

Geschäftsbericht 2018



Seit 1990 engagiert sich die Habitat 8000 als gemeinnützige Wohnbau-gesellschaft für fairen und bezahlbaren Wohnraum in der Region Zürich.

Das Wichtigste in Kürze

Gesellschaft

Gründung	10. Dezember 1990
Wandlung in eine Aktiengesellschaft	14. November 2002
Anzahl Aktionäre	49
Vollzeitstellen	12

Portfolio

Anzahl Liegenschaften	22
Anzahl Wohnungen	1 243
Anzahl Mietobjekte	2 038
Anzahl neu erstellte Wohnungen	58
Anlagewert Liegenschaften	CHF 309 250 004

Finanzen

Bilanzsumme	CHF 211 129 314
Aktienkapital	CHF 3 350 000
Eigenkapital	CHF 10 225 837
Fremdkapital	CHF 200 903 477
Ertrag aus Vermietung	CHF 18 704 454
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF 2 164 286
Jahresgewinn	CHF 369 515

Inhalt

5	Vorwort	21	Jahresrechnung mit Anhang
6	Jahresbericht	28	Verwendung des Bilanzgewinns
13	Organigramm	29	Bericht der Revisionsstelle
14	Organe und Mitarbeitende	32	Immobilienportfolio
16	Neubauten und Bauprojekte		

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren

2018 geht als besonderes Jahr in die Geschichte der Habitat 8000 ein. Nach rund 28 Jahren konnten wir dank einer Vereinbarung mit dem Bundesamt für Wohnungswesen und den vorgezogenen Vorschussrückzahlungen die Phase der Bundeshilfe unter dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) abschliessen. Es sei daran erinnert: Die Habitat 8000 konnte ihren Bestand Anfang der 1990er-Jahre vor allem dank des WEG kaufen, das eine Zeit lang Vorauszahlungen zur Vergünstigung der Mieten leistete. Diese Grundverbilligungsvorschüsse müssen zurückbezahlt werden, doch der Bund leistete auch in den Krisenzeiten Unterstützung, indem er bereit war, Rückzahlungen zu sistieren. Nun hat die Habitat 8000 mit Ausnahme der Zinsen sämtliche Vorschüsse zurückbezahlt. Zusätzlich konnten wir in den letzten guten Jahren mit den vom Bund festgelegten Mieten jene Substanz bilden, die es uns heute erlaubt, unseren statutarischen Auftrag «Wohnraum der Spekulation entziehen» wieder aktiv wahrzunehmen. Ich denke, das Engagement des Bundes hat sich sehr gelohnt, denn bisher konnte die Habitat 8000 bereits über 1200 Wohnungen der Spekulation entziehen. Wir danken dem Bundesamt für Wohnungswesen für die langjährige Unterstützung auch durch Tiefwetterlagen hindurch.

Zu diesem Meilenstein im Geschäftsjahr 2018 passt unser neuer Auftritt! Wir treten mit unserer Botschaft stärker und moderner an die Öffentlichkeit, stehen jedoch weiter zu unseren Grundprinzipien: Die Habitat 8000 wirtschaftet einfach und kostengünstig, um bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Wir müssen nicht Innovationsführer und Trendsetter sein, sondern wir wollen solid, professionell und strategisch ausgerichtet unseren Weg gehen. Unser neues Erscheinungsbild unterstreicht diesen Anspruch. So kommt mit dem angepassten Auftritt «nur» alter Wein in neue Schläuche. Und jeder Winzer weiss, dass damit der Wein noch besser werden kann.

In diesem Sinne freuen wir uns, in Zusammenarbeit mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, mit unseren Aktionären, mit der öffentlichen Hand, aber auch mit unserem Verband weiter unseren Auftrag wahrzunehmen.

Herzlichen Dank!



Peter Schmid, Präsident



Verwaltungsratspräsident
Peter Schmid

«Wir wollen solid, professionell und strategisch ausgerichtet unseren Weg gehen.»

Gesunde Entwicklung über sämtliche Geschäftsbereiche

Die Habitat 8000 entwickelt sich und ihre Immobilien auch 2018 weiter. Im Zentrum stehen dabei die Erhaltung und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in der Region Zürich.

Neuer Auftritt, bewährte Werte

Seit 1990 engagiert sich die Habitat 8000 als gemeinnützige Wohnbaugesellschaft für bezahlbaren Wohnraum. Nach über 25 Jahren war es an der Zeit, das Erscheinungsbild aufzufrischen und unser Engagement mit einem neuen, modernen Auftritt zu unterstreichen. Ziel des neuen Auftritts ist es, die Identität und die Werte der Habitat 8000 visuell fassbar zu machen. Auf unserer komplett überarbeiteten Website präsentieren wir klar und übersichtlich die wichtigsten Informationen rund um die Habitat 8000 sowie unsere Siedlungen und Projekte. Hinter dem neuen Erscheinungsbild sorgen unsere engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter weiterhin dafür, dass die Habitat 8000 auch künftig ihrem Grundauftrag nachkommen kann – der Erhaltung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in der Region Zürich.

Professionalisieren und weiterentwickeln

Ein neuer Auftritt allein ist noch kein Leistungsmerkmal. Damit wir unseren Zweck kompetent erfüllen und den Anforderungen unserer Branche begegnen können, müssen wir die Habitat 8000 auch als Organisation weiterentwickeln. Vor diesem Hintergrund haben wir 2016 die Reorganisation unserer Geschäftsstelle initiiert. Vor drei Jahren haben wir in einem ersten Schritt das Bauwesen als eigenständigen Geschäftsbereich etabliert. Das war erforderlich, da ein Grossteil unserer Liegenschaften aus den 1950er- und 1960er-Jahren stammt und die Bau- und Unterhaltstätigkeit in den nächsten Jahren zunehmen wird. 2018 haben wir die Reorganisation der Bewirtschaftung lanciert, die seit Frühjahr 2018 von Hans-Rudolf Benz betreut wird. Damit erhält der personell grösste Geschäftsbereich der Habitat 8000 die notwendige Aufmerksamkeit und Bedeutung. In der Bewirtschaftung konnten wir zudem mit Susanne Angliker und Samira Dali zwei neue Mitarbeiterinnen willkommen heissen. Sie ersetzen die ausgetretenen Mitarbeitenden Danielle Schaffner und Almir Hajrudini. Neu im Team ist auch Fabienne Trachsel, die in der neu geschaffenen Stelle als Sachbearbeiterin bereichsübergreifend tätig ist. Insgesamt wurde die Geschäftsstelle um

120 Stellenprozent aufgestockt, was primär mit dem wachsenden Arbeitsaufwand zu begründen ist. Zudem durften Amadeu da Cunha und Philip Blum im Geschäftsjahr 2018 ihr 15-jähriges Firmenjubiläum feiern. Ihr grosses Engagement für die Habitat 8000 über all die Jahre sei an dieser Stelle herzlich verdankt.

Die Reorganisation der Geschäftsstelle konnte 2018 abgeschlossen werden. In sämtlichen Geschäftsbereichen ist nun eine fachgerechte Betreuung durch die jeweiligen Bereichsleiter garantiert. In den nächsten Jahren werden wir uns auf die Konsolidierung der neu geschaffenen Strukturen und Prozesse fokussieren. Dabei setzen wir weiterhin auf eine schlanke und effiziente Organisation. Das heisst, wir verzichten bewusst auf Zusatzdienstleistungen und Angebote, die nicht mit unserem Kerngeschäft zusammenhängen, und setzen uns aktiv für ein kooperatives Umfeld ein.

Bauen und vermieten

Mehrere Bau- und Unterhaltsprojekte konnten wir im Berichtsjahr erfolgreich abschliessen. Im Fokus standen dabei die Ersatzneubauprojekte Büelrain-/Gutstrasse in Winterthur und Gorwiden in Zürich.

Die Siedlung Büelrain-/Gutstrasse in Winterthur konnte im Mai 2018 termingerecht bezogen werden. Die 23 Wohnungen sind auf zwei Gebäude verteilt und der durchschnittliche Mietzins pro Quadratmeter und Jahr beträgt 253 Franken. Trotz Verdichtung gelang es den Architekten, die zwei sechseckigen Gebäude gut in die kleinteilige Quartierstruktur zu integrieren. Dank der halbgeschossigen Versetzung passen sich die Gebäude der Hangneigung an. Die Wohnräume sind jeweils an den Gebäudeecken angeordnet und damit auf zwei Seiten orientiert.

Die Siedlung Gorwiden in Zürich wurde zwischen Juni und Oktober 2018 in insgesamt vier Etappen bezogen. Der durchschnittliche Mietzins pro Quadratmeter und Jahr beträgt hier 219 Franken. Mit der Setzung der vier Häuser und der traufständig zur Strasse ausgerichteten Schrägdächer fügen sich die Gebäude typologisch gut ein. Zugleich setzt die Holzbauweise einen neuen Akzent im Quartier. Die Gebäude sind als Zwei- oder Dreispänner konzipiert und von allen 35 Wohnungen ist der Ausblick auf den

Zürich, Gorwiden:
Der Ersatzneubau mit 35
Wohnungen setzt mit seiner
Holzbauweise einen neuen
Akzent im Quartier.



«Damit wir unseren Zweck kompetent erfüllen und den Anforderungen unserer Branche begegnen können, müssen wir die Habitat 8000 auch als Organisation weiterentwickeln.»

südwestlich gelegenen Garten gewährleistet. Die Ersatzneubauprojekte wurden von der Baukommission und vom Leiter Bau, Michael Bärtschi, begleitet. Es freut uns, dass beide Projekte innerhalb der definierten Kosten-, Termin- und Qualitätsvorgaben fertiggestellt wurden. Ebenfalls erfolgreich abschliessen konnten wir die Lift- und Brandschutzsanierung der Siedlung Ostring in Regensdorf sowie das in diversen Siedlungen realisierte Projekt Waschküchensanierung.

Nach dem Bau ist vor dem Bau: Auch in den kommenden Jahren werden uns die Planung und Realisierung diverser Sanierungs- und Ersatzneubauprojekte intensiv beschäftigen. Aktuelle Grossprojekte mit Baustart 2020 sind die Gesamtanierung der Siedlung Im Schwanen in Wallisellen sowie der Ersatz der Siedlung Sandacker in Zürich.

Dass bezahlbarer Wohnraum nach wie vor stark nachgefragt wird, hat sich nicht nur bei der Erstvermietung unserer Ersatzneubauten gezeigt, sondern auch bei der Vermietung aus dem Bestand. Mit 0,73 Prozent fällt die Wohnungsleerstandsquote gegenüber dem Vorjahr zwar leicht höher aus (2017: 0,31 Prozent), verbleibt aber auf einem marginalen Niveau. Über das gesamte Immobilienportfolio ist die Leerstandsquote angestiegen auf 1,47 Prozent (2017: 1,06 Prozent), was insbesondere auf die Vermietbarkeit von Parkplätzen zurückzuführen ist. Auch die Mieterfluktuation liegt mit 13,73 Prozent leicht über dem Vorjahreswert (2017: 12,64 Prozent). Erfreulich ist die Entwicklung bei den Debitorenverlusten: Nachdem im Vorjahr noch ein geringer Verlust ausgewiesen wurde (2017: 0,03 Prozent), sind 2018 die Mietzinsausfälle gänzlich ausgeblieben. Zu verdanken haben wir diesen Umstand einer seriösen und gewissenhaften Bewirtschaftung unserer Mietobjekte.

Obwohl wir in unserem Liegenschaftenportfolio mit preisgünstigen Wohnungen an guter Lage geringe Vermietungsrisiken haben, zeigt die aktuelle Entwicklung, dass die Vermarktung von Mietwohnungen anspruchsvoller geworden ist. Vielerorts ist eine gewisse Marktsättigung spürbar. Das dürfte sich künftig auch bei der Habitat 8000 bemerkbar machen, insbesondere bei Liegenschaften in den Agglomerationsgemeinden.

Winterthur, Büelrain-/Gutstrasse:
2018 erstellte die Habitat 8000 hier zwei Mehrfamilienhäuser mit 23 Wohnungen.



«Nach dem Bau ist vor dem Bau: Auch in den kommenden Jahren werden uns die Planung und Realisierung diverser Sanierungs- und Ersatzneubauprojekte intensiv beschäftigen.»

*In Gehdistanz zum See:
Die Siedlung an
der Churerstrasse in
Pfäffikon SZ.*



Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat hat im Berichtsjahr im Rahmen der strategischen Zielsetzungen über mehrere Geschäfte beraten. Im Zentrum stand dabei die vorzeitige Rückzahlung der Grundverbilligungsvorschüsse, die der Habitat 8000 im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) in den 1990er-Jahren gewährt worden waren. Zuletzt vereinbarte man mit dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) 2013 die Rückzahlungsmodalitäten mit einer jährlichen Amortisation von 3,5 Millionen Franken und einer letzten Rate per 30. Juni 2020. Erfreulicherweise bot das BWO 2018 Hand, die Rückzahlungsvereinbarung neu zu verhandeln. Dabei war es Verwaltungsrat und Geschäftsleitung ein grosses Anliegen, die Kontinuität im Geschäftsgang und im Jahresergebnis der Habitat 8000 sicherstellen zu können. Dies ist mit der neu getroffenen Vereinbarung gelungen. Die letzte Tranche wurde per 31. Januar 2019 beglichen. Sämtliche Liegenschaften, die die gesetzliche Laufzeit erfüllt haben, werden somit per 30. Juni 2019 aus dem WEG entlassen. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung danken in diesem Zusammenhang dem BWO für die angenehme und konstruktive Zusammenarbeit.

Ein weiteres zentrales Thema war die Akquisitionsstrategie. Erstmals seit 2015 konnte die Habitat 8000 kein Kaufgeschäft abschliessen, obwohl insgesamt 18 Objekte in der Region Zürich vertieft geprüft wurden – so viele wie seit Jahren nicht mehr. Immobilien im Wohnsegment bleiben eine gesuchte Anlageklasse, was die Preise und die Risikobereitschaft der Anleger in den letzten Jahren in die Höhe steigen liess. Das Preisniveau für Mehrfamilienhäuser

ist vor allem in den Städten so hoch wie noch nie zuvor. In diesem kompetitiven Umfeld ist es für eine gemeinnützige Wohnbauträgerin wie die Habitat 8000, die sich nach der Kostenmiete richtet, eine grosse Herausforderung, nachhaltig zu wachsen und finanzierbare Kaufobjekte zu finden, da der Verkauf in der Regel an den Meistbietenden erfolgt. Es muss uns also in Zukunft noch besser gelingen, Immobilienbesitzer von den Vorteilen eines Verkaufs an die Habitat 8000 zu überzeugen. Der Verwaltungsrat wird sich deshalb auch in den nächsten Jahren mit der Akquisitionsstrategie auseinandersetzen.

Auch mit der Investitions- und Unterhaltsplanung hat sich der Verwaltungsrat befasst und führte zusammen mit der erweiterten Geschäftsleitung einen eintägigen Liegenschafts-rundgang durch, um ein aktuelles Bild des Bestandes zu erhalten. Dabei zeigte sich, dass an gewissen Standorten Arrondierungs- wie auch Aufwertungspotenzial besteht, das in den nächsten Jahren gezielt realisiert werden soll.

Insgesamt hat der Verwaltungsrat fünf ordentliche und zwei ausserordentliche Sitzungen einberufen sowie einen Strategie-Workshop durchgeführt. Zudem führte der Verwaltungsrat Mitte Jahr eine Selbstevaluation durch, um die eigene Tätigkeit hinsichtlich Aufgaben, Verhalten und Zusammenarbeit zu beurteilen. Die Gesamtentschädigung für das Gremium betrug 2018 total 99 000 Franken, wobei 4 500 Franken auf die Finanz- und Verwaltungskommission und 18 500 Franken auf die Bau- und Entwicklungskommission entfielen.



Kommissionsarbeit

Die Arbeit in Fachkommissionen, die als Ausschüsse des Verwaltungsrates fungieren, hat sich bei uns bewährt. Die Kommissionen haben die Aufgabe, die ihnen zugewiesenen Geschäfte vorzubereiten und zu begleiten, was eine effiziente und sachverständige Behandlung der jeweiligen Geschäfte ermöglicht. Bei der Habitat 8000 sind die Kommissionen in die drei Bereiche Bau, Finanzen/Verwaltung sowie Entwicklung gegliedert.

Die Baukommission wird seit 2016 von Daniel Muff geleitet und ist für alle baulichen Fragen zuständig, insbesondere für die Begleitung der grösseren Bau- und Unterhaltungsprojekte. Die Finanz- und Verwaltungskommission, der seit 2015 Othmar Räbsamen vorsteht, ist in erster Linie für die Überwachung der Finanz- und Geschäftsstrategie, aber auch für die Sicherstellung der Aufsicht über die Geschäftsleitung verantwortlich. Aufgrund des zunehmenden Koordinationsaufwands bei den Projektentwicklungen wurde 2018 eine weitere Kommission ins Leben gerufen: die Entwicklungskommission. Sie ist für alle Fragen der

strategischen Immobilienentwicklung sowie für die Projektentwicklung von Neu- und Ersatzneubauten zuständig. Zu ihren Aufgaben gehört insbesondere auch die jährliche Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung der strategischen Investitionsplanung zuhanden des Verwaltungsrats. Geleitet wird die Entwicklungskommission von Peter Schmid, Marianne Dutli Derron betreut die Kommission auf Mandatsbasis.

Generalversammlung 2018

Die Generalversammlung 2018 fand bereits zum zweiten Mal im Elefantenpark des Zoo Zürich statt. Wir durften zahlreiche Aktionäre und Vertreter, Gäste sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter begrüßen. Auf der Tagesordnung stand neben den üblichen Traktanden die Erneuerungswahl des Verwaltungsrates. Lotti Crüzer, seit 2006 Verwaltungsratsmitglied, verzichtete altershalber auf eine weitere Amtszeit und stellte sich nicht mehr zur Wahl. Mit ihr hat sich eine Persönlichkeit aus dem Verwaltungsrat verabschiedet, die in den letzten Jahren die Entwicklung unseres Unternehmens massgeblich mitgeprägt hat. Ihr Wissen und



Die Siedlung
Birchstrasse in
Zürich-Seebach.

ihre Erfahrung konnte sie insbesondere als Mitglied der Baukommission einbringen. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung bedanken sich an dieser Stelle nochmals herzlich für ihr Engagement. Von den übrigen bisherigen Verwaltungsratsmitgliedern stellten sich alle zur Wiederwahl und wurden in ihrem Amt einstimmig bestätigt. Als Ersatz für Lotti Crüzer schlug der Verwaltungsrat Rita Feurer vor, die ebenfalls einstimmig gewählt wurde. Rita Feurer ist als diplomierte Immobilientreuhänderin eine ausgewiesene Immobilienfachfrau. Sie war über viele Jahre Geschäftsführerin einer Zürcher Baugenossenschaft und arbeitet heute für eine Immobiliengesellschaft in Dübendorf.

Ausblick und Dank

2018 war für die Habitat 8000 ein erfolgreiches Jahr mit einer gesunden Entwicklung über sämtliche Geschäftsbereiche. Wir danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement und ihre Leistung. Ein grosses Dankeschön gebührt auch unseren Aktionären, Partnerorganisationen und Kunden für die gute Zusammenarbeit und das Vertrauen, das sie in die Habitat 8000 setzen.

Mit der Beendigung der Bundeshilfe schlägt die Habitat 8000 ein neues Kapitel auf. Unser Ziel ist es, den Bestand in den nächsten Jahren nachhaltig und massvoll weiterzuentwickeln. Im Vordergrund stehen dabei Ersatzneubauten mit Ausnützungspotenzial und die Arrondierung an bestehenden Standorten. Ihrem Grundsatz bleibt die Habitat 8000 auch künftig treu: Wir erhalten und schaffen bezahlbaren Wohnraum in der Region Zürich.

Philip Blum, Geschäftsführer

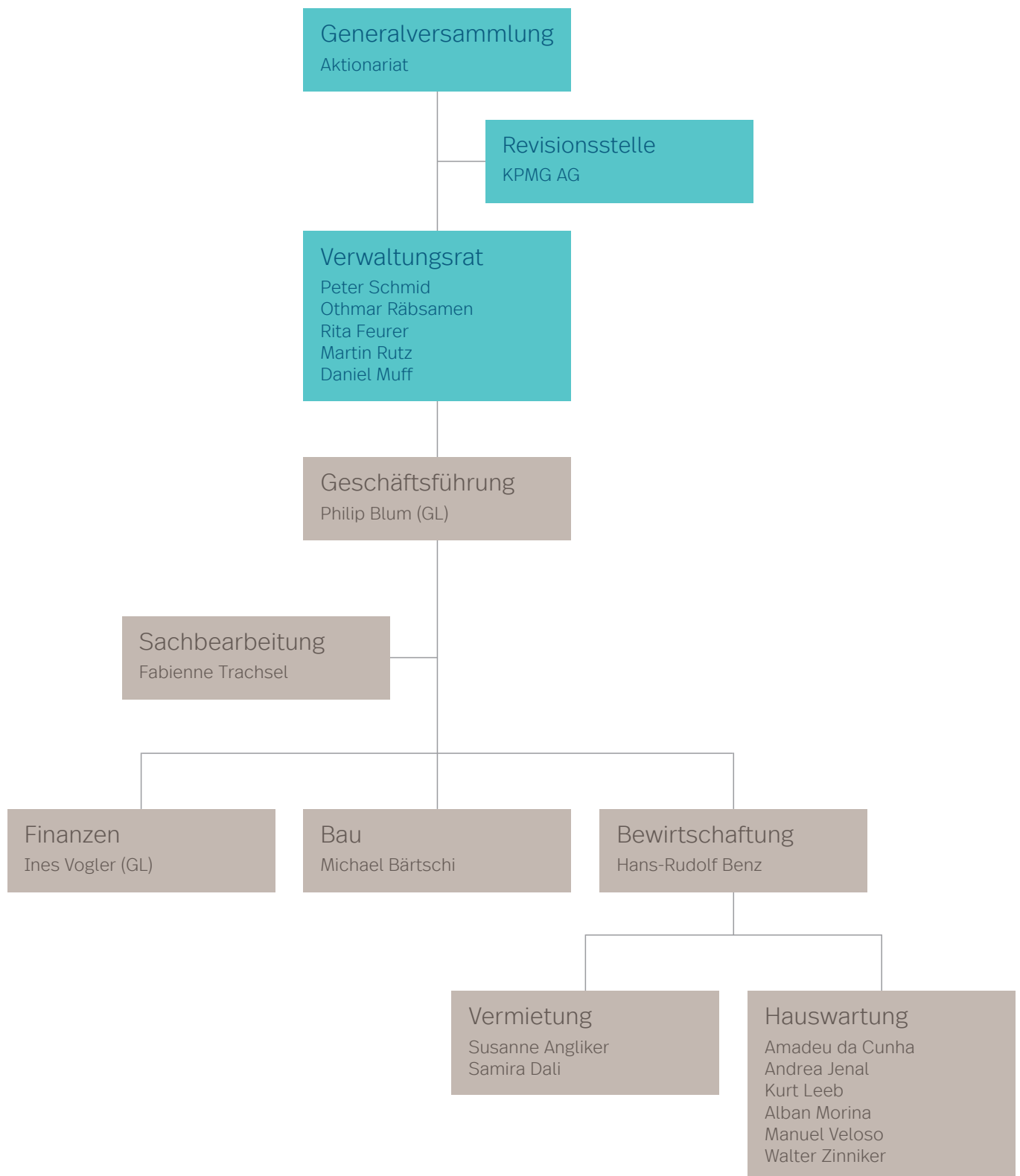
«Die Arbeit in Fachkommissionen, die als Ausschüsse des Verwaltungsrates fungieren, hat sich bei uns bewährt.»



Geschäftsführer
Philip Blum

Als gemeinnützige Aktiengesellschaft ist die Habitat 8000 schlank und effizient organisiert und setzt sich für ein kooperatives, professionelles Umfeld ein.

Organigramm der Habitat 8000



Organe und Mitarbeitende

Verwaltungsrat

Präsident

Peter Schmid

Jahrgang 1959

EMBA Universität Fribourg

Mitglied im Verwaltungsrat seit 2006, Präsident seit 2015

Weitere Mandate/Funktionen

Präsident Baugenossenschaft mehr als wohnen

Präsident Terra Schweiz AG

Präsident Habitare Schweiz AG

Mitglied Stiftungsrat Solinvest

Vizepräsident Logis Suisse AG

Vizepräsident Stiftung Alterssiedlung Albert Näf-Hallauer

Verwaltungsrat ZIVAG Verwaltung AG

Vorstandsmitglied Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Inhaber KDK P. Schmid, Beratung von Non-Profit-Unternehmungen

Vizepräsident

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 Gartenbau Genossenschaft Zürich

Vorstand Baugenossenschaft Hagenbrünneli

Verwaltungsrat Malleus AG

Verwaltungsrat WSS Architekten

Rita Feurer

Jahrgang 1958

Eidg. dipl. Immobilientreuhänderin

Mitglied im Verwaltungsrat seit 2018

Martin Rutz

Jahrgang 1962

*Bauführerdiplom IBZ, Bauleiterdiplom HFP und
Projektleitung SIA/Form*

Mitglied im Verwaltungsrat seit 2012

Weitere Mandate/Funktionen

Verwaltungsrat Meier + Steinauer AG

Daniel Muff

Jahrgang 1971

*Hochbautechniker TS, Fachmann öffentliches
Planungs- und Baurecht*

MAS in Real Estate Management

Mitglied im Verwaltungsrat seit 2016

Weitere Mandate/Funktionen

Geschäftsleiter GEWOBAG

Finanz- und Verwaltungskommission

Othmar Räbsamen, Leiter

Peter Schmid

Philip Blum

Ines Vogler (Mitwirkung ohne Stimmrecht)

Baukommission

Daniel Muff, Leiter

Rita Feurer

Martin Rutz

Philip Blum

Michael Bärtschi (Mitwirkung ohne Stimmrecht)

Entwicklungskommission

Peter Schmid, Leiter

Daniel Muff

Philip Blum

Marianne Dutli Derron (Mitwirkung ohne Stimmrecht)

Revisionsstelle

KPMG AG

Badenerstrasse 172, 8036 Zürich

Leitender Revisor: Jürg Meisterhans

Geschäftsstelle und Hauswartung

Geschäftsführer

Philip Blum

lic. phil., eidg. dipl. Immobilientreuhänder

Weitere Mandate/Funktionen

Delegierter des Regionalverbandes

Wohnbaugenossenschaften Zürich

Leiterin Finanzen

Ines Vogler

Leiter Bau

Michael Bärtschi

Leiter Bewirtschaftung

Hans-Rudolf Benz

Vermietung

Susanne Angliker

Samira Dali

Sachbearbeitung

Fabienne Trachsel

Hauswartung

Amadeu da Cunha

Andrea Jenal

Kurt Leeb

Alban Morina

Manuel Veloso

Walter Zinniker

Von Seebach über
Schwamendingen bis
Effretikon – die Habitat
8000 ist mit attraktiven
Neubauten und zukunfts-
weisenden Bauprojekten
gut unterwegs.

8052 Zürich, Sandacker

Bezahlbare Wohnungen für Seebach

Im Ettenfeldquartier in Zürich-Seebach besitzt die Habitat 8000 zwei Wohnhäuser mit insgesamt 36 Kleinwohnungen. Die Liegenschaft mit Baujahr 1963 ist in die Jahre gekommen und die Wohnungen entsprechen hinsichtlich Grundrissorganisation, Energie- und Ausbaustandard nicht mehr den heutigen Anforderungen. Deshalb hat die Habitat 8000 im Jahr 2018 eine Honorarsubmission mit vier Architekturbüros lanciert. Die Architekten hatten die Aufgabe, eine Projektidee für einen nachhaltigen und wirtschaftlichen Ersatzneubau zu entwickeln. Dabei vermochte der Entwurf von Gmür Steib Gschwentner Architekten zu überzeugen,

sowohl auf städtebaulicher und architektonischer Ebene als auch bezüglich Wohnungsangebot und Wirtschaftlichkeit. Die optimale Ausdehnung der beiden Baukörper im Grundriss führt dazu, dass die zusätzliche, von der Ausnützung befreite Fläche der Attikageschosse, ein maximales Ausmass erreicht. Diese strategischen Massnahmen widerspiegeln sich in der höchsten Hauptnutzfläche aller eingereichten Projektideen. Aktuell wird das Projekt konzeptionell bereinigt. Mit den Bauarbeiten soll im Sommer 2020 begonnen werden.

Zürich-Seebach: Im Ettenfeldquartier entsteht ab 2020 ein Ersatzneubau mit 24 Wohnungen.





*Zürich-Schwamendingen:
Mit einer städtebaulich
ansprechenden
Verdichtung zu neuer
Wohn- und Lebensqualität.*

8050 Zürich Altwiesen-/Dübendorfstrasse

Im Verbund zum Ziel

An der Altwiesen-/Dübendorfstrasse in Zürich-Schwamendingen befindet sich auf einem 30 000 m² grossen Areal eine Wohnüberbauung aus den 1950er-Jahren. Die ehemals gesamthaft erstellten Mehrfamilienhäuser befinden sich heute im Besitz verschiedener Grundeigentümer. Auch die Habitat 8000 besitzt in diesem Gebiet 63 Wohnungen. Um die Frage der Entwicklungsmöglichkeiten für die einzelnen Grundstücke gemeinsam zu klären, haben sich die Grundeigentümer 2010 in der «Einfachen Gesellschaft Altwiesen-/Dübendorfstrasse» zusammengeschlossen. Der damals lancierte Dialog war der Grundstein für die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Städtebaus: Die Identität des Gebiets im Sinne der Gartenstadtsiedlung wird in verdichteter Form erhalten und weitergeführt, indem wichtige Anforderungen zum Frei- und Grünraum, zur Nutzung, Erschliessung und Etappierung sinnvoll gelöst und gesichert werden. Auch soziale Infrastrukturen wie Kindergärten und Gemeinschaftsräume wurden in der

Planung berücksichtigt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist ein Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau von rund 40 Prozent sichergestellt.

In der Zwischenzeit wurden die Machbarkeitsstudie und das Richtprojekt abgeschlossen und seit Sommer 2015 läuft die rechtliche Sicherung der erarbeiteten Planungsergebnisse. Seit Mai 2017 sind sämtliche privaten Grundeigentümer Mitglieder der einfachen Gesellschaft. Der letzte Meilenstein war die öffentliche Auflage des privaten Gestaltungsplans im Frühjahr 2019.

Die Aufgabe bleibt weiterhin anspruchsvoll – insbesondere aufgrund der komplexen Eigentumsverhältnisse sowie der Abhängigkeiten innerhalb der einfachen Gesellschaft und vom Planungsrecht. Wir sind zuversichtlich, dass der eingeschlagene Weg zum Erfolg führen wird. Aktuell rechnen wir damit, dass ab 2022 mit den Bauarbeiten der ersten Etappe begonnen werden kann.

8307 Effretikon, Bruggwiesenstrasse

Wohnen am Stadtgarten

2017 konnte die Habitat 8000 im Zentrum von Effretikon eine Liegenschaft mit 19 Wohnungen erwerben. Die Wohnüberbauung liegt im Masterplanperimeter «Zentrumsentwicklung Bahnhof West», der 2018 vom Stadtrat festgesetzt wurde. Ziel des Masterplans ist es, das Zentrum im Raum Bahnhof West qualitativ aufzuwerten und zu verdichten. Die Liegenschaften der Habitat 8000 befinden sich im Baufeld D. Neben einem klar definierten Baubereich für einen Neubau mit mit rund 50 Wohnungen und publikumsorientiertem Erdgeschoss ist die Erstellung

eines öffentlichen Stadtgartens vorgesehen, der eine grüne Oase im verdichteten Zentrum bilden soll. Für die Entwicklungsplanung hat die Habitat 8000 im Dezember 2018 die Durchführung eines Studienauftrags in Auftrag gegeben. Auf diesem Weg soll ein Projekt ermittelt werden, das die hohen Anforderungen an Städtebau, Architektur sowie Nachhaltigkeit erfüllt. Das Projekt wird in enger Zusammenarbeit mit der Stadt entwickelt und unterstreicht den ganzheitlichen Anspruch an diesen Standort. Gemäss aktuellem Planungsstand ist ab 2022 mit dem Beginn der Bauarbeiten zu rechnen.

Die neue Wohnüberbauung in Effretikon soll den Raum Bahnhof West qualitativ aufwerten und verdichten.





*Die grösste Siedlung der
Habitat 8000 mit 233 Wohnungen am
Bergacker in Zürich-Affoltern.*

Jahresrechnung.
Ein gutes Jahr für die
Habitat 8000.

Bilanz

Aktiven

in CHF	Anhang	31.12.18	31.12.17
Flüssige Mittel		6 422 967	7 258 180
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		47 845	25 809
Übrige kurzfristige Forderungen		60 736	59 845
Aktive Rechnungsabgrenzung	2.1	1 816 345	1 640 225
Umlaufvermögen		8 347 894	8 984 058
Finanzanlagen	2.2	5 000	5 000
Land und Gebäude	2.3	1 857 882 74	1 792 39 324
Baukonti		16 957 386	17 687 607
Anlagen und Einrichtungen		30 760	43 880
Total Sachanlagen		2 027 76 420	1 969 70 811
Anlagevermögen		2 027 81 420	1 969 75 811
Total Aktiven		2 111 29 314	2 059 59 870

Passiven

in CHF	Anhang	31.12.18	31.12.17
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		60 404	132 156
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.4	1 690 806	1 390 806
Amortisation Darlehen BWO		758 000	758 000
Amortisation Grundverbilligungsvorschüsse BWO	2.5	1 595 000	3 500 000
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		367 738	312 828
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		2 720 738	4 570 828
Passive Rechnungsabgrenzung	2.6	3 191 521	3 191 083
Kurzfristiges Fremdkapital		7 663 468	9 284 874
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.7	160 502 602	149 493 408
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	2.8	5 881 000	6 639 000
Erneuerungsfonds		26 849 406	29 319 765
Rückstellungen für WEG-Liegenschaften		0	1 300 000
Sonstige Rückstellungen		7 000	7 000
Total Rückstellungen		26 856 406	30 626 765
Langfristiges Fremdkapital		193 240 008	186 759 173
Fremdkapital		200 903 477	196 044 047
Aktienkapital		3 350 000	3 350 000
Gesetzliche Gewinnreserve		459 683	420 567
Gewinnvortrag		6 141 640	5 462 928
Jahresgewinn		369 515	782 327
Eigene Kapitalanteile	2.9	- 95 000	- 100 000
Eigenkapital		10 225 837	9 915 823
Total Passiven		211 129 314	205 959 870

Erfolgsrechnung

in CHF	Anhang	31.12.18	31.12.17
Bruttomietzinsertag		18 704 454	18 051 560
Leerstände		- 275 166	- 194 020
Sonstige betriebliche Einnahmen		106 994	105 527
Liegenschaftenertrag		18 536 282	17 963 068
Unterhalt und Reparaturen		- 2 660 210	- 2 104 536
Sonstiger betrieblicher Aufwand		- 383 992	- 664 700
Einlagen in Erneuerungsfonds		- 1 054 969	- 1 327 008
Rückzahlungen Grundverbilligungen des BWO		- 5 495 000	- 3 500 000
Liegenschaftenaufwand		- 9 594 171	- 7 596 244
Personalaufwand Verwaltung		- 943 620	- 784 890
Entschädigung Verwaltungsrat		- 61 000	- 58 500
Mietaufwand		- 156 697	- 147 134
Büro- und Verwaltungsaufwand		- 495 209	- 343 400
Verwaltungsaufwand		- 1 656 526	- 1 333 924
Abschreibungen		- 5 121 298	- 6 465 541
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		2 164 286	2 567 359
Finanzaufwand		- 1 678 471	- 1 540 137
Finanzertrag		0	319
Betriebsergebnis vor Steuern		485 815	1 027 541
Direkte Steuern		- 116 300	- 245 214
Jahresgewinn		369 515	782 327

Anhang zur Jahresrechnung

1 Grundsätze der Rechnungslegung und der Bewertung

1.1 Allgemein

Die Jahresrechnung 2018 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 Erfolgsrechnungspositionen

2.1 Aktive Rechnungsabgrenzung

in CHF	31.12.18	31.12.17
Nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten	1 650 190	1 636 810
Diverses	166 155	3 415
Total	1 816 345	1 640 225

2.2 Finanzanlagen

Anteile in CHF	31.12.18	31.12.17
Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger	5 000	5 000

2.3 Land und Gebäude

in CHF	31.12.18	31.12.17
Land und Gebäude zu Anschaffungswerten	293 309 483	281 639 235
Kumulierte Wertberichtigungen auf Gebäude	- 107 521 209	- 102 399 911
Total	185 788 274	179 239 324

2.4 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.18	31.12.17
Amortisation von Hypotheken und Darlehen	1 690 806	1 390 806

Anhang zur Jahresrechnung

2.5 Amortisation Grundverbilligungsvorschüsse

Die Habitat 8000 befindet sich in der Rückzahlungsphase der vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) ausgerichteten Grundverbilligungsvorschüsse (GVV), die im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) in den 1990er-Jahren gewährt wurden. Für die GVV müssen in der Bilanz jeweils nur die Amortisationen des Folgejahres in den Verbindlichkeiten gezeigt werden. Der Gesamtbetrag der nicht bilanzierten Bundesvorschüsse abzüglich geleisteter Amortisationen, zuzüglich aufgelaufener kalkulatorischer Zinsen beläuft sich per 31.12.2018 auf CHF 40,6 Mio. (Vorjahr: CHF 48,3 Mio.). Der Betrag umfasst im Wesentlichen aufgelaufene kalkulatorische Zinsen.

Mit der Inkraftsetzung des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) am 21. März 2003 änderte das Parlament auch das WEG. Aufgrund des revidierten Art. 40 Abs. 2 dieses Gesetzes kann der Bund nach 30 Jahren unter bestimmten Voraussetzungen nicht zurückbezahlte Vorschüsse und Zinsbetroffene erlassen.

Am 23. Oktober 2013 vereinbarte das BWO mit der Habitat 8000 in einer Rückzahlungsvereinbarung eine jährliche Amortisation von CHF 3,5 Mio. mit einer letzten Rate per 30. Juni 2020. Im Geschäftsjahr 2018 wurde der Habitat 8000 vom BWO ermöglicht, die noch ausstehenden letzten Rückzahlungsraten für die Jahre 2019 und 2020 vorzeitig per saldo aller Ansprüche zurückzuzahlen. Die Zahlung wurde aufgeteilt in zwei Tranchen: CHF 5,2 Mio. per 31. Dezember 2018 und CHF 1,595 Mio. per 31. Januar 2019. Die CHF 1,595 Mio. sind in der Bilanz per 31.12.2018 in den Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Das BWO bestätigte im Februar 2019 den Erhalt der Zahlungen und die Ausbuchung des Restsaldos der GVV. Ebenso wird bestätigt, dass die 11 Siedlungen (Vorjahr: 12) per 30.6.2019 aus dem WEG entlassen werden.

2.6 Passive Rechnungsabgrenzung

in CHF	31.12.18	31.12.17
Vorausbezahlte Mietzinse	-1391275	-1232093
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten	-1670971	-1618150
Diverses	-129275	-340840
Total	-3191521	-3191083

2.7 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.18	31.12.17
Hypotheken und Darlehen	152702602	149493408
Anleihen EGW	7800000	-
Total	160502602	149493408

2.8 Übrige langfristige Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.18	31.12.17
Darlehen BWO	5531000	6289000
Nachrangige Darlehen	350000	350000
Total	5881000	6639000

2.9 Eigene Kapitalanteile

in CHF	31.12.18	31.12.17
Bestand 1.1.: 200 Aktien (Vorjahr: 250 Aktien)	100 000	125 000
Verkäufe: 10 Aktien (Vorjahr: 250 Aktien)	-5 000	-125 000
Käufe: 0 Aktien (Vorjahr: 200 Aktien)	-	100 000
Total	95 000	100 000

3 Weitere Angaben

3.1 Vollzeitstellen

	31.12.18	31.12.17
Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	12	11

3.2 Nicht bilanzierte Leasing- und Mietverpflichtungen

in CHF	31.12.18	31.12.17
Nicht bilanzierte Miet- und Leasingverbindlichkeiten		
Bis 1 Jahr	124 854	127 128
2 bis 5 Jahre	496 056	497 466
Über 5 Jahre	41 310	165 240
Total	662 220	789 834

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

3.3 Verpfändete Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

in CHF	31.12.18	31.12.17
Buchwert der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten Liegenschaften.	184 523 568	159 652 492
Nominalwert der auf Liegenschaften verpfändeten Schuldbriefe	202 267 975	189 872 975

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

3.4 Beteiligungsrechte für Verwaltungsräte und Geschäftsleitung

in CHF	31.12.18	31.12.17
Zugeteilt an Verwaltungsräte per 1.1.	5 000	5 000
Veränderung im Geschäftsjahr	5 000	-
Total	10 000	5 000

3.5 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 Bilanzgewinns

in CHF	31.12.18	31.12.17
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	6511 155	6245 256
Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Ausrichtung einer Dividende von 2 Prozent (Vorjahr: 2 Prozent)*	65 100	64 500
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	18 476	39 116
Vortrag auf neue Rechnung	6427 579	6141 640
	6511 155	6245 256

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

Bericht der Revisionsstelle



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) auf den Seiten 22 bis 28 des Geschäftsberichts der HABITAT 8000 AG für das am 31. Dezember 2018 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 Fehlansagen 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, 6. Mai 2019

Beilagen:

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



Pflanzschulstrasse, Zürich



*Grüne Oase in der Stadt:
Die Siedlung Kanzlei-/Pflanzschulstrasse
in Zürich-Aussersihl.*

*Hier bauen schon die Kleinsten:
Die Siedlung Neue Winterthurerstrasse
in Wallisellen.*



*Neue Winterthurerstrasse
Wallisellen*



Immobilienportfolio

PLZ/Ort	Liegenschaft	Baujahr	Häuser	Wohnungen							
				1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	
8004 Zürich	Brauer-/Hohlstrasse	1933	13			90	6	42			
8004 Zürich	Kanzlei-/Pflanzschulstrasse	1951	7	11		35	5	25	9		
8046 Zürich	Bergacker	1955	39	2		25	17	145			44
8048 Zürich	Bachmattstrasse	1966	1	31							
8050 Zürich	Bernina-/Hofwiesenstrasse	1953	4	3	3	1	3	15	3	4	
8050 Zürich	Dreispietz	1952	6			18	18		18		
8051 Zürich	Altwiesenstrasse	1952	6		1		17	27		8	
8051 Zürich	Dübendorfstrasse	1955	1					6		3	
8052 Zürich	Birchstrasse	1967	6	28		16		10	30	18	
8052 Zürich	Ettenfeldstrasse	1976	2		6		6				
8052 Zürich	Sandacker	1963	2	24		12					
8057 Zürich	Gorwiden*	2018	4				3		20		
8105 Regensdorf	Ostring	1972	1			17		1	51		
8302 Kloten	Am Balsberg	1975	6	8		1	15		16		
8304 Wallisellen	Im Schwanen	1962	2					6		6	
8304 Wallisellen	Neue Winterthurerstrasse	1963	2			24		12			
8307 Effretikon	Bahnhofstrasse	1914	1					1		3	
8307 Effretikon	Bruggwiesenstrasse	1957	2					7		7	
8400 Winterthur	Büelrain-/Gutstrasse	2018	2	1				8	9		
8808 Pfäffikon SZ	Churerstrasse	1993	8				8		16		
8951 Fahrweid	Wirtwisstrasse	1971	5			17		17		17	
8957 Spreitenbach	Rotzenbühlstrasse	1964	2	16					39		
Total			122	124	10	256	98	322	211	110	

* Anlagewert Gorwiden, Stand Baukonto per 31.12.2018 plus Land

						Nebenobjekte					Kennzahlen	
4,5	5	5,5	6	Loft	Total	Parkierung Auto	Parkierung Motorrad	Gewerbe	Bastelräume	Total	Anlagewert	Versicherungswert
	1		2	4	145	17	2	1		20	23672188	34103000
					85	3			5	8	18787828	17340000
					233	52		1	14	67	39684664	45211000
					31	7				7	3572993	2642200
1					33	5			1	6	6647637	7050000
					54	25			6	31	8942140	10079100
	1				54	39			5	44	10710773	10185000
					9				1	1	3300000	1776700
10					112	73	31		10	114	34584878	27300000
					12	10			1	11	3800000	2360000
					36	27				27	4614760	4230000
12					35	28	3		2	33	16687739	15824000
		1			70	25				25	16881149	17000000
16					56	71	4	1	15	91	15574600	12445000
					12	12			1	13	4500000	2500000
					36	23			1	24	7461565	6394000
	1				5	5		1	2	8	5527200	2859900
					14	10		2	4	16	9172800	3592000
5					23	13	3		3	19	12264248	10450000
48					72	135				135	33527179	24495280
					51	50	5		4	59	16475526	12394000
2	8				65	35			1	36	12860137	15213000
94	11	1	2	4	1243	665	48	6	76	795	309250004	285444180

Impressum

Herausgeber: Habitat 8000 AG

Gestaltung: SNK Identities AG

Fotografie/Bildmaterial: Teresa Hess (Catch The Moment),

André Maurer, Boltshauser Architekten AG, Gmür Steib Gschwentner
Architekten AG, Staufer & Hasler Architekten AG

Druck: OK Haller Druck AG

Heute und in Zukunft:
Wir erhalten und schaffen
bezahlbaren Wohnraum
in der Region Zürich.

Habitat 8000 AG

Limmatstrasse 107
8005 Zürich
T 044 268 1068

www.habitat8000.ch
info@habitat8000.ch