

# HABITAT 8000 AG





## Das Wichtigste in Kürze

<b>Gesellschaft</b>	Gründung	10. Dezember 1990
	Wandlung in eine Aktiengesellschaft	14. November 2002
	Anzahl Aktionäre	49
	Vollzeitstellen	über 10
<b>Portfolio</b>	Anzahl Liegenschaften	20
	Anzahl Wohnungen	1'185
	Anzahl Mietobjekte	1'931
	Anzahl Ersatzneubauprojekte	2
	Anlagewert Liegenschaften	CHF 281'639'235
<b>Finanzen</b>	Bilanzsumme	CHF 205'959'870
	Aktienkapital	CHF 3'350'000
	Eigenkapital	CHF 9'915'822
	Fremdkapital	CHF 196'044'048
	Ertrag aus Vermietung	CHF 18'051'560
	Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF 2'567'359
	Ertragsüberschuss	CHF 782'327

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort	Seite 5
Organe	Seite 6
Geschäftsstelle und Hauswartung	Seite 8
Jahresbericht	Seite 9
Jahresrechnung mit Anhang	Seite 14
Verwendung des Bilanzgewinns	Seite 22
Revisionsbericht	Seite 23
Liegenschaftsverzeichnis	Seite 24
Notizen	Seite 26

## Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren

Die HABITAT 8000 AG leistet einen substanziellen Beitrag an das zahlbare Wohnen in Zürich und Umgebung. Die hohen Mieten und die sichtbare Verdrängung von Menschen mit weniger Einkommen aus den städtischen Zentren zeigen, wie wichtig es ist, sich nicht auf den Lorbeeren auszuruhen, sondern das Engagement für bezahlbaren Wohnraum zu verstärken. Das heisst auch heute noch, Land und Liegenschaften zu suchen und der Spekulation zu entziehen. Ebenso wichtig ist es aber, dem Bestehenden Sorge zu tragen und sicherzustellen, dass dieser Wohnraum nicht nur günstig, sondern auch attraktiv und zeitgemäss bleibt. Darum setzen sich der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung intensiv damit auseinander, wie dieser Wohnraum entwickelt werden kann. Insbesondere in Zeiten tiefer Zinsen helfen Ersatzneubauten, den Bestand zu verjüngen und wieder fit zu machen für die Bedürfnisse der Zukunft. Das heisst barrierefreie Wohnungen für alle Generationen, Einsatz von weniger und dafür erneuerbaren Energien und, wo möglich, Verdichtung gegen innen.

Für all das sind wir auf die Unterstützung unserer Aktionäre und insbesondere der beteiligten Wohnbaugenossenschaften angewiesen. Die HABITAT 8000 AG ist schliesslich eine besondere Erfolgsgeschichte des gemeinnützigen Wohnungsbaus, weil sich bei der Gründung viele Wohnbaugenossenschaften zusammengeschlossen haben, um ein Gefäss zu schaffen, das rasch handeln und Liegenschaften kaufen kann. Dazu kamen Unternehmen, die in schwierigen Zeiten geholfen haben, diesen Zweck zu sichern, und dafür heute noch profitieren, weil wir unsere Aufträge lokal vergeben.

Und letztlich steht die HABITAT 8000 AG dank der Fürsorge unserer Vorgängerinnen und Vorgänger auch finanziell gesund da. Erst das ermöglicht es uns, den eingeschlagenen Weg erfolgreich zu beschreiten und uns weiterzuentwickeln. Es ist für uns spürbar, dass wir dafür das Vertrauen unserer Aktionäre geniessen. Das freut und bestätigt uns. Denn nur mit diesem Vertrauen kommen wir gemeinsam weiter.

Im Namen des Verwaltungsrats

Peter Schmid, Präsident

# Organe

## Verwaltungsrat

Präsident	<p>Peter Schmid Jahrgang 1959 eMBA Universität Freiburg Mitglied im Verwaltungsrat seit 2006, Präsident seit 2015 Weitere Mandate/Funktionen: Präsident Baugenossenschaft mehr als wohnen Präsident Terra Schweiz AG Präsident Habitare Schweiz AG Präsident Stiftung Solinvest Vizepräsident Logis Suisse AG Vizepräsident Stiftung Alterssiedlung Albert Näf-Hallauer Verwaltungsrat ZIVAG Verwaltungen AG Vorstandsmitglied Wohnbaugenossenschaften Schweiz Inhaber KDK P. Schmid, Beratung von Non-Profit-Unternehmen</p>
Vizepräsident	<p>Othmar Räbsamen Jahrgang 1964 Eidg. dipl. Betriebsökonom FH und eidg. dipl. Immobilientreuhänder Mitglied im Verwaltungsrat seit 2012, Vizepräsident seit 2015 Weitere Mandate/Funktionen: Vorstand Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger Vorstand WOKO Studentische Wohngenossenschaft Vorstand Baugenossenschaft Süd-Ost Vorstand Gartenbau Genossenschaft Zürich Vorstand Baugenossenschaft Hagenbrünneli Verwaltungsrat Malleus AG</p>
Mitglied	<p>Lotti Crüzer Jahrgang 1949 Primarlehrerin Mitglied im Verwaltungsrat seit 2006</p>
Mitglied	<p>Martin Rutz Jahrgang 1962 Bauführerdiplom IBZ, Bauleiterdiplom HFP und Projektleitung SIA/Form Mitglied im Verwaltungsrat seit 2012 Weitere Mandate/Funktionen: Verwaltungsrat Meier + Steinauer AG</p>

Mitglied Daniel Muff  
Jahrgang 1971  
Hochbautechniker TS, Fachmann öffentliches Planungs- und Baurecht  
MAS in Real Estate Management  
Mitglied im Verwaltungsrat seit 2016  
Weitere Mandate/Funktionen:  
Stv. Geschäftsleiter und Leiter Bau GEWOBAG

### **Baukommission**

Daniel Muff (Leiter)  
Lotti Crüzer  
Martin Rutz  
Philip Blum  
Patrick Bär, bis 30.9.2017  
Michael Bärtschi, ab 1.12.2017

### **Finanz- und Verwaltungskommission**

Othmar Räbsamen (Leiter)  
Peter Schmid  
Philip Blum

### **Revisionsstelle**

Gesellschaft: KPMG, Badenerstrasse 172, 8036 Zürich  
Leitender Revisor: Jürg Meisterhans

## **Geschäftsstelle und Hauswartung**

Geschäftsführer	Philip Blum lic. phil., eidg. dipl. Immobilientreuhänder Delegierter des Regionalverbandes Wohnbaugenossenschaften Zürich
Leiterin Finanzen	Ines Vogler
Leiter Bau	Patrick Bär, bis 30.9.2017 Michael Bärtschi, ab 1.12.2017
Bewirtschaftung	Danielle Schaffner Almir Hajrudini
Hauswartung	Amadeu da Cunha Andrea Jenal Kurt Leeb Alban Morina Manuel Veloso Walter Zinniker



## Jahresbericht

Das Geschäftsjahr 2017 reiht sich nahtlos in den Erneuerungs- und Transformationsprozess, der 2015 initiiert wurde. Das zeigt sich insbesondere an der Weiterentwicklung des Liegenschaftenportfolios, das sowohl durch Bau- und Unterhaltsprojekte modernisiert und verdichtet als auch durch gezielte Zukäufe kontinuierlich erweitert wird. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind deshalb bestrebt, laufend neue Optionen zu prüfen. Dies beinhaltet einerseits die Analyse der eigenen Liegenschaften im Hinblick auf Verdichtungspotenzial und andererseits die Überprüfung von Neubau- oder Kaufmöglichkeiten. Dieser Entwicklungsprozess wird die HABITAT 8000 AG auch in den nächsten Jahren beschäftigen und soll den Werterhalt und -ausbau der bestehenden Substanz nachhaltig sicherstellen.

### Akquisition

Insgesamt wurden im Berichtsjahr acht Kaufgeschäfte in der Region Zürich geprüft, wobei es zu einer erfolgreichen Akquisition kam: Im Mai 2017 konnte die Liegenschaft Bruggwiesen-/Bahnhofstrasse in Effretikon mit 19 Wohnungen und 3 Gewerberäumen dem Bestand zugeführt werden. Die Überbauung befindet sich mitten im Stadtzentrum von Effretikon und damit im Masterplanperimeter «Bahnhof West». Der Masterplan hat das Ziel, das Zentrum als Gesamtes aufzuwerten und in Einklang mit den übergeordneten Interessen der Stadtplanung zu bringen. Die Chancen dieser Liegenschaft liegen also darin, einerseits von einer enormen Aufwertung des Standorts zu profitieren und andererseits verdichtet bauen zu können.

Von den übrigen Kaufgeschäften sind zwei noch pendent. Das zeigt, dass bei gewissen Kaufopportunitäten auch Geduld und Beharrlichkeit gefragt sind.

### Geschäftsstelle und Vermietung

Dass preisgünstiger Wohnraum nach wie vor sehr stark nachgefragt wird, hat der Start der Erstvermietung der Ersatzneubauten Gorwiden in Zürich und Büelrain in Winterthur eindrücklich unter Beweis gestellt: Bereits wenige Stunden nach Inserierung der 58 Wohnungen gingen dutzende Anfragen und Bewerbungen ein. Dank einer guten Planung sowie externer Unterstützung konnte die Erstvermietung effizient umgesetzt werden. Bei der Vermietung wurde viel Wert gelegt auf das Einhalten der Vergaberichtlinien, insbesondere hinsichtlich Belegung und sozialer Durchmischung.

Die Vermietung im Berichtsjahr bereitete folglich keine allzu grossen Schwierigkeiten. Mit 0,31% fällt die Wohnungsleerstandsquote gegenüber dem Vorjahr leicht tiefer aus (2016: 0,44%) und verbleibt damit auf einem marginalen Niveau. Auch über sämtliche Objekte gesehen ist die Leerstandsquote zurückgegangen auf 1,06% (2016: 1,39%). Dennoch zeigt sich anhand der längeren Insertionszeiten, dass insbesondere in der Agglomeration die Vermarktung anspruchsvoller geworden ist. Die Mieterfluktuation liegt mit 12,64% unter dem Vorjahreswert (2016: 14,45%). Vernachlässigbar bleiben mit 0,03% die Debitorenverluste (2016: 0,004%). Zu verdanken ist diese erfreuliche Entwicklung der schlank und effizient organisierten Geschäftsstelle, die zusammen mit dem Hauswartungsteam die rund 1'200 Wohnungen professionell betreut.

Neben der obligaten Verwaltungstätigkeit hat die HABITAT 8000 AG im Berichtsjahr die Verwaltungsakten der im Dezember 2016 erworbenen Liegenschaft Ettenfeld in Zürich sowie der im Mai 2017 erworbenen Liegenschaft Bruggwiesen-/Bahnhofstrasse in Effretikon übernommen. Die neuen Objekte

und deren Bewohner reibungslos in die bestehende Struktur zu überführen, ist in diesem Zusammenhang jeweils die grösste Herausforderung.

### **Bau- und Unterhaltsprojekte**

Sämtliche Bau- und Unterhaltsprojekte haben im Berichtsjahr weiter an Fahrt aufgenommen. Während in den letzten Jahren die Planungs- und Vorbereitungsarbeiten dominiert haben, stand 2017 ganz im Zeichen der Bauarbeiten – vor allem bei den Ersatzneubauprojekten Büelrain in Winterthur und Gorwiden in Zürich.

Die Liegenschaft in Winterthur liegt zwischen der Büelrain- und der Gutstrasse in einem ruhigen und beschaulichen Wohnquartier. Der Rückbau der bestehenden Gebäude erfolgte bereits 2016. Die Roh- und Ausbauarbeiten schritten im Berichtsjahr zügig voran. Die schmale, polygonale Parzelle zeigt eine steile Topografie, die nach Osten ausgerichtet ist. Die beiden neuen Gebäude passen sich trotz ihrer besonderen Form und Materialisierung stimmig in das Quartier ein. Das Projekt bietet vom Atelier bis hin zur 4,5-Zimmer-Wohnung insgesamt 23 neue Wohnungen.

Im März 2017 begannen in der Liegenschaft Gorwiden der Rückbau und der Baugrubenaushub. Mit ihrer Holzbauweise werden die Neubauten einen neuen Akzent im Quartier setzen. Die insgesamt 35 neuen Wohnungen werden in vier Baukörpern entlang der Gorwiden zu stehen kommen. Der Wohnungsmix bietet eine Bandbreite von 2,5-Zimmer- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen. Bei den Bauarbeiten zeigte sich der grosse Vorteil der Holzbaukonstruktion: Dank des hohen Vorfertigungsgrades konnte das erste Gebäude bereits ein halbes Jahr nach Baubeginn fertig aufgerichtet werden.

Mittlerweile konnten die Bauarbeiten bei beiden Ersatzneubauprojekten grösstenteils abgeschlossen werden. Sämtliche Wohnungen sind bereits vergeben und der gestaffelte Erstbezug ist seit Frühjahr 2018 im Gange.

Gemäss Unterhaltsplanung konnten 2017 zudem zahlreiche kleinere und grössere Projekte lanciert werden: von der Waschküchensanierung in diversen Liegenschaften über den Ersatz der Wasserleitungen an der Kanzlei-/Pflanzschulstrasse in Zürich bis hin zur Lifterneuerung an der Churerstrasse in Pfäffikon SZ und im Ostring in Regensdorf. Sowohl die Unterhalts- als auch die Neubauprojekte werden jeweils eng begleitet und fortlaufend auf Kosten, Termine und Qualität hin überprüft.

### **Projektentwicklungen**

Im Geviert Altwiesen-/Dübendorfstrasse in Zürich befindet sich eine Wohnüberbauung aus den 1950er-Jahren. Die Grundeigentümer in diesem Perimeter – darunter die HABITAT 8000 AG – haben sich 2010 dazu entschlossen, die planerischen und rechtlichen Voraussetzungen für die Ausnützung der vorhandenen Nutzungsreserven ausserhalb eines amtlichen Verfahrens zu schaffen. Das anspruchsvolle Unterfangen sowie der gesamte Planungsprozess haben bereits mehrfach und von verschiedenen Stellen das Prädikat «Vorbildlich» erhalten. Und es konnten bereits einige schöne Erfolge gefeiert werden.

Im städtebaulichen Richtprojekt zeigt sich, dass die Qualität der bestehenden Überbauung in einer verdichteten Form weiterentwickelt wird. Die Ausnützungsziffer liegt durchschnittlich bei 155%, womit etwa 490 neue Wohnungen realisiert werden könnten. Sechs- bis siebengeschossige Zeilenbauten reihen sich begleitend und senkrecht zur Strasse

und formen so grosszügige Grünflächen. Aktuell werden die Planungsinstrumente finalisiert, die bis im Sommer 2019 rechtlich abgesichert werden sollen. Der Realisierungszeitpunkt ist weiterhin schwierig abzuschätzen – dies aufgrund der Abhängigkeiten innerhalb der einfachen Gesellschaft sowie zum Planungsrecht. Zurzeit ist davon auszugehen, dass die Überbauung in ihrer neuen Form ab 2020/2021 in zwei Etappen realisiert werden kann.

Im Bergacker in Zürich sind die HABITAT 8000 AG und die Swiss Life AG Eigentümerinnen von rund 45'000 m<sup>2</sup> Land. Die bestehende Überbauung umfasst 408 Wohnungen in teilweise höhengestaffelten Zeilen längs und quer zum Hang. Mit einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie, die im Rahmen eines Workshops erarbeitet wurde, haben die Grundeigentümer im Berichtsjahr die Möglichkeiten einer Entwicklung des Areals ausgelotet. Dabei hat sich gezeigt, dass eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung bzw. Verdichtung nur im Rahmen einer Aufzoning oder eines Gestaltungsplans realisierbar ist. Vor diesem Hintergrund wird aktuell mit der Stadt Zürich über das weitere Vorgehen beraten.

### **Verwaltungsrat**

Insgesamt berief der Verwaltungsrat im Berichtsjahr sechs Sitzungen ein. Im Fokus der Verwaltungsratsstätigkeit stand einerseits die Revision der Statuten. Bereits 2016 wurde beschlossen, die für die HABITAT 8000 AG seit 2002 geltenden Statuten auf Form und Inhalt zu überprüfen und zu revidieren. Ziel der Überarbeitung war es, den Zweck der Organisation zu stärken und die Statuten den heutigen Rahmenbedingungen anzupassen. Die augenfälligste Anpassung betrifft die Weglassung des Namenszusatzes «Wohnbaugesellschaft zürcherischer Organisati-

onen» sowie das erhöhte Quorum für die Änderung des Gesellschaftszwecks und die Auflösung der Gesellschaft.

Andererseits hat der Verwaltungsrat das Positionspapier der HABITAT 8000 AG geprüft und überarbeitet. In diesem Dokument werden die einzelnen Aspekte der Unternehmenspolitik geregelt. Die Überarbeitung war ein wichtiger Schritt im Hinblick auf die Neugestaltung des Gesamtauftritts der HABITAT 8000 AG, die bis 2019 abgeschlossen werden soll.

Zudem hat der Verwaltungsrat – auf Antrag der Baukommission und gemäss Langfristplanung – die Ersatzneubauprojekte der Liegenschaften Sandacker in Zürich und Im Schwanen in Wallisellen freigegeben. Es ist vorgesehen, die bestehenden Liegenschaften rückzubauen und in den nächsten Jahren hochwertige und zeitgemässe Neubauten zu erstellen. Start des Planungsprozesses war im ersten Quartal 2018.

Seit Juli 2016 wird die Baukommission von Daniel Muff geleitet. Neben der laufenden Revision der Bau- und Unterhaltsprojekte wurden die Überprüfung des Zustands von drei Unterniveaugaragen sowie die Erdbebenertüchtigung der Liegenschaft Ostring in Regensdorf initiiert. Zudem wurden die baurechtlichen Bedingungen sowie die Ausnutzungsreserven von vier Siedlungen vertieft analysiert, um das Potenzial der Liegenschaft hinsichtlich Erweiterungen, Aufstockungen oder Ersatzbauten aufzuzeigen.

Neben baulichen Themen befasste sich die Baukommission auch mit der Arbeitsweise des Gremiums: Bereits 2016 zeichnete sich aufgrund der zunehmenden Bautätigkeit ab, dass nur mit einem strafferen und projektübergreifenden Sitzungsrythmus eine effiziente und effektive Projektbetreuung ge-

währleistet werden kann. Deshalb tagt die Baukommission seit Januar 2017 nunmehr monatlich. Die Rolle des Bauherrenvertreters übernimmt weiterhin der Leiter Bau, der in dieser Funktion als Drehscheibe zwischen den internen und externen Stellen agiert und zudem Termine, Qualität und Kosten überwacht. Die neue Arbeitsweise und -aufteilung hat sich bereits mehr als bewährt.

Der Finanz- und Verwaltungskommission, der Othmar Räbsamen vorsteht, obliegt in erster Linie die Überwachung der Finanz- und Geschäftsstrategie. Um die Strategien erfolgreich umsetzen zu können, sind hin und wieder Anpassungen an der Organisationsstruktur und den internen Arbeitsabläufen notwendig. So befasste sich das Gremium im Berichtsjahr u.a. auch mit der Umstrukturierung bzw. Reorganisation der Geschäftsstelle. Zudem wurde insbesondere auch über Steuerfragen und die Mietzinskalkulation bei Ersatzneubauten vorberaten.

### **Generalversammlung**

Ganz der Tradition verbunden wurde auch die Generalversammlung 2017 im Zoo Zürich durchgeführt, jedoch zum ersten Mal im 2014 eröffneten Elefantenpark. Es durften zahlreiche Aktionäre und Vertreter, Gäste und Mitarbeitende der HABITAT 8000 AG begrüsst werden. Auf der Tagesordnung stand neben den üblichen Traktanden die Genehmigung des Entwurfs der revidierten Statuten. Bereits im Vorfeld der Versammlung konnte die Genehmigung der überarbeiteten Statuten durch das Bundesamt für Wohnungswesen sowie die Vorprüfung durch das Handelsregisteramt sichergestellt werden. An der Generalversammlung wurde schliesslich der Statutenentwurf von den versammelten Aktionären einstimmig genehmigt. Vervollständigt wurde die Veranstaltung vor und nach

dem offiziellen Teil mit dem üblichen Rahmenprogramm.

### **Aktionäre**

Der Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz hat seine Anteile an der HABITAT 8000 AG an die Stiftung Solinvest abgetreten. Ihre Anteile gekündigt hat die Fürsorgestiftung EgoKiefer AG. Begründet wurde dieser Schritt damit, dass die Fürsorgestiftung per Anfang 2018 aufgelöst wurde und die gesamten Vermögenswerte an die Vorsorgeeinrichtung des Mutterhauses übertragen wurden. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung können diesen Entscheid nachvollziehen und möchten sich für das langjährige Engagement bedanken.

Die gegenseitige Wertschätzung zwischen Unternehmensaktionären und der HABITAT 8000 AG zeigt sich insbesondere in der vertrauensvollen Zusammenarbeit. Im Rahmen der Bauprojekte konnten die Unternehmensaktionäre auch im Berichtsjahr ihre Wettbewerbsfähigkeit mit guten Konditionen und überzeugenden Arbeitsleistungen unter Beweis stellen. Die HABITAT 8000 AG wird auch künftig bestrebt sein, Unternehmensaktionäre zu berücksichtigen, selbstverständlich immer unter Massgabe der Konkurrenz.

### **Personelles**

Für die Liegenschaften Ostring in Regensdorf, Wirtwisstrasse in Fahrweid sowie Rotzenbühlstrasse in Spreitenbach wurde eigens eine vollamtliche Hauswartstelle geschaffen, um insbesondere dem steigenden Bedürfnis der Mieterinnen und Mieter nach einer umfassenderen Betreuung gerecht zu werden. Per 1.10.2017 konnte Alban Morina diese neu geschaffene Stelle antreten. Seit-

her hat er bereits mehrmals zeigen können, dass er für diese Aufgabe bestens geeignet ist.

Patrick Bär, Leiter Bau, hat die HABITAT 8000 AG per 30.9.2017 auf eigenen Wunsch verlassen, um eine neue Herausforderung anzunehmen. Für seine beachtliche Aufbauarbeit sei ihm an dieser Stelle nochmals ein grosses Dankeschön ausgesprochen. Per 1.12.2017 konnte Michael Bärtschi als Nachfolger gewonnen werden. Er hat sich bereits hervorragend ins Team integriert und ist eine grosse Stütze im Fachbereich Bau.

Ebenfalls eine neue Herausforderung angenommen hat Almir Hajrudini. Er verliess das Unternehmen per 31.12.2017. Auch sein Einsatz und die gute Zusammenarbeit seien an dieser Stelle verdankt.

Bei der HABITAT 8000 AG sind letztlich die Fähigkeiten und die Motivation der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der wichtigste Erfolgsfaktor. Für ihr tägliches Wirken und ihren wertvollen Beitrag zum erfolgreichen Berichtsjahr bedanken sich der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern recht herzlich und freuen sich auf eine weiterhin vertrauensvolle und produktive Zusammenarbeit.

### **Ausblick**

Sowohl der Blick in die Vergangenheit als auch der in die Zukunft zeigen, dass die HABITAT 8000 AG in sämtlichen Bereichen eine gesunde Entwicklung vollzieht. Die HABITAT 8000 AG möchte auch in den nächsten Jahren massvoll und nachhaltig wachsen. Im Vordergrund stehen dabei Ersatzneubauten mit Ausnützungspotenzial sowie die aktive Arrondierung bei bestehenden Standorten. Dabei verfolgt die HABITAT 8000 AG eine

verantwortungsvolle Strategie zur Erneuerung des Portfolios unter Einbezug der gesamten Lebensdauer der Liegenschaften.

Philip Blum, Geschäftsführer

# Jahresrechnung

# Bilanz

in CHF	Anhang	31.12.17	31.12.16
<b>AKTIVEN</b>			
Flüssige Mittel		7'258'180	17'065'043
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		25'809	24'342
Übrige kurzfristige Forderungen		59'845	66'846
Aktive Rechnungsabgrenzung	2.1	1'640'225	1'634'454
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>8'984'059</b>	<b>18'790'685</b>
Sachanlagen			
<i>Land und Gebäude</i>	2.2	179'239'324	172'328'471
<i>Baukonti</i>		17'687'607	4'799'059
<i>Anlagen und Einrichtungen</i>		43'880	34'400
Total Sachanlagen		196'970'811	177'161'930
Finanzanlagen	2.3	5'000	5'000
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>196'975'811</b>	<b>177'166'930</b>
<b>Total AKTIVEN</b>		<b>205'959'870</b>	<b>195'957'615</b>

# Jahresrechnung

# Bilanz

in CHF	Anhang	31.12.17	31.12.16
<b>PASSIVEN</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		132'156	208'872
<i>Amortisation von Hypotheken und Darlehen</i>		<u>1'390'806</u>	<u>2'511'842</u>
Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		1'390'806	2'511'842
<i>Amortisation Darlehen BWO</i>		758'000	758'000
<i>Amortisation Grundverbilligungsvorschüsse BWO</i>	2.4	3'500'000	3'500'000
<i>Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		<u>312'828</u>	<u>478'613</u>
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		4'570'828	4'736'613
Passive Rechnungsabgrenzung	2.5	3'191'084	3'943'847
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>9'284'874</b>	<b>11'401'174</b>
<i>Hypotheken und Darlehen</i>		<u>149'493'408</u>	<u>137'121'020</u>
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		149'493'408	137'121'020
<i>Darlehen BWO</i>		6'289'000	7'047'000
<i>Nachrangige Darlehen</i>		<u>350'000</u>	<u>350'000</u>
Total übrige langfristige Verbindlichkeiten		6'639'000	7'397'000
<i>Erneuerungsfonds</i>		29'319'766	29'546'676
<i>Rückstellungen für WEG-Liegenschaften</i>		1'300'000	1'300'000
<i>Sonstige Rückstellungen</i>		<u>7'000</u>	<u>7'875</u>
Total Rückstellungen		30'626'766	30'854'551
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>186'759'174</b>	<b>175'372'571</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>196'044'048</b>	<b>186'773'744</b>
Aktienkapital		3'350'000	3'350'000
Gesetzliche Gewinnreserve		420'567	296'977
Freiwillige Gewinnreserven			
Gewinnvortrag		5'462'928	3'190'100
Jahresgewinn		782'327	2'471'794
Eigene Kapitalanteile	2.6	-100'000	-125'000
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>9'915'822</b>	<b>9'183'870</b>
<b>Total PASSIVEN</b>		<b>205'959'870</b>	<b>195'957'615</b>

# Jahresrechnung

# Erfolgsrechnung

in CHF	Anhang	31.12.17	31.12.16
Bruttomietzinsenertrag		18'051'560	18'070'579
Leerstände		-194'020	-251'893
Sonstige betriebliche Einnahmen		105'528	103'993
<b>Total Liegenschaftenertrag</b>		<b>17'963'068</b>	<b>17'922'679</b>
Unterhalt und Reparaturen		-2'104'536	-1'475'761
Sonstiger betrieblicher Aufwand		-664'700	-205'436
Einlage in Erneuerungsfonds		-1'327'008	-1'904'059
Rückzahlungen Grundverbilligungen des BWO		-3'500'000	-3'500'000
<b>Total Liegenschaftenaufwand</b>		<b>-7'596'244</b>	<b>-7'085'256</b>
<i>Personalaufwand Verwaltung</i>		-784'890	-680'505
<i>Entschädigung Verwaltungsrat</i>		-58'500	-56'850
<i>Mietaufwand</i>		-147'134	-144'480
<i>Büro- und Verwaltungsaufwand</i>		-343'400	-366'680
Total Verwaltungsaufwand		-1'333'924	-1'248'514
Abschreibungen		-6'465'541	-5'056'924
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>2'567'359</b>	<b>4'531'984</b>
Finanzaufwand		-1'540'137	-1'594'685
Finanzertrag		319	1'450
Ausserordentlicher Ertrag	2.7	-	750'000
Ausserordentlicher Aufwand	2.7	-	-624'555
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>		<b>1'027'541</b>	<b>3'064'194</b>
Direkte Steuern		-245'214	-592'401
<b>Jahresgewinn</b>		<b>782'327</b>	<b>2'471'794</b>



## 1 GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG UND DER BEWERTUNG

### 1.1 ALLGEMEIN

Die Jahresrechnung 2017 der HABITAT 8000 AG, Zürich, wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten, nicht vom Gesetz vorgeschriebenen Bewertungsgrundsätze sind nachfolgend beschrieben. Es ist zu berücksichtigen, dass zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens die Möglichkeit zur Bildung und Auflösung von stillen Reserven wahrgenommen wird.

### 1.2 ÄNDERUNG DER ABSCHREIBUNGSMETHODE

Bei Liegenschaften, die gemäss Verwaltungsratsbeschluss durch einen Neubau ersetzt werden, wird die Abschreibungsmethodik jeweils von degressiv auf linear umgestellt. Der Gebäudewert dieser Liegenschaften wird dadurch bis Baubeginn auf Null abgeschrieben.

## 2 ANGABEN ZU BILANZ- UND ERFOLGSRECHNUNGSPPOSITIONEN

### 2.1 AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

in CHF	31.12.17	31.12.16
Nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten	1'636'810	1'633'343
Diverses	3'415	1'111
<b>Total</b>	<b>1'640'225</b>	<b>1'634'454</b>

### 2.2 LAND UND GEBÄUDE

in CHF	31.12.17	31.12.16
Land und Gebäude zu Anschaffungswerten	281'639'235	272'645'392
kumulierte Wertberichtigungen auf Gebäude	-102'399'911	-100'316'921
<b>Total Land und Gebäude zu Buchwerten</b>	<b>179'239'324</b>	<b>172'328'471</b>

### 2.3 FINANZANLAGEN

Gesellschaft, Sitz; Geschäftsjahr 2017	Kapital-/ Stimmanteil	in CHF
Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW, Olten	1 Anteilschein à CHF 5'000	5'000
Gesellschaft, Sitz; Geschäftsjahr 2016	Kapital-/ Stimmanteil	in CHF
Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW, Olten	1 Anteilschein à CHF 5'000	5'000

## 2.4 AMORTISATION GRUNDVERBILLIGUNGSVORSCHÜSSE BWO

in CHF	2017	2016
Aus künftigen Einnahmen zurückzuzahlende nicht bilanzierte Bundesvorschüsse auf WEG-Liegenschaften per 01.01.	50'833'468	53'300'082
Amortisation in Geschäftsjahr	-3'500'000	-3'500'000
Aufgelaufene kalkulatorische Zinsen in Geschäftsjahr	986'556	1'033'386
Aus künftigen Einnahmen zurückzuzahlende nicht bilanzierte Bundesvorschüsse auf WEG-Liegenschaften per 31.12.	48'320'024	50'833'468

Von den insgesamt 22 [VJ: 21] Siedlungen der HABITAT 8000 AG sind per 31.12.2017 12 [VJ: 12] dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) unterstellt. In diesem Zusammenhang hat der Bund der HABITAT 8000 AG rückzahlbare Grundverbilligungsvorschüsse ausgerichtet.

Trotz der Rückzahlungspflicht stellen Grundverbilligungsvorschüsse in der Auszahlungsphase Einnahmen dar, welche gemäss dem WEG erfolgswirksam zu verbuchen waren. Die aufgelaufenen Grundverbilligungen sind im Anhang als "aus künftigen Einnahmen zurückzuzahlende Bundesvorschüsse" aufzuführen. In der Rückzahlungsphase - diese wird erreicht, sobald die gestaffelt erhöhten Mietzinse die Kostenmiete übersteigen - sind die entsprechenden Beträge als Aufwand zu verbuchen.

Die HABITAT 8000 AG befindet sich in der Rückzahlungsphase. Gemäss Vereinbarung vom 23.10.2013 mit dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) werden seit dem Geschäftsjahr 2014 CHF 3.5 Mio. pro Jahr zurückbezahlt. In den Verbindlichkeiten wird jeweils die Amortisation des Folgejahres ausgewiesen.

Im Rahmen des neuen Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) änderte das Parlament am 21.3.2003 auch das WEG. Aufgrund des revidierten Art. 40 Abs. 2 dieses Gesetzes wird der Bund inskünftig nach 30 Jahren unter bestimmten Voraussetzungen nicht zurückbezahlte Vorschüsse und Zinsbeträge erlassen. Bis dahin wird die ursprüngliche Rückzahlungsverpflichtung abzüglich den bislang geleisteten Amortisationen, zuzüglich aufgelaufener kalkulatorischer Zinsen im Anhang ausgewiesen.

## 2.5 PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

in CHF	31.12.17	31.12.16
Vorausbezahlte Mietzinse	-1'232'093	-1'244'020
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten	-1'618'150	-1'616'750
Diverses	-340'841	-1'083'077
<b>Total</b>	<b>-3'191'084</b>	<b>-3'943'847</b>

## 2.6 EIGENE KAPITALANTEILE

Eigene Kapitalanteile 2017	Anzahl	Wert in CHF
Bestand eigener Aktien per 01.01.	250	125'000
Verkäufe	-250	-125'000
Käufe	200	100'000
<b>Total eigene Aktien per 31.12.</b>	<b>200</b>	<b>100'000</b>

Eigene Kapitalanteile 2016	Anzahl	Wert in CHF
Bestand eigener Aktien per 01.01.	150	75'000
Verkäufe	-	-
Käufe	100	50'000
<b>Total eigene Aktien per 31.12.</b>	<b>250</b>	<b>125'000</b>

## 2.7 AUSSERORDENTLICHER AUFWAND UND ERTRAG

Ausserordentlicher Ertrag	31.12.17	31.12.16
Auflösung diverser nicht mehr benötigter Rückstellungen	-	750'000
<b>Total ausserordentlicher Ertrag</b>	<b>-</b>	<b>750'000</b>

Ausserordentlicher Aufwand	31.12.17	31.12.16
Nachsteuern für nicht anerkannte Rückstellungen und Abschreibungen in den Jahren 2013, 2014 und 2015	-	624'555
<b>Total ausserordentlicher Aufwand</b>	<b>-</b>	<b>624'555</b>

## 3 WEITERE ANGABEN

### 3.1 VOLLZEITSTELLEN

	<b>31.12.17</b>	<b>31.12.16</b>
Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt:	über 10	über 10

### 3.2 NICHT BILANZIERTE LEASING- UND MIETVERPFLICHTUNGEN

<b>in CHF</b>	<b>31.12.17</b>	<b>31.12.16</b>
Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten		
bis 1 Jahr	3'198	3'198
2 bis 5 Jahre	1'746	4'945
über 5 Jahre		
Nicht bilanzierte Mietverpflichtungen		
bis 1 Jahr	123'930	124'274
2 bis 5 Jahre	495'720	497'098
über 5 Jahre	165'240	289'974
<b>Total</b>	<b>789'834</b>	<b>919'488</b>

Die genannten Miet- und Leasingverpflichtungen entstehen aus dem Mietvertrag der Büroräumlichkeiten an der Limmatstrasse 107 und den geleasteten Bürogeräten.

### 3.3 VERPFÄNDETE AKTIVEN SOWIE AKTIVEN UNTER EIGENTUMSVORBEHALT

<b>in CHF</b>	<b>31.12.17</b>	<b>31.12.16</b>
Buchwert der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten Liegenschaften.	159'652'492	154'800'838
Nominalwert der auf Liegenschaften verpfändeten Schuldbriefe	189'872'975	181'872'975

Es handelt sich dabei um die Sicherstellung für verzinsliche Verbindlichkeiten. Es stehen keine Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.

### 3.4 BETEILIGUNGSRECHTE FÜR VERWALTUNGSRÄTE UND GESCHÄFTSLEITUNG

<b>2017</b>	<b>Anzahl Aktien</b>	<b>Wert in CHF</b>
Zugewährt an Verwaltungsräte per 01.01.2017	10	5'000
Veränderung im Geschäftsjahr 2017	-	-
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>5'000</b>

<b>2016</b>	<b>Anzahl Aktien</b>	<b>Wert in CHF</b>
Zugewährt an Verwaltungsräte per 01.01.2016	10	5'000
Veränderung im Geschäftsjahr 2016	-	-
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>5'000</b>

### 3.5 Nettoauflösung stiller Reserven

<b>in CHF</b>	<b>31.12.17</b>	<b>31.12.16</b>
Gesamtbetrag der netto aufgelösten stillen Reserven	-	750'000

### 3.6 WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die Einfluss auf die Buchwerte der ausgewiesenen Aktiven oder Verbindlichkeiten haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

## Antrag über die Verwendung des Bildungsgewinns

in CHF	31.12.17	31.12.16
<b>Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt</b>	<b>6'245'256</b>	<b>5'661'893</b>
Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Ausrichtung einer		
Dividende von 2% (im VJ 2.25%)*	64'500	75'375
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	39'116	123'590
Vortrag auf neue Rechnung	6'141'639	5'462'929
	<b>6'245'256</b>	<b>5'661'893</b>

\* Die per Zeitpunkt der ordentlichen Generalversammlung von der Gesellschaft selbst gehaltenen eigenen Aktien sind von der Ausschüttung ausgenommen.



**KPMG AG  
Audit**

Badenerstrasse 172  
CH-8004 Zürich

Postfach  
CH-8036 Zürich

Telefon +41 58 249 31 31  
Telefax +41 58 249 44 06  
www.kpmg.ch

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

**HABITAT 8000 AG, Zürich**

---

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der HABITAT 8000 AG für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

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

KPMG AG



Jürg Meisterhans  
*Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor*



David Schweizer

Zürich, 3. Mai 2018

*Beilagen:*

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

## Liegenschaftenverzeichnis

Siedlung	Baujahr	Häuser	Wohnungen								
			1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
Bernina-/Hofwiesenstrasse	1953	4	3	3	1	3	15	3	4	1	
Altwiesenstrasse	1952	6		1		17	27		8		1
Sandacker	1963	2	24		12						
Wirtwisstrasse	1971	5			17		17		17		
Neue Winterthurerstrasse	1963	2			24		12				
Ostring	1972	1			17		1	51			
Rotzenbühlstrasse	1964	2	16					39		2	8
Bergacker	1955	39	2		25	17	145		44		
Bachmattstrasse	1966	1	31								
Am Balsberg	1975	6	8		1	15		16		16	
Brauer-/Hohlstrasse	1933	13			90	6	42				1
Birchstrasse	1967	6	28		16		10	30	18	10	
Dreispietz	1952	6			18	18		18			
Kanzlei-/Pflanzschulstrasse	1951	7	11		35	5	25	9			
Churerstrasse	1993	8				8		16		48	
Dübendorfstrasse	1955	1					6		3		
Im Schwanen	1962	2					6		6		
Ettenfeldstrasse	1976	2		6		6					
Bahnhofstrasse	1914	1					1		3		1
Bruggwiesenstrasse	1957	2					7		7		
<b>Total</b>		<b>116</b>	<b>123</b>	<b>10</b>	<b>256</b>	<b>95</b>	<b>314</b>	<b>182</b>	<b>110</b>	<b>77</b>	<b>11</b>



5,5	6	Loft	Total	Nebenobjekte								Anlagewert	GVW
				APP	TGP	GB	MP/VP	GW	BR	LA	Total		
			33			5			1		6	6'647'637	7'050'000
			54	33		6			5		44	10'710'773	10'185'000
			36	11		16					27	4'614'760	4'230'000
			51	7	39	4	5		4		59	16'475'526	12'394'000
			36	12	11				1		24	7'461'565	6'394'000
1			70	25							25	16'881'149	14'341'900
			65	19		16			1		36	12'860'137	15'213'000
			233	39		13		1	14		67	39'684'664	45'211'000
			31			7					7	3'572'993	2'642'200
			56	16	55		4	1	15		91	15'574'600	12'445'000
	2	4	145	17			2	1			20	23'672'188	34'103'000
			112	12	61		31		10		114	34'584'878	27'300'000
			54	19		6			6		31	8'942'140	10'079'100
			85	3					5		8	18'787'828	14'899'000
			72		135						135	33'527'179	24'495'280
			9						1		1	3'300'000	1'776'700
			12	9		3			1		13	4'500'000	2'470'300
			12	10					1		11	3'800'000	2'360'000
			5	5			3	1		2	11	5'527'200	2'408'800
			14			10		2		4	16	9'172'800	3'592'000
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>1'185</b>	<b>237</b>	<b>301</b>	<b>86</b>	<b>45</b>	<b>6</b>	<b>65</b>	<b>6</b>	<b>746</b>	<b>280'298'017</b>	<b>253'590'280</b>

#### Legende

APP	Aussenparkplatz
TGP	Tiefgaragenplatz
GB	Garagenbox
MP/VP	Mofa-/Veloplatz
GW	Gewerbe
BR	Bastelraum
LA	Lagerraum
GVW	Gebäudeversicherungswert

Nicht aufgeführt: Gorwiden (Ersatzneubau)  
Büelrain-/Gutstrasse (Ersatzneubau)

**Notizen**



Ersatzneubau Büelrain, Winterthur

Impressum

Herausgeber: HABITAT 8000 AG  
Redaktion: Ines Vogler, Philip Blum  
Auflage: 150  
Druck: OK Haller Druck AG  
Titelbild: Bahnhofstrasse, Effretikon

HABITAT 8000 AG  
Limmatstrasse 107  
8005 Zürich

Tel. 044 268 10 68  
Fax 044 268 10 60

[info@habitat8000.ch](mailto:info@habitat8000.ch)  
[www.habitat8000.ch](http://www.habitat8000.ch)