

Geschäftsbericht 2019



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	48
Vollzeitstellen	12

Portfolio

Anzahl Siedlungen	22
Anzahl Wohnungen	1 243
Anzahl Mietobjekte	2 038
Vermietbare Fläche Wohnen (Nettomietfläche)	m ² 81 778
Anlagewert Liegenschaften	CHF 310 611 170

Finanzen

Bilanzsumme	CHF	212 804 741
Aktienkapital	CHF	3 350 000
Eigenkapital	CHF	13 065 340
Fremdkapital	CHF	199 739 401
Ertrag aus Vermietung	CHF	19 226 540
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF	5 260 396
Jahresgewinn	CHF	3 004 603

Inhalt

5

Vorwort

6

Jahresbericht

13

Organigramm

14

Organe und
Mitarbeitende

16

Unsere Hauswarte –
jeden Tag im Einsatz

24

Jahresrechnung
mit Anhang

30

Verwendung des
Bilanzgewinns

31

Bericht der
Revisionsstelle

32

Immobilienportfolio

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Coronavirus prägt das laufende Jahr und es zeichnen sich bereits auch mögliche Auswirkungen auf die Immobilienbranche ab: Liegenschaften können an Wert verlieren, weil die Leerstände steigen, da weniger Geld für die Miete bereitsteht. Es ist mit Mietzinsausfällen im Wohnen wie auch im Gewerbe zu rechnen, was die Renditen der privaten Vermieter schmälert. All das ist für die Habitat 8000 kein Problem. Mit unseren günstigen Mieten helfen wir sogar mit, diese Krise besser zu meistern.

Gerade in diesen Zeiten tut preisgünstiger Wohnraum noch mehr not. Umso mehr trifft uns die Ablehnung der Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» im Februar 2020. Das Abstimmungsresultat hat gezeigt, dass dieses Thema in den Städten und Agglomerationen nach wie vor sehr aktuell ist, haben sich doch gerade dort die höchsten Zustimmungsraten ergeben. Das zeigt uns, dass im Wohnungsmarkt nach wie vor Handlungsbedarf besteht und dass sich ein grosser Teil der Bevölkerung mehr gemeinnützigen Wohnungsbau wünscht.

Gemeinnützige Bauträger bieten hier wie dort eine sinnvolle Lösung: Ihre Wohnungen sind der Spekulation entzogen und damit auf lange Zeit preisgünstig. Sie spielen damit eine wichtige Rolle für die Wohnversorgung der Bevölkerungsgruppen, die auf dem Markt aus wirtschaftlichen oder sozialen Gründen benachteiligt sind. Damit leisten sie – auch in Krisenzeiten – einen wesentlichen Beitrag zur sozialpolitischen Stabilität und generieren darüber hinaus eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Als gemeinnützige Wohnbauträgerin möchte die Habitat 8000 ihre Verantwortung weiterhin wahrnehmen. Wir wollen mit fairen Mieten und einer sozialverträglichen Erneuerungsstrategie mithelfen, dass Menschen, die auf bezahlbare Wohnungen angewiesen sind, nicht noch mehr aus den Zentren verdrängt werden oder in Not kommen. Und auch in Krisenzeiten ist es uns wichtig, eine soziale Vermieterin zu sein. So helfen wir unbürokratisch dort, wo die Not sichtbar ist.

Damit die Menschen auch in Zukunft von unserem Angebot profitieren können, wollen wir in den nächsten Jahren unseren Bestand sorgfältig erneuern und verdichten, aber auch unser Eigenkapital stärken. Nur so können wir langfristig bezahlbare Wohnungen erhalten und erschaffen. Damit wir diese Aufgabe erfolgreich umsetzen können, sind wir weiterhin auf die Unterstützung unserer Mitarbeitenden, unserer Aktionäre und all unserer Partner angewiesen.

Herzlichen Dank!



Peter Schmid, Präsident

«Ein grosser Teil der Bevölkerung wünscht sich mehr gemeinnützigen Wohnungsbau.»

Erfolgreich unterwegs und strategisch auf Kurs

Jahresbericht

2019 war für uns ein richtungsweisendes Geschäftsjahr: Mit der vorzeitigen Rückzahlung der Grundverbilligungsvorschüsse und der damit verbundenen Entlassung aus der Bundeshilfe gemäss Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) schliessen wir ein bedeutendes Kapitel unserer Geschichte. Ausserdem haben wir 2019 wieder umfassend in die Aufwertung und den Werterhalt unserer Liegenschaften investiert – davon zeugen die Bau- und Unterhaltsprojekte. Diese erfreuliche Entwicklung wird seit Januar 2019 mit einem neuen, modernen Auftritt der Habitat 8000 unterstrichen.

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat befasste sich im Geschäftsjahr 2019 neben den ordentlichen Aufgaben insbesondere mit dem strategisch wichtigen Thema «kostengünstiges Bauen». Dazu besichtigte das Gremium die 2018 fertiggestellten Ersatzneubauten Büelrain und Gorwiden. Im anschliessenden Workshop wurden die wichtigsten Erkenntnisse aus der Besichtigung sowie weitere Aspekte zu diesem Thema zusammengetragen. Darüber hinaus galt es auch Fragen der Nachhaltigkeit und der Energiestrategie zu berücksichtigen. Der gesamte Prozess war sehr aufschlussreich und hat dazu beigetragen, die Bau- und Projektstandards der Habitat 8000 weiter zu schärfen.

In einem zweiten Workshop befasste sich der Verwaltungsrat mit der aktuellen Wachstumsstrategie sowie dem Rollen- und Selbstverständnis der Habitat 8000. Dabei hat sich gezeigt, dass an der strategischen Stossrichtung keine grundlegenden Anpassungen nötig sind. Wir möchten auch in Zukunft massvoll und wirtschaftlich verträglich wachsen. Das heisst: umsichtige und nachhaltige Finanz- und Investitionsplanung, Stärkung des Eigenkapitals, Diversifikation bei der Fremdfinanzierung sowie partnerschaftliche Zusammenarbeit innerhalb der Branche. Eine in diesem Zusammenhang durchgeführte Aktionärsumfrage hat gezeigt, dass unsere Organisation als wichtige Akteurin des gemeinnützigen Wohnungsbaus wahrgenommen wird. Diese Rolle und den damit verbundenen Auftrag nehmen wir gerne an.

Es ist dem Verwaltungsrat ein grosses Anliegen, mit diesen regelmässigen Strategieprozessen sicherzustellen, dass das oberste Ziel der Habitat 8000 – die Schaffung bzw. Erhaltung von bezahlbaren Wohnungen – weiterhin konsequent verfolgt wird.

Neben den beiden Strategie-Workshops hat der Verwaltungsrat fünf ordentliche Sitzungen einberufen. Ein wiederkehrendes Thema war dabei die Stärkung des Eigenkapitals: Bis 2030 wird die Habitat 8000 knapp 290 Mio. Franken in die Erneuerung ihres Bestandes investieren.



«Auch 2019 haben wir wiederum umfassend in die Aufwertung und den Werterhalt unserer Liegenschaften investiert.»

Dadurch wird sich die Verschuldungsquote entsprechend erhöhen. Es ist deshalb unser erklärtes Ziel, das Eigenkapital bis 2022 auf 20 Mio. Franken bzw. 10 Prozent des Anlagewerts zu erhöhen. Dies soll zum einen durch eine Aktienkapitalerhöhung, zum anderen durch Einlagen in die Gewinnreserve erreicht werden.

Ein weiteres zentrales Thema war die Immobilien-Akquisition: Die Finanz- und Verwaltungskommission prüfte verschiedenste Kaufangebote und formulierte Empfehlungen zuhanden des Verwaltungsrates. Leider konnten wir

*Verwaltungsrat
und Geschäftsleitung
Habitat 8000 AG.*



auch 2019 kein Kaufgeschäft abschliessen. Dennoch werden wir die bisherige Akquisitionsstrategie mit Fokus auf gezielte Arrondierungen in den nächsten Jahren weiterverfolgen.

Die Gesamtentschädigung des Verwaltungsrats betrug 2019 total 113 188 Franken, wobei 6650 Franken auf die Finanz- und Verwaltungskommission und 46 438 Franken auf die Bau- und Entwicklungskommission entfielen.

Finanzen

Die Finanzierungsstrategie, die eine ausgewogene Verteilung der Laufzeiten und Fälligkeiten vorsieht, wird nach wie vor verfolgt und konsequent eingehalten. So konnten wir im Berichtsjahr Hypotheken im Umfang von rund 40 Mio. Franken und mit einer Laufzeit von 15 Jahren zu sehr günstigen Konditionen anbinden. Das immer noch äusserst günstige Zinsumfeld führt dazu, dass der durchschnittliche Zinssatz des verzinslichen Fremdkapitals im Berichtsjahr mit rund 1 Prozent auf sehr tiefem Niveau gehalten werden konnte.

Im Weiteren führte das Kantonale Steueramt Zürich eine Bücherrevision der Geschäftsjahre 2016 und 2017 durch. Zur Buchführung selbst gab es keine Beanstandungen. Zentrales Thema war hingegen die steuerliche Bewertung der eigenen Aktien bzw. die Transaktionen der Aktien zum Nominalwert. Nach diversen Abklärungen und Gesprächen zeichnet sich ab, dass das Steueramt die bisherige Praxis der Habitat 8000 akzeptiert und wir den Sachverhalt ohne steuerliche Aufrechnung bereinigen können.

Bewirtschaftung und Hauswartung

Aufgrund der regen Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen im Grossraum Zürich bleibt die Wohnungsleerstandsquote auch im Geschäftsjahr 2019 mit 0,86 Prozent (2018: 0,73 Prozent) auf einem tiefen Niveau und steigt gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich. Über das gesamte Immobilienportfolio weisen wir eine Leerstandsquote von 1,9 Prozent (2018: 1,47 Prozent) aus, was insbesondere mit der längeren Vermarktungszeit von Parkplätzen und Gewerbeflächen zusammenhängt. Die Mieterfluktuation liegt mit 13,65 Prozent etwa auf Vorjahresniveau (2018: 13,73 Prozent). Die Entwicklung der Debitorenverluste zeigt auch kaum Veränderungen: Nachdem im Vorjahr keine Mietzinsausfälle zu verzeichnen waren, lag der Verlust 2019 bei sehr tiefen 0,07 Prozent.

Mit der Entlassung aus der Bundeshilfe gemäss WEG haben wir die Mietverträge der betroffenen Liegenschaften per Juli 2019 neu auf Mietverträge nach Obligationenrecht (OR) umgestellt. Damit verbunden waren die Ausarbeitung und der Versand von insgesamt 1030 neuen Mietverträgen sowie deren digitale Erfassung. Der Wechsel von WEG- auf OR-Mietverträge verursacht aufgrund von nicht mehr nebenkostenfähigen Positionen jährliche Mehrkosten von rund 160 000 Franken.

Für die Ersatzneubauten Büelrain und Gorwiden wurde 2019 die Bauabrechnung vorgelegt und wir konnten die definitiven Mietzinse ermitteln. Erfreulicherweise liegen bei beiden Projekten die definitiven Mietzinse lediglich 0,5 Prozent über der provisorischen Kalkulation. Damit konnten wir den Mietern die bisherigen Mietzinse als definitiv bestätigen.

Im Sommer 2019 haben wir ein neues Hauswart- und Reinigungskonzept eingeführt. Neu werden unsere Siedlungen ausschliesslich von vollamtlichen Hauswarten betreut. Im Gegenzug wurde ein Teil der Unterhaltsreinigung an Reinigungsfirmen vergeben. Die Reorganisation auf der Geschäftsstelle konnten wir 2019 soweit abschliessen. In allen Geschäftsbereichen gilt es nun, auf die Konsolidierung der neu geschaffenen Strukturen und Prozesse zu fokussieren.

Die Habitat 8000 vertraut weiterhin auf eine effiziente und schlanke Organisationsstruktur und setzt sich ein für ein kooperatives und professionelles Arbeitsumfeld. Dass wir damit auf dem richtigen Weg sind, hat die im Herbst 2019 durchgeführte Mitarbeiterumfrage ergeben. Das Resultat ist über sämtliche Bereiche positiv ausgefallen und stimmt uns zuversichtlich für die Zukunft.

Projektentwicklung und Neubauten Altwiesen-/Dübendorfstrasse, Zürich

Um die Frage der Entwicklungsmöglichkeiten für die einzelnen Grundstücke auf dem Areal Altwiesen-/Dübendorfstrasse in Zürich-Schwamendingen gemeinsam zu klären, haben sich die verschiedenen Grundeigentümer 2010 in einer einfachen Gesellschaft zusammengeschlossen. Der damals lancierte Dialog resultierte in der Ausarbeitung eines privaten Gestaltungsplans, der im Frühjahr 2019 öffentlich aufgelegt wurde. Aktuell werden der Gestaltungsplan sowie die weiteren Planungsinstrumente bereinigt, um sie den Grundeigentümern zur Freigabe vorlegen zu können. Vorbehältlich Rechtsmittelverfahren ist Anfang 2021 mit der Inkraftsetzung zu rechnen. Die Projektarbeit bleibt weiterhin anspruchsvoll – insbesondere aufgrund der komplexen Eigentumsverhältnisse sowie der Abhängigkeiten innerhalb der einfachen Gesellschaft. Wir sind zuversichtlich, dass der eingeschlagene Weg zum Erfolg führen wird. Aktuell rechnen wir damit, dass ab 2024 mit den Bauarbeiten der ersten Etappe begonnen werden kann.

Bergacker, Zürich

Die grösste Siedlung der Habitat 8000 mit 233 Wohnungen befindet sich am Bergacker in Zürich-Affoltern. Die Wohnüberbauung wurde in den 1950er-Jahren erstellt und steht aufgrund ihres Alters vor einem Erneuerungszyklus: Die Wohnungen entsprechen in verschiedener Hinsicht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen, fehlende Personenaufzüge verunmöglichen den hindernisfreien Zugang und die Anforderungen an nachhaltiges Wohnen werden nicht erfüllt. Die benachbarten Liegenschaften am Bergacker, die

der Swiss Life gehören, haben eine ähnliche Ausgangslage. Deshalb haben wir entschieden, das Areal gemeinsam mit der Swiss Life weiterzuentwickeln. Die Resultate aus einer ersten Machbarkeitsstudie wurden 2017 dem Amt für Städtebau und 2018 dem Baukollegium vorgestellt. Dabei wurde die grundsätzliche Stossrichtung als richtig erachtet. Im März 2019 haben wir eine Testplanung mit drei Architekturteams lanciert. Ziel dieser Testplanung war es, ein überzeugendes städtebauliches Konzept für das Bergacker-Areal auszuarbeiten, das mehr Wohnungen schafft, stimmig in das Quartier Affoltern eingebettet ist und eine sozialverträgliche Erneuerung ermöglicht. Die Testplanung konnte Ende 2019 abgeschlossen werden. Aktuell werden die Erkenntnisse aus der Testplanung ausgewertet und vertieft, um die nächsten Planungsschritte festlegen zu können.

Bruggwiesenstrasse, Effretikon

Die Wohnüberbauung Bruggwiesenstrasse liegt in Effretikon im Masterplanperimeter «Zentrumsentwicklung Bahnhof West». Ziel des Masterplans ist es, das Zentrum qualitativvoll aufzuwerten und zu verdichten. Für die Entwicklung unseres Baufelds bzw. für die Erneuerung der Wohnüberbauung Bruggwiesenstrasse haben wir im Dezember 2018 den Studienauftrag «Wohnen am Stadtgarten» lanciert. Dieser Studienauftrag wurde in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Illnau-Effretikon sowie mit dem Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen durchgeführt, was den ganzheitlichen Anspruch an diesen Standort sowie an das Projekt unterstreicht. Aktuell werden das Richtprojekt und der Gestaltungsplan erarbeitet. Gemäss Terminplan ist frühestens ab 2022 mit dem Beginn der Bauarbeiten zu rechnen.

Dreispietz, Zürich

Der Dreispitz in Zürich-Schwamendingen ist Stammesland der ASIG, die sich seit 2008 mit der Zukunft dieses Areals beschäftigt. Aus dieser Entwicklungsplanung ging der «Masterplan Dreispitz» hervor. Auf dieser Grundlage entstanden ein Gestaltungsplan und ein Quartierplan, die im September 2019 bei der Stadt Zürich eingereicht wurden. Die Habitat 8000, ebenfalls Grundeigentümerin auf dem Dreispitz-Areal, unterstützt die Entwicklungsabsichten der ASIG. Zwischen den beiden Wohnbaugesellschaften besteht eine mündliche Absichtserklärung zur Kooperation für eine sozial- und quartierverträgliche Erneuerung. Im Rahmen der weiteren Entwicklungsplanung werden wir diese Zusammenarbeit in den nächsten Jahren intensivieren.

Sandacker, Zürich

Für die Erneuerung der Siedlung Sandacker in Zürich-Seebach wurde 2018 eine Honorarsubmission mit Projektidee lanciert. Dabei ging das Büro Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG mit ihrem Beitrag «Einstein» als Sieger hervor. Im August 2019 konnte die Phase Bauprojekt ausgelöst werden. Die Kostenschätzung beläuft sich auf rund 11,5 Mio. Franken. Aktuell läuft das Baubewilligungsverfahren und vorbehältlich Rechtsmittelverfahren kann Ende 2020 mit den Bauarbeiten begonnen werden.

Siedlung Bergacker, Zürich-Affoltern.



Bau und Unterhalt

Für Unterhalt und Reparaturen wurden im Geschäftsjahr rund 3,6 Mio. Franken oder knapp 20 Prozent der Nettomietserträge eingesetzt. Unter anderem wurden rund 250000 Franken investiert für die Instandstellung der Umgebung in den Siedlungen Kanzlei-/Pflanzschulstrasse, Ettenfeldstrasse, Neue Winterthurerstrasse und Rotzenbühlstrasse sowie rund 440000 Franken für die Fassadenauffrischung in den Siedlungen Wirtwisstrasse und Birchstrasse.

Zusätzlich wurden 1,5 Mio. Franken für Instandsetzungen investiert, unter anderem für die Erneuerung der Flachdächer und den Ersatz der Sonnenstoren in den Siedlungen Wirtwisstrasse und Birchstrasse sowie für die Sanierung der Tiefgarage, Umgebung und der Fernleitungen in der Siedlung Wirtwisstrasse.

Für 2020 ist die Totalsanierung der Siedlung Im Schwanen in der Planung, mit Baubeginn im März und Bezug im Oktober. Der tiefe Sanierungseingriff bedingte die Auflösung sämtlicher Mietverhältnisse. Die Gesamtkosten werden sich auf knapp 3 Mio. Franken belaufen. Es sind umfassende Massnahmen geplant, auch im energetischen Bereich. Um die Mietzinse auch künftig moderat zu halten, wird der wertvermehrnde Anteil auf ein Minimum gesetzt.

Weitere Projekte in Planung mit Umsetzung bzw. Abschluss im Geschäftsjahr 2020 sind die Sanierung von Tiefgarage und Umgebung der Siedlungen Birchstrasse und Am Balsberg sowie die Instandhaltung von Fassade und Umgebung in der Siedlung Churerstrasse.

Generalversammlung 2019

Die letztjährige Generalversammlung fand am 27. Juni 2019 im Zoo Zürich statt. Dabei durften wir rund 75 Teilnehmende begrüssen. Neben der Behandlung der üblichen Traktanden standen keine ausserordentlichen Geschäfte auf der Tagesordnung. Als Gastredner fungierte der damalige Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen Dr. Ernst Hauri. Er teilte den Anwesenden seine persönlichen Gedanken zum gemeinnützigen Wohnungsbau mit. Dabei attestierte er der Habitat 8000 eine wichtige Rolle auf dem Immobilienmarkt, verdankte die gute Zusammenarbeit der letzten Jahre und wünschte der Organisation für die Zukunft alles Gute. Vor und nach dem offiziellen Teil waren die Teilnehmenden wie jedes Jahr herzlich dazu eingeladen, das Rahmenprogramm im Zoo Zürich zu geniessen. Für den Verwaltungsrat ebenso wie für die Geschäftsleitung der Habitat 8000 war die GV 2019 ein rundum gelungener Anlass.

Aktionariat

Im Geschäftsjahr 2019 gab es im Aktionariat nur unwesentliche Veränderungen. Unter anderem haben die Stammaktien im Besitz der Alpiq InTec Schweiz AG infolge Übernahme durch die Bouygues Energies & Services InTec Schweiz AG ihren Besitzer gewechselt. Zudem hat die Firma Schenker Storen AG ihre Anteile an die Habitat 8000 verkauft. Das Aktionariat setzt sich nach wie vor aus gemeinnützigen Wohnbauträgern, regionalen Handwerksunternehmen sowie einigen Kleinaktionären zusammen, wobei die Stimmrechtshoheit weiterhin bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern liegt.

Ausblick und Dank

Gesamthaft betrachtet war 2019 ein ruhiges Geschäftsjahr, aber nicht minder bedeutsam. Im Gegenteil: Die Habitat 8000 entwickelt sich gemäss Investitions- und Unternehmensstrategie und über sämtliche Geschäftsbereiche äusserst erfolgreich – und dies seit mittlerweile bald 30 Jahren. Dieser Erfolg ist in erster Linie die Geschichte der Menschen, die mit Engagement und Freude tagtäglich ihr Bestes geben. Ein grosses Dankeschön gebührt zudem unseren Aktionären, Partnerorganisationen und Kunden für die gute Zusammenarbeit und das Vertrauen. Auch in Zukunft ist es uns ein Anliegen, der Habitat 8000 und ihren Werten gemeinsam Sorge zu tragen und unsere Organisation weiter voranzubringen.



VR-Workshop am
13. Juni 2019 in
der Waid.

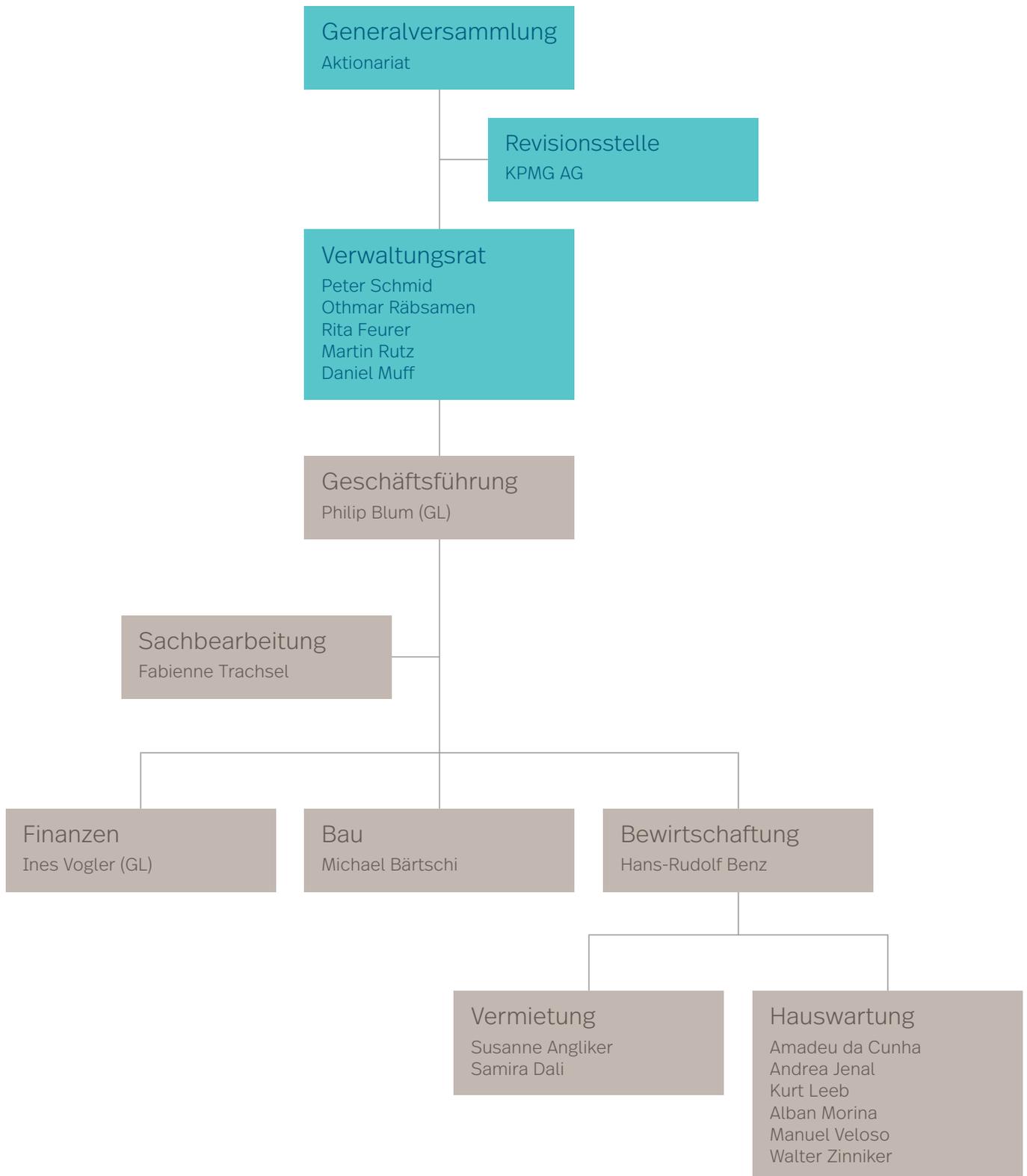


*Samichlaus-Feier in
unserer Siedlung
Churerstrasse in
Pfäffikon SZ.*



Unsere Organisation wird
innerhalb der Branche
als wichtige Akteurin des
gemeinnützigen Wohnungs-
baus wahrgenommen.

Organigramm



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

Stiftungsrat Solinvest

Vizepräsident Logis Suisse AG

Vizepräsident Stiftung Alterssiedlung Albert Näf-Hallauer

Verwaltungsrat ZIVAG Verwaltung AG

Vorstand 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

Verwaltungsrat Malleus AG

Verwaltungsrat WSS Architekten AG

Rita Feurer

Jahrgang 1958

Eidg. dipl. Immobilientreuhänderin

Mitglied im Verwaltungsrat seit 2018

Martin Rutz

Jahrgang 1962

Bauführerdiplom IBZ, Bauleiterdiplom HFP und

Projektleitung Bauindustrie HSLU

Mitglied im Verwaltungsrat seit 2012

Weitere Mandate/Funktionen

Verwaltungsrat Meier + Steinauer Partner 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

Stiftungsrat Gemeinnützige Stiftung der 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

Räffelstrasse 28, 8045 Zürich

Leitender Revisor: Jürg Meisterhans

Geschäftsstelle und Hauswartung

Geschäftsführer

Philip Blum

lic. phil., eidg. dipl. Immobilienreuhänder

Weitere Mandate/Funktionen

Vizepräsident Gemeinnützige

Baugenossenschaft Röntgenhof

Delegierter Regionalverband

Wohnbaugenossenschaften Zürich

Leiterin Finanzen

Ines Vogler

Leiter Bau

Michael Bärtschi

Leiter Bewirtschaftung

Hans-Rudolf Benz

Bewirtschaftung

Susanne Angliker

Samira Dali

Sachbearbeitung

Fabienne Trachsel

Hauswartung

Amadeu da Cunha

Andrea Jenal

Kurt Leeb

Alban Morina

Manuel Veloso

Walter Zinniker

Unsere Hauswarte – jeden Tag im Einsatz

*Das Hauswart-Team der Habitat 8000 (v.l.):
Amadeu da Cunha, Walter Zinniker, Andrea Jenal,
Manuel Veloso, Alban Morina, Kurt Leeb.*





Sechs vollamtliche Hauswarte sorgen in den 22 Siedlungen und über 1200 Wohnungen der Habitat 8000 dafür, dass im und ums Haus alles rundläuft und seine Ordnung hat. Als Ansprechpersonen vor Ort leisten sie täglich einen wichtigen Beitrag, damit wir unsere Aufgabe erfüllen können.

Unterschiedliche Portfolios, vielfältige Aufgaben

Sie pflegen die Grünflächen, führen Reparaturen aus, räumen auf und entsorgen, laden Wäschekarten, koordinieren externe Handwerker, beantworten Fragen der Mieterinnen und Mieter und vieles mehr. In Notfällen sind sie auch mitten in der Nacht schnell in «ihren Siedlungen». Die Portfolios, die sie betreuen, sind sehr unterschiedlich, jede Liegenschaft hat ihre eigenen Herausforderungen. Eine Gemeinsamkeit, die alle sechs Hauswarte schätzen, gibt es dennoch: Sie arbeiten bei der Habitat 8000 direkt für die Eigentümerin. Das garantiert schlanke, effiziente Prozesse und schnelle Entscheidungswege.

Auf den nächsten Seiten möchten wir mit Andrea Jenal und Alban Morina zwei Hauswarte und ihre Aufgaben etwas näher vorstellen.

«Den Hauswartjob muss man leben und lieben»

Wie sind Sie zum Hauswartberuf gekommen?

Nach der Lehre war ich Betriebstechniker bei der Post, gleichzeitig war ich Hauswart auf der Post Uster und betreute zusätzlich eine Alterssiedlung. Darauf folgte die Gewerbeschule in Uster und anschliessend ein Neubau mit 333 Wohnungen, Geschäften und Büros. Später arbeitete ich für eine Immobilienfirma, die vor allem für Geschäftshäuser zuständig war. In fast 30 Jahren als Hauswart habe ich schon verschiedenste Portfolios betreut. Irgendwann merkte ich, dass ich doch lieber mit Mietern zu tun habe als mit Firmen und Büros.

Wie sieht Ihr typischer Arbeitstag aus?

Arbeitsbeginn ist für mich meistens zwischen 5.15 und 5.30 Uhr. Mindestens drei Stunden arbeite ich jeden Tag draussen: Abfall einsam-

eln, aufräumen und entsorgen, Büsche schneiden, Rasen mähen, im Winter Schnee schaufeln und vieles mehr. Zwei bis drei Stunden bin ich mit Büroarbeit beschäftigt, plane, mache Notizen, beantworte Fragen und lade Wäschekarten auf. Arbeitsschluss ist bei mir, wenn die Arbeit gemacht ist, einen fixen Feierabend habe ich nicht.

Was macht die Arbeit in der Siedlung Bergacker besonders?

Der Bergacker mit seinen 39 Mehrfamilienhäusern und 233 Wohnungen wurde 1955 gebaut und entsprechend ist alles ein wenig in die Jahre gekommen. Während sich für einen Neubau Ersatzteile problemlos nachbestellen lassen, muss ich hier oft erfinderisch sein, wenn etwas nicht mehr funktioniert. Umso wichtiger ist es,





Andrea Jenal im Einsatz.

«Irgendwann merkte ich, dass ich doch lieber mit Mietern zu tun habe als mit Firmen und Büros.»

alles tiptopp zu pflegen. Das macht meine Arbeit anspruchsvoll, aber gleichzeitig auch sehr spannend. Als Hauswart kann ich hier aus dem Vollen schöpfen und meine ganze Erfahrung anwenden.

Wofür sind Sie konkret zuständig?

Eigentlich für alles. Ich bin für den gesamten technischen Bereich verantwortlich und mache gleichzeitig den ganzen Garten – und die Grünflächen sind hier im Bergacker sehr weitläufig. Früher habe ich auch Teams geleitet, aber heute schätze ich es sehr, dass ich hier alleine nach dem Rechten schauen kann. Ich bin mein eigener Chef und weiss genau, was jeden Tag gemacht werden muss. Ich überlasse nichts dem Zufall.

Wie wichtig ist die körperliche Fitness für einen Hauswart?

Das kommt ganz auf das Portfolio an. Im Bergacker ist eine gute körperliche Verfassung zwingend, denn die Natur und die Weite zwischen den Häusern hier ist einzigartig. Allein bei der Pflege der Grünflächen mache ich 20 000 Schritte pro Tag. Dazu kommen noch 70 bis 80 Stockwerke, weil es in keinem der Häuser einen Lift hat.

Müssen Sie sich als Hauswart mit Technik auskennen?

Ein gewisses Verständnis braucht es auf jeden Fall. Aber es ist auch klar, dass man nicht alles selber reparieren kann – manchmal fehlt das Werkzeug, manchmal fehlt das Know-how. Gerade in neuen Siedlungen ist heute zudem vieles computergesteuert, da kann der Hauswart nicht viel ausrichten.

Wie steht es mit der Sozialkompetenz?

Ein Hauswart sollte grundsätzlich gut mit Menschen umgehen können. Hier im Bergacker ist das besonders wichtig, denn wir haben einen sehr internationalen Mietermix. Da gehört es auch zu meinen Aufgaben, darauf zu achten, dass alle miteinander klarkommen. Bei so vielen verschiedenen Kulturen ist Fingerspitzengefühl gefragt. Und wenn es um die Einhaltung der Regeln oder der Hausordnung geht, ist manchmal auch Nachdruck und Durchsetzungsvermögen nötig.

Was sagen Sie jemandem, der Hauswart werden will?

Die Arbeit ist streng, aber man kann sich den Tag selber einteilen. Diese Freiheit ist ein grosses Plus. Schön ist auch, dass die Arbeit nie langweilig wird. Es gibt jeden Tag eine Überraschung, eine neue Herausforderung und auch viele schöne kleine Momente. Ein Nachteil ist, dass man eigentlich nie richtig Feierabend hat. Ich werde auf allen möglichen Kanälen kontaktiert. Und zwar dann, wenn die Mieter am meisten Zeit haben – am Abend und am Wochenende. Deshalb sage ich immer: Den Hauswartsjob muss man leben und lieben. Ich bin mit den Gedanken immer bei meiner Siedlung: Kann ich etwas besser machen, habe ich etwas vergessen ...?

Welches ist Ihr wichtigstes Werkzeug?

Der gesunde Menschenverstand! Und gleich danach das Telefon und der Computer – ich habe sicher jeden Tag gegen 40 Nachrichten über die verschiedenen Kanäle.

Wie unterscheidet sich die Arbeit bei Habitat 8000 von Ihren früheren Jobs?

Es ist viel einfacher, wenn man direkt für die Eigentümerin arbeitet, anstatt für eine Verwaltung oder für eine externe Hauswartfirma. Denn je mehr Parteien involviert sind, desto träger wird das Ganze. Bei Habitat 8000 sind wir ein kleines, dynamisches Team und die Wege sind kurz. Das macht die Entscheidungen und auch die Arbeit speditiv und extrem effizient. Da können sich andere eine Scheibe abschneiden.

Andrea Jenal, 48

Betreut als Hauswart 233 Wohnungen in der Siedlung Bergacker, Zürich-Affoltern

«Mit den Gedanken bin ich immer bei meiner Siedlung.»





*Alban Morina über den Dächern
von Regensdorf im Ostring.*

ALBAN MORINA

«Immer das Gleiche tun wäre nichts für mich»

Wie sind Sie zum Hauswartberuf gekommen?

Ich habe die Lehre als Fachmann Betriebsunterhalt gemacht, also quasi den «kleinen Hauswart». Nach drei Jahren Berufspraxis absolvierte ich dann zusätzlich den eidgenössische Lehrgang zum Hauswart. Für die Aufgaben, die ich heute bei Habitat 8000 übernehme, ist diese Weiterbildung zwingend.

Wie sieht Ihr typischer Arbeitstag aus?

Meine erste Station ist meist die Siedlung Fahrweid, da ich gleich in Dietikon wohne. Wenn nichts Spezielles ansteht, mache ich hier zwischen 6.30 und 7.30 Uhr meinen Rundgang, räume auf, wische die Garage und erledige andere kleine Arbeiten. Oft treffe ich dabei bereits den einen oder anderen Mieter mit einem Anliegen. Danach fahre ich nach Regensdorf in mein Büro, schaue hier im Haus nach dem Rechten und erledige Administratives.



Was macht Ihr Portfolio speziell?

Die Liegenschaften sind verschieden alt und auf fünf Standorte verteilt. In Effretikon betreue ich ein sehr schönes, inventarisiertes Haus aus dem Jahr 1914 und eine weitere Liegenschaft von 1957. Dazu kommt Spreitenbach mit Baujahr 1964, Fahrweid von 1971, Regensdorf von 1972 und eine Liegenschaft in Winterthur, die erst 2018 erbaut wurde. Damit ist Abwechslung garantiert. Während bei älteren Liegenschaften schon mal die Heizung aussteigt, gibt es im neusten Haus kaum Reparaturen. Da geht es vor allem um die Pflege und Wartung. Ziel ist, dass auch in 20 Jahren alles noch gut in Schuss ist.

Welches sind Ihre wichtigsten Aufgaben?

Ich Sorge täglich dafür, dass alles gepflegt aussieht und in den Wohnungen alles reibungslos funktioniert. Dazu gehört auch, dass ich schnell vor Ort bin, wenn etwas nicht rundläuft. Zum Beispiel wenn es in einer Liegenschaft kein warmes Wasser hat. Meist kommen solche Meldungen nach Feierabend, denn die Mieter merken erst, wenn sie von der Arbeit nach Hause kommen, dass etwas nicht stimmt. Mein Ziel ist es, meinen Job so zu erledigen und zu koordinieren, dass die Verwaltung – in meinem Fall Susanne Angliker – von Reparatur- und Unterhaltsanfragen entlastet wird.

Welches ist Ihr wichtigstes Werkzeug?

Ich nehme lieber gleich meinen ganzen Werkzeugkoffer mit. Damit kann ich fast alles reparieren. Natürlich gibt es Ausnahmen, zum Beispiel Storen. Aber man muss als Hauswart auch gar nicht alles selber können. Viel wichtiger ist, dass man von allem etwas versteht. Nehmen wir nochmals das Beispiel Warmwasser. Ist der Brenner defekt? Ist es nur eine Pumpe? Das muss ich erkennen, damit ich gezielt den richtigen Spezialisten aufbieten kann.

Was gefällt Ihnen an Ihrem Job am meisten, was am wenigsten?

Am meisten gefällt mir die enorme Vielseitigkeit. Immer das Gleiche tun wäre nichts für mich. Obwohl gerade diese Vielseitigkeit auch ziemlich herausfordernd sein kann. Wenn ich beispielsweise am Rasenmähen bin und dann jemand anruft wegen einem Storen, gleichzeitig tropft irgendwo ein Wasserhahn und in einer anderen Siedlung funktioniert eine WC-Spülung nicht richtig. Da muss man aufpassen, dass man sich nicht verzettelt, sondern priorisiert und die anstehenden Aufgaben fokussiert erledigt.

«Ziel ist, dass auch in 20 Jahren alles noch gut in Schuss ist.»





Gibt es auch Dinge, die Sie stören?

Die 24-Stunden-Mentalität kann schon nervig sein. Klar, es gehört zu meinem Job, dass ich für die Mieter da bin. Aber ich würde mir doch wünschen, dass ich nicht um 23 Uhr Anrufe oder SMS bekomme wegen etwas, das auch bis zum nächsten Morgen warten kann. Was mich ebenfalls stört, sind Mieter, die undankbar sind, alles für selbstverständlich halten und zu den Liegenschaften keine Sorge tragen. Glücklicherweise ist das selten – die meisten meiner Mieter sind sehr nette, rücksichtsvolle Menschen.

Als Hauswart stehen Sie zwischen den Mietern und der Habitat 8000 – wie ist das für Sie?

Damit habe ich gar keine Mühe. Die Mieterschaft hat Rechte und sie bezahlt auch Miete. Als Hauswart Sorge ich dafür, dass wir ihre Bedürfnisse möglichst zu ihrer Zufriedenheit erfüllen. Andererseits können wir schlicht nicht alles machen, was auch noch wünschenswert und schön wäre. Hier vertrete ich dann die Position und die Anliegen der Habitat 8000 als Eigentümerin.

«Man muss als Hauswart nicht alles selber können – aber von allem etwas verstehen.»

Wie schafft man so ein grosses und weit verteiltes Portfolio alleine?

Obwohl ich über 200 Wohnungen an fünf verschiedenen Standorten habe, geht das sehr gut. Ich muss mich einfach organisieren und die Zeit optimal einteilen. So nutze ich beispielsweise die Autofahrten, um Telefonate mit Mietern, Handwerkern oder der Verwaltung zu erledigen. Aber ich schätze das: Es wird mir garantiert nie langweilig.

Können Sie gut abschalten?

In der ersten Zeit war das schon eine grosse Herausforderung, mittlerweile habe ich es gelernt. Aber auch heute noch fühle ich mich immer mit meinen Siedlungen und mit meinen Mietern verbunden. Hauswart ist ein 24-Stunden-Job.

Alban Morina, 27

Betreut als Hauswart 227 Wohnungen in den Siedlungen Ostring in Regensdorf, Büelrain-/Gutstrasse in Winterthur, Wirtwisstrasse in Fahrweid, Rotzenbühlstrasse in Spreitenbach und Bahnhof-/Bruggwiesenstrasse in Effretikon

Bilanz

Aktiven			
in CHF	Anhang	31.12.19	31.12.18
Flüssige Mittel		11 538 028	6 422 967
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		74 785	47 845
Übrige kurzfristige Forderungen		56 575	60 736
Aktive Rechnungsabgrenzung	2.1	1 693 515	1 816 345
Umlaufvermögen		13 362 903	8 347 894
Finanzanlagen	2.2	35 000	5 000
Sachanlagen			
Land und Gebäude	2.3	197 652 713	185 788 274
Baukonti		1 736 485	16 957 386
Anlagen und Einrichtungen		17 640	30 760
Total Sachanlagen		199 406 838	202 776 420
Anlagevermögen		199 441 838	202 781 420
Total Aktiven		212 804 741	211 129 314

Passiven			
in CHF	Anhang	31.12.19	31.12.18
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		414 956	60 404
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.4	990 806	1 690 806
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
Amortisation Darlehen BWO		5 531 000	758 000
Amortisation Grundverbilligungsvorschüsse BWO	2.5	0	1 595 000
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		95 824	367 738
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		5 626 824	2 720 738
Passive Rechnungsabgrenzung	2.6	3 626 385	3 191 520
Kurzfristiges Fremdkapital		10 658 971	7 663 468
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.7	1 602 117 796	1 605 026 602
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	2.8	350 000	5 881 000
Rückstellungen			
Erneuerungsfonds		28 511 633	26 849 405
Sonstige Rückstellungen		7 000	7 000
Total Rückstellungen		28 518 633	26 856 405
Langfristiges Fremdkapital		189 080 429	193 240 007
Fremdkapital		199 739 401	200 903 476
Aktienkapital		3 350 000	3 350 000
Gesetzliche Gewinnreserve		478 159	459 683
Freiwillige Gewinnreserve			
Gewinnvortrag		6 427 579	6 141 640
Jahresgewinn		3 004 603	3 695 515
Eigene Kapitalanteile	2.9	-195 000	-95 000
Eigenkapital		13 065 340	10 225 838
Total Passiven		212 804 741	211 129 314

Erfolgsrechnung

in CHF	Anhang	31.12.19	31.12.18
Bruttomietzinsenertrag		19 226 540	18 704 454
Leerstände		-379 755	-275 166
Sonstige betriebliche Einnahmen		106 574	106 994
Liegenschaftenertrag		18 953 359	18 536 282
Unterhalt und Reparaturen		-2 843 415	-2 660 210
Sonstiger betrieblicher Aufwand		-800 346	-383 992
Einlagen in Erneuerungsfonds		-2 865 599	-1 054 969
Rückzahlungen Grundverbilligungen des BWO		0	-5 495 000
Liegenschaftenaufwand		-6 509 360	-9 594 171
Verwaltungsaufwand			
Personalaufwand Verwaltung		-935 461	-943 620
Entschädigung Verwaltungsrat		-113 188	-99 000
Mietaufwand		-240 721	-156 697
Büro- und Verwaltungsaufwand		-456 984	-457 209
Verwaltungsaufwand		-1 746 354	-1 656 526
Abschreibungen		-5 437 249	-5 121 298
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		5 260 396	2 164 286
Finanzaufwand		-1 655 417	-1 678 471
Finanzertrag		0	0
Ausserordentlicher Ertrag	2.10	230 000	0
Betriebsergebnis vor Steuern		3 834 979	485 815
Direkte Steuern		-830 376	-116 300
Jahresgewinn		3 004 603	369 515

Anhang zur Jahresrechnung

1 Grundsätze der Rechnungslegung und der Bewertung

1.1 Allgemein

Die Jahresrechnung 2019 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. Aufgrund veränderter Zuordnung einiger Konten in die Jahresrechnungspositionen wurden zur besseren Vergleichbarkeit auch die entsprechenden Vorjahreswerte neu gegliedert. Dies hat keinen Einfluss auf das Ergebnis, sondern zeigt sich lediglich in der Darstellung.

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	31.12.19	31.12.18
Nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten	1 628 265	1 650 190
Diverses	65 250	166 155
Total	1 693 515	1 816 345

2.2 Finanzanlagen

in CHF	31.12.19	31.12.18
Genossenschaft Emissionszentrale für gem. Wohnbauträger EGW	5 000	5 000
Baugenossenschaft mehr als wohnen	30 000	-
Total	35 000	5 000

2.3 Land und Gebäude

in CHF	31.12.19	31.12.18
Land und Gebäude zu Anschaffungswerten	3 106 111 170	2 933 094 83
kumulierte Wertberichtigungen auf Gebäude	-1 129 584 58	-1 075 212 09
Total	1 976 526 58	1 857 882 74

2.4 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.19	31.12.18
Amortisation von Hypotheken und Darlehen	990 806	1 690 806

Anhang zur Jahresrechnung

2.5 Amortisation Grundverbilligungsvorschüsse

Im Zusammenhang mit der Rückzahlung der vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) ausgerichteten Grundverbilligungsvorschüsse (GVV), die im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) in den 1990er-Jahren gewährt wurden, vereinbarte das BWO mit der Habitat 8000 AG im Geschäftsjahr 2018, den Restsaldo der GVV vorzeitig in zwei Tranchen zu begleichen: CHF 5,2 Mio. per 31. Dezember 2018 und CHF 1,595 Mio. per 31. Januar 2019. Das BWO bestätigte im Februar 2019 den Erhalt der vereinbarten Zahlungen und die Ausbuchung des Restsaldos der GVV. Gleichzeitig entliess das BWO per 30. Juni 2019 die letzten 11 Siedlungen der Habitat 8000 AG aus dem WEG.

2.6 Passive Rechnungsabgrenzung

in CHF	31.12.19	31.12.18
Vorausbezahlte Mietzinse	-1 443 279	-1 391 275
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten	-1 779 464	-1 670 971
Diverses	-403 642	-129 275
Total	-3 626 385	-3 191 520

2.7 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.19	31.12.18
Hypotheken und Darlehen	1 524 117 796	1 527 026 602
Anleihen EGW	7 800 000	7 800 000
Total	1 602 211 796	1 605 026 602

2.8 Übrige langfristige Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.19	31.12.18
Darlehen BWO	-	5 531 000
Nachrangige Darlehen	350 000	350 000
Total	350 000	5 881 000

2.9 Eigene Kapitalanteile

in CHF	31.12.19	31.12.18
Bestand 1.1.	95 000	100 000
Verkäufe	-	-5 000
Käufe	100 000	-
Total	195 000	95 000

Die per Stichtag 195 (Vorjahr 95) selbst gehaltenen Aktien haben einen Nennwert von CHF 1000.

2.10 Total ausserordentlicher Ertrag

in CHF	31.12.19	31.12.18
Auflösung nicht mehr benötigter Reserven	230 000	-

3 Weitere Angaben

3.1 Vollzeitstellen

	31.12.19	31.12.18
Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	12	12

3.2 Nicht bilanzierte Miet- und Leasingverpflichtungen

in CHF	31.12.19	31.12.18
Nicht bilanzierte Miet- und Leasingverbindlichkeiten		
Bis 1 Jahr	137 222	124 854
2 bis 5 Jahre	456 431	496 056
Über 5 Jahre	-	41 310
Total	593 653	662 220

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

3.3 Verpfändete Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

in CHF	31.12.19	31.12.18
Buchwert der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten Liegenschaften	181 235 652	184 523 568
Nominalwert der auf Liegenschaften verpfändeten Schuldbriefe	202 267 975	202 267 975

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	31.12.19	31.12.18
Zugeteilt an Verwaltungsräte per 1.1.	10 000	5 000
Veränderung im Geschäftsjahr	-	5 000
Total	10 000	10 000

Die per Stichtag von den Verwaltungsräten gehaltenen Aktien umfassen 10 (Vorjahr 10) Aktien mit einem Nennwert von CHF 500 und 5 (Vorjahr 5) Aktien mit einem Nennwert von CHF 1000.

3.5 Nettoauflösung stille Reserven

Im Geschäftsjahr 2019 wurden stille Reserven im Umfang von CHF 230000 aufgelöst.

3.6 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag hat sich das Coronavirus weltweit ausgebreitet, weshalb die Schweiz drastische Massnahmen zur Eindämmung der Verbreitung des Virus umsetzt. Diese Massnahmen schränken unter anderem die Bewegungs- und Reisemöglichkeiten ein und reduzieren auch die wirtschaftliche Leistung massgeblich. Es ist zurzeit nicht einschätzbar, wie lange diese Massnahmen und die allgemeine Verunsicherung einen negativen Einfluss auf die Jahresrechnung der Habitat 8000 für das Geschäftsjahr 2020 haben werden.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

in CHF	31.12.19	31.12.18
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	9 432 182	6 511 155
Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Ausrichtung einer Dividende von 2 Prozent (Vorjahr: 2 Prozent)*	63 100	65 100
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	150 230	18 476
Vortrag auf neue Rechnung	9 218 852	6 427 579
	9 432 182	6 511 155

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

Bericht der Revisionsstelle



KPMG AG
Audit

Räffelstrasse 28
CH-8045 Zürich

Postfach
CH-8036 Zürich

T +41 58 249 31 31
E infozurich@kpmg.com
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 24 bis 30 des Geschäftsberichts der Habitat 8000 AG für das am 31. Dezember 2019 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, 7. Mai 2020

Immobilienportfolio

PLZ / Ort	Siedlung	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

						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	2900000
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	18048905	15824000
		1			70	25				25	16881149	17000000
16					56	70	8	1	15	94	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	3890000
5					23	13	3		3	19	12264248	10450000
48					72	135				135	33527179	24552120
					51	50	2		4	56	16475526	12394000
2	8				65	35			1	36	12860137	15213000
94	11	1	2	4	1243	664	49	6	76	795	310611170	286056820

Impressum

Herausgeber: Habitat 8000 AG

Gestaltung: SNK Identities AG

Fotografie/Bildmaterial: Teresa Hess (Catch The Moment), Anja Wurm, André Maurer, Habitat 8000 AG

Foto Titelbild: Siedlung Churerstrasse, Pfäffikon SZ

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