

# 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 <sup>2</sup> 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<br>mit Anhang    |
| 6  | Jahresbericht                        | 24 | Verwendung des<br>Bilanzgewinns |
| 12 | Organigramm                          | 25 | Bericht der<br>Revisionsstelle  |
| 14 | Organe und<br>Mitarbeitende          | 26 | Immobilienportfolio             |
| 16 | Kennzahlen – ein<br>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 Mietzinseinnahmen 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 Bauetappe. 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



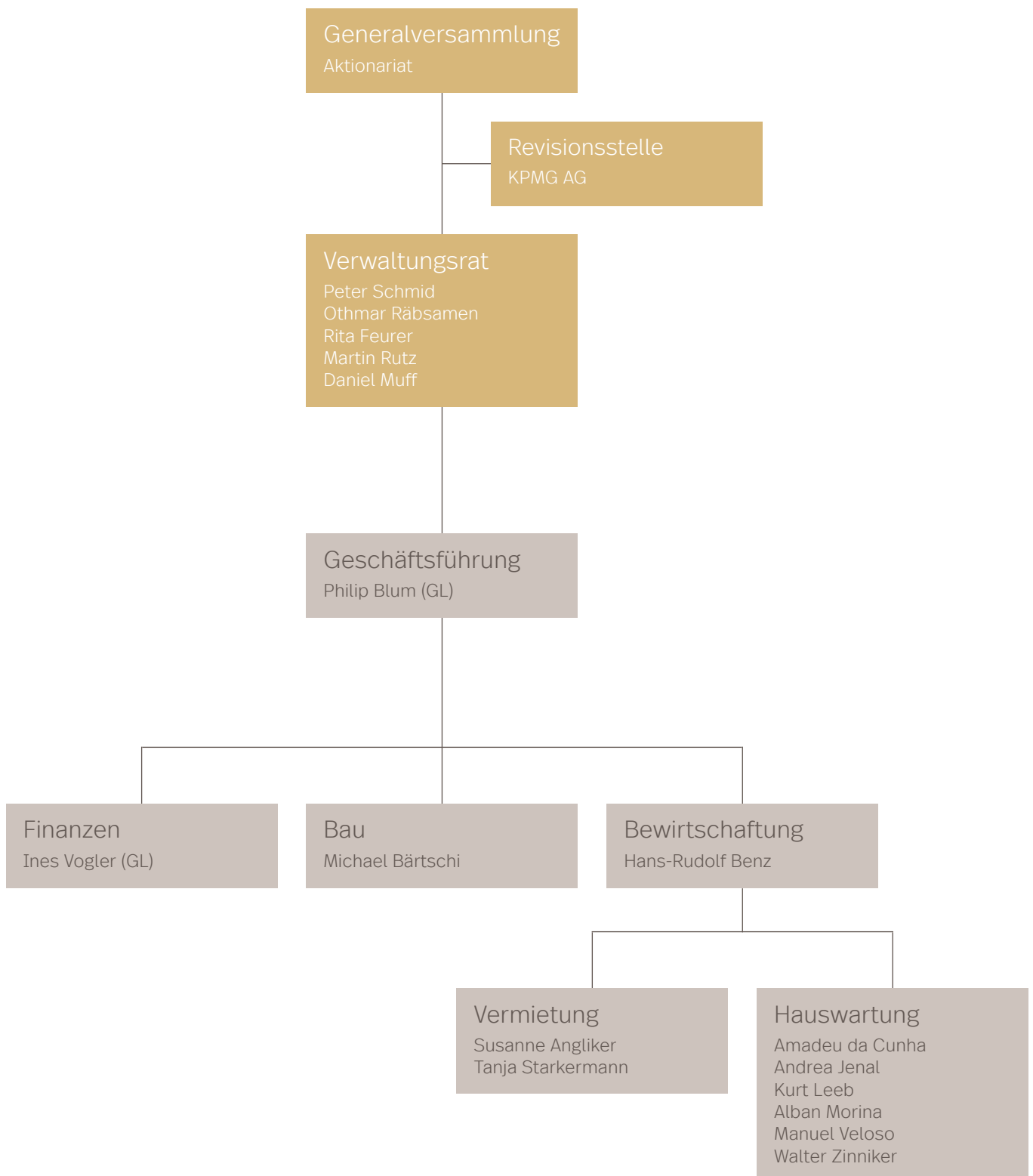
*Die Siedlung Im Schwanen, Wallisellen, erstrahlt mit sanierter Küche und saniertem Bad in neuem Glanz.*



*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**

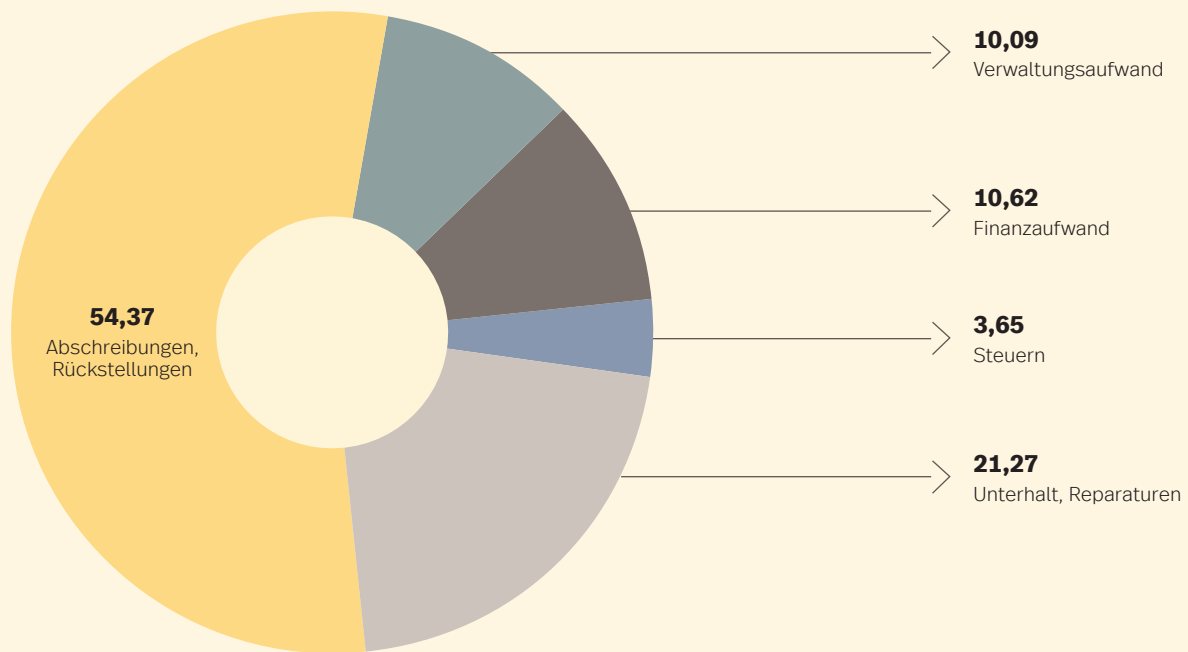
**Alban Morina**

**Manuel Veloso**

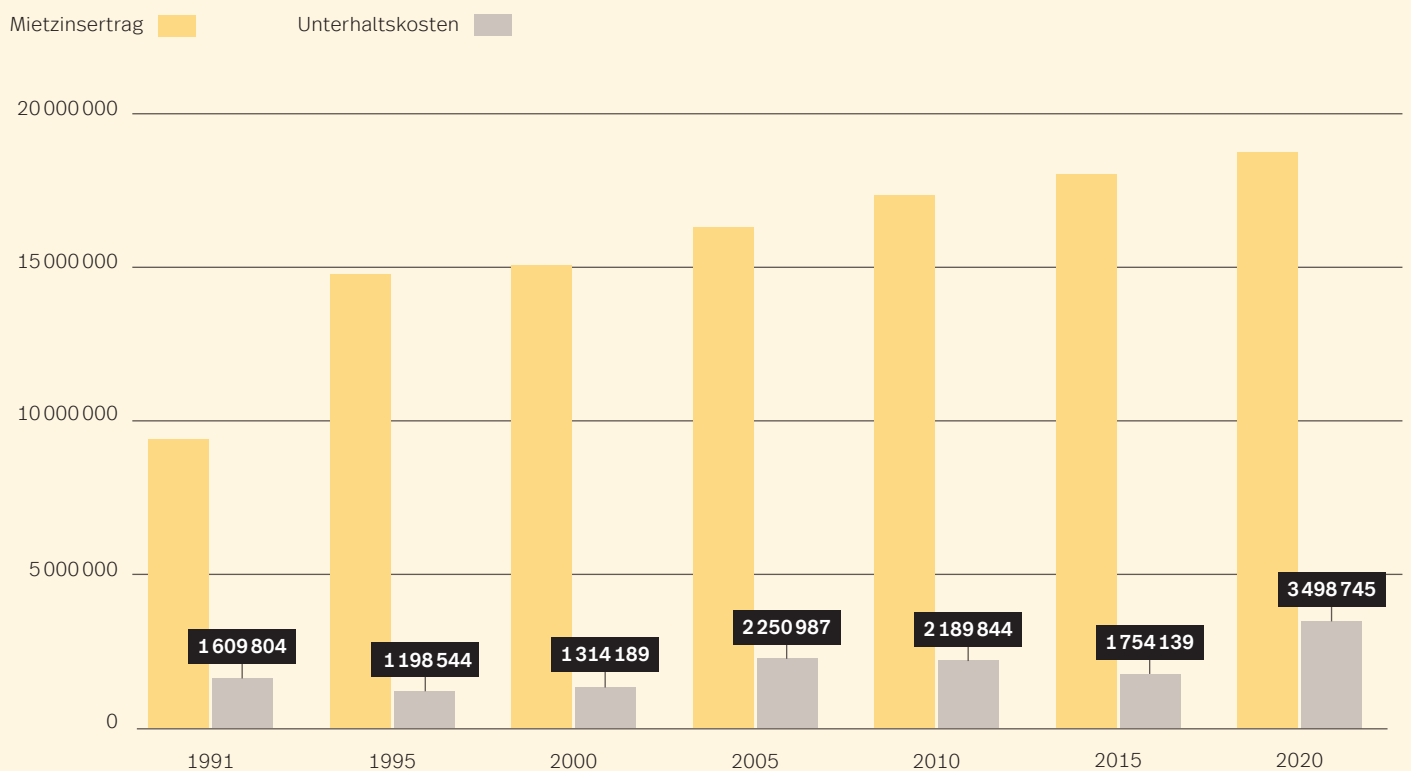
**Walter Zinniker**

# Ein kleiner Einblick in unsere Kennzahlen

Verteilung Betriebsaufwand 2020, in Prozent

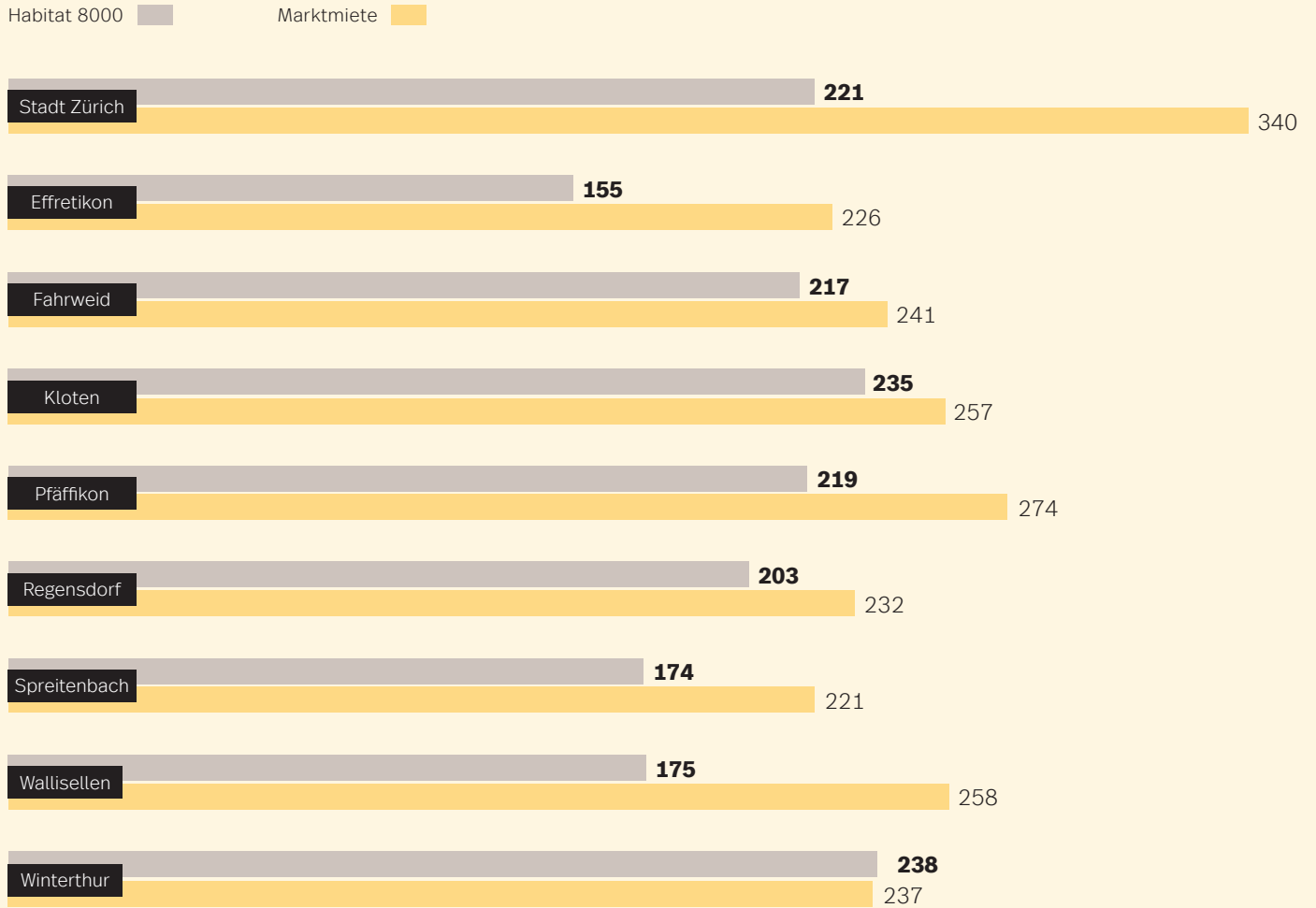


Entwicklung Mietzins ertrag und Unterhaltskosten, in Mio. Franken



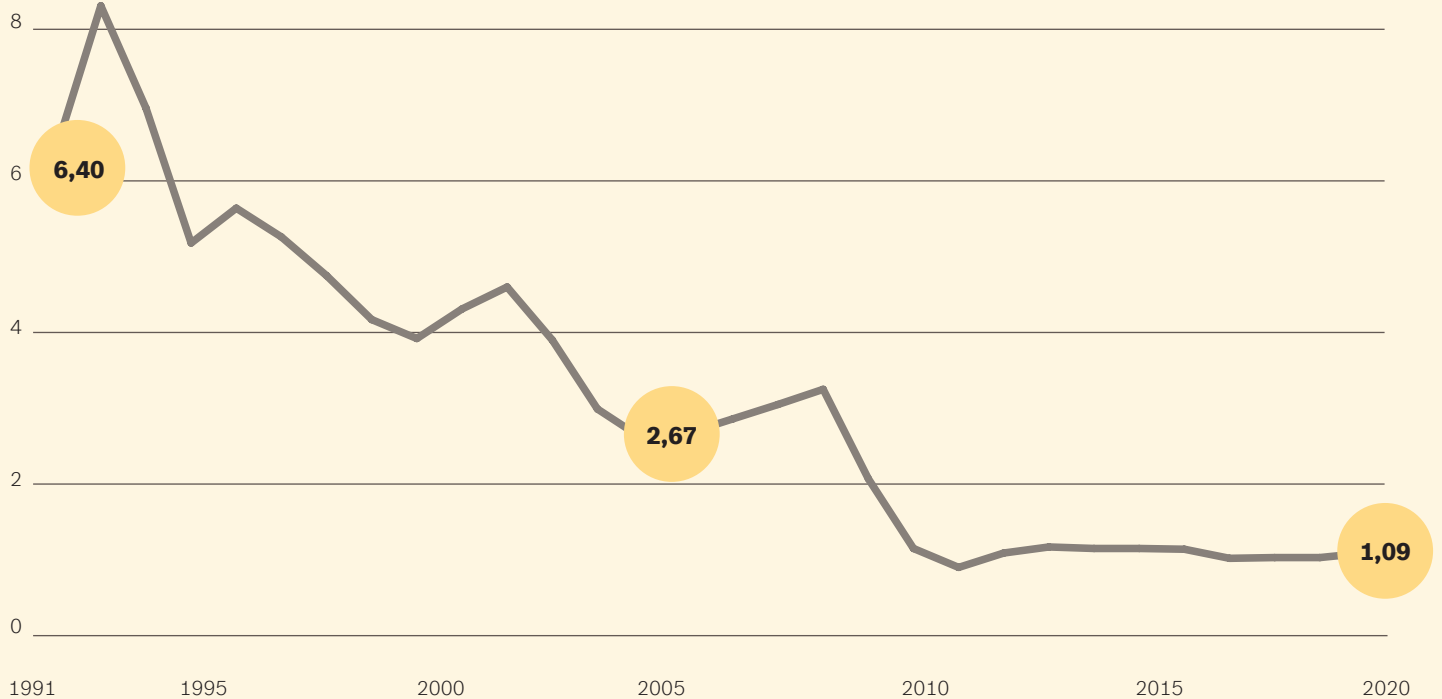


## Mietzinsvergleich, jährliche Miete pro Quadratmeter Wohnfläche



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          |
| <b>Umlaufvermögen</b>                      |        | <b>12 364 456</b>  | <b>13 362 903</b>  |
| 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        |
| <b>Anlagevermögen</b>                      |        | <b>200 092 911</b> | <b>199 441 838</b> |
| <b>Total Aktiven</b>                       |        | <b>212 457 367</b> | <b>212 804 741</b> |

## 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          |
| <b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>                |        | <b>6 025 987</b>   | <b>10 658 971</b>  |
| 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         |
| <b>Langfristiges Fremdkapital</b>                |        | <b>191 436 287</b> | <b>189 080 429</b> |
| <b>Fremdkapital</b>                              |        | <b>197 462 274</b> | <b>199 739 401</b> |
| 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           |
| <b>Eigenkapital</b>                              |        | <b>14 995 094</b>  | <b>13 065 340</b>  |
| <b>Total Passiven</b>                            |        | <b>212 457 367</b> | <b>212 804 741</b> |

# 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           |
| <b>Liegenschaftenertrag</b>                    |        | <b>18 481 548</b> | <b>18 953 359</b> |
| Unterhalt und Reparaturen                      |        | -2790 178         | -2843 415         |
| Sonstiger betrieblicher Aufwand                |        | -708 567          | -800 346          |
| Einlagen in Erneuerungsfonds                   |        | -3 299 349        | -2 865 599        |
| <b>Liegenschaftenaufwand</b>                   |        | <b>-6 798 094</b> | <b>-6 509 360</b> |
| 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          |
| <b>Verwaltungsaufwand</b>                      |        | <b>-1 659 292</b> | <b>-1 746 354</b> |
| Abschreibungen                                 |        | -5 643 317        | -5 437 249        |
| <b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b> |        | <b>4 380 845</b>  | <b>5 260 396</b>  |
| 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                 |
| <b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>            |        | <b>2 743 388</b>  | <b>3 834 979</b>  |
| Direkte Steuern                                |        | -600 534          | -830 376          |
| <b>Jahresgewinn</b>                            |        | <b>2 142 853</b>  | <b>3 004 603</b>  |

# 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           |
| <b>Total</b>                                | <b>1 725 135</b> | <b>1 693 515</b> |

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

### 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       |
| <b>Total</b>                              | <b>1 969 668 13</b> | <b>1 976 527 13</b> |

### 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          |
| <b>Total</b>                         | <b>-3 805 475</b> | <b>-3 626 385</b> |

## 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          |
| <b>Total</b>            | <b>159 521 486</b> | <b>160 211 796</b> |

## 2.7 Übrige langfristige Verbindlichkeiten

| in CHF               | 31.12.20         | 31.12.19       |
|----------------------|------------------|----------------|
| Darlehen BWO         | 4023 000         | 0              |
| Nachrangige Darlehen | 350 000          | 350 000        |
| <b>Total</b>         | <b>4 373 000</b> | <b>350 000</b> |

## 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        |
| <b>Total</b> | <b>345 000</b> | <b>195 000</b> |

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              |
| <b>Total</b>   | <b>456 431</b> | <b>593 653</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   | 31.12.20    | 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             |
| <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 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         |
|--|-------------------|------------------|
| <b>Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt</b>                                     | <b>11 361 706</b> | <b>9 432 182</b> |
| 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        |
|  | <b>11 361 706</b> | <b>9 432 182</b> |

\* 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

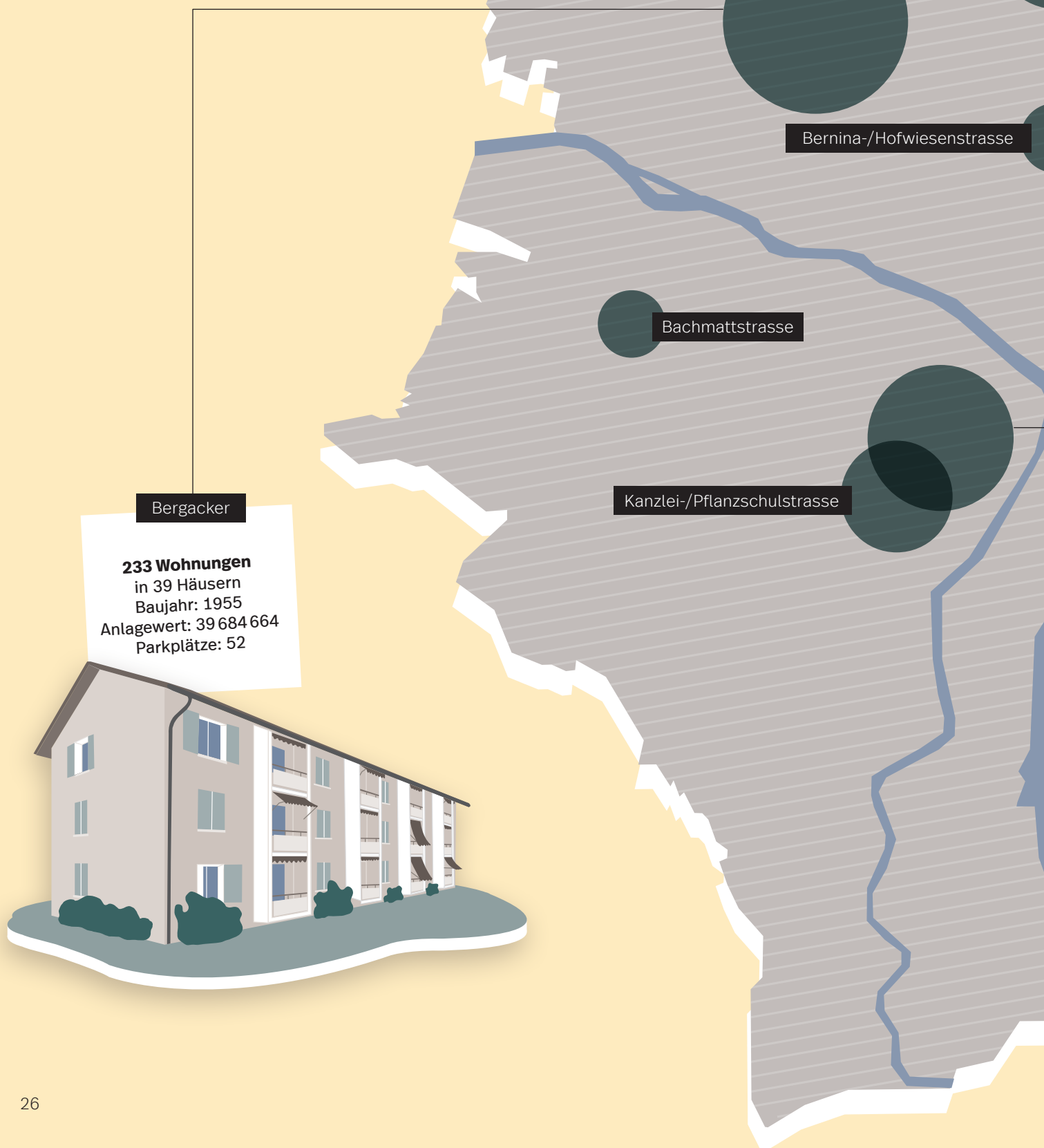
David Schweizer

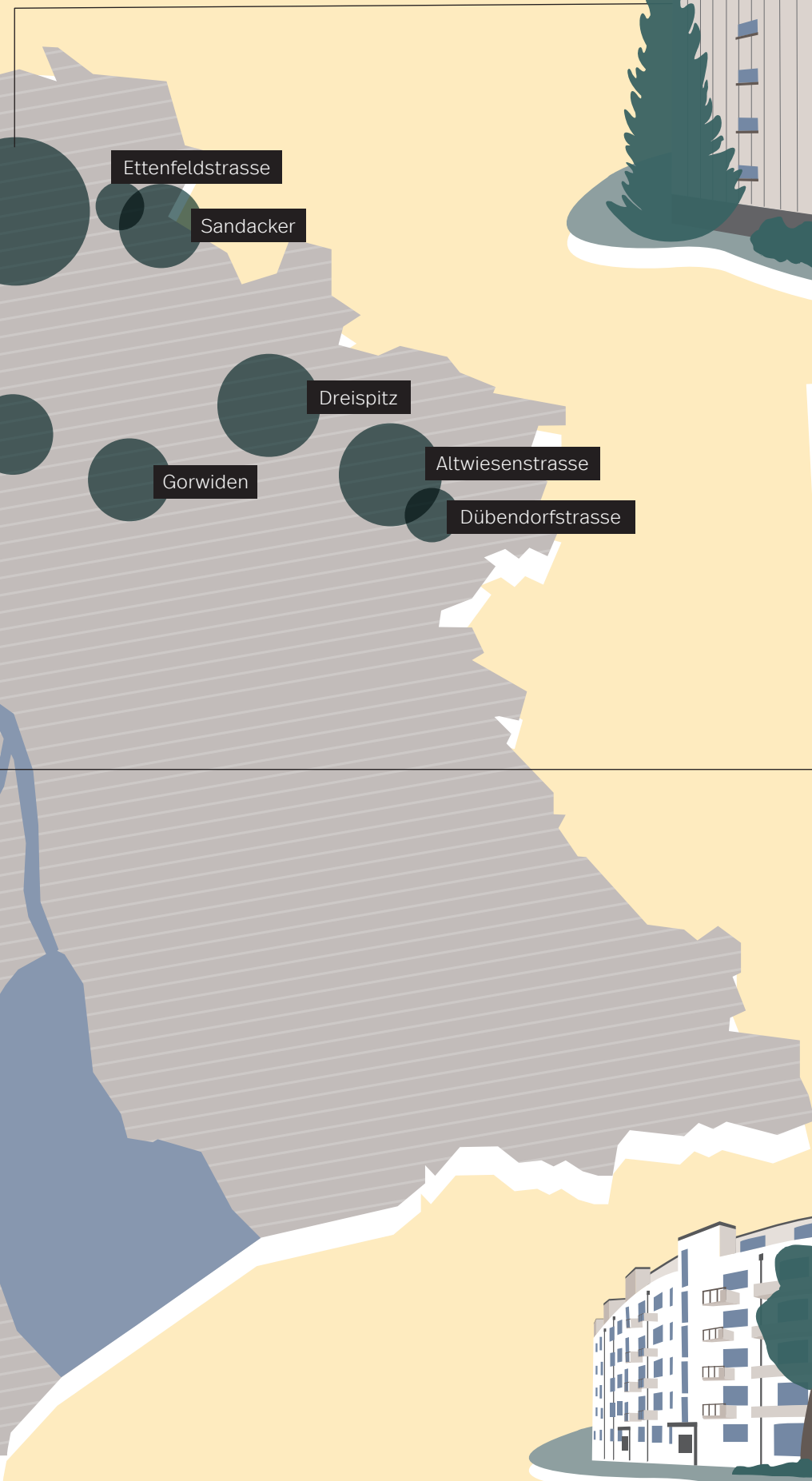
Zürich, 28. April 2021

# 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



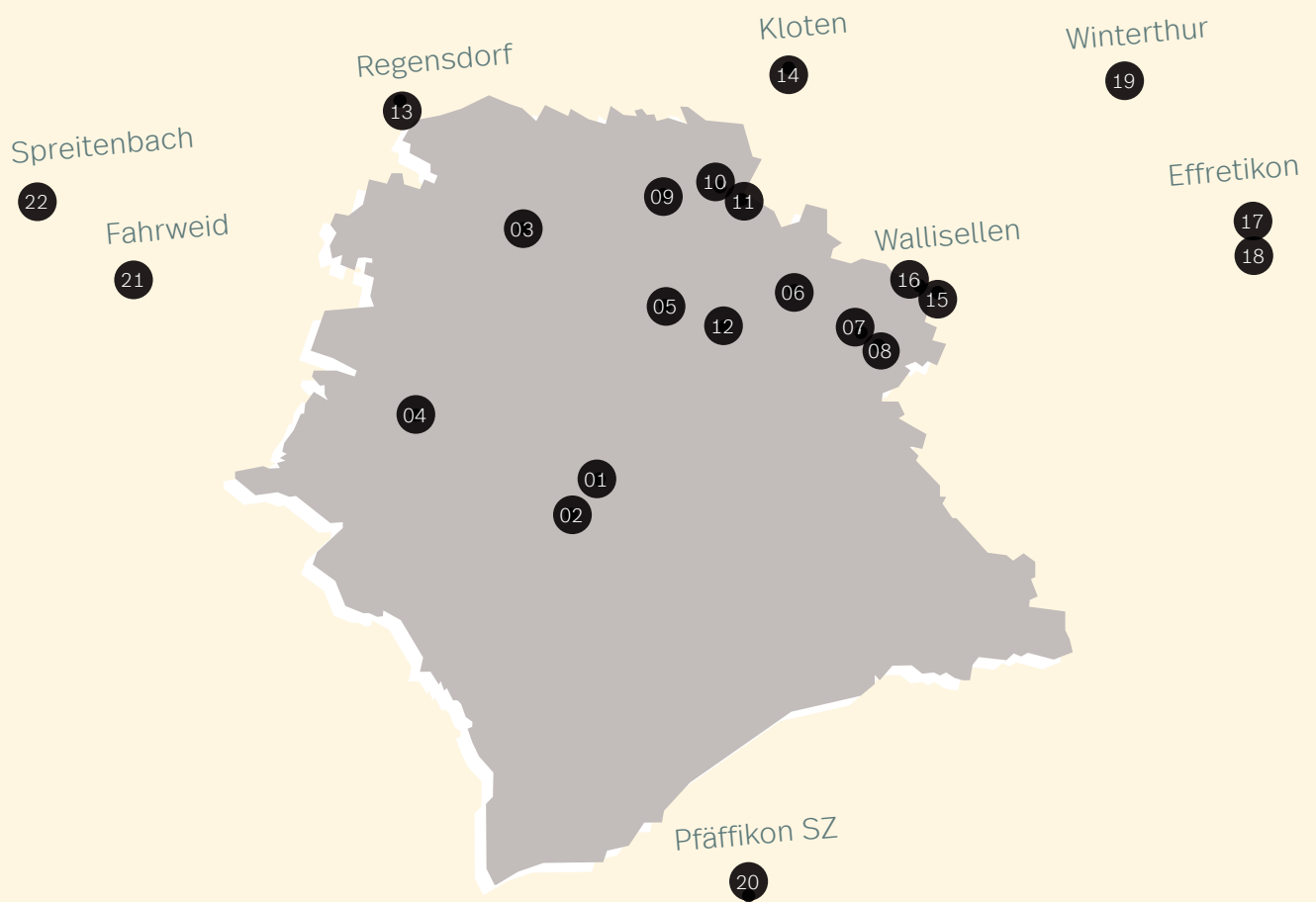
# Immobilienportfolio

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         |            |
| <b>Total</b> |                   |                             |         | <b>122</b> | <b>124</b> | <b>10</b> | <b>256</b> | <b>100</b> | <b>326</b> | <b>211</b> | <b>110</b> |

Stand 31.12.2020



|           |           |          |          |          |             | Nebenobjekte       |                        |          |             |            | Kennzahlen       |                   |
|-----------|-----------|----------|----------|----------|-------------|--------------------|------------------------|----------|-------------|------------|------------------|-------------------|
| 4,5       | 5         | 5,5      | 6        | Loft     | Total       | Parkierung<br>Auto | Parkierung<br>Motorrad | Gewerbe  | Bastelräume | Total      | Anlagewert       | Versicherungswert |
|           | 1         |          | 2        | 4        | 145         | 22                 | 2                      | 1        |             | 25         | 23672188         | 34103000          |
|           |           |          |          |          | 85          | 3                  |                        |          | 5           | 8          | 18787828         | 17340000          |
|           |           |          |          |          | 233         | 52                 |                        | 1        | 14          | 67         | 39684664         | 45209750          |
|           |           |          |          |          | 31          | 7                  |                        |          |             | 7          | 3572993          | 2900000           |
| 1         |           |          |          |          | 33          | 5                  |                        |          | 1           | 6          | 6647637          | 7049900           |
|           |           |          |          |          | 54          | 25                 |                        |          | 6           | 31         | 8942140          | 10087025          |
|           | 1         |          |          |          | 54          | 39                 |                        |          | 5           | 44         | 10710773         | 10185000          |
|           |           |          |          |          | 15          |                    |                        |          | 3           | 3          | 7400000          | 2988421           |
| 10        |           |          |          |          | 112         | 70                 | 15                     |          | 10          | 95         | 34584878         | 27420000          |
|           |           |          |          |          | 12          | 8                  |                        |          | 1           | 9          | 3800000          | 2360000           |
|           |           |          |          |          | 36          | 27                 |                        |          |             | 27         | 4614760          | 4229940           |
| 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                 |                        |          |             | 12         | 5455167          | 2499980           |
|           |           |          |          |          | 36          | 23                 |                        |          | 1           | 24         | 7461565          | 6393960           |
|           | 1         |          |          |          | 5           | 5                  |                        | 1        | 2           | 8          | 5527200          | 2859907           |
|           |           |          |          |          | 14          | 10                 |                        | 2        | 4           | 16         | 9172800          | 3958244           |
| 5         |           |          |          |          | 23          | 13                 | 3                      |          | 3           | 19         | 12264248         | 10449980          |
| 48        |           |          |          |          | 72          | 135                |                        |          |             | 135        | 33527179         | 24552120          |
|           |           |          |          |          | 51          | 50                 | 2                      |          | 4           | 56         | 16475526         | 12399063          |
| 2         | 8         |          |          |          | 65          | 35                 |                        |          | 1           | 36         | 12762387         | 15213000          |
| <b>94</b> | <b>11</b> | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>4</b> | <b>1249</b> | <b>664</b>         | <b>33</b>              | <b>6</b> | <b>77</b>   | <b>780</b> | <b>315568587</b> | <b>287468315</b>  |

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