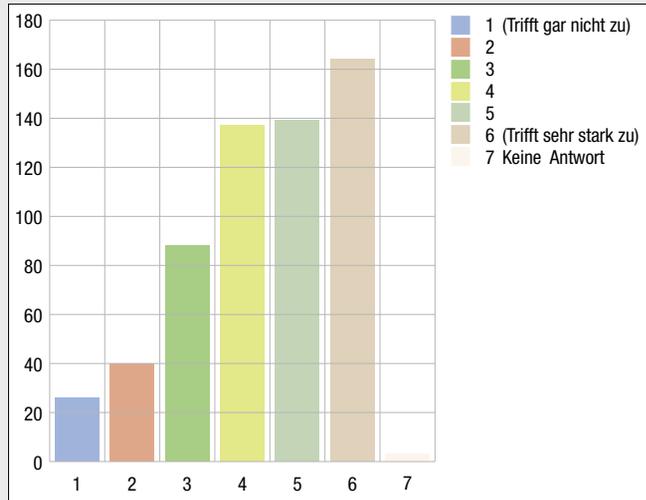
Win-win-Situation

Für Studienverfasser Valentin Wenger zeigen die Resultate auch eine mögliche künftige Win-win-Situation: «Die hohe Zahlungsbereitschaft in Kombination mit der Bereitschaft, auf knapper Fläche zu wohnen sowie Bad und Küche zu teilen, könnte die Erstellung von studentischem Wohnraum für Investoren durchaus interessant machen.» Wenger denkt dabei an speziell für den Zweck erstellte Gebäude mit WGs und knappen Grundrissen, wie man sie im regulären Wohnungsbau nicht findet. Ein Modell, das die WOKO beispielsweise bei der Sanierung des ihr selbst gehörenden Wohnhauses an der Hirzenbachstrasse in Zürich umgesetzt hat. Die dortigen Zimmer sind grösstenteils eher klein und jeweils zwei Studierende teilen sich eine Nasszelle, dafür profitieren sie von einer grossen, gemeinschaftlich genutzten Wohnküche. Anders als beim WOKO-Haus an der Hirzenbachstrasse könnten die Investoren und Betreiber künftiger Wohnbauten für Studierende, gemäss Valentin Wengers Vorstellungen, gegen Aufpreis auch zusätzliche Services anbieten: «Die Reinigung der gemeinschaftlich genutzten Bereiche dürfte auf Nachfrage stossen», ist Wenger überzeugt. Der WG gehört beim studentischen Wohnen also durchaus die Zukunft, nur der wenig beliebte Ämtliplan könnte da und dort vom externen Reinigungsservice abgelöst werden.

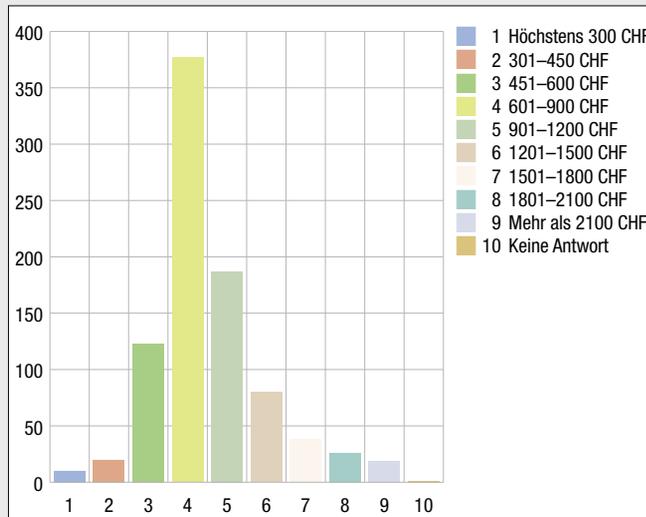
Die Abschlussarbeit von Valentin Wenger finden Sie hier:



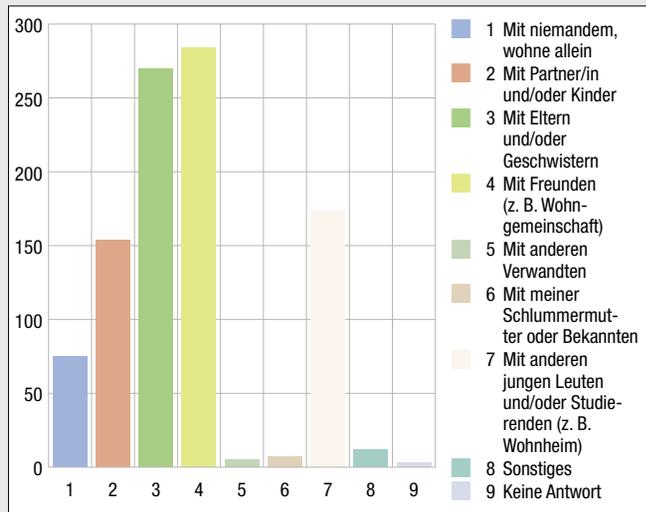
Text und Interview: Reto Westermann



Grafik 3: Wäre es die Aufgabe von Universität und ETH Zürich, Wohnraum zu vermitteln?



Grafik 4: Wie hoch ist die maximale Miete, inklusive Nebenkosten, die Sie bezahlen können?



Grafik 5: Wie wohnen Sie aktuell?



«Altbauten eignen sich oft für studentisches Wohnen.»

Cornelia Estermann ist seit 2024 Präsidentin des WOKO-Vorstands.

Nachgefragt bei WOKO-Präsidentin Cornelia Estermann

Welche Resultate der Umfrage haben Sie besonders überrascht?

Die Reaktion der Befragten auf die Wohnungsknappheit war für mich eine Überraschung: Sie stellen nicht einfach nur Forderungen nach mehr Unterstützung, sondern sind durchaus auch bereit, ihre Ansprüche herunterzuschrauben. Konkret mit der Akzeptanz von kleineren Zimmern und mehr gemeinsam genutzter Infrastruktur.

Werden diese Erkenntnisse in künftige WOKO-Projekte einfließen?

Bei der Anmietung bestehender Liegenschaften auf jeden Fall. Die Umfrageergebnisse zeigen, dass wir durchaus auch Gebäude übernehmen können, die relativ kleine Zimmer haben. Bei Neubauten wäre ich hingegen vorsichtiger. Dort ist es trotz der momentan hohen Nachfrage nicht klug, zu spezifisch aufgrund der Erkenntnisse der Umfrage zu bauen. Eine Unterkunft für Studierende sollte – falls sich die Marktsituation einmal ändert – immer noch attraktiv sein.

Die WOKO erstellt oder kauft in der Regel keine eigenen Liegenschaften, sondern nutzt Gebäude Dritter. Wie sehen Sie die Chancen, künftig mithilfe externer Immobilieninvestoren das Zimmerangebot auszubauen?

Es gibt zwei Dinge, die mich optimistisch stimmen. Zum einen der wachsende Trend, Gebäude weiterzunutzen und zu transformieren, statt sie durch Neubauten zu ersetzen. Zum andern der zunehmende Druck auf Immobilieninvestoren, bei ihren Projekten soziale Vorgaben zu erfüllen. Das könnte beispielsweise auch Wohnraum für Studierende sein. Bei der vermehrten Weiternutzung von Altbauten wiederum gibt es oft Flächen, die sich für gängiges

Wohnen weniger eignen, etwa weil die Räume zu klein sind, weil es ehemalige Bürogebäude mit einer anderen Struktur sind oder weil die Ausstattung beschränkt ist. Für Studierende könnten sie hingegen durchaus passen.

Das Wohnbudget der Studierenden ist begrenzt, trotzdem möchten sie gemäss Umfrage gerne zentral zu den Hochschulen wohnen. Sind das allenfalls etwas unrealistische Ansprüche?

Die Studierenden machen erfahrungsgemäss eine Vollkostenrechnung aus Wohn- und Reisekosten. Wenn man weiter von der Hochschule entfernt lebt, ist zwar das Zimmer günstiger, dafür kommen die Fahrtkosten hinzu. Den Wunsch nach zentraler Lage darf man aber sicher auch ein Stück weit relativieren. Unsere Liegenschaften in Zürich beispielsweise stehen nicht alle direkt neben einer Hochschule, sind aber mit dem Velo oder dem öffentlichen Verkehr nicht weit davon entfernt und so gesehen durchaus zentral.

Die Studie spricht auch die Wichtigkeit eines guten Wohnangebots für Studierende im internationalen Wettbewerb der Hochschulen an. Was trägt die WOKO hierzu bei?

Generell unterscheidet die WOKO bei der Vergabe der Zimmer nicht nach dem Herkunftsland. Entsprechend leben in mehr als der Hälfte unserer Zimmer Studierende, die aus dem Ausland zuziehen. Zusätzlich haben wir schon länger Verträge mit den Hochschulen, gemäss denen wir Zimmerkontingente spezifisch für Mobilitätsstudierende zur Verfügung stellen, die ein oder zwei Semester in Zürich sind. Über alles betrachtet, leisten wir also einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität des Hochschulstandorts Zürich.



ZAHLEN UND FAKTEN

Die Finanzen entwickelten sich 2024 stabil – so liegen die Umsätze der WOKO-Liegenschaften (Eigenliegenschaften und Anmiete) bei 9,557 Millionen Franken und sind damit höher als im Vorjahr. Nimmt man auch die Liegenschaften im Verwaltungsmandat dazu, beträgt der Bruttogesamtumsatz mittlerweile 30,2 Millionen Franken (Vorjahr: 29,9 Mio.). Zurückzuführen ist der Anstieg unter anderem auf die Wiederinbetriebnahme der Liegenschaft Hirzenbachstrasse in Zürich ab Februar 2024. Wie im Vorjahr erzielte die WOKO auch 2024 ein positives Ergebnis: Die Jahresrechnung schliesst mit einem Plus von 56'031 Franken ab. Massgeblich zu diesem Ergebnis beigetragen hat der hohe Finanzertrag – aufgrund guter Erträge und realisierter Kapitalgewinne durch Umschichtungen im Anlageportefeuille der WOKO. Betrachtet man nur das Betriebsergebnis vor Zinsen, hat die Rechnung 2024 mit einem Minus von 131'000 Franken abgeschlossen (Vorjahr: 29'000). Das negative Ergebnis vor Zinsen ist jedoch leicht erklärbar: Im Hinblick auf das Jahr 2025 wurden diverse Sonderrückstellungen vorgenommen – etwa für die anstehende Wiederinbetriebnahme der Liegenschaft Tannenrauchstrasse in Zürich (Neumöblierung) oder den geplanten Umzug der WOKO (siehe «Ausblick in die Zukunft»). Ohne diese ausserordentlichen Rückstellungen wäre auch das Betriebsergebnis vor Zinsen 2024 positiv ausgefallen. Die Liegenschaftsrechnung der WOKO lag auf demselben Niveau wie im Vorjahr und schloss mit einem Plus von 43'000 Franken ab.

Zimmerzahlen und Mieten

Die Anzahl Zimmer sank im Vergleich zum Vorjahr um 89 auf 3916. Verantwortlich dafür war einerseits die Ausserbetriebnahme der Liegenschaft Tannenrauchstrasse in Zürich aufgrund einer Gesamtanierung (–77 Zimmer), andererseits die Bereinigung der Zimmerzahlberechnung. So werden Objekte mit zwei Zimmern, die nur an eine Person vermietet werden können, neu

als ein Zimmer gezählt. Die Tannenrauchstrasse wird nach dem Abschluss der Sanierung 2026 wieder in der Zimmerstatistik der WOKO erscheinen. Per 31. Dezember stieg die durchschnittliche Monatsmiete pro Zimmer 2024 von 602 auf 614 Franken. Hauptsächlich aufgrund erneuter Mietzinsanpassungen – beziehungsweise solcher aus dem Vorjahr, die erstmals für das ganze Jahr wirksam wurden.

Personalaufwand – Hauptanteil der Verwaltungskosten

Gegenüber dem Vorjahr stieg das Vermietungs- und Verwaltungshonorar um rund 155'000 Franken. Dazu beigetragen haben hauptsächlich die Wiederinbetriebnahme der Liegenschaft Hirzenbachstrasse und die Verrechnung der Zusatzaufwände der Verwaltung bei Kurzvermietungen erstmals über die ganzen zwölf Monate. Alles in allem liegen die Aufwände für die Verwaltung studentisch genutzter Zimmer 2024 im Rahmen des Vorjahrs. Wie bisher macht der Personalaufwand gut 80 Prozent der Verwaltungskosten aus.

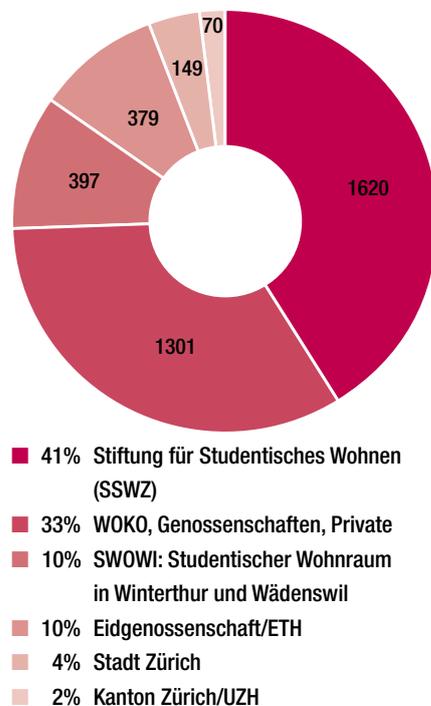
Abschluss Sanierung Hirzenbach

Die Sanierung der Liegenschaft Hirzenbachstrasse war eine Punktlandung – sowohl bezüglich der Einhaltung von Kosten und Terminen als auch der Qualität. Das Baukonto in der WOKO-Bilanz konnte wieder aufgelöst werden.

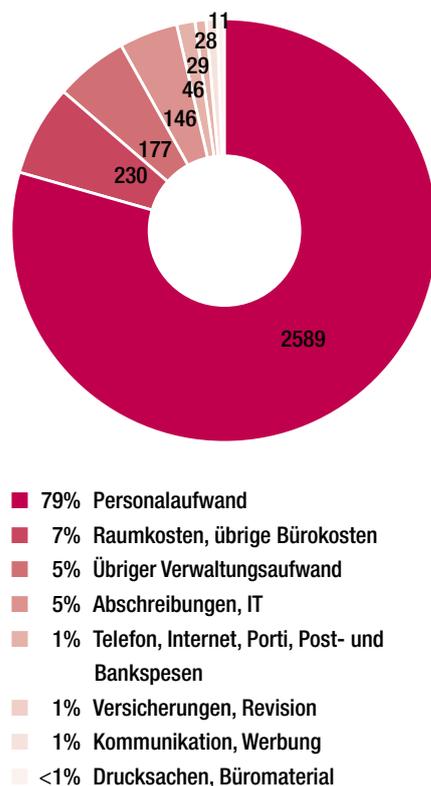
Ausblick in die Zukunft

2025 sind einige wenige Veränderungen im Portfolio zu erwarten. Kleinere Liegenschaften wie den Steinackerweg (Verkauf) wird die WOKO abgeben müssen. Hingegen wird die SSWZ-Liegenschaft Kapfsteig in Zürich ab Anfang 2025 von der WOKO vermietet. Nicht zuletzt wegen weiterer geplanter Inbetriebnahmen hat die WOKO realistische Aussichten, wieder wachsen zu können. Die Erwartungen für 2025 sind deshalb gut. Aufgrund des Wachstums ist auch ein Umzug der WOKO in neue, grössere Räumlichkeiten in Planung.

Anzahl Zimmer nach Vertragspartnern per 31.12.2024



Verwaltungskosten im Jahr 2024 (in Tausend Franken)



BILANZ

per 31.12.	Anhang Nr.	2024 CHF	2023 CHF
Aktiven			
Flüssige Mittel		2'421'573	2'305'983
Mieterforderungen		140'522	86'933
Kontokorrent Vertragspartner		808'730	481'648
Übrige Forderungen		80'814	42'551
Heiz- und Nebenkosten		168'480	168'480
Aktive Rechnungsabgrenzungen		222'399	124'855
UMLAUFVERMÖGEN		3'842'517	3'210'450
Mobilien, Einrichtungen, EDV, Fuhrpark		408'200	464'500
Eigenliegenschaft		2'581'000	3'095'905
Ausbau Rohbaumietliegenschaften		2'719'000	3'053'000
Sachanlagen		5'708'200	6'613'405
Wertschriften, Sparkonto, Festgeld		7'653'467	7'287'430
Garantiehinterlagen und Anteilscheine		1'708'079	1'705'747
Darlehen		1'000'000	1'000'000
Finanzanlagen		10'361'546	9'993'177
ANLAGEVERMÖGEN		16'069'746	16'606'583
TOTAL AKTIVEN		19'912'263	19'817'033
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		652'696	286'804
Verbindlichkeiten Mieter		2'472'809	2'562'014
Kauttionen, kapitalisierte Kautionszinsen		4'267'576	4'128'935
Kontokorrente Vertragspartner		166'407	788'390
Passive Rechnungsabgrenzungen		1'566'609	950'564
Kurzfristiges Fremdkapital		9'126'096	8'716'707
Städtische Darlehen	1	1'681'150	1'920'800
Übrige Darlehen	2	1'037'850	1'132'200
Erneuerungsfonds	3	4'850'180	5'135'600
Langfristiges Fremdkapital		7'569'180	8'188'600
Genossenschaftskapital		5'500	5'500
Gesetzliche Gewinnreserven		4'000	4'000
Freie Gewinnreserven		2'676'224	2'676'223
Fonds studentische Wohnprojekte	4	1'014'108	764'878
Verlustvortrag		-538'876	-568'645
Jahresgewinn		56'031	29'769
Eigenkapital		3'216'987	2'911'726
TOTAL PASSIVEN		19'912'263	19'817'033

ERFOLGSRECHNUNG

1.1. – 31.12.	Anhang Nr.	2024 CHF	2023 CHF
Nettoerlöse			
Nettoerlös Liegenschaften	5	9'556'802	9'377'002
Vermietungs- und Verwaltungshonorar		3'026'392	2'871'461
Ertrag aus Dienstleistungen		1'291'671	1'348'278
Mahn- und Umtriebsgebühren		57'432	62'952
Projektverrechnungen, übrige Erträge		77'710	76'775
Betrieblicher Nettoerlös		14'010'007	13'736'469
Liegenschaftenaufwand			
Liegenschaftenaufwand	6	-7'961'672	-8'028'302
Einlagen Erneuerungsfonds	3	-572'080	-358'280
Personalaufwand			
Personalkosten Liegenschaften	6	-461'813	-435'767
Personalkosten Verwaltung		-2'661'399	-2'567'742
Personalkosten Dienstleistungen		-1'296'767	-1'291'708
Total Personalaufwand		-4'419'979	-4'295'217
Übriger betrieblicher Aufwand			
Raumkosten		-230'376	-160'311
Verwaltungsaufwand		-160'039	-172'109
Kommunikation, Werbung		-28'371	-36'037
Übriger Betriebsaufwand		-206'652	-168'379
Abschreibungen	7	-562'092	-547'200
Betriebsergebnis vor Zinsen		-131'254	-29'366
Finanzaufwand			
Finanzaufwand		-9'892	-10'216
Finanzertrag			
Finanzertrag		197'177	69'351
JAHRESGEWINN / -VERLUST		56'031	29'769



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 wechselte die WOKO auf die direkte Methode. 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 Gebäudeversicherungswertes geüfnet, 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.

	2024	2023
Firma, Rechtsform und Sitz: Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	42.9	42.9
Verwaltung	20.1	20.0
Hauswartung und Reinigung	16.5	16.8
Hausverantwortliche	6.3	6.1
	CHF	CHF
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	–	949
Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven		
Mietzinskaution für eigene Büroräumlichkeiten an der Stauffacherstrasse 101 (unter Garantiehinterlagen und Anteilscheine ausgewiesen)	50'323	50'175

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:

2'719'000	3'053'000
-----------	-----------

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Jahresrechnung

	2024 CHF	2023 CHF
1 Städtische Darlehen für Grundaussstattungsinvestitionen	1'681'150	1'920'800
Max-Bill-Platz 11–15 CHF 1'900'000 (Zinssatz 0%) bis 2026, geschuldeter Betrag	190'000	285'000
Bahnhaldenstrasse 9/11 CHF 1'000'000 (Zinssatz 0%) bis 2034, geschuldeter Betrag	450'000	500'000
Freilagerstrasse 90/92 CHF 1'893'000 (Zinssatz 0%) bis 2036, geschuldeter Betrag	1'041'150	1'135'800
2 Privates Darlehen für Grundaussstattungsinvestitionen	1'037'850	1'132'200
Freilagerstrasse 90/92 CHF 1'887'000 (Zinssatz 0%) bis 2036, geschuldeter Betrag	1'037'850	1'132'200
3 Erneuerungsfonds	4'850'180	5'135'600
Stand EF Eigenliegenschaft am 1. Januar	752'000	640'600
Auflösung EF Sanierung Hirzenbachstrasse	-752'000	–
Ordentliche und ausserordentliche Einlage EF vor Sanierung Eigenliegenschaft	49'950	111'400
Stand EF Rohbaumietliegenschaften am 1. Januar	3'288'760	3'159'880
Ordentliche Einlage EF Rohbaumietliegenschaften	128'880	128'880
Stand EF Mobiliar und Einrichtung am 1. Januar	1'094'840	976'840
Auflösung EF Mobiliar und Einrichtung Sanierung Hirzenbachstrasse	-105'500	–
Ordentliche Einlage EF Mobiliar und Einrichtung	393'250	118'000
Total ordentliche Einlagen	572'080	358'280
4 Fonds studentische Wohnprojekte	1'014'108	764'878
Stand Fonds studentische Wohnprojekte am 1. Januar	764'878	616'701
Solidaritätszuschläge Doktoranden	199'230	148'177
Einlage WOKO	50'000	–
5 Nettoerlös Liegenschaften	9'556'802	9'377'002
Mieterträge Wohnen	9'154'268	8'967'600
Mieterträge Gewerbe, Parkplätze	52'314	53'184
Leerstand, Mietzinsausfälle	-26'988	-149'075
Übrige Liegenschaftenerträge	377'208	505'293
6 Liegenschaftenaufwand	8'423'485	8'464'070
Mietaufwand Fremdliegenschaften	6'046'600	5'973'426
Versicherungen, Abgaben	9'569	7'953
Reparaturen, Unterhalt	136'376	151'171
Vermietungs- und Verwaltungsaufwand Liegenschaften	761'277	778'955
Nebenkosten	1'469'664	1'552'564
7 Abschreibungen	562'092	547'200
Eigenliegenschaft	32'089	28'400
Ausbau Rohbaumietliegenschaften	334'000	334'000
Ausstattung, Mobiliar Liegenschaften	152'585	144'800
Mobiliar Verwaltung	–	–
IT Verwaltung, Fahrzeuge	43'418	40'000





Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESSHÜBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

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

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich für das am 31. Dezember 2024 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 nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht.

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG



M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 7. März 2025

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)



MITGLIED VON EXPERTSUISSE



WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF
THE GLOBAL ADVISORY
AND ACCOUNTING NETWORK

ORGANE UND VERWALTUNGSTEAM

Geschäftsführung und Stab

Karin Schulte[°] – Geschäftsführerin
Pajtesa Dërmaku – Stabsstelle
Amanda Prete – Stabsstelle
Stephanie Schelling (bis November) – Stabsstelle
Céline Strüby – Stabsstelle
Maren Weinthaler – Stabsstelle

Finanzen

Thomas Gnekow[°] – Leiter
Elena Frei – Finanzen
Irfan Keka – Finanzen

Liegenschaften

Markus Helbling[°] – 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
Issa Malou Ouro – (bis Oktober) Reinigung
Ahmet Murina – Hauswartung
Tania Pestana – Hauswartung
Vebi Ramadani – Hauswartung
Sarita Stojanovska – Reinigung
Ali Uzdiyen – Hauswartung
Juan Carlos Vazquez – Hauswartung
Xiaolin Wang – Reinigung
Philipp Wettstein – Liegenschaften

Wohnen

Regula Jenny[°] – (bis November) Leiterin
Markus Bosseler (bis Oktober) – Studentisches Wohnen
Laura Briw – Vermietung
Emre Caglar – Vermietung
Rosalie Fankhauser – Studentisches Wohnen
Marina Jaafar – Studentisches Wohnen
Bettina Junker – Vermietung
Rania Khamel – Vermietung

Mathis Kindhauser – Vermietung
Fabian Klingler – Verantwortlicher Studentisches Wohnen
Emina Kukic (bis Januar) – Vermietung
Remi Kummer (bis Januar) – Vermietung
Nicolas Meyer (bis Juni) – Studentisches Wohnen
Dijana Miodragovic (bis Oktober) – Verantwortliche Vermietung
Soraya Rodrigues Gonçalves – Studentisches Wohnen
Christina Rüfli – Verantwortliche Vermietung
Ilhan Sheikh (bis April) – Vermietung
Nicolas Sovilla – Vermietung

74 studentische Hausverantwortliche

[°] Geschäftsleitung

Vorstand

Cornelia Estermann – Präsidentin
Michael Wüthrich – Vizepräsident
Marianne Dutli Derron
Katrin Eichelberger
Alexandros Psomas (bis April)
Lukas Reichling
Sophie Schulz (ab April)
Immanuel Stocker (bis April)
Lars Weidinger (ab April)
Claudio Durisch (bis April) – Delegierter Stadt Zürich
Simone Landolt (ab April) – 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 2024

	Eigentümer (ZN=Zwischennutzung) (RM=Rohbaumierte)	Anzahl Zimmer per 31.12.24	Ø Bruttomietzins pro Zimmer/Monat per 31.12.24
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	458
Bahnhaldenstrasse 9–11, 8052 Zürich	WOKO (RM)	103	646
Blütenstrasse 17, 8057 Zürich	Privat (ZN)	15	666
Brauerstrasse 99, 8004 Zürich	Vereinigung Don Bosco Werk	18	766
Bucheggstrasse 4–12, 8037 Zürich	SSWZ	130	583
Bülachhof 1–3, 8057 Zürich	SSWZ	219	555
Bülachstrasse 1–11, 8057 Zürich	SSWZ	261	555
Bürglistrasse 21, 8400 Winterthur	Siska	77	616
Cäsar-Ritz-Strasse, 8046 Zürich	SSWZ	332	586
Chorgasse 7, 8001 Zürich	Stadt ZH	8	456
Culmannstrasse 26, 8006 Zürich	SSWZ	60	596
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	673
Erismannhof 16, 8004 Zürich	Stadt ZH	3	356
Freilagerstrasse 90–92, 8047 Zürich	WOKO (RM)	196	651
Fuhrstrasse 2, 8820 Wädenswil	Kiener Properties AG	15	570
Gärtnerstrasse 4, 8400 Winterthur	AXA	93	706
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	470
Kantstrasse 20, 8044 Zürich	SSWZ	42	500
Karl-Heid-Strasse, 8953 Dietikon	BEP	26	673
Kellerweg 2, 8055 Zürich	BG Sonnengarten (ZN)	6	594
Kirchgasse 36, 8001 Zürich	Stadt ZH	12	479
Leonhardshalde 15–19, 8001 Zürich	Stadt ZH	37	603
Lerchenhalde 37–43, Lerchenrain 7, 8046 Zürich	ETH	192	330
Max-Bill-Platz 11–15, 8050 Zürich	WOKO (RM)	116	618
Meierhofstrasse 1–3, 8820 Wädenswil	Stiftung Technische Obstverwertung	64	813

ÜBERSICHT ALLE LIEGENSCHAFTEN UND KENNZAHLEN 2024

	Eigentümer (ZN=Zwischennutzung) (RM=Rohbaumiete)	Anzahl Zimmer per 31.12.24	Ø Bruttomietzins pro Zimmer/Monat per 31.12.24
Meierwiesenstrasse 62, 8064 Zürich	SSWZ	169	546
Münstergasse 25, 8001 Zürich	Stadt ZH	13	352
Nelkenstrasse 11, 8006 Zürich	ETH	16	660
Obertor 32, 8400 Winterthur	Stadt Winterthur	27	744
Pflanzschulstrasse 6a, 8400 Winterthur	Stadt Winterthur	9	589
Predigergasse 13, 8001 Zürich	Stadt ZH	6	375
Rebhüslweg 1–5, 8046 Zürich	SSWZ	65	577
Riedtli-Siedlung, 8006 Zürich	Stadt ZH	28	514
Röntgenstrasse 86, 8005 Zürich	Stadt ZH	3	291
Rüthhofstrasse 48, 8049 Zürich	BG Sonnengarten	8	731
Schaffhauserstrasse 133, 8400 Winterthur	Privat	25	609
Schönleinstrasse 14, 8032 Zürich	Kanton ZH	10	641
Sonneggstrasse 17, 8006 Zürich	ETH	24	790
Sonneggstrasse 21, 8006 Zürich	ETH	12	550
Sonneggstrasse 23, 8006 Zürich	ETH	10	528
Sonneggstrasse 27, 8006 Zürich	ETH	15	520
Sophienstrasse 1, 8032 Zürich	JUS Alumni Stiftung	20	502
Stäblistrasse 7, 8006 Zürich	Kanton ZH	3	633
Steinackerweg 14, 8047 Zürich	SAWIA	11	617
Tannenrauchstrasse 35, 8038 Zürich (in Sanierung)	Stadt ZH	–	–
Technikumstrasse 36, 8400 Winterthur	SWOWI	32	564
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	662
Witellikerstrasse 20, 8008 Zürich	Stiftung für Studentenhäuser, SWISS RE	100	520
Zederstrasse 12, 8032 Zürich	Kanton ZH	9	501
Zürichbergstrasse 24, 8032 Zürich	Kanton ZH	28	533
TOTAL		3'916	614

Kennzahlen über alle Liegenschaften	2024	2023	Abweichung in %
Anzahl Zimmer	3916	4'005	-2.22%
Mietzins pro Zimmer/Monat*	614	602	1.98%



WOKO Studentische
Wohngenossenschaft
Stauffacherstrasse 101
8004 Zürich

www.woko.ch