

HABITAT 8000 AG

Wohnbaugesellschaft zürcherischer Organisationen



Geschäftsbericht 2016

Das Wichtigste in Kürze

Gesellschaft	Gründung	10. Dezember 1990
	Wandlung in eine Aktiengesellschaft	14. November 2002
	Anzahl Aktionäre	50
	Vollzeitstellen	über 10
Portfolio	Anzahl Liegenschaften	20
	Anzahl Wohnungen	1'196
	Anzahl Mietobjekte	1'929
	Anzahl Ersatzneubauprojekte	2
	Anlagewert Liegenschaften	CHF 272'645'392
Finanzen	Bilanzsumme	CHF 195'957'615
	Aktienkapital	CHF 3'350'000
	Eigenkapital	CHF 9'183'871
	Fremdkapital	CHF 186'773'744
	Ertrag aus Vermietung	CHF 18'070'579
	Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF 4'531'984
	Ertragsüberschuss	CHF 2'471'794

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	Seite 5
Organe und Mitarbeitende	Seite 6
Jahresbericht	Seite 8
Jahresrechnung mit Anhang	Seite 12
Revisionsbericht	Seite 21
Liegenschaftenverzeichnis	Seite 22

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren

Im vergangenen Jahr konnten wir 25 Jahre HABITAT 8000 feiern. Was als Genossenschaftsverband begann, hat sich als gemeinnützige Aktiengesellschaft bewährt. Ein Blick in die Bücher zeigt, wie sich das unternehmerische Risiko der Gründergeneration heute auszahlt. Die HABITAT 8000 besitzt rund 1'200 günstige Wohnungen und trägt damit im Wirtschaftsraum Zürich zu zahlbarem Wohnraum für eine breite Bevölkerung bei. Diesem Auftrag will der Verwaltungsrat auch in Zukunft treu bleiben und die Finanzkraft der Gesellschaft nutzen, um moderat weiter zu wachsen. So konnte 2016 ein Mehrfamilienhaus in Zürich-Seebach dem Bestand zugeführt werden und wir hoffen, dass in Zukunft insbesondere an bestehenden Standorten weitere Liegenschaften dazu kommen.

Aber es gilt auch das bisherige Portefeuille weiter zu entwickeln. So konnte in der Zwischenzeit bei den Ersatzneubauprojekten in Winterthur und Zürich mit dem Ersatzneubau begonnen werden. Wir werden auch mit den kommenden Projekten unseren Bestand verjüngen und mittels Verdichtung mehr Wohnraum gewinnen.

Auch wenn das vergangene Geschäftsjahr keine sehr grosse Wellen geworfen hat – in der Organisation konnten wir viele Grundlagen erarbeiten die uns helfen, die HABITAT 8000 auch in Zukunft strategisch zu führen und fit zu halten. So wurde eine Portfolioanalyse durchgeführt, steuerliche Fragen geklärt, die Finanzstrategie überprüft und angepasst und vieles mehr. Nachhaltiger Erfolg hängt immer mit unternehmerischem Handeln zusammen, aber ist meist auch Folge eines guten Teamworks. Die Zusammenarbeit im Verwaltungsrat und mit

der Geschäftsleitung macht Freude und ist geprägt von Professionalität, Effizienz und Kameradschaft. Der Mensch und das Gemeinwohl stehen im Vordergrund, nicht die Rendite. So ist es ein Privileg, sich für die HABITAT 8000 einsetzen zu dürfen.

Allen, die zum Erfolg der HABITAT 8000 beitragen, gehört mein Dank. Unseren Mitarbeitenden und Geschäftspartnern. Unseren Aktionären, die uns tragen und ihr Vertrauen schenken. Viele Samen sind gesät. Ich freue mich, wenn wir gemeinsam unser Potential auch in den kommenden Jahren weiter nutzen und so die Saat aufgehen kann.

Im Namen des Verwaltungsrats

Peter Schmid, Präsident

Organe und Mitarbeitende

Verwaltungsrat

Präsident	<p>Peter Schmid Jahrgang 1959 eMBA Universität Fribourg Mitglied im Verwaltungsrat seit 2006, Präsident seit 30.06.2015 Weitere Mandate/Funktionen: Präsident Allgemeine Baugenossenschaft Zürich 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 Inhaber KDK P. Schmid, Beratung von Non-Profit-Unternehmungen</p>
Vizepräsident	<p>Othmar Räbsamen Jahrgang 1964 Eidg. dipl. Betriebsökonom FH und eidg. dipl. Immobilientreuhänder Mitglied im Verwaltungsrat seit 2012, Vizepräsident seit 30.06.2015 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 Martin Rutz
 Jahrgang 1962
 Bauführerdiplom IBZ, Bauleiterdiplom HFP und Projektleitung SIA/Form
 Mitglied im Verwaltungsrat seit 2012
 Weitere Mandate/Funktionen:
 Verwaltungsrat Meier + Steinauer AG

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

Revisionsstelle

Gesellschaft KPMG AG, Badenerstrasse 172, 8004 Zürich

Leitender Revisor Jürg Meisterhans

Geschäftsstelle und Hauswartung

Geschäftsführer Philip Blum
 Lic. phil., eidg. dipl. Immobilientreuhänder

Leiterin Finanzen Ines Vogler

Leiter Bau Patrick Bär

Bewirtschaftung Danielle Schaffner
 Almir Hajrudini

Hauswartung Amadeu Da Cunha
 Andrea Jenal
 Kurt Leeb
 Manuel Veloso
 Walter Zinniker

Jahresbericht

Das Geschäftsjahr 2016 stand ganz im Zeichen von Entwicklung und Kontinuität. Einerseits wurden strategische Grundlagen überarbeitet sowie Anpassungen innerhalb der Organisation vorgenommen. Andererseits konnten die laufenden Bau- und Unterhaltsprojekte sowie die administrative und technische Bewirtschaftung der Liegenschaften gewohnt effizient und erfolgreich abgewickelt werden.

Geschäftsverlauf

Insbesondere an zentralen Lagen wird bezahlbarer Wohnraum nach wie vor sehr stark nachgefragt. Folglich hat im Berichtsjahr die Vermietung keine allzu grossen Schwierigkeiten bereitet. Mit 0.44% verbleibt die Wohnungsleerstandquote auf einem marginalen Niveau. Über das Gesamtportfolio beträgt die Leerstandquote ebenfalls tiefe 1.39%. Dennoch ist festzustellen, dass es in der Agglomeration vereinzelt zu längeren Vermarktungszeiten kommen kann. Die Mieterfluktuation liegt mit 14.45% über dem Vorjahreswert. Dies ist in erster Linie auf die gehäuften Wechsel in den Ersatzneubauliegenschaften Gorwiden und Winterthur zurückzuführen. Vernachlässigbar sind mit 0.004% die Debitorenverluste. 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 fand zu Jahresbeginn die Übernahme der Verwaltungsakten der im 2015 erworbenen Liegenschaften Im Schwanen in Wallisellen und Dübendorfstrasse in Zürich statt. Damit wurden dem Bestand 21 neue Wohnungen hinzugefügt. Die neuen Objekte und deren Bewohner reibungslos in die

bestehende Struktur der HABITAT 8000 zu überführen – das ist in diesem Zusammenhang jeweils die grösste Herausforderung. Auch die diversen Bau- und Unterhaltsprojekte haben die HABITAT 8000 auf Trab gehalten. So wurden u.a. in den Liegenschaften Rotzenbühlstrasse und Birchstrasse die Liftanlagen erneuert und bei der Liegenschaft Bernina-/Hofwiesenstrasse die Fassade saniert. Diese Projekte werden jeweils eng begleitet und fortlaufend auf Kosten, Termine und Qualität hin überprüft. Im Berichtsjahr haben Verwaltungsrat und Geschäftsleitung zudem diverse Kaufgeschäfte in der Region Zürich begutachtet. Kurz vor Jahreswechsel konnte schliesslich die Liegenschaft Ettenfeldstrasse in Zürich-Seebach erworben und damit weitere 12 Wohnungen dauerhaft der Spekulation entzogen werden. Die Liegenschaft Ettenfeldstrasse liegt in unmittelbarer Nähe zur Bestandesliegenschaft Sandacker. Die HABITAT 8000 hat sich 2016 auch als Organisation aktiv in die gemeinnützige Wohnbaubranche eingebracht, u.a. mit dem Beitritt zur IG pro zürich 12 sowie zur Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger. Letztlich darf von einem äusserst erfreulichen Geschäftsjahr gesprochen werden. In sämtlichen Bereichen kann der HABITAT 8000 eine gesunde Entwicklung attestiert werden.

Verwaltungsrat

Insgesamt berief der Verwaltungsrat im Berichtsjahr sechs Sitzungen ein und durfte dabei Daniel Muff als neues Mitglied in seinen Reihen begrüssen. Der Verwaltungsrat gab für das Berichtsjahr mehrere Ziele aus. Im Zentrum stand dabei die Analyse der Portfoliostruktur. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse bestätigen den bisherigen

Kurs der Langfristplanung: Grössere Anpassungen bei den einzelnen Objektstrategien waren keine vorzunehmen. Ein besonderes Augenmerk wurde auf die Siedlung Bergacker gelegt, für deren künftige Entwicklung eine erste Auslegeordnung vorgenommen wurde. Zudem führte der Verwaltungsrat Mitte Jahr eine Selbstevaluation durch, um die eigene Tätigkeit beurteilen und verbessern zu können.

Nach dem tragischen Hinschied von Ralf Escher 2015 hatte Martin Rutz die Leitung der Baukommission ad interim übernommen. Seit Juli 2016 wird nun die Baukommission von Daniel Muff geleitet. Neben der Revision der laufenden Bau- und Unterhaltsprojekte standen die Harmonisierung der Unterhalts- und Langfristplanung sowie die Neuorganisation der Baukommission im Fokus. In der Finanzkommission, der Othmar Räbsamen vorsteht, hat man sich insbesondere mit steuerlichen Fragen befasst und die Finanzstrategie überarbeitet.

Generalversammlung

An der Generalversammlung 2016 – die traditionsgemäss im Zoo Zürich abgehalten wurde – konnte zur Freude aller Anwesenden die Feier zum 25-Jahr-Jubiläum der HABITAT 8000 begangen werden. Unter den zahlreichen Aktionären, Gästen und Mitarbeitenden waren auch die Gründungsmitglieder Rosmarie Wyss, Fritz Nigg, Peter Strässler, Ruedi Indergand und Otto Buchmeier zugegen. Als Jubiläumsgeschenk folgte ein Gastbeitrag von Zoodirektor Dr. Alex Rübel zum Thema „Tiere und ihr Habitat“. Zudem durfte der Zoodirektor einen Spendencheck über CHF 25'000 entgegennehmen, der von Peter Schmid im Namen der HABITAT 8000 übergeben wurde.

Die Generalversammlung wurde das erste

Mal unter der Leitung der neuen Führungsriege durchgeführt. Auf der Tagesordnung stand neben den üblichen Traktanden u.a. die Ersatzwahl in den Verwaltungsrat. Daniel Muff wurde dabei von den versammelten Aktionären einstimmig gewählt.

Personelles

Da die Bau- und Unterhaltstätigkeit in den nächsten Jahren zunehmen wird, hat die HABITAT 8000 beschlossen, den Fachbereich Bau zu professionalisieren. Vor diesem Hintergrund durfte Patrick Bär im März 2016 die neu geschaffene Stelle als Leiter Bau antreten. Er übernimmt dabei die Rolle des Bauherrenvertreters, agiert als Drehscheibe zwischen den internen und externen Stellen und betreut diverse Bau- und Unterhaltsprojekte. Dadurch werden Baukommission, Geschäftsleitung und Bewirtschaftung operativ entlastet und können sich vermehrt ihren eigentlichen Kernaufgaben zuwenden. Bei der internen Reorganisation konnte Patrick Bär entscheidend mitwirken, insbesondere bei der Erarbeitung der notwendigen Grundlagen sowie beim Neuaufbau der Strukturen und Prozesse.

Die HABITAT 8000 per Ende Mai auf eigenen Wunsch verlassen hat Balz Mettler, Hauswart der Liegenschaft Churerstrasse. Sein Nachfolger, Walter Zinniker, konnte die Stelle Anfang Mai antreten und hat seither gezeigt, dass er für diese Aufgabe bestens geeignet ist.

Manuel Veloso durfte 2016 sein 10-jähriges Firmenjubiläum feiern. Ihm sei an dieser Stelle für seine langjährige Tätigkeit bei der HABITAT 8000 ein herzliches Dankeschön ausgesprochen.

Almir Hajrudini, Bewirtschafter, hat im Herbst mit dem Lehrgang MAS in Real Estate Management begonnen.

Aktionäre

Die Baugenossenschaft der Strassenbahner hat 2016 ihre Beteiligung an der HABITAT 8000 gekündigt. Begründet wurde die Kündigung damit, dass die Beteiligung seinerzeit als Aufbauhilfe gedacht und somit als zeitlich befristet vorgesehen gewesen sei. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung können diesen Entscheid nachvollziehen und möchten sich für das langjährige Engagement bedanken. Erfreulicherweise konnten die von der Baugenossenschaft der Strassenbahner gehaltenen Anteile sowie die von der HABITAT 8000 gehaltenen eigenen Aktien unter den bestehenden Aktionären vergeben werden. Der Verwaltungsrat war dabei auf eine ausgewogene und faire Vergabe unter den Genossenschaftsaktionären bedacht. Das entgegengebrachte Vertrauen der Aktionäre sei an dieser Stelle herzlich verdankt.

Ersatzneubauten und Projektentwicklungen

Ersatzneubau Büelrain:

Nach Jahren der Vorbereitung und Planung konnte im April 2016 beim Projekt „Lichtblick“ vom Architekturbüro Beat Rothen mit den Bauarbeiten begonnen werden. Da es sich um den ersten Ersatzneubau in der Geschichte der HABITAT 8000 handelt, kam dem Spatenstich eine besondere Bedeutung zu.

Bei Liegenschaften, die durch einen Neubau ersetzt werden, verpflichtet sich die HABITAT 8000 zu einem sozialverträglichen Handeln und informiert die Bewohner jeweils frühzeitig und fortlaufend zu den Projektfortschritten. So konnte für alle Mieter in Winterthur eine gute Nachfolgelösung gefunden werden.

Die Bauarbeiten finden in einem äusserst anspruchsvollen Gelände statt und verlangen den Unternehmern viel ab. Hinzu

kamen im Juni 2016 witterungsbedingte Schwierigkeiten im Zusammenhang mit der Baugrubensicherung, die aber zeitnah und erfolgreich behoben werden konnten. Mittlerweile laufen die Arbeiten gemäss Terminprogramm. Der Erstbezug der 23 Wohnungen ist für Frühjahr 2018 vorgesehen.

Ersatzneubau Gorwiden:

Das Bewilligungsverfahren zum Projekt „Handle with Care“ vom Architekturbüro Egli Rohr Partner gestaltete sich schwieriger als erwartet, wodurch der Baubeginn – ursprünglich vorgesehen für Oktober 2016 – auf April 2017 verschoben werden musste. In dieser Phase konnten einige Wohnungen dem Verein Jugendwohnnetz zur Zwischennutzung überlassen werden. Im Juli 2016 lag schliesslich die rechtskräftige Baubewilligung vor. Da die Zeit bis Baubeginn äusserst knapp bemessen war, wurde für die Pendenzenbearbeitung aus der Baubewilligung und die provisorische Ausführungsplanung ein straffes Terminprogramm vorgegeben. Parallel dazu wurde das erste Submissionspaket lanciert. Dabei konnten erfreulicherweise auch Unternehmen aus dem Kreis der Aktionäre reüssieren. Mittlerweile haben die Bauarbeiten begonnen. Der Erstbezug der 35 Wohnungen ist ebenfalls für Frühjahr 2018 vorgesehen.

Projektentwicklung Altwiesen-/Dübendorfstrasse:

Im Geviert Altwiesen-/Dübendorfstrasse befindet sich eine Wohnüberbauung aus den 1950er-Jahren. Ehemals gesamthaft erstellt, befinden sich die Mehrfamilienhäuser heute im Besitz verschiedener Grundeigentümer, u.a. auch der HABITAT 8000. Wie bei vielen Siedlungen aus dieser Erstellungszeit stellt sich hier die Frage nach dem Umgang mit der vorhandenen Substanz. Neben qualitativen Aspekten drängt

sich insbesondere eine Erneuerung auf, da bei den Liegenschaften teilweise erhebliche Ausnutzungsreserven vorhanden sind. Aus diesem Grund hat sich eine grosse Mehrheit der Grundeigentümer dazu entschlossen, die planerischen und rechtlichen Voraussetzungen für die optimale Ausnutzung der vorhandenen Nutzungsreserven ausserhalb eines amtlichen Verfahrens zu schaffen. Dazu wurde im Herbst 2010 eine einfache Gesellschaft gegründet. Angesichts der offenen Aufgabenstellung und der komplexen Grundeigentümerstruktur ist dieses Unterfangen äusserst anspruchsvoll. Trotzdem konnten seither schöne Erfolge gefeiert werden. Aktuell werden die Planungsinstrumente erarbeitet und rechtlich abgesichert. Der Realisierungszeitpunkt ist momentan schwierig abzuschätzen – dies aufgrund der Abhängigkeiten innerhalb der einfachen Gesellschaft sowie zum Planungsrecht.

Projektentwicklung Bergacker:

Die im Jahr 1955 erstellte Siedlung Bergacker ist mit 233 Wohnungen die grösste Überbauung der HABITAT 8000 und erstreckt sich über eine Grundstücksfläche von rund 24'000 m². Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung des Standorts hat man sich entschieden, zusammen mit der benachbarten Eigentümerin Swiss Life, die ebenfalls mehrere Grundstücke in diesem Perimeter besitzt, eine Machbarkeitsstudie in Auftrag zu geben. Bevor das weitere Vorgehen festgelegt werden kann, sind die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie auszuwerten.

Ausblick

Die HABITAT 8000 möchte auch in den nächsten Jahren massvoll und nachhaltig wachsen. Im Vordergrund stehen dabei Ersatzneubauten mit Ausnutzungspoten-

tial sowie die aktive Arrondierung bei bestehenden Standorten. Dabei verfolgt die HABITAT 8000 eine verantwortungsvolle Erneuerungsstrategie des Portfolios unter Einbezug der gesamten Lebensdauer der Liegenschaften.

Philip Blum, Geschäftsführer

Jahresrechnung

Bilanz

in CHF	Anhang	31.12.2016	31.12.2015
Aktiven			
Flüssige Mittel		17,065,043	19,980,075
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		24,342	54,799
Übrige kurzfristige Forderungen		66,846	156,251
Aktive Rechnungsabgrenzung	2.1	1,634,454	1,999,680
Total Umlaufvermögen		18,790,685	22,190,805
Sachanlagen			
<i>Land und Gebäude</i>	2.2	172,328,471	174,406,846
<i>Anlagen und Einrichtungen</i>		34,400	-
<i>Baukonti</i>		4,799,059	2,397,067
Total Sachanlagen		177,161,930	176,803,913
Finanzanlagen	2.3	5,000	-
Total Anlagevermögen		177,166,930	176,803,913
Total Aktiven		195,957,615	198,994,718

Jahresrechnung

Bilanz

in CHF	Anhang	31.12.2016	31.12.2015
PASSIVEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		208,872	264,711
<i>Amortisation von Hypotheken und Faustpfanddarlehen</i>		2,511,842	2,274,450
Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		2,511,842	2,274,450
<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>	2.5	478,613	4,367,951
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		4,736,613	8,625,951
Passive Rechnungsabgrenzung	2.6	3,943,847	3,987,195
Total kurzfristiges Fremdkapital		11,401,174	15,152,307
<i>Hypotheken und Faustpfanddarlehen</i>		137,121,020	137,449,282
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		137,121,020	137,449,282
<i>Darlehen BWO</i>		7,047,000	7,805,000
<i>Nachrangige Darlehen</i>		350,000	350,000
Total übrige langfristige Verbindlichkeiten		7,397,000	8,155,000
<i>Erneuerungsfonds</i>		29,546,676	29,711,990
<i>Rückstellungen für WEG-Liegenschaften</i>		1,300,000	1,300,000
<i>Sonstige Rückstellungen</i>		7,875	324,875
Total Rückstellungen		30,854,551	31,336,865
Total langfristiges Fremdkapital		175,372,571	176,941,147
Total Fremdkapital		186,773,744	192,093,454
Aktienkapital		3,350,000	3,350,000
Gesetzliche Gewinnreserve		296,977	243,087
Freiwillige Gewinnreserven			
Gewinnvortrag		3,190,100	2,494,937
Jahresgewinn		2,471,794	888,241
Eigene Kapitalanteile	2.7	-125,000	-75,000
Total Eigenkapital		9,183,870	6,901,264
Total Passiven		195,957,615	198,994,718

Jahresrechnung

Erfolgsrechnung

in CHF	Anhang	31.12.2016	31.12.2015
Bruttomietzinsertrag		18,070,579	18,013,860
Leerstände		-251,893	-172,110
Sonstige betriebliche Einnahmen		103,993	96,006
Total Liegenschaftenertrag		17,922,679	17,937,756
Unterhalt und Reparaturen		-1,475,761	-1,701,351
Sonstiger betrieblicher Aufwand		-205,436	-52,789
Einlage in Erneuerungsfonds		-1,904,059	-2,538,578
Rückzahlungen Grundverbilligungen des BWO		-3,500,000	-3,500,000
Total Liegenschaftenaufwand		-7,085,256	-7,792,718
<i>Personalaufwand Verwaltung</i>		-680,505	-687,595
<i>Entschädigung Verwaltungsrat</i>		-56,850	-44,450
<i>Mietaufwand</i>		-144,480	-309,672
<i>Büro- und Verwaltungsaufwand</i>		-366,680	-315,284
Total Verwaltungsaufwand		-1,248,514	-1,357,001
Abschreibungen		-5,056,924	-6,101,959
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		4,531,984	2,686,078
Finanzaufwand		-1,594,685	-1,608,468
Finanzertrag		1,450	1,449
Ausserordentlicher Ertrag	2.8	750,000	98,400
Ausserordentlicher Aufwand	2.8	-624,555	-
Betriebsergebnis vor Steuern		3,064,194	1,177,459
Direkte Steuern		-592,401	-289,218
Jahresgewinn		2,471,794	888,241

1 GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG UND DER BEWERTUNG

1.1 ALLGEMEIN

Die Jahresrechnung 2016 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

Einzelne Liegenschaften werden kurz- und mittelfristig durch Neubauten ersetzt. Im Geschäftsjahr 2012 wurde daher aufgrund der beabsichtigten Bauprojekte (vorgesehen in den Jahren 2015, 2021 und 2022) die Abschreibungsmethodik der betroffenen Liegenschaften 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	31.12.2016	31.12.2015
Nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten	1,633,343	1,993,301
Diverses	1,111	6,379
Total	1,634,454	1,999,680

2.2 LAND UND GEBÄUDE

in CHF	31.12.2016	31.12.2015
Land und Gebäude zu Anschaffungswerten	272,645,392	272,186,355
kumulierte Wertberichtigungen auf Gebäude	-100,316,921	-97,779,508
Total Land und Gebäude zu Buchwerten	172,328,471	174,406,846

2.3 FINANZANLAGEN

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

2.4 AMORTISATION GRUNDVERBILLIGUNGSVORSCHÜSSE

in CHF	2016	2015
Aus künftigen Einnahmen zurückzuzahlende nicht bilanzierte Bundesvorschüsse auf WEG-Liegenschaften per 01.01.	53'300'082	55'577'877
Amortisation in Geschäftsjahr	-3'500'000	-3'500'000
Aufgelaufene kalkulatorische Zinsen in Geschäftsjahr	1'033'386	1'222'205
Aus künftigen Einnahmen zurückzuzahlende nicht bilanzierte Bundesvorschüsse auf WEG-Liegenschaften per 31.12.	50'833'468	53'300'082

Von den insgesamt 20 Siedlungen der HABITAT 8000 AG sind per 31.12.2016 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. Oktober 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. März 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 SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in CHF	31.12.2016	31.12.2015
Offene Restzahlung aus Kauf Liegenschaft Im Schwanen, Wallisellen	-	4'300'000
Diverses	478'613	67'951
Total	478'613	4'367'951

Aus dem Kauf der Liegenschaft Im Schwanen in Wallisellen bestand per 31.12.2015 eine Restverbindlichkeit von CHF 4.3 Mio., welche im Januar 2016 beglichen wurde. Per 31.12.2016 bestanden keine wesentlichen Verbindlichkeiten.

2.6 PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

in CHF	31.12.2016	31.12.2015
Vorausbezahlte Mietzinse	-1'244'020	-1'354'671
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten	-1'616'750	-1'828'434
Diverses	-1'083'076	-804'091
Total	-3'943'846	-3'987'195

2.7 EIGENE KAPITALANTEILE

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

Eigene Kapitalanteile 2015	Anzahl	Wert in CHF
Bestand eigener Aktien per 01.01.	150	75'000
Verkäufe	-	-
Käufe	-	-
Total eigene Aktien per 31.12.	150	75'000

2.8 AUSSERORDENTLICHER AUFWAND UND ERTRAG

Ausserordentlicher Ertrag	31.12.2016	31.12.2015
Auflösung diverser nicht mehr benötigter Rückstellungen	750'000	-
Erlös aus dem Verkauf eines Landteilstücks an der Hohlstrasse 114 und Vergütung für Ankerrechte, die im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt auf dem benachbartem Grundstück entrichtet wurde.	-	98'400
Total ausserordentlicher Ertrag	750'000	98'400

Ausserordentlicher Aufwand	31.12.2016	31.12.2015
Nachsteuern für nicht anerkannte Rückstellungen und Abschreibungen in den Jahren 2013, 2014 und 2015	624'555	-
Total ausserordentlicher Aufwand	624'555	-

3 WEITERE ANGABEN

3.1 VOLLZEITSTELLEN

	31.12.2016	31.12.2015
Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt:	über 10	über 10

3.2 NICHT BILANZIERTE LEASING- UND MIETVERPFLICHTUNGEN

in CHF	31.12.2016	31.12.2015
Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten		
bis 1 Jahr	3,198	3,198
2 bis 5 Jahre	4,945	8,143
über 5 Jahre		-
Nicht bilanzierte Mietverpflichtungen		
bis 1 Jahr	124,274	124,274
2 bis 5 Jahre	497,098	497,098
über 5 Jahre	289,974	414,248
Total	919,488	1,046,961

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

in CHF	31.12.2016	31.12.2015
Buchwert der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten Liegenschaften.	154,800,838	149,956,461
Nominalwert der auf Liegenschaften verpfändeten Schuldbriefe	181,872,975	179,472,975

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

3.4 BETEILIGUNGSRECHTE FÜR VERWALTUNGSRÄTE UND GESCHÄFTSLEITUNG

2016	Anzahl Aktien	Wert in CHF
Zugeteilt an Verwaltungsräte per 01.01.2016	10	5,000
Veränderung im Geschäftsjahr 2016	-	-
Total	10	5,000

2015	Anzahl Aktien	Wert in CHF
Zugeteilt an Verwaltungsräte per 01.01.2015	10	5,000
Veränderung im Geschäftsjahr 2015	-	-
Total	10	5,000

3.5 NETTOAUFLÖSUNG STILLE RESERVEN

in CHF	31.12.2016	31.12.2015
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.

Jahresrechnung

Antrag

in CHF	31.12.2016	31.12.2015
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	5,661,893	3,383,177
Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Ausrichtung einer		
Dividende von 2.25% * (im VJ 1.75+2.5%)	75,375	139,188
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	123,590	53,890
Vortrag auf neue Rechnung	5,462,929	3,190,100
	5,661,893	3,383,177

* 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 Wohnbaugesellschaft zürcherischer Organisationen, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der HABITAT 8000 AG Wohnbaugesellschaft zürcherischer Organisationen für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese 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 Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

KPMG AG

Jürg Meisterhans
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

David Schweizer

Zürich, 03. Mai 2017

Beilagen:

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

Liegenschaftenverzeichnis

Siedlung	Baujahr	Häuser	Wohnungen									
			1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	
Gorwiden	1950	4			6	12		6		6		
Bernina-/Hofwiesenstr.	1953	4	3	3	1	3	15	3	4	1		
Altwiesenstr.	1952	6		1		17	27		8		1	
Sandacker	1963	2	24		12							
Fahrweid	1971	5			17		17		17			
Wallisellen 1	1963	2			24		12					
Regensdorf	1972	1			17		1	51				
Spreitenbach	1964	2	16					39		2	8	
Bergacker	1955	39	2		25	17	145		44			
Bachmattstr.	1966	1	31									
Kloten	1975	6	8		1	15		16		16		
Brauer-/Hohlstr.	1933	13			90	6	42					1
Birchstr.	1967	6	28		16		10	30	18	10		
Dreispietz	1952	6			18	18		18				
Kanzlei-/Pflanzschulstr.	1951	7	11		35	5	25	9				
Pfäffikon SZ	1993	8				8		16		48		
Dübendorfstr.	1955	1					6		3			
Wallisellen 2	1962	2					6		6			
Ettenfeldstr.	1976	2		6		6						
Total		117	123	10	262	107	306	188	100	83	10	

				Nebenobjekte								
5.5	6	Loft	Total	APP	TGP	GB	MP/VP	GW	BR	Total	Anlagewert	GVW
			30	4		16				20	6'453'375	6'951'800
			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	4'287'800
			51	7	39	4	5		4	59	16'475'526	12'394'000
			36	12	11				1	24	7'461'565	6'376'750
1			70	25						25	16'881'149	14'341'900
			65	19		16				35	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	10	86	15'574'600	12'431'300
	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	25'245'950
			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
1	2	4	1'196	236	301	92	42	3	59	733	272'051'392	255'318'800

Legende

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

Nicht aufgeführt: Winterthur (Ersatzneubau)

Impressum

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

HABITAT 8000 AG
Limmatstrasse 107
8005 Zürich

Tel. 044 268 10 68
Fax 044 268 10 60

info@habitat8000.ch
www.habitat8000.ch