

# 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 <sup>2</sup> 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.

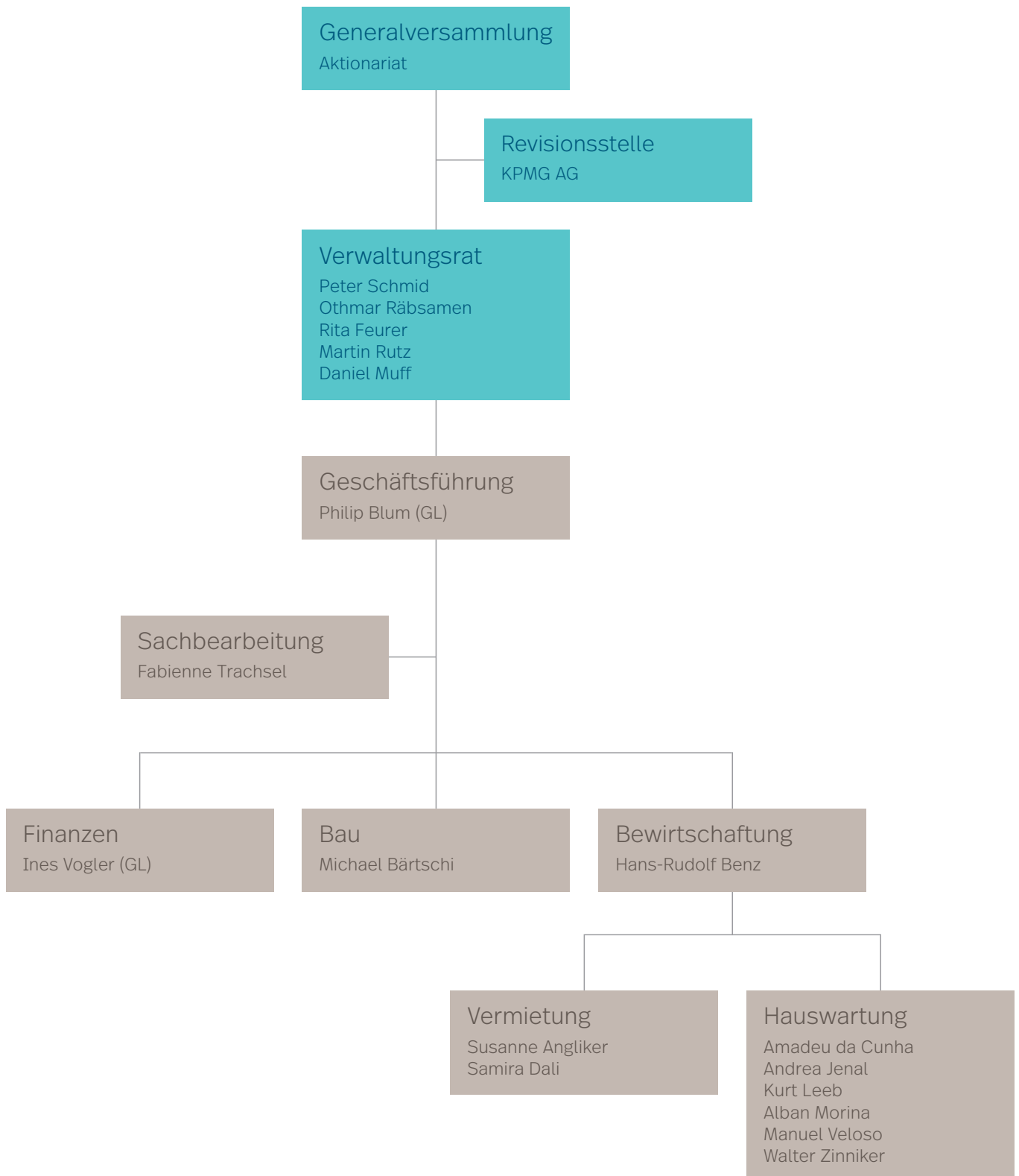


*Samichlaus-Feier in  
unserer Siedlung  
Churerstrasse in  
Pfäffikon SZ.*



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 GEWO BAG*

*Stiftungsrat Gemeinnützige Stiftung der GEWO BAG*

## 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

| <b>Aktiven</b>                             |        |                    |                    |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| 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          |
| <b>Umlaufvermögen</b>                      |        | <b>13 362 903</b>  | <b>8 347 894</b>   |
| 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        |
| <b>Anlagevermögen</b>                      |        | <b>199 441 838</b> | <b>202 781 420</b> |
| <b>Total Aktiven</b>                       |        | <b>212 804 741</b> | <b>211 129 314</b> |



| <b>Passiven</b>                                  |        |                    |                    |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| 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          |
| <b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>                |        | <b>10 658 971</b>  | <b>7 663 468</b>   |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten      | 2.7    | 160 211 796        | 160 502 602        |
| 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         |
| <b>Langfristiges Fremdkapital</b>                |        | <b>189 080 429</b> | <b>193 240 007</b> |
| <b>Fremdkapital</b>                              |        | <b>199 739 401</b> | <b>200 903 476</b> |
| 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            |
| <b>Eigenkapital</b>                              |        | <b>13 065 340</b>  | <b>10 225 838</b>  |
| <b>Total Passiven</b>                            |        | <b>212 804 741</b> | <b>211 129 314</b> |

# 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           |
| <b>Liegenschaftenertrag</b>                    |        | <b>18 953 359</b> | <b>18 536 282</b> |
| 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        |
| <b>Liegenschaftenaufwand</b>                   |        | <b>-6 509 360</b> | <b>-9 594 171</b> |
| 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          |
| <b>Verwaltungsaufwand</b>                      |        | <b>-1 746 354</b> | <b>-1 656 526</b> |
| Abschreibungen                                 |        | -5 437 249        | -5 121 298        |
| <b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b> |        | <b>5 260 396</b>  | <b>2 164 286</b>  |
| Finanzaufwand                                  |        | -1 655 417        | -1 678 471        |
| Finanzertrag                                   |        | 0                 | 0                 |
| Ausserordentlicher Ertrag                      | 2.10   | 230 000           | 0                 |
| <b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>            |        | <b>3 834 979</b>  | <b>485 815</b>    |
| Direkte Steuern                                |        | -830 376          | -116 300          |
| <b>Jahresgewinn</b>                            |        | <b>3 004 603</b>  | <b>369 515</b>    |

# 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          |
| <b>Total</b>                                | <b>1 693 515</b> | <b>1 816 345</b> |

### 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        | -            |
| <b>Total</b>  | <b>35 000</b> | <b>5 000</b> |

### 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       |
| <b>Total</b>                              | <b>1 976 526 59</b> | <b>1 857 882 74</b> |

### 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          |
| <b>Total</b>                         | <b>-3 626 385</b> | <b>-3 191 520</b> |

## 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            |
| <b>Total</b>            | <b>1 602 211 796</b> | <b>1 605 026 602</b> |

## 2.8 Übrige langfristige Verbindlichkeiten

| in CHF               | 31.12.19       | 31.12.18         |
|----------------------|----------------|------------------|
| Darlehen BWO         | -              | 5 531 000        |
| Nachrangige Darlehen | 350 000        | 350 000          |
| <b>Total</b>         | <b>350 000</b> | <b>5 881 000</b> |

## 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        | -             |
| <b>Total</b> | <b>195 000</b> | <b>95 000</b> |

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         |
| <b>Total</b>   | <b>593 653</b> | <b>662 220</b> |

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         |
| <b>Total</b>                          | <b>10 000</b> | <b>10 000</b> |

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         |
|--|------------------|------------------|
| <b>Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt</b>                                     | <b>9 432 182</b> | <b>6 511 155</b> |
| 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        |
|  | <b>9 432 182</b> | <b>6 511 155</b> |

\*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         |            |    |
| <b>Total</b>      |                             |         | <b>122</b> | <b>124</b> | <b>10</b> | <b>256</b> | <b>98</b> | <b>322</b> | <b>211</b> | <b>110</b> |    |



|            |           |            |          |             |              | <b>Nebenobjekte</b>        |                                |                |                    |              | <b>Kennzahlen</b> |                          |
|------------|-----------|------------|----------|-------------|--------------|----------------------------|--------------------------------|----------------|--------------------|--------------|-------------------|--------------------------|
| <b>4,5</b> | <b>5</b>  | <b>5,5</b> | <b>6</b> | <b>Loft</b> | <b>Total</b> | <b>Parkierung<br/>Auto</b> | <b>Parkierung<br/>Motorrad</b> | <b>Gewerbe</b> | <b>Bastelräume</b> | <b>Total</b> | <b>Anlagewert</b> | <b>Versicherungswert</b> |
|            | 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                 |
| <b>94</b>  | <b>11</b> | <b>1</b>   | <b>2</b> | <b>4</b>    | <b>1243</b>  | <b>664</b>                 | <b>49</b>                      | <b>6</b>       | <b>76</b>          | <b>795</b>   | <b>310611170</b>  | <b>286056820</b>         |

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