

Geschäftsbericht 2020



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	45
Vollzeitstellen	12

Portfolio

Anzahl Siedlungen	22
Anzahl Wohnungen	1 249
Anzahl Mietobjekte	2 029
Vermietbare Fläche Wohnen (Nettomietfläche)	m ² 82 142
Anlagewert Liegenschaften	CHF 315 568 587

Finanzen

Bilanzsumme	CHF	212 457 367
Aktienkapital	CHF	3 350 000
Eigenkapital	CHF	14 995 094
Fremdkapital	CHF	197 462 274
Ertrag aus Vermietung	CHF	18 749 908
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF	4 380 845
Jahresgewinn	CHF	2 142 853

Inhalt

5	Vorwort	18	Jahresrechnung mit Anhang
6	Jahresbericht	24	Verwendung des Bilanzgewinns
12	Organigramm	25	Bericht der Revisionsstelle
14	Organe und Mitarbeitende	26	Immobilienportfolio
16	Kennzahlen – ein kleiner Einblick		

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren

Länger als befürchtet dauert die Corona-Krise an. Viele Einschränkungen mussten und müssen weiterhin in Kauf genommen werden. Die Hoffnung ist gross, dass wir in diesem Jahr zu einer gewissen Normalität zurückkehren können. Die Krise hat uns gezeigt, wie verwundbar wir sind als Mensch und Gesellschaft, aber auch wie gross die Widerstandskraft der Schweiz in sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht sein kann. Grössere Schäden konnten bis anhin verhindert werden dank finanzieller Unterstützung auf verschiedenen Ebenen. Trotzdem leiden viele Menschen an den Auswirkungen der Pandemie. Bei der Habitat 8000 dürfen wir dankbar sein. Wir konnten das Tagesgeschäft und unsere Projekte weiterführen, auch wenn sich mittlerweile eine gewisse Homeoffice- und Zoom-Müdigkeit bemerkbar macht. Wir freuen uns deshalb auf die Zeit, wenn wieder physische Treffen möglich sind und wir insbesondere auch mit unseren Mitarbeitenden, Geschäftspartnern und Aktionären anstossen und uns persönlich austauschen können.

Was gilt es aus der Corona-Krise auf der strategischen Ebene zu lernen und mitzunehmen? Sicher, dass wir uns weiterhin mit aller Kraft dafür einsetzen müssen, dass genügend zahlbare Wohnungen zur Verfügung stehen – vor allem in Krisenzeiten und vor allem für jene Menschen, die von solchen Krisen besonders stark betroffen sind. Zudem haben wir die Vorteile von Homeoffice kennen und schätzen gelernt. Hier bieten sich in Zukunft unterschiedliche Chancen. Nicht nur für die Mitarbeitenden, die sich die Reisezeiten sparen und ortsunabhängig arbeiten können, sondern auch für den Dichtestress im öffentlichen

Verkehr und auf den Strassen sowie für die Umwelt, die von sinkenden Immissionen profitiert. Das Arbeiten von zu Hause verändert aber nicht nur unseren Arbeitsalltag oder das Verkehrsaufkommen, sondern auch unsere Wohnansprüche. Homeoffice hat Auswirkungen auf die Gebäude- und Wohnraumentwicklung, mit entsprechend flexiblen Grundrissen sowie Flächen, die für Coworking zur Verfügung stehen. Diese Neubewertung des Wohnens als Folge der Corona-Pandemie gilt es zu berücksichtigen.

Zu guter Letzt bedanken wir uns an dieser Stelle bei den Mitarbeitenden, die ihre Aufgaben im Geschäftsjahr 2020 auch unter erschwerten Bedingungen zu Gunsten unserer Bewohnenden sowie Geschäftspartnern und Aktionären der Habitat 8000 wahrgenommen haben. Und: Bleiben Sie, verehrte Leserinnen und Leser, weiterhin gesund!



Peter Schmid, Präsident, und Philip Blum, Geschäftsführer

«Was gilt es aus der Corona-Krise auf der strategischen Ebene zu lernen und mitzunehmen?»

Trotz Corona-Pandemie ein erfreuliches Geschäftsjahr



*Die frisch sanierte Siedlung
Im Schwanen, Wallisellen*

«Auch 2020 zeigte sich bei uns die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen stabil.»

Jahresbericht

Auch uns hat im Geschäftsjahr 2020 die Corona-Pandemie beschäftigt. Das Virus hat unseren Tagesablauf und unsere Gewohnheiten vom einen auf den anderen Tag auf den Kopf gestellt. Trotzdem haben wir die uns gesteckten Ziele erreicht und können somit auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken. Neben dem Tagesgeschäft standen insbesondere unsere laufenden Bau- und Entwicklungsprojekte sowie die Statutenrevision im Fokus.

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat hat 2020 insgesamt sieben Sitzungen einberufen, davon eine ausserordentliche. Themenschwerpunkt der ausserordentlichen Sitzung waren die laufenden Entwicklungsprojekte: Die gewonnenen Erkenntnisse aus der bisherigen Planung wurden analysiert und diskutiert, wobei sich der Verwaltungsrat sehr zufrieden zeigte mit der laufenden Entwicklungsplanung.

Daneben befasste sich der Verwaltungsrat insbesondere mit der Revision der Statuten. Im Zentrum der Revision standen die Klarstellung betreffend die Gemeinnützigkeit sowie die Stärkung der Stimmrechtsaktien bzw. des gemeinnützigen Wohnungsbaus mittels Aktiensplit. Im Frühling und Sommer 2020 wurde der Statutenentwurf zudem in die Aktionärsvernehmlassung geschickt. Die Rückmeldungen aus dem Aktionariat haben die Diskussion im Verwaltungsrat und in der Geschäftsleitung wesentlich gefördert.

Ein wiederkehrendes Geschäft an den ordentlichen Sitzungen war die Beurteilung von Akquisitionsgeschäften: Die Finanz- und Verwaltungskommission prüfte mehrere Kaufangebote und formulierte Empfehlungen zuhanden des Verwaltungsrates. Erfreulicherweise konnte im Berichtsjahr ein strategisch wichtiges Arrondierungsgeschäft abgeschlossen werden: Die Akquisition der Liegenschaft Dübendorfstrasse 187 in Zürich Schwamendingen ermöglicht es uns, beim Ersatzneubau unabhängiger zu planen

und zu realisieren. Die Akquisitionsstrategie mit Fokus auf gezielte Arrondierungen wird auch in den nächsten Jahren weiterverfolgt.

Ein weiteres Thema war die Stärkung des Eigenkapitals: Bis 2030 wird die Habitat 8000 knapp 290 Millionen Franken in die Erneuerung des Bestandes investieren. Es ist deshalb ein erklärtes Ziel, das Eigenkapital in den nächsten Jahren auf rund 20 Millionen Franken bzw. 10 Prozent des Anlagewerts anzuheben. Dies soll zum einen durch eine Aktienkapitalerhöhung sowie zum anderen durch Einlagen in die Gewinnreserve erreicht werden. Die im März 2020 abgeschlossene Umfrage unter den Aktionären hat gezeigt, dass die Aktienkapitalerhöhung auf breite Zustimmung stösst. Das bestärkt uns in der Umsetzung unserer Wachstums- und Erneuerungsstrategie. Aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie wird aber vorerst von der Durchführung der Aktienkapitalerhöhung abgesehen: Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus sind zurzeit nicht absehbar und eine Kapitalerhöhung unter diesen Bedingungen erscheint dem Verwaltungsrat nicht angezeigt.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung haben im Berichtsjahr zudem die Selbstevaluation ihrer Arbeit und derjenigen ihrer Kommissionen durchgeführt. Die Auswertung hat ergeben, dass die Zusammenarbeit als kollegial, kooperativ und professionell erlebt wird und demnach kein Handlungsbedarf besteht. Die Gesamtentschädigung des Verwaltungsrats betrug 2020 total 105'500 Franken, wobei 5'850 Franken auf die Finanz- und Verwaltungskommission und 26'550 Franken auf die Bau- und Entwicklungskommission entfielen.

Finanzen

Die Corona-Pandemie hat zwar allgemein viel Unsicherheit ausgelöst, unsere Gewissheit aber in einem Punkt bestärkt: Eine solide finanzielle Basis in Kombination mit einer entsprechenden Finanzplanung ist entscheidend, um auch bei unerwarteten Veränderungen kontrolliert handeln zu können. Unsere Finanzstrategie, die eine zielorientierte Steuerung der Liquidität und eine ausgewogene Finanzierung vorsieht, konnten wir im Berichtsjahr konsequent umsetzen, was sich auch in einem stabilen Jahresergebnis widerspiegelt.

In der Finanzierung konnten wir vom Bund gewährte Darlehen im Umfang von knapp 4,8 Millionen Franken zu äusserst attraktiven Konditionen verlängern. Es handelt sich dabei um drei Tranchen mit Laufzeiten zwischen 5 und 10 Jahren. Trotz Anbindungen führte das immer noch sehr günstige Zinsumfeld dazu, dass der durchschnittliche Zinssatz des verzinslichen Fremdkapitals im Berichtsjahr mit rund 1,1 Prozent weiterhin auf sehr tiefem Niveau gehalten werden konnte.

Im Weiteren führte die Eidgenössische Steuerverwaltung eine Mehrwertsteuerkontrolle der Geschäftsjahre 2015 bis 2018 durch. Es wurden keine wesentlichen Beanstandungen vorgebracht. Die Aufrechnung für den geprüften Zeitraum beträgt rund 1 300 Franken. Zudem konnten im Berichtsjahr die steuerliche Bewertung der eigenen Aktien sowie die Transaktionen der Aktien zum Nominalwert im Rahmen der durchgeführten Statutenrevision bereinigt werden.

Verwaltung und Personal

Vor allem im Tagesgeschäft waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie spürbar. Um unsere Mitarbeitenden und unsere Bewohnenden entsprechend zu schützen, haben wir ein Schutzkonzept erarbeitet. Dabei handelt es sich in erster Linie um organisatorische Massnahmen und Verhaltensregeln. So konnten wir unseren Betrieb im Berichtsjahr ohne Unterbrüche weiterführen. Zusätzlich haben wir Unterstützungsbeiträge gesprochen oder Mietzinsstundungen gewährt, sofern die Mieterschaft aufgrund der Corona-Pandemie eine persönliche oder finanzielle Notlage geltend machen konnte.

Infolge baulicher Erneuerungsmassnahmen wurden 2020 die Liegenschaften Im Schwanen und Sandacker entmietet. Der Auszug verlief erfreulicherweise ohne Komplikationen: Die Bewohnenden wurden frühzeitig und fortlaufend informiert und bei der Suche nach einer Ersatzwohnung unterstützt. In vielen Fällen konnte eine interne Nachfolgelösung gefunden werden. Auch die Wiedervermietung der sanierten Liegenschaft Im Schwanen verlief erfreulich: Sämtliche Wohnungen konnten termingerecht per 1. Oktober 2020 bezogen werden. Der provisorische Mietzins pro Quadratmeter und Jahr liegt mit 263 Franken unter dem Markt.

Auch 2020 zeigte sich bei uns die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen stabil. Die Wohnungsleerstandsquote bewegt sich mit 0,78 Prozent (2019: 0,86 Prozent) weiterhin auf einem tiefen Niveau und ist gegenüber dem Vorjahr sogar leicht gesunken. Über das gesamte Immobilienportfolio steht die Leerstandsquote bei 1,98 Prozent (2019: 1,9 Prozent). Die Mieterfluktuation liegt mit 15,99 Prozent über dem Vorjahresniveau (2019: 13,65 Prozent). Die Differenz ergibt sich insbesondere aus der vorgenannten Entmietung der Liegenschaften Im Schwanen und Sandacker. Keine grosse Veränderung zeigt sich bei der Entwicklung der Debitorenverluste: 2020 waren Mietzinsausfälle im Umfang von 0,003 Prozent zu verzeichnen (2019: 0,07 Prozent).

Mit der Entlassung aus der Bundeshilfe gemäss Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz wurden zudem die Mietzinse in den betroffenen Liegenschaften bereinigt. Zusätzlich wurden aufgrund der Referenzzinssatzsenkung von 1,5 auf 1,25 Prozent die Mietzinse per 1. Juli 2020 angepasst. Die genannten Massnahmen führten dazu, dass sich die Mietzins-einnahmen gegenüber dem Vorjahr um rund 430 000 Franken auf 18,7 Millionen Franken reduziert haben.

Personell haben sich nur kleinere Änderungen ergeben: Im März 2020 nahm Tanja Starkermann ihre Tätigkeit als Bewirtschafterin auf. Sie trat die Nachfolge von Samira Dali an, die uns per Ende September 2019 auf eigenen Wunsch verlassen hat. Ebenfalls eine neue Herausforderung angenommen hat Fabienne Trachsel. Sie war bis Juni 2020 als Sachbearbeiterin in einem 40-Prozent-Pensum tätig. Diese Stelle wird vorerst nicht neu besetzt. Zudem konnte Ines Vogler, Leiterin Finanzen, im Geschäftsjahr 2020 ihr 25-jähriges Firmenjubiläum feiern. Das ist – um es in ihrem Fachjargon auszudrücken – eine eindrückliche Bilanz. Sie hat sich in all den Jahren ihren Elan und ihre positive Arbeitseinstellung bewahrt. Für ihr vorbildliches Engagement bedanken wir uns an dieser Stelle recht herzlich.

Projektentwicklung und Neubauten

Altwiesen-/Dübendorfstrasse, Zürich

In der Projektentwicklung für das Areal Altwiesen-/Dübendorfstrasse in Zürich Schwamendingen wurde im Berichtsjahr ein wichtiger Meilenstein erreicht: Die verschiedenen Grundeigentümer, die sich 2010 zu diesem Zweck zu einer einfachen Gesellschaft zusammenschlossen hatten, genehmigten an der Gesellschaftsversammlung vom 29. April 2020 einstimmig den Gestaltungsplan sowie den Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag. Vorbehältlich eines Rechtsmittelverfahrens ist im Herbst 2021 mit der Inkraftsetzung des Gestaltungsplans zu rechnen. Parallel dazu erfolgte im März 2020 der Startschuss für die Planung der ersten Baustappe. Die Planungsarbeiten sind aufgrund der komplexen Eigentumsverhältnisse sowie der Abhängigkeiten innerhalb der einfachen Gesellschaft nicht minder anspruchsvoll. Aktuell wird das Vorprojekt erarbeitet und gemäss Terminprogramm dürfte der Baustart für die beiden Ersatzneubauten mit 73 Wohnungen in rund drei Jahren erfolgen.

«Unsere Finanzstrategie konnten wir
im Berichtsjahr konsequent umsetzen.»



Die etwas andere Generalversammlung: Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und unabhängiger Stimmrechtsvertreter für einmal auf der Geschäftsstelle der Habitat 8000.

Bergacker, Zürich

Die Projektentwicklung für das Areal Bergacker in Zürich Affoltern wurde 2017 zusammen mit der Swiss Life lanciert. Im Berichtsjahr konnten die Resultate der 2019 abgeschlossenen Testplanung weiter vertieft werden. Diese Vertiefungsarbeit wurde von einem Gremium aus Sach- und Fachexperten begleitet, auch unter Einbezug der Stadt Zürich, und erfolgte im Dialogverfahren. Die zu bearbeitende Themenpalette war sehr breit, u. a. wurde eine klimaökologische Analyse der Kaltluftstromentwicklung vorgenommen. Daneben wurden auch baurechtliche, wirtschaftliche und planerische Fragen behandelt. Auf Basis dieser Erkenntnisse werden 2021 die nächsten Planungsschritte ermittelt und festgelegt. Der Rückbau der bestehenden Siedlungen erfolgt frühestens 2025.

Bahnhof-/Bruggwiesenstrasse, Effretikon

Der Studienauftrag für die Entwicklung der Siedlung Bahnhof-/Bruggwiesenstrasse konnte im Januar 2020 abgeschlossen werden. Das Siegerprojekt wurde mittlerweile zum Richtprojekt ausgearbeitet und im Dezember 2020 vom Stadtrat genehmigt. Aktuell werden der Gestaltungsplan und das Vorprojekt erarbeitet. Die Planung erfolgt weiterhin in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Illnau-Effretikon und dem Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen, was den ganzheitlichen Anspruch an diesen Standort und das Projekt unterstreicht. So wird auf dem Baufeld der Habitat 8000 u. a. ein öffentlicher Stadtgarten geplant und im Neubau mit 56 Wohnungen sollen auf zwei Geschossen Seniorenwohnungen mit entsprechenden Beratungsangeboten im Erdgeschoss und mit Anbindung

an das angrenzende Alters- und Pflegezentrum realisiert werden. Gemäss Terminplan ist der Beginn der Bauarbeiten in rund zwei Jahren vorgesehen.

Dreispietz, Zürich

Zusammen mit der ASIG Wohngenossenschaft wird die Habitat 8000 in den nächsten Jahren ihre Dreispitz-Liegenschaften im Gestaltungsplanperimeter «Überlandpark» entwickeln. Der Auftakt zu dieser gemeinsamen Entwicklungsplanung erfolgte 2020 mit einer Machbarkeitsstudie. Aktuell werden Fragen zur Projektorganisation und zum weiteren Verfahren geklärt. Gemäss Terminplan ist frühestens ab 2025 mit dem Rückbau der bestehenden Liegenschaften zu rechnen.

Sandacker, Zürich

Die Planung für die Erneuerung der Liegenschaft Sandacker in Zürich Seebach ist weiter vorangeschritten: Im Januar 2020 wurde das Baugesuch eingereicht. Gegen den im November 2020 erhaltenen Bauentscheid sind erfreulicherweise keine Einsprachen eingegangen. Zwischenzeitlich konnten auch das Bauprojekt und der Kostenvoranschlag erarbeitet und freigegeben werden. Der Kostenvoranschlag beläuft sich auf rund 11,7 Millionen Franken. Gemäss aktuellem Terminprogramm kann im Mai 2021 mit den Bauarbeiten für den Ersatzneubau mit 24 Wohnungen begonnen werden.

Bau und Unterhalt

Für die laufenden Unterhalts- und Reparaturarbeiten wurden im Geschäftsjahr 2020 rund 3,5 Millionen Franken oder knapp 20 Prozent der Nettomietträge eingesetzt. Zusätzlich wurden rund 3,4 Millionen Franken investiert für die Sanierung von Tiefgarage und Umgebung der Liegenschaften Birchstrasse und Am Balsberg sowie die Instandhaltung von Fassade und Umgebung der Liegenschaft Churerstrasse. Von März bis September 2020 erfolgte zudem die Totalsanierung der Liegenschaft Im Schwanen mit insgesamt 12 Wohnungen. Der tiefe Sanierungseingriff bedingte die Auflösung sämtlicher Mietverhältnisse. Es wurden umfassende Massnahmen umgesetzt, auch im energetischen Bereich. So erfolgt die Wärmeerzeugung neu via Erdsonden-Wärmepumpe. Die Erstellungskosten beliefen sich auf rund 2,7 Millionen Franken. Ebenfalls ertüchtigt wurde die dazugehörige Tiefgarage.

In Planung ist die Innensanierung der Liegenschaft Bernina-/Hofwiesenstrasse mit 33 Wohnungen. Die Arbeiten erfolgen von Mai bis Oktober 2021 und werden im bewohnten Zustand durchgeführt. Das Bauprojekt und der Kostenvoranschlag von rund 4,4 Millionen Franken wurden im Dezember 2020 freigegeben.

Generalversammlung und Aktionariat

Das Coronavirus hatte auch Auswirkungen auf die Durchführung der letztjährigen Generalversammlung. So war es uns nicht vergönnt, die 18. ordentliche Generalversammlung vom 25. Juni 2020 im Zoo Zürich in gewohnter Form abzuhalten: Die persönliche Teilnahme war nicht möglich und die Aktionärsrechte konnten ausschliesslich über den unabhängigen Stimmrechtsvertreter ausgeübt werden. Die physische Restversammlung fand in den Räumlichkeiten der Habitat 8000 statt. Neben der Behandlung der ordentlichen Traktanden standen keine ausserordentlichen Geschäfte auf der Tagesordnung.

Für die Genehmigung der revidierten Statuten fand zudem am 8. Dezember 2020 eine ausserordentliche Generalversammlung statt. Auch in diesem Fall konnten die Stimmrechte ausschliesslich über den unabhängigen Stimmrechtsvertreter ausgeübt werden und die Restversammlung wurde erneut in den Räumlichkeiten der Habitat 8000 abgehalten. Die Generalversammlung stimmte sämtlichen Traktanden zur Statutenrevision mit überwiegenden Mehrheiten gegenüber vereinzelt Nein-Stimmen zu.

Im Aktionariat gab es im Geschäftsjahr 2020 nur unwesentliche Veränderungen. Es 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

Das Geschäftsjahr 2020 war arbeitsintensiv und hat uns aufgrund der Corona-Pandemie vor spezielle Herausforderungen gestellt. Erfreulicherweise konnten wir das Tagesgeschäft und unsere Projekte wie geplant weiterführen. In den nächsten Jahren stehen umfassende Investitionen und Erneuerungsprojekte an. Dafür haben wir in den letzten Jahren den Grundstein gelegt und die notwendigen organisatorischen Strukturen geschaffen.

Seit mittlerweile 30 Jahren engagiert sich die Habitat 8000 für bezahlbares Wohnen. Dieser Erfolg ist in erster Linie die Geschichte der Menschen, die sich tagtäglich für unsere Sache engagieren. Ein grosses Dankeschön gebührt deshalb unseren Mitarbeitenden, Aktionären, Partnerorganisationen und Kunden für die gute Zusammenarbeit und das Vertrauen. Es ist uns auch in Zukunft ein grosses Anliegen, die Habitat 8000 und den gemeinnützigen Wohnungsbau voranzubringen.

Philip Blum
Geschäftsführer



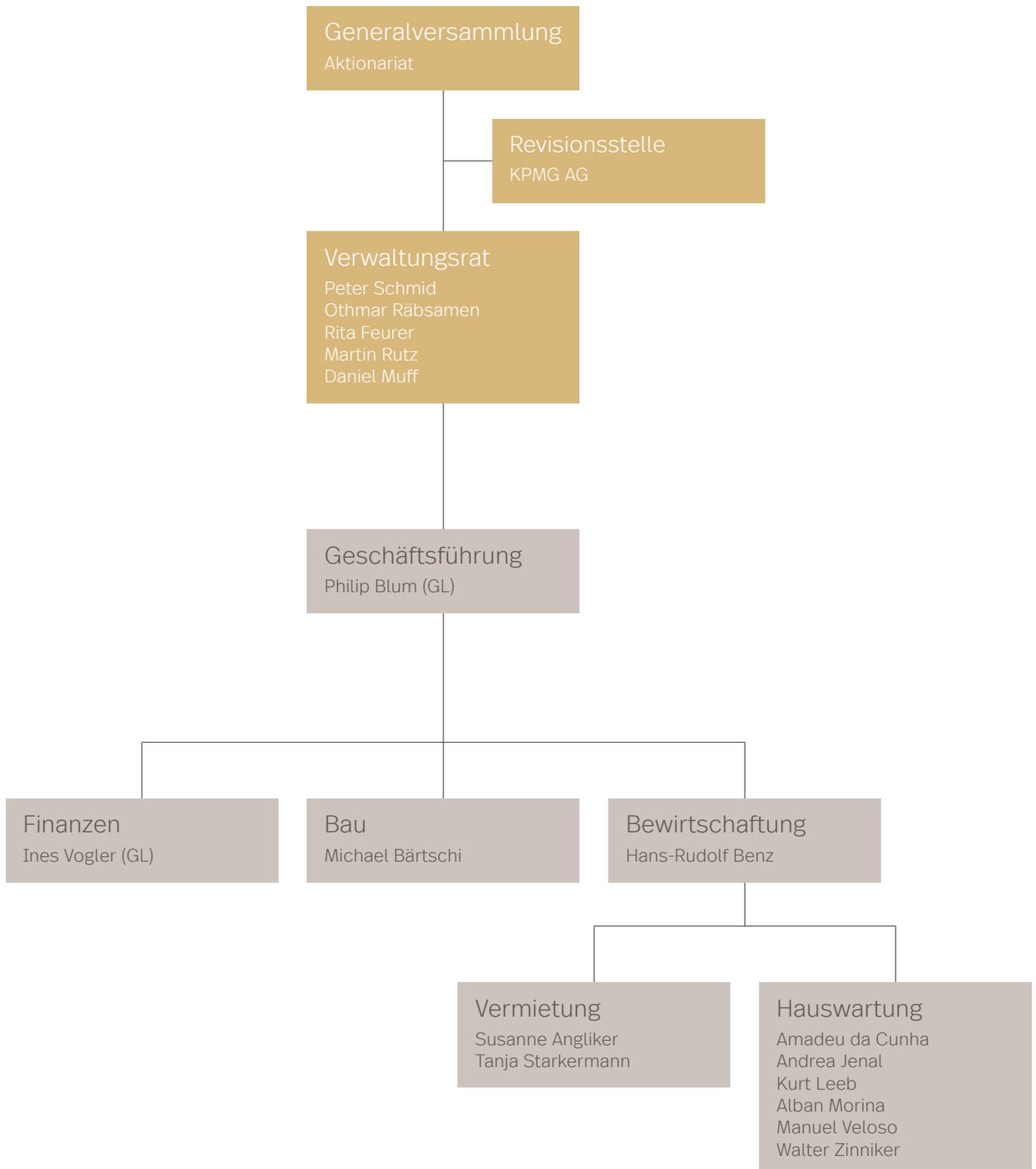
*Die Siedlung Im Schwanen, Wallisellen,
erstrahlt mit sanierter Küche und saniertem Bad in neuem Glanz.*



In der Siedlung Birchstrasse, Zürich, wurde die komplette Umgebung saniert.

Die Habitat 8000
setzt weiterhin auf eine
vertrauensvolle Zusammen-
arbeit und eine schlanke
Organisationsstruktur.

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

Präsident Edith Maryon AG

Präsident Equimo AG

Stiftungsrat Stiftung Solinvest

Vizepräsident Logis Suisse AG

Vizepräsident Stiftung Alterssiedlung Albert Näf-Hallauer

Vizepräsident 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 und MAS in Real Estate Management

Mitglied im Verwaltungsrat seit 2016

Weitere Mandate/Funktionen

Geschäftsleiter GEWOBAG

Stiftungsrat Gemeinnützige Stiftung der GEWOBAG

Finanz- und Verwaltungskommission

Othmar Räbsamen, Leiter

Peter Schmid

Philip Blum

Ines Vogler (Mitwirkung ohne Stimmrecht)

Baukommission

Daniel Muff, Leiter

Rita Feurer

Martin Rutz

Philip Blum

Michael Bärtschi (Mitwirkung ohne Stimmrecht)

Entwicklungskommission

Peter Schmid, Leiter

Daniel Muff

Philip Blum

Marianne Dutli Derron (Mitwirkung ohne Stimmrecht)

Revisionsstelle

KPMG AG

Räffelstrasse 28, 8045 Zürich

Leitender Revisor: Jürg Meisterhans

Geschäftsstelle und Hauswartung

Geschäftsführer

Philip Blum

Lic. phil., eidg. dipl. Immobilienrehänder

Weitere Mandate/Funktionen

Vizepräsident Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof

Delegierter Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Zürich

Leiterin Finanzen

Ines Vogler

Leiter Bau

Michael Bärtschi

Leiter Bewirtschaftung

Hans-Rudolf Benz

Vermietung

Susanne Angliker

Tanja Starkermann

Hauswartung

Amadeu da Cunha

Andrea Jenal

Kurt Leeb

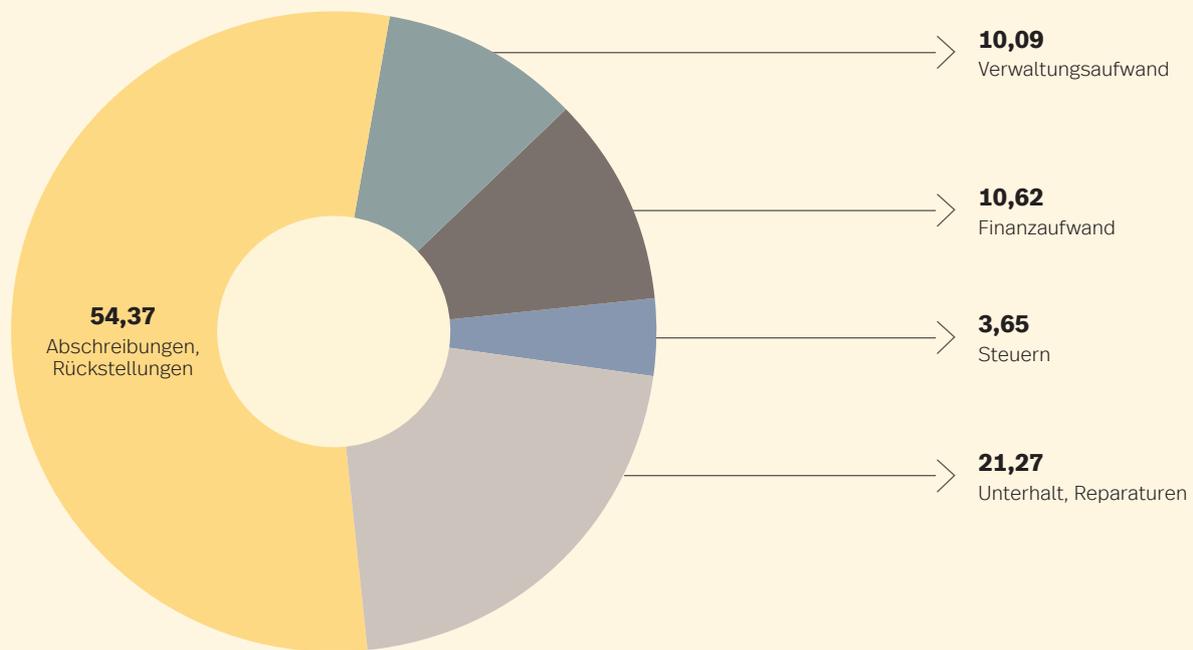
Alban Morina

Manuel Veloso

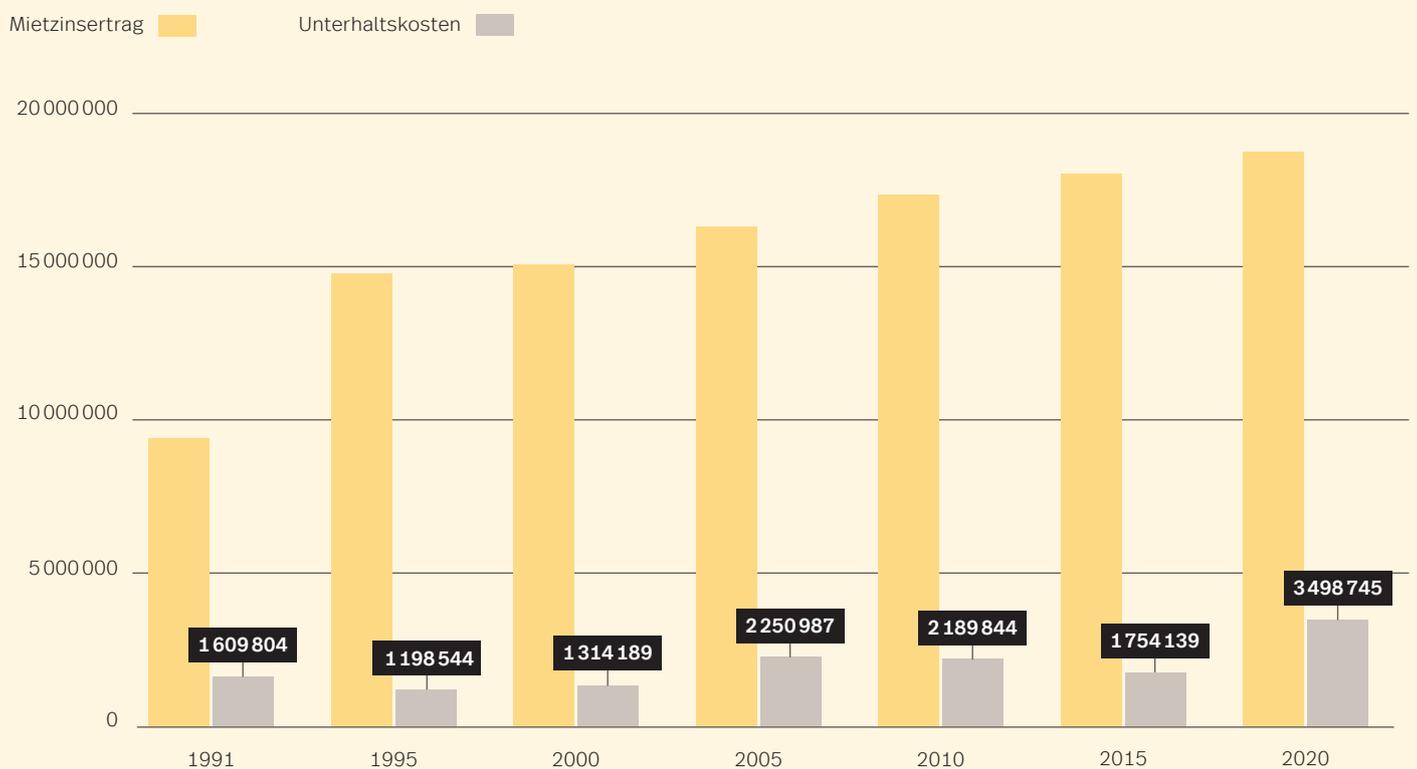
Walter Zinniker

Ein kleiner Einblick in unsere Kennzahlen

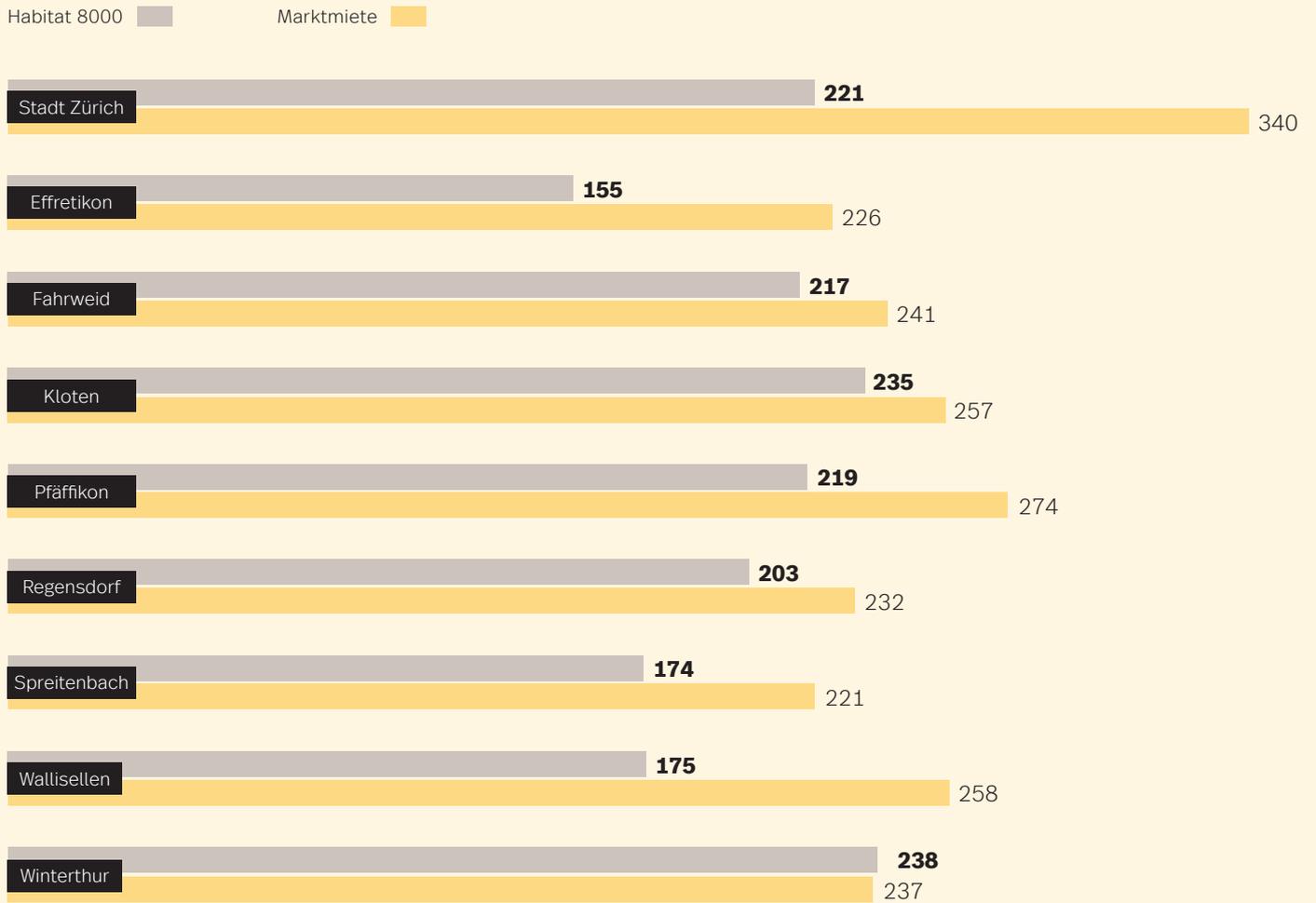
Verteilung Betriebsaufwand 2020, in Prozent



Entwicklung Mietzins ertrag und Unterhaltskosten, in Mio. Franken



Mietzinsvergleich, jährliche Miete pro Quadratmeter Wohnfläche



Daten Marktmiete: 50-Prozent-Quantil, 4. Quartal 2020, Wüest Partner AG

Durchschnittliche Verzinsung Fremdkapital, in Prozent



Bilanz

Aktiven

in CHF	Anhang	31.12.20	31.12.19
Flüssige Mittel		10 561 122	11 538 028
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		29 408	74 785
Übrige kurzfristige Forderungen		48 791	56 575
Aktive Rechnungsabgrenzung	2.1	1 725 136	1 693 515
Umlaufvermögen		12 364 456	13 362 903
Finanzanlagen	2.2	35 000	35 000
Sachanlagen			
Land und Gebäude	2.3	196 966 813	197 652 713
Baukonti		3 057 858	1 736 485
Anlagen und Einrichtungen		33 240	17 640
Total Sachanlagen		200 057 911	199 406 838
Anlagevermögen		200 092 911	199 441 838
Total Aktiven		212 457 367	212 804 741

Passiven

in CHF	Anhang	31.12.20	31.12.19
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		368 312	414 956
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.4	990 806	990 806
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
Amortisation Darlehen BWO		750 000	5 531 000
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		111 395	95 824
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		861 395	5 626 824
Passive Rechnungsabgrenzung	2.5	3 805 475	3 626 385
Kurzfristiges Fremdkapital		6 025 987	10 658 971
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.6	1 595 214 886	1 602 111 796
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	2.7	4 373 000	350 000
Rückstellungen			
Erneuerungsfonds		27 533 926	28 511 633
Sonstige Rückstellungen		7 875	7 000
Total Rückstellungen		27 541 801	28 518 633
Langfristiges Fremdkapital		191 436 287	189 080 429
Fremdkapital		197 462 274	199 739 401
Aktienkapital		3 350 000	3 350 000
Gesetzliche Gewinnreserve		628 389	478 159
Freiwillige Gewinnreserve			
Gewinnvortrag		9 218 852	6 427 579
Jahresgewinn		2 142 853	3 004 603
Eigene Kapitalanteile	2.8	-345 000	-195 000
Eigenkapital		14 995 094	13 065 340
Total Passiven		212 457 367	212 804 741

Erfolgsrechnung

in CHF	Anhang	31.12.20	31.12.19
Bruttomietzinsertag		18 749 908	19 226 540
Leerstände		-370 918	-379 755
Sonstige betriebliche Einnahmen		102 559	106 574
Liegenschaftenertrag		18 481 548	18 953 359
Unterhalt und Reparaturen		-2790 178	-2843 415
Sonstiger betrieblicher Aufwand		-708 567	-800 346
Einlagen in Erneuerungsfonds		-3 299 349	-2 865 599
Liegenschaftenaufwand		-6 798 094	-6 509 360
Verwaltungsaufwand			
Personalaufwand Verwaltung		-972 821	-935 461
Entschädigung Verwaltungsrat		-95 500	-113 188
Mietaufwand		-175 640	-240 721
Büro- und Verwaltungsaufwand		-415 332	-456 984
Verwaltungsaufwand		-1 659 292	-1 746 354
Abschreibungen		-5 643 317	-5 437 249
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		4 380 845	5 260 396
Finanzaufwand		-1 746 599	-1 655 417
Finanzertrag		195	0
Ausserordentlicher Ertrag	2.9	110 216	230 000
Ausserordentlicher Aufwand	2.10	-1 269	0
Betriebsergebnis vor Steuern		2 743 388	3 834 979
Direkte Steuern		-600 534	-830 376
Jahresgewinn		2 142 853	3 004 603

Anhang zur Jahresrechnung

1 Grundsätze der Rechnungslegung und der Bewertung

1.1 Allgemein

Die Jahresrechnung 2020 der Habitat 8000 AG, Zürich, wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten, nicht vom Gesetz vorgeschriebenen Bewertungsgrundsätze sind nachfolgend beschrieben. Es ist zu berücksichtigen, dass zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens die Möglichkeit zur Bildung und Auflösung von stillen Reserven wahrgenommen wird.

1.2 Änderung der Abschreibungsmethode

Bei Liegenschaften, die gemäss Verwaltungsratsbeschluss durch einen Neubau ersetzt werden, wird die Abschreibungsmethodik jeweils von degressiv auf linear umgestellt. Der Gebäudewert dieser Liegenschaften wird dadurch bis Baubeginn auf null abgeschrieben.

2 Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

2.1 Aktive Rechnungsabgrenzung

in CHF	31.12.20	31.12.19
Nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten	1 391 016	1 628 265
Diverses	334 119	65 250
Total	1 725 135	1 693 515

2.2 Finanzanlagen

Anteile in CHF	31.12.20	31.12.19
Genossenschaft Emissionszentrale für gem. Wohnbauträger EGW	5 000	5 000
Baugenossenschaft mehr als wohnen	30 000	30 000
Total	35 000	35 000

2.3 Land und Gebäude

in CHF	31.12.20	31.12.19
Land und Gebäude zu Anschaffungswerten	3 155 685 87	3 106 111 70
Kumulierte Wertberichtigungen auf Gebäude	-1 186 017 75	-1 129 584 58
Total	1 969 668 13	1 976 527 13

2.4 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.20	31.12.19
Amortisation von Hypotheken und Darlehen	990 806	990 806

Anhang zur Jahresrechnung

2.5 Passive Rechnungsabgrenzung

in CHF	31.12.20	31.12.19
Vorausbezahlte Mietzinse	-1 505 885	-1 443 279
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten	-1 643 124	-1 779 464
Diverses	-656 465	-403 642
Total	-3 805 475	-3 626 385

2.6 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.20	31.12.19
Hypotheken und Darlehen	151 721 486	152 411 796
Anleihen EGW	7 800 000	7 800 000
Total	159 521 486	160 211 796

2.7 Übrige langfristige Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.20	31.12.19
Darlehen BWO	4 023 000	0
Nachrangige Darlehen	350 000	350 000
Total	4 373 000	350 000

2.8 Eigene Kapitalanteile

in CHF	31.12.20	31.12.19
Bestand 1.1.	195 000	95 000
Verkäufe	0	0
Käufe	150 000	100 000
Total	345 000	195 000

Die per Stichtag 345 000 Franken (Vorjahr 195 000 Franken) selbst gehaltenen Aktien umfassen 100 Aktien mit einem Nennwert von 500 Franken und 295 Aktien mit einem Nennwert von 1 000 Franken.

2.9 Ausserordentlicher Ertrag

in CHF	31.12.20	31.12.19
Periodenfremder Ertrag (Steuern, Einmalvergütung Photovoltaik)	110 216	230 000

2.10 Ausserordentlicher Aufwand

in CHF	31.12.20	31.12.19
Korrektur aus MWST-Revision (2015-2018)	1 269	0

3 Weitere Angaben

3.1 Vollzeitstellen

	31.12.20	31.12.19
Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	12	12

3.2 Nicht bilanzierte Miet- und Leasingverpflichtungen

in CHF	31.12.20	31.12.19
Nicht bilanzierte Miet- und Leasingverbindlichkeiten		
Bis 1 Jahr	137 222	137 222
2 bis 5 Jahre	319 209	456 431
Über 5 Jahre	0	0
Total	456 431	593 653

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	31.12.20	31.12.19
Buchwert der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten Liegenschaften	176 883 685	181 235 652
Nominalwert der auf Liegenschaften verpfändeten Schuldbriefe	199 472 975	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	31.12.20	31.12.19
Zugeteilt an Verwaltungsräte per 1.1.	10 000	10 000
Veränderung im Geschäftsjahr	0	0
Total	10 000	10 000

Die per Stichtag von den Verwaltungsräten gehaltenen Aktien umfassen 10 (Vorjahr 10) Aktien mit einem Nennwert von 500 Franken und 5 (Vorjahr 5) Aktien mit einem Nennwert von 1 000 Franken.

3.5 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die Einfluss auf die Buchwerte der ausgewiesenen Aktiven oder Verbindlichkeiten haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

in CHF	31.12.20	31.12.19
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	11 361 706	9 432 182
Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Ausrichtung einer Dividende von 2,25 Prozent (Vorjahr 2 Prozent)*	67 613	63 100
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	107 143	150 230
Vortrag auf neue Rechnung	11 186 950	9 218 852
	11 361 706	9 432 182

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

Bericht der Revisionsstelle



KPMG AG
Räffelstrasse 28
Postfach
CH-8036 Zürich

+41 58 249 31 31
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 18 bis 24 der Habitat 8000 AG für das am 31. Dezember 2020 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 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 Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

KPMG AG

Jürg Meisterhans
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

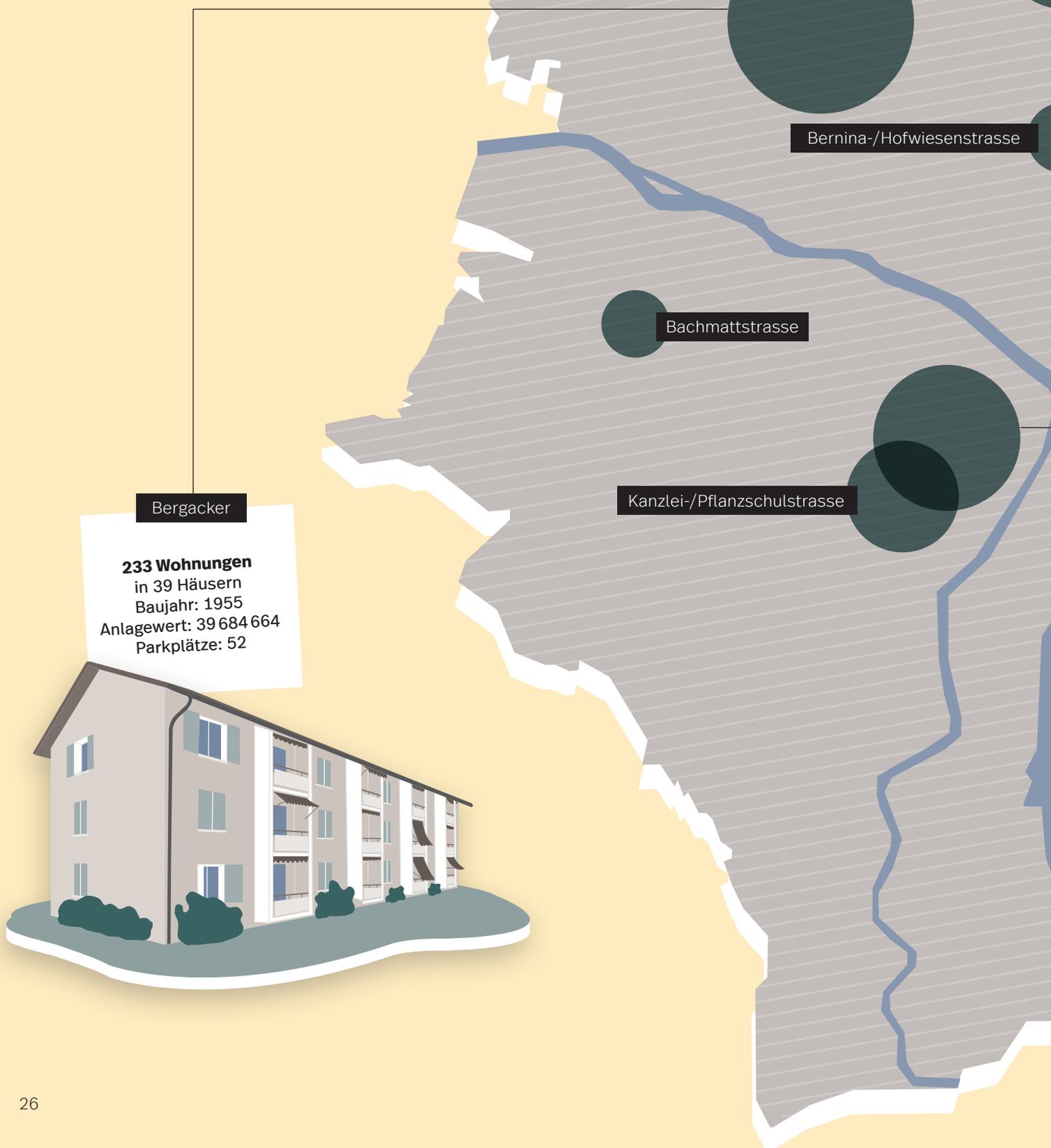
David Schweizer

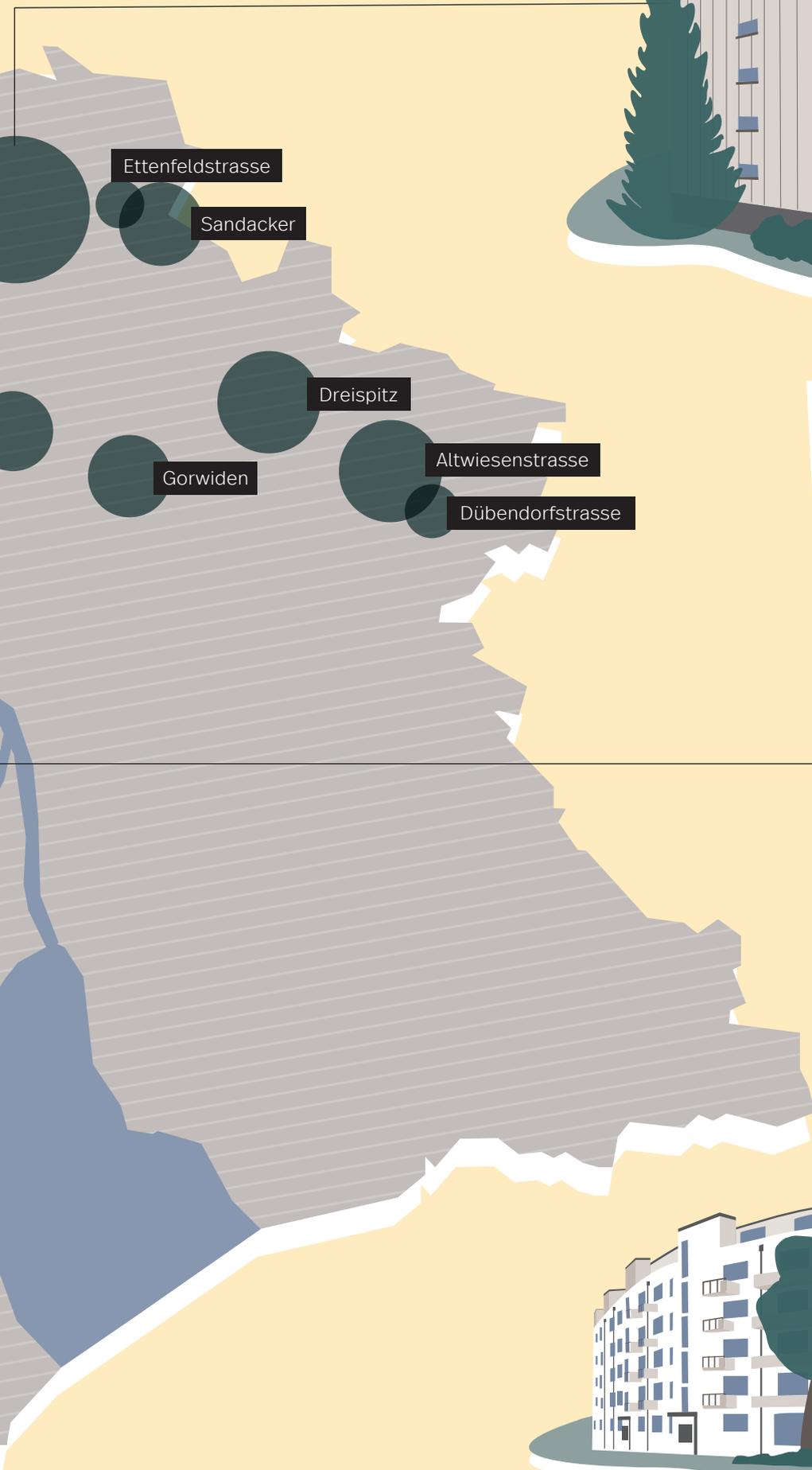
Zürich, 28. April 2021

Unsere Siedlungen in der Stadt Zürich

Die drei grössten Siedlungen
kurz vorgestellt

● = Anzahl Wohnungen im Verhältnis zueinander



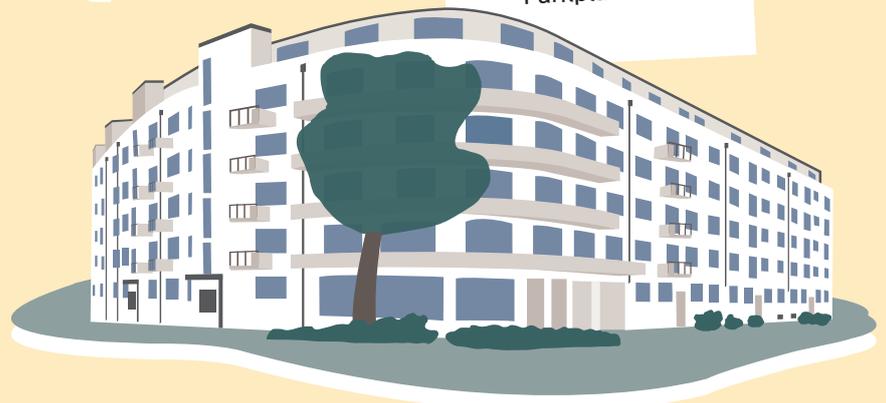


Birchstrasse

112 Wohnungen
in 6 Häusern
Baujahr: 1967
Anlagewert: 34 584 878
Parkplätze: 70

Brauer-/Hohlstrasse

145 Wohnungen
in 13 Häusern
Baujahr: 1933
Anlagewert: 23 672 188
Parkplätze: 22



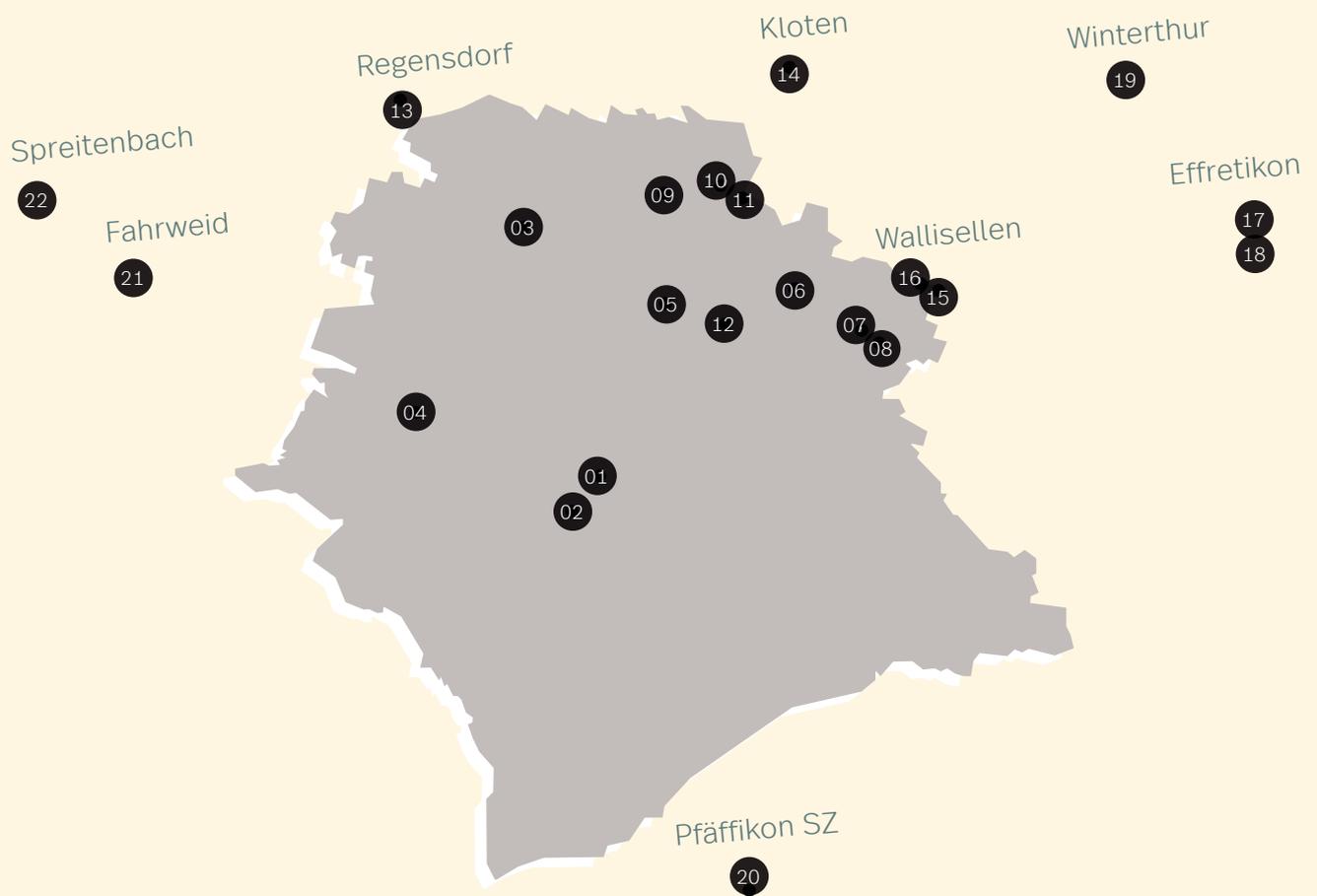
Immobilienportfolio

Alle Standorte in der Übersicht

- | | |
|--------------------------------|-----------------|
| 01 Brauer-/Hohlstrasse | 12 Gorwiden |
| 02 Kanzlei-/Pflanzschulstrasse | 13 Regensdorf |
| 03 Bergacker | 14 Kloten |
| 04 Bachmattstrasse | 15 Wallisellen |
| 05 Bernina-/Hofwiesenstrasse | 16 Wallisellen |
| 06 Dreispitz | 17 Effretikon |
| 07 Altwiesenstrasse | 18 Effretikon |
| 08 Dübendorfstrasse | 19 Winterthur |
| 09 Birchstrasse | 20 Pfäffikon SZ |
| 10 Ettenfeldstrasse | 21 Fahrweid |
| 11 Sandacker | 22 Spreitenbach |

Nr.	PLZ/Ort	Siedlung	Baujahr	Häuser	Wohnungen						
					1	1,5	2	2,5	3	3,5	4
01	8004 Zürich	Brauer-/Hohlstrasse	1933	13			90	6	42		
02	8004 Zürich	Kanzlei-/Pflanzschulstrasse	1951	7	11		35	5	25	9	
03	8046 Zürich	Bergacker	1955	39	2		25	17	145		44
04	8048 Zürich	Bachmattstrasse	1966	1	31						
05	8050 Zürich	Bernina-/Hofwiesenstrasse	1953	4	3	3	1	3	15	3	4
06	8050 Zürich	Dreispitz	1952	6			18	18		18	
07	8051 Zürich	Altwiesenstrasse	1952	6		1		17	27		8
08	8051 Zürich	Dübendorfstrasse	1955	2				2	10		3
09	8052 Zürich	Birchstrasse	1967	6	28		16		10	30	18
10	8052 Zürich	Ettenfeldstrasse	1976	2		6		6			
11	8052 Zürich	Sandacker	1963	2	24		12				
12	8057 Zürich	Gorwiden	2018	4				3		20	
13	8105 Regensdorf	Ostring	1972	1			17		1	51	
14	8302 Kloten	Am Balsberg	1975	6	8		1	15		16	
15	8304 Wallisellen	Im Schwanen	1962	2					6		6
16	8304 Wallisellen	Neue Winterthurerstrasse	1963	2			24		12		
17	8307 Effretikon	Bahnhofstrasse	1914	1					1		3
18	8307 Effretikon	Bruggwiesenstrasse	1957	2					7		7
19	8400 Winterthur	Büelrain-/Gutstrasse	2018	2	1				8	9	
20	8808 Pfäffikon SZ	Churerstrasse	1993	8				8		16	
21	8951 Fahrweid	Wirtwisstrasse	1971	5			17		17		17
22	8957 Spreitenbach	Rotzenbühlstrasse	1964	2	16					39	
Total				122	124	10	256	100	326	211	110

Stand 31.12.2020



						Nebenobjekte					Kennzahlen	
4,5	5	5,5	6	Loft	Total	Parkierung Auto	Parkierung Motorrad	Gewerbe	Bastelräume	Total	Anlagewert	Versicherungswert
	1		2	4	145	22	2	1		25	23 672 188	34 103 000
					85	3			5	8	18 787 828	17 340 000
					233	52		1	14	67	39 684 664	45 209 750
					31	7				7	3 572 993	2 900 000
1					33	5			1	6	6 647 637	7 049 900
					54	25			6	31	8 942 140	10 087 025
	1				54	39			5	44	10 710 773	10 185 000
					15				3	3	7 400 000	2 988 421
10					112	70	15		10	95	34 584 878	27 420 000
					12	8			1	9	3 800 000	2 360 000
					36	27				27	4 614 760	4 229 940
12					35	28	3		2	33	18 048 905	15 824 000
		1			70	25				25	16 881 149	17 000 000
16					56	70	8	1	15	94	15 574 600	12 445 000
					12	12				12	5 455 167	2 499 980
					36	23			1	24	7 461 565	6 393 960
	1				5	5		1	2	8	5 527 200	2 859 907
					14	10		2	4	16	9 172 800	3 958 244
5					23	13	3		3	19	12 264 248	10 449 980
48					72	135				135	33 527 179	24 552 120
					51	50	2		4	56	16 475 526	12 399 063
2	8				65	35			1	36	12 762 387	15 213 000
94	11	1	2	4	1249	664	33	6	77	780	315 568 587	287 468 315

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

Impressum

Herausgeber: Habitat 8000 AG

Gestaltung: Process AG

Fotografie/Bildmaterial: Habitat 8000 AG, Anja Wurm

Foto Titelbild: Siedlung Birchstrasse, Zürich

Druck: OK Haller Druck AG

Habitat 8000 AG

Limmatstrasse 107
8005 Zürich
T 044 268 10 68

www.habitat8000.ch
info@habitat8000.ch