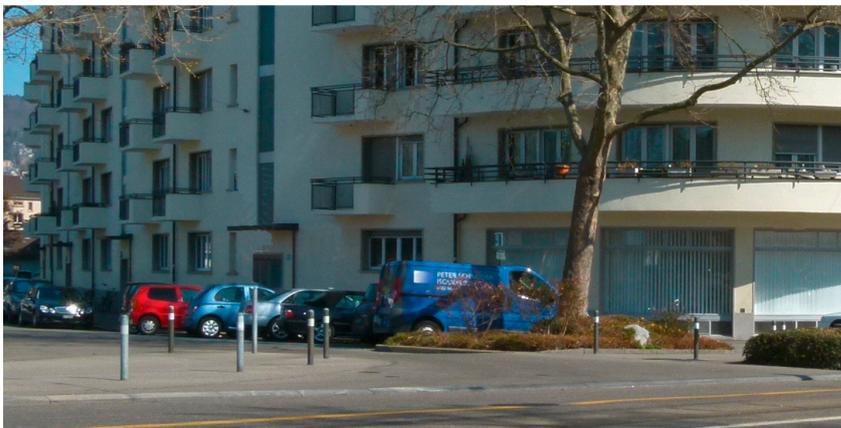


HABITAT 8000 AG

Wohnbaugesellschaft zürcherischer Organisationen



Geschäftsbericht 2015

Das Wichtigste in Kürze

Gesellschaft	Gründung	10. Dezember 1990
	Wandlung in eine Aktiengesellschaft	14. November 2002
	Anzahl Aktionäre	52
	Vollzeitstellen	über 10
Portfolio	Anzahl Liegenschaften	19
	Anzahl Wohnungen	1'211
	Anzahl Mietobjekte	1'942
	Anzahl Ersatzneubauprojekte	2
	Anlagewert Liegenschaften	CHF 272'186'355
Finanzen	Bilanzsumme	CHF 198'994'718
	Aktienkapital	CHF 3'350'000
	Eigenkapital	CHF 6'901'264
	Fremdkapital	CHF 192'093'454
	Ertrag aus Vermietung	CHF 18'013'860
	Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF 2'686'078
	Jahresgewinn	CHF 888'241

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	Seite 2
Organe und Mitarbeitende	Seite 3
Jahresbericht	Seite 5
Jahresrechnung mit Anhang	Seite 8
Revisionsbericht	Seite 15
Liegenschaftenverzeichnis	Seite 16

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren

Das vergangene Geschäftsjahr hat in der HABITAT 8000 viel Freud, aber auch Leid hinterlassen. Für uns alle einschneidend war der Abschied von unserem geschätzten Kollegen Ralph Escher. Er verstarb nach längerer Krankheit. Bis zuletzt hat er sich als Leiter der Baukommission aktiv und mit grossem Engagement für die laufenden Bauprojekte eingesetzt. Der Abschied schmerzte, aber wir sind dankbar für das, was er uns und unserer Organisation gegeben hat. Es sind letztlich immer die Menschen, die die Geschicke der HABITAT 8000 prägen.

Zu einem «Generationenwechsel» ist es an der Führungsspitze der HABITAT 8000 gekommen. Unser Präsident Ruedi Indergand und unser Geschäftsführer Otto Buchmeier wurden an der Generalversammlung 2015 würdevoll verabschiedet. Ihrem unermüdlichen und langjährigen Engagement ist es zu verdanken, dass sie ihren Kollegen im Verwaltungsrat und dem neuen Geschäftsführer Philip Blum ein gesundes und erfolgreiches Unternehmen hinterlassen konnten. Ihnen gebührt ein herzliches Dankeschön!

Dass die Erfolgsgeschichte der HABITAT 8000 weiter geschrieben werden kann, ist Motivation genug für Verwaltungsrat und Geschäftsleitung, das Unternehmen gesund zu erhalten und weiter zu entwickeln. Wichtig ist dem Verwaltungsrat insbesondere, dem Grundsatz einer einfachen und kostengünstigen Organisation treu zu bleiben und dafür zu sorgen, dass die Mieten günstig bleiben. Damit leistet die HABITAT 8000 einen wichtigen Beitrag an die Versorgung der Bevölkerung mit zahlbarem Wohnraum. Deshalb ist es auch erfreulich,

dass wir im Berichtsjahr zwei neue Liegenschaften mit 21 Wohnungen für uns sichern und damit dem Gründungszweck der HABITAT 8000 nachkommen konnten. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sind weiterhin aktiv auf der Suche nach zahlbaren Liegenschaften, was in der heutigen Zeit kein einfaches Unterfangen ist. Dazu müssen wir weiterhin breit abgestützt und getragen werden.

Freuen dürfen wir uns auch über das 25-jährige Jubiläum der HABITAT 8000, das wir an der Generalversammlung 2016 feiern dürfen. Die Gründung erfolgte zwar im Dezember 1990, aber der Eintrag ins Handelsregister – und damit die formelle Anerkennung – fand erst im Februar 1991 statt. Wir danken an dieser Stelle allen Aktionären, Mitarbeitenden und Partnern für ihre Treue und ihr Vertrauen und freuen uns sehr, den eingeschlagenen Weg zusammen mit ihnen mit grossem Elan weiter gehen zu können.

Im Namen des Verwaltungsrats

Peter Schmid, Präsident

Organe und Mitarbeitende

Verwaltungsrat

Präsident Rudolf A. Indergand
 Jahrgang 1943
 Gelernter Kaufmann
 Mitglied im Verwaltungsrat von 1990 bis 2015, Präsident bis 29.06.2015

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
Verwaltungsrat ZIVAG Verwaltungen AG
Inhaber KDK P. Schmid, Einzelfirma

Vizepräsident Lotti Crüzer
 Jahrgang 1949
 Gelernte Primarlehrerin
 Mitglied im Verwaltungsrat seit 2006, Vizepräsidentin bis 29.06.2015
 Weitere Mandate/Funktionen:
 Präsidentin Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof bis
 30.06.2015

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
Verwaltungsrat Malleus AG

Mitglied Ralf Escher
Jahrgang 1968
Dipl. Bau-Ing. ETH und dipl. NDS BWI ETH
Mitglied im Verwaltungsrat von 2012 bis 2015
Weitere Mandate/Funktionen:
Vorstand Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals

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

Revisionsstelle

Gesellschaft: KPMG AG, Badenerstrasse 172, 8036 Zürich

Leitender Revisor: Jürg Meisterhans

Geschäftsstelle und Hauswartung

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

Leiterin Finanzen Ines Vogler
Stv. Geschäftsführerin

Geschäftsleitung Otto Buchmeier, bis 30.06.2015

Bewirtschaftung Danielle Schaffner
Almir Hajrudini

Hauswartung Amadeu Da Cunha
Andrea Jenal
Balz Mettler
Kurt Leeb
Manuel Veloso

Jahresbericht

Die HABITAT 8000 kann auf ein ereignisreiches Berichtsjahr zurückblicken, das einige Veränderungen mit sich brachte. Zu Jahresbeginn gab Otto Buchmeier – nach 25 Jahren Tätigkeit – die Geschäftsführung an Philip Blum ab. Dank der frühzeitigen und sorgfältigen Nachfolgeplanung gelang die Stabübergabe reibungslos. Im Mai erfolgte der nächste Einschnitt mit dem Umzug der Geschäftsstelle: Nach über 20 Jahren an der Vogelsangstrasse 7 wurden die neuen Büroräumlichkeiten an der Limmatstrasse 107 bezogen. Der Umzug verlief problemlos und die Mitarbeitenden konnten die Arbeit am neuen Standort ohne Verzögerung aufnehmen. Und schliesslich vollzog der Verwaltungsrat im Juni seine Neukonstituierung. Auf Ruedi Indergand – der 19 Jahre den Verwaltungsrat präsidierte – folgte Peter Schmid. Zum neuen Vizepräsidenten wurde Othmar Räbsamen gewählt. Parallel dazu konnte das Tagesgeschäft gewohnt effizient und zur Zufriedenheit aller Beteiligten abgewickelt werden. Es gebührt allen, die dazu beigetragen haben, dass dieses ausserordentliche Geschäftsjahr so erfolgreich abgeschlossen werden konnte, ein herzliches Dankeschön.

Geschäftsverlauf

Liegenschaften kaufen, vorübergehend verwalten und später an interessierte Baugenossenschaften weitergeben – das ist der eigentliche Gründungszweck der HABITAT 8000. So wurde die Organisation vor 25 Jahren quasi als Handelsfirma für den Erwerb von Liegenschaften und Bauland gegründet, die Kaufgeschäfte rasch abwickeln und die Wohnungen vor der Spekulation bewahren soll. Im Berichtsjahr konnte man – zum ersten Mal seit vielen Jahren – zweimal in dieser Rolle aktiv werden und für eine Baugenossenschaft als

Rückversicherer fungieren. Da die Baugenossenschaft in beiden Fällen überboten wurde, erübrigte sich jedoch ein allfälliger Kauf durch die HABITAT 8000.

Da günstiger Wohnraum nach wie vor gesucht ist, bereitete die Vermietung keine Schwierigkeiten. Dennoch kam es an bestimmten Lagen zu längeren Vermarktungszeiten. Die Mieterfluktuation lag leicht über dem Vorjahreswert. Ausserterminliche Kündigungen sind – aufgrund der hohen Mobilität der Wohnbevölkerung und dem ausgetrockneten Wohnungsmarkt – die Regel geworden.

Der Verwaltungsrat berief insgesamt neun Sitzungen ein. Unter dem neuen Präsidenten nahm das Gremium eine Auslegeordnung und Standortbestimmung vor. Dabei befasste man sich insbesondere mit der Unternehmenspolitik sowie mit den Grundsätzen der Unternehmensführung. Im Rahmen eines Workshops wurden die bisherigen Strategien überarbeitet und in einem neuen Positionspapier zusammengefasst. Ebenfalls umstrukturiert hat man das Organisationsreglement und das Funktionendiagramm. Im Zuge dessen wurde die Finanz- und Verwaltungskommission ins Leben gerufen. Die Kommission wird von Othmar Räbsamen geleitet. Sie befasst sich in erster Linie mit dem Controlling und Reporting der Geschäftsleitung sowie mit der Finanzstrategie der Unternehmung.

Nach dem traurigen Hinschied von Ralf Escher übernahm Martin Rutz die Leitung der Baukommission ad interim. Die Baukommission befasste sich in erster Linie mit den laufenden Ersatzneubauprojekten und der Überarbeitung der Langfristplanung.

Traditionsgemäss fand die Generalversammlung 2015 im Zoo Zürich statt. Die Veranstaltung stand im Zeichen der Verabschiedung zweier Persönlichkeiten: Der scheidende Präsident Ruedi Indergand wurde für seine langjährigen Dienste im Vorstand bzw. Verwaltungsrat gewürdigt. Er wurde anlässlich der Gründung der Genossenschaftsgruppe HABITAT 8000 in den Vorstand gewählt. Am 19. Mai 1994 wurde er zum Delegierten erkoren und am 18. Juni 1996 wurde ihm das Präsidium anvertraut, das er bis zur Generalversammlung 2015 äusserst erfolgreich zum Nutzen der HABITAT 8000 führte. Gleichzeitig trat auch der seit der Gründung am 10. Dezember 1990 tätige Geschäftsführer Otto Buchmeier in den wohlverdienten Ruhestand. Auch seine langjährige sehr erfolgreiche Arbeit – insbesondere sein sparsamer und effizienter Umgang mit den Ressourcen – wurde gebührend gewürdigt.

Personelles

Im Personalbereich hat die HABITAT 8000 ein ruhiges Jahr hinter sich. Abgesehen von den angekündigten Wechseln im Verwaltungsrat und in der Geschäftsleitung waren keine Abgänge zu verzeichnen. Ines Vogler durfte im Berichtsjahr ihr 20-jähriges Firmenjubiläum feiern. Ihr sei an dieser Stelle für ihre treuen Dienste ein spezielles Dankeschön ausgesprochen. Philip Blum konnte seine Ausbildung zum eidg. dipl. Immobilienreuhänder erfolgreich abschliessen. Im Herbst fiel der Startschuss für die Besetzung der neu geschaffenen Stelle Leiter Bau, die nach einer fundierten Evaluationsphase in der Person von Patrick Bär per 01.03.2016 besetzt werden konnte.

Kauf- und Bautätigkeit

Das erste Mal nach über 20 Jahren konnte die HABITAT 8000 zwei Liegenschaften akquirieren: Mit dem Kauf der Liegenschaft Dübendorfstrasse 189 wurde im Hinblick auf die Projektentwicklung Altwiesen-/Dübendorfstrasse eine strategisch wertvolle Arrondierung vorgenommen. Strategische Überlegungen standen auch beim Erwerb der Liegenschaft im Schwanen 10/12 im Vordergrund: Das Grundstück grenzt unmittelbar an die Bestandesliegenschaft in Wallisellen an.

In der Liegenschaft Brauer-/Hohlstrasse wurde die Liftanlage erneuert. In Regensdorf war der Einbau einer neuen Heizanlage notwendig. In den Liegenschaften Spreitenbach und Fahrweid wurden die Spielplatzanlagen komplett rückgebaut und durch zeitgemässe Spielgeräte ersetzt.

Ersatzneubauprojekte

Gorwiden, 8057 Zürich

Das Projekt «Handle with Care» vom Architekturbüro Egli Rohr Partner nahm im Berichtsjahr wieder Fahrt auf, insbesondere deshalb, weil im Herbst die verfügte Begegnungszone rechtskräftig wurde. Für die Baueingabe – die im Dezember 2015 erfolgte – konnte somit von einer Begegnungszone als Verkehrsregime ausgegangen werden. Im Vorfeld hatte die HABITAT 8000 zusammen mit den zuständigen Behörden und den involvierten Grundeigentümern einen Konzeptplan zur Gestaltung der Begegnungszone ausgearbeitet. Erfreulicherweise bestand unter den Parteien der Konsens, dass die Begegnungszone die beste Lösung für die hinreichende Erschliessung und die Aufwertung des Quartiers sei. Damit war auch klar, dass ein zeit- und kostenintensives Quartierplanverfahren vermieden werden konnte. Der Bau-

beginn für das Projekt «Handle with Care» ist frühestens für das letzte Quartal 2016 vorgesehen.

Ersatzneubau Büelrain, 8400 Winterthur
Nicht minder anspruchsvoll gestaltete sich das Bauprojekt «Lichtblick» des Architekturbüros Beat Rothen. Da der Ersatzneubau in einem gewachsenen Quartier mit schwieriger Topografie zu stehen kommt, werden für die Zeit der Bauarbeiten die Nachbargrundstücke beansprucht. Dazu mussten die jeweiligen Grundeigentümer ihre Einwilligung erteilen. Erfreulicherweise konnten dank den persönlichen Gesprächen mit den Betroffenen die Bedenken zerstreut und einvernehmliche Lösungen gefunden werden.

Im Frühjahr 2015 fiel zudem der Startschuss zur Submission. Dazu wurden auch die Unternehmer aus dem Kreise der Aktionäre eingeladen. Dass es dabei zu Vergaben gekommen ist zeigt, dass die Unternehmensaktionäre kompetitiv am Marktgeschehen partizipieren. Der Baubeginn erfolgte im April 2016.

Ausblick

Die HABITAT 8000 möchte in den nächsten Jahren massvoll und nachhaltig wachsen. Im Vordergrund stehen dabei Ersatzneubauten mit Ausnutzungspotential sowie die aktive Arrondierung bei bestehenden Standorten. Dabei verfolgt die HABITAT 8000 eine verantwortungsvolle Erneuerungsstrategie des Portfolios unter Einbezug der gesamten Lebensdauer einer Liegenschaft. Der Fokus richtet sich in erster Linie auf die Umsetzung der laufenden Ersatzneubauprojekte, die Überarbeitung des Unterhalts- und des Finanzplans sowie die aktive Bewirtschaftung des Immobilienbestandes.

Analyse Jahresrechnung

Die Jahresrechnung 2015 wurde erstmals gemäss den neuen Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts erstellt. In sämtlichen Bereichen kann der HABITAT 8000 eine finanziell gesunde Entwicklung attestiert werden.

Bilanz

Die flüssigen Mittel sind gegenüber dem Vorjahr leicht gewachsen (+7%). Mit dem Kauf der Liegenschaften Dübendorfstrasse 189 und Im Schwanen 10/12 haben die Sachanlagen leicht zugelegt (+1%). Erfreulich ist der weitere Abbau der langfristigen Verbindlichkeiten: Infolge getätigter Rückzahlungen/Amortisationen hat sich deren Volumen um rund 2% verringert. Die HABITAT 8000 hat keine Swap-Hypotheken in ihren Büchern.

Erfolgsrechnung

Der Mietzinsertrag fiel leicht höher aus als im Vorjahr (+1%), zurückzuführen auf die Mietzinserhöhung gemäss Vorgaben des Bundesamtes für Wohnungswesen (Lastenplan). Der erhöhte Liegenschaftenaufwand resultiert aus den gestiegenen Unterhaltsarbeiten (+14%). Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich vor allem in Folge des Büroumzugs (+14%). Der Zinsaufwand konnte dank des weiterhin tiefen Zinsniveaus leicht reduziert werden. Letztlich darf ein erfreuliches Jahresergebnis mit einem Jahresgewinn von CHF 888'241 zur Kenntnis genommen werden.

Philip Blum, Geschäftsführer

Jahresrechnung

Bilanz

in CHF	Anhang	31.12.2015	31.12.2014
AKTIVEN			
Flüssige Mittel		19'980'075	18'658'398
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		54'799	32'550
Übrige kurzfristige Forderungen		156'251	27'640
Aktive Rechnungsabgrenzung	2.1	1'999'680	1'935'470
Total Umlaufvermögen		22'190'805	20'654'059
Sachanlagen			
<i>Liegenschaften</i>		272'186'355	264'523'855
<i>Wertberichtigung</i>		-97'779'508	-91'677'549
<i>Baukonti</i>		2'397'067	1'736'714
Total Sachanlagen		176'803'913	174'583'020
Total Anlagevermögen		176'803'913	174'583'020
Total Aktiven		198'994'718	195'237'078

Jahresrechnung

Bilanz

in CHF	Anhang	31.12.2015	31.12.2014
PASSIVEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		264'711	52'538
<i>Amortisation von Hypotheken und Faustpfanddarlehen</i>		<u>2'274'450</u>	<u>2'277'970</u>
Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		2'274'450	2'277'970
<i>Amortisation Darlehen BWO</i>		758'000	758'000
<i>Amortisation Grundverbilligungsvorschüsse BWO</i>	2.2	3'500'000	3'500'000
<i>Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</i>	2.3	<u>4'367'951</u>	<u>87'056</u>
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		8'625'951	4'345'056
Passive Rechnungsabgrenzung	2.4	3'987'195	3'370'234
Total kurzfristiges Fremdkapital		15'152'307	10'045'798
<i>Hypotheken und Faustpfanddarlehen</i>		<u>137'449'282</u>	<u>139'973'732</u>
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		137'449'282	139'973'732
<i>Darlehen BWO</i>		7'805'000	8'563'000
<i>Nachrangige Darlehen</i>		<u>350'000</u>	<u>350'000</u>
Total übrige langfristige Verbindlichkeiten		8'155'000	8'913'000
<i>Erneuerungsfonds</i>		29'711'990	28'608'475
<i>Rückstellungen für WEG-Liegenschaften</i>		1'300'000	1'300'000
<i>Sonstige Rückstellungen</i>		<u>324'875</u>	<u>317'550</u>
Total Rückstellungen		31'336'865	30'226'025
Total langfristiges Fremdkapital		176'941'147	179'112'757
Total Fremdkapital		192'093'454	189'158'555
Aktienkapital		3'350'000	3'350'000
Gesetzliche Gewinnreserve		243'087	222'466
Freiwillige Gewinnreserven			
Gewinnvortrag		2'494'937	2'168'629
Jahresgewinn		888'241	412'428
Eigene Kapitalanteile	2.5	-75'000	-75'000
Total Eigenkapital		6'901'264	6'078'524
Total Passiven		198'994'718	195'237'078

Jahresrechnung

Erfolgsrechnung

in CHF	Anhang	31.12.2015	31.12.2014
Bruttomietzinsertrag		18'013'860	17'846'534
Leerstände		-172'110	-177'256
Sonstige betriebliche Einnahmen		96'006	105'905
Total Liegenschaftenertrag		17'937'756	17'775'183
Unterhalt und Reparaturen		-1'701'351	-1'495'010
Sonstiger betrieblicher Aufwand		-52'789	-36'400
Einlage in Erneuerungsfonds		-2'538'578	-2'531'166
Rückzahlungen Grundverbilligungen des BWO		-3'500'000	-3'500'000
Total Liegenschaftenaufwand		-7'792'718	-7'562'575
<i>Personalaufwand Verwaltung</i>		-687'595	-782'163
<i>Entschädigung Verwaltungsrat</i>		-44'450	-50'750
<i>Mietaufwand</i>		-309'672	-118'235
<i>Büro- und Verwaltungsaufwand</i>		-315'284	-240'316
Total Verwaltungsaufwand		-1'357'001	-1'191'464
Abschreibungen		-6'101'959	-6'750'402
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		2'686'078	2'270'742
Finanzaufwand		-1'608'468	-1'625'498
Finanzertrag		1'449	4'957
Ausserordentlicher Ertrag	2.6	98'400	-
Betriebsergebnis vor Steuern		1'177'459	650'202
Direkte Steuern		-289'218	-237'774
Jahresgewinn		888'241	412'428

1 GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG UND DER BEWERTUNG

1.1 ALLGEMEIN

Die Jahresrechnung 2015 der HABITAT 8000 AG, Zürich, wurde erstmals gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten, nicht vom Gesetz vorgeschriebenen Bewertungsgrundsätze sind nachfolgend beschrieben. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die Vorjahresangaben der Bilanz und Erfolgsrechnung an die neuen Gliederungsvorschriften angepasst. 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	31.12.2015	31.12.2014
Nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten	1'993'301	1'935'470
Diverses	6'379	-
Total	1'999'680	1'935'470

2.2 AMORTISATION GRUNDVERBILLIGUNGSVORSCHÜSSE

	in CHF
Aus künftigen Einnahmen zurückzuzahlende nicht bilanzierte Bundesvorschüsse auf WEG-Liegenschaften per 01.01.2015	55'577'877
Amortisation 2015	-3'500'000
Aufgelaufene kalkulatorische Zinsen 2015	1'222'205
Aus künftigen Einnahmen zurückzuzahlende nicht bilanzierte Bundesvorschüsse auf WEG-Liegenschaften per 31.12.2015	53'300'082

Von den insgesamt 19 Siedlungen der HABITAT 8000 AG sind 17 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 Zinsbetroffnisse erlassen. Bis dahin wird die ursprüngliche Rückzahlungsverpflichtung abzüglich den bislang geleisteten Amortisationen, zuzüglich aufgelaufener kalkulatorischer Zinsen im Anhang ausgewiesen.

2.3 SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in CHF	31.12.2015	31.12.2014
Offene Restzahlung aus Kauf Liegenschaft Im Schwanen	4'300'000	-
Diverses	67'951	87'056
Total	4'367'951	87'056

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.

2.4 PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

in CHF	31.12.2015	31.12.2014
Vorausbezahlte Mietzinse	-1'354'671	-1'447'961
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten	-1'828'434	-1'625'400
Diverses	-804'091	-296'873
Total	-3'987'195	-3'370'234

2.5 EIGENE KAPITALANTEILE

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

Eigene Kapitalanteile 2014	Anzahl	Wert in CHF
Bestand eigener Aktien per 01.01.	150	75'000
Käufe und Verkäufe	-	-
Total eigene Aktien per 31.12.	150	75'000

2.6 AUSSERORDENTLICHER ERTRAG

Der im Geschäftsjahr 2015 realisierte ausserordentliche Ertrag von CHF 98'400 besteht im Wesentlichen aus dem Erlös aus dem Verkauf eines Landteilstücks an der Hohlstrasse 114 und der Vergütung für Ankerrechte, die im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt auf dem benachbarten Grundstück entrichtet wurde.

3 WEITERE ANGABEN

3.1 VOLLZEITSTELLEN

	31.12.2015	31.12.2014
Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt:	über 10	über 10

3.2 NICHT BILANZIERTE LEASING- UND MIETVERPFLICHTUNGEN

in CHF	31.12.2015	31.12.2014
Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten		
bis 1 Jahr	3'198	2'521
2 bis 5 Jahre	8'143	630
über 5 Jahre	-	-
Nicht bilanzierte Mietverpflichtungen		
bis 1 Jahr	124'274	-
2 bis 5 Jahre	497'098	-
über 5 Jahre	414'248	-
Total	1'046'961	3'151

Die HABITAT 8000 AG hat im Geschäftsjahr 2015 ihre Büroräumlichkeiten an die Limmatstrasse 107 in Zürich verlegt. Durch den neuen Mietvertrag sind nicht zu bilanzierende Mietverpflichtungen entstanden. Gleichzeitig wurden gemietete Bürogeräte ersetzt.

3.3 VERPFÄNDETE AKTIVEN SOWIE AKTIVEN UNTER EIGENTUMSVORBEHALT

in CHF	31.12.2015	31.12.2014
Buchwert der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten Liegenschaften	149'956'461	154'165'366
Nominalwert der auf Liegenschaften verpfändeten Schuldbriefe	179'472'975	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

2015	Anzahl Aktien	Wert in CHF
Zugeteilt an Verwaltungsräte	10	5'000
Total	10	5'000

2014	Anzahl Aktien	Wert in CHF
Zugeteilt an Verwaltungsräte	20	10'000
Zugeteilt an Geschäftsleitung	10	5'000
Total	30	15'000

3.4 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	31.12.2015	31.12.2014
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	3'383'177	2'506'057

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Ausrichtung einer

Dividende von 1.75% * (im VJ 2%)	57'313	65'500
Jubiläumsdividende von 2.5% *	81'875	-
Total Dividende	139'188	65'500
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	53'890	20'621
Vortrag auf neue Rechnung	3'190'100	2'419'936
	3'522'365	2'571'557

* Die 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
Internet 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 2015 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, 27. April 2016

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	
Winterthur	1954	4	8		4		12		3		
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		
Total		119	131	4	266	101	318	188	103	83	10

5.5	6	Loft	Total	Nebenobjekte							Total	Anlagewert	GVW
				APP	TGP	GB	MP/VP	GW	BR				
			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					1		26	16'881'149	14'341'900
			65	19		16					35	12'860'137	15'589'000
			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
			27			7				1	8	3'934'963	523'000
	2	4	145	17			2	1			20	23'672'188	34'103'000
			112	12	61		31			10	114	34'584'878	27'300'000
			54	19		6				6	31	8'942'140	10'079'100
			85	3						5	8	18'787'828	14'899'000
			72		135						135	33'527'179	25'245'950
			9							1	1	3'300'000	1'776'700
			12	9		3				1	13	4'500'000	2'470'300
1	2	4	1'211	226	301	99	42	4	59	731	272'186'355	253'857'800	

Legende

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

Impressum
Herausgeber: HABITAT 8000 AG
Redaktion: Ines Vogler, Philip Blum
Auflage: 250
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