

# Geschäftsbericht 2021



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	44
Vollzeitstellen	12

## Portfolio

Anzahl Siedlungen	23
Anzahl Wohnungen	1 288
Anzahl Mietobjekte	2 113
Vermietbare Fläche Wohnen (Nettomietfläche)	m <sup>2</sup> 87 450
Anlagewert Liegenschaften	CHF 340 860 383

## Finanzen

Bilanzsumme	CHF	234 589 971
Aktienkapital	CHF	3 350 000
Eigenkapital	CHF	17 349 556
Fremdkapital	CHF	217 240 416
Ertrag aus Vermietung	CHF	18 461 355
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF	3 815 650
Jahresgewinn	CHF	2 472 075

# Inhalt

5	Vorwort	28	Verwendung des Bilanzgewinns
6	Jahresbericht	29	Bericht der Revisionsstelle
15	Organigramm	30	Unsere ausserkantonalen Siedlungen
16	Organe und Mitarbeitende	32	Immobilienportfolio
18	Unsere Mieterschaft im Porträt		
22	Jahresrechnung mit Anhang		

# Vorwort

## Sehr geehrte Damen und Herren

Die Habitat 8000 kann auf ein spannendes und erfolgreiches Jahr zurückblicken – und das trotz der Einschränkungen der Pandemie. Einerseits gelang es uns, in Schaffhausen eine Liegenschaft mit 75 Wohnungen zu erwerben und so unseren Zweck weiterzuverfolgen. Andererseits konnten wir die Vorprojektphase zweier wichtiger Ersatzneubauprojekte abschliessen. Interessant war aber auch die strategische Auseinandersetzung mit der finanziellen Entwicklung der Habitat 8000, verbunden mit der Frage, wie wir risikobewusst weiter wachsen können. Dabei haben uns unsere Partnerbanken mit ihren Analysen und Einschätzungen wertvolle Anhaltspunkte geliefert. Zusätzlich haben wir 2021 eine Portfoliobewertung sowie ein international anerkanntes Unternehmensrating vorgenommen. Beide Bewertungen attestieren uns eine gesunde Entwicklung sowie eine starke Positionierung innerhalb der Branche, was uns bestärkt, den eingeschlagenen Weg weiterzuverfolgen: nachhaltiges Wachstum durch gezielte Akquisitionen sowie eine sorgfältige Bewirtschaftung und Erneuerung unseres Portfolios. Verwaltungsrat, Geschäftsführung und Mitarbeitende waren durch dieses Programm, aber auch durch die Pandemie im Geschäftsjahr 2021 besonders gefordert und haben einen grossen Einsatz geleistet. Dafür gilt unser herzlicher Dank.

Dieser Erfolg kann aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass sich gemeinnützige Wohnbauträger angesichts der immer noch steigenden Immobilienpreise in einem sehr anspruchsvollen Umfeld bewegen. Wenn wir in Marktschätzungen lesen, dass unser Land in einem Aussenquartier von Zürich einen Marktwert von 8000 Franken pro Quadratmeter Hauptnutzfläche ausweist, ist das bei einem effektiven Wert in unseren Büchern von unter 500 Franken von unseren stillen Reserven her gesehen ja sehr schön, zeigt aber auch, dass wir keine Chance mehr haben, zu diesen Preisen an attraktiven Lagen zu Land oder Liegenschaften zu kommen, um bezahlbares Wohnen zu realisieren. Deshalb sehen wir uns auch verstärkt in den Aussenregionen von Zürich nach interessanten Objekten um.

Aber auch dort steigen die Preise. Diese Entwicklung führt zwangsläufig zu einer Verteuerung der Wohnkosten. Und wenn gemeinnützige Wohnbauträger keine Gelegenheit mehr haben zu wachsen, um dieser Entwicklung Paroli zu bieten, wird sich diese Tendenz noch mehr akzentuieren.

Wie wichtig es ist, ein sicheres und bezahlbares Zuhause zu haben, wo man sich wohlfühlt, zeigen die beiden Mieterporträts in diesem Geschäftsbericht. Es ist uns ein grosses Anliegen, dass in Zukunft noch mehr Menschen von bezahlbaren Wohnungen profitieren können. Für das weitere erfolgreiche Gelingen sind wir nicht zuletzt auch auf die Zufriedenheit unserer Aktionäre angewiesen, die unsere Arbeit mittragen und uns ihr Vertrauen schenken. Herzlichen Dank auch Ihnen. Und bleiben Sie weiterhin gesund!



Peter Schmid, Präsident, und Philip Blum, Geschäftsführer

# Jahresbericht 2021



*Die Siedlung Churerstrasse  
in Pfäffikon SZ*



# «Der Zukauf von Liegenschaften wird in den kommenden Jahren aufgrund der Immobilienpreise ein schwieriges Unterfangen sein.»

## **Jahresbericht**

Das Geschäftsjahr 2021 war in mehrfacher Hinsicht sehr arbeitsintensiv und hat uns über alle Aufgabenbereiche gleichermaßen gefordert – nicht nur wegen der anhaltenden Corona-Pandemie. Neben dem Tagesgeschäft standen vor allem die aktuellen Bau- und Entwicklungsprojekte sowie die Überprüfung der Finanz- und Wachstumsstrategie im Fokus.

## **Verwaltungsrat**

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung haben im Berichtsjahr im Rahmen der strategischen Zielsetzungen über mehrere Geschäfte beraten. Dazu wurden insgesamt fünf ordentliche Sitzungen einberufen und zwei Strategie-Workshops durchgeführt.

Themenschwerpunkt des ersten Workshops war die Überprüfung der Wachstumsstrategie. Dabei wurde die bisherige Stossrichtung im Grundsatz bestätigt und nur geringfügig angepasst. So soll das Wachstum weiterhin und in erster Linie durch die Verdichtung des Bestandes und durch gezielte Arrondierungen erfolgen. Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen aber, dass Akquisitionen an zentralen Lagen und zu vernünftigen Preisen fast nicht mehr möglich sind. Deshalb werden wir künftig das Augenmerk vermehrt auch auf die Randregionen des Postleitzahlgebiets 8000 legen.

Im zweiten Workshop hat sich der Verwaltungsrat mit den Grundzügen unserer Mietzinspolitik befasst. Bei der Mietzinsgestaltung orientieren wir uns am Kostenmietmodell der Stadt Zürich. Ein Grossteil der Bestandesmieten basiert zudem weiterhin auf den Lastenplänen des Bundesamts für Wohnungswesen. Damit liegen die Mietzinse der Habitat 8000 durchschnittlich 30 Prozent unter Marktmiete.

Zudem führten Verwaltungsrat und Geschäftsleitung im September einen Liegenschaftsrundgang durch mit Fokus auf Siedlungen mit kürzlich abgeschlossenen Sanierungsprojekten. Der Verwaltungsrat zeigte sich dabei sehr erfreut über die getätigten Investitionen in den Bestand.

Für seine Aufwendungen wurde dem Verwaltungsrat 2021 eine Gesamtentschädigung von total 98 575 Franken ausbezahlt, wobei 7 700 Franken auf die Finanz- und Verwaltungskommission und 31 825 Franken auf die Bau- und Entwicklungskommission entfielen.

## **Akquisitionen**

Im Berichtsjahr haben wir insgesamt sieben Kaufangebote vertieft geprüft und konnten dabei zum ersten Mal seit 30 Jahren wieder eine grössere Liegenschaft erwerben: Die Siedlung Herblingerstrasse/Dreispietz in Schaffhausen avanciert mit insgesamt 75 Wohnungen zur fünftgrössten Siedlung in unserem Portfolio. Gleichzeitig weiten wir mit dieser Akquisition unser Tätigkeitsgebiet nach Schaffhausen aus, bleiben aber dem Postleitzahlgebiet 8000 treu. Trotzdem kann dieser Erfolg nicht über die Tatsache hinwegtäuschen, dass der Zukauf von Liegenschaften auch in den nächsten Jahren aufgrund der Immobilienpreise ein schwieriges Unterfangen bleiben wird. Umso mehr gilt es, die Wachstumsentwicklung über die Erneuerung des Portfolios zu forcieren.

## **Finanzen**

Auch in finanzieller Hinsicht können wir im Geschäftsjahr ein erfreuliches Ergebnis verzeichnen. Der Liegenschaftenertrag liegt mit rund 18,5 Mio. Franken auf Vorjahresniveau und verteilt sich nach wie vor zu fast 95 Prozent auf Wohnen und zu rund 5 Prozent auf Gewerbe und Nebenobjekte. Letztlich resultiert ein Ertragsüberschuss von knapp 2,47 Mio. Franken. Dieser dient der Stärkung des Eigenkapitals und liefert die notwendige Substanz, um die Erneuerungs- und Wachstumsstrategie der kommenden Jahre erfolgreich umsetzen zu können.

Zur Finanzierung der Liegenschaften und Bauprojekte stützen wir uns hauptsächlich auf Hypotheken und Darlehen, aber auch auf EGW-Anleihen sowie Darlehen des Bundesamts für Wohnungswesen. Es besteht somit ein namhafter Anteil an hypothekarisch gesichertem Fremdkapital, das rund 83 Prozent der gesamten bilanzierten Finanzverbindlichkeiten Ende 2021 ausmacht. Der Verwaltungsrat hat dabei die maximale Verschuldungsquote bei 70 Prozent des Ertragswertes des Immobilienportfolios festgelegt. Dieser Wert wird nach wie vor nicht überschritten.

Im Weiteren haben wir im Berichtsjahr die Neuordnung von fälligen Hypotheken im Umfang von rund 83 Mio. Franken vorgenommen. Dabei konnten wir die Finanzierungsstruktur weiter optimieren bzw. das Zinsänderungsrisiko und die Zinskosten substanziell verringern. Mit Abschluss dieser Neuordnung per März 2022 liegt die mittlere Laufzeit des Hypothekenportfolios neu bei 9 Jahren und der mittlere Zinssatz bei knapp 0,6 Prozent. Zudem wird sich dadurch die jährliche Zinsbelastung um rund 350 000 Franken reduzieren. Unser Immobilienportfolio bleibt damit äusserst nachhaltig finanziert.

Besonders aufschlussreich war die im Geschäftsjahr gross angelegte und detaillierte Überprüfung unserer Finanzplanung, verbunden mit der Frage, wie das Finanzierungspotenzial der Habitat 8000 ausfällt. Dabei haben uns unsere Partnerbanken mit ihren Analysen und Einschätzungen wertvolle Anhaltspunkte geliefert. Diese fachkundige Unterstützung und Mitwirkung war ungemein wertvoll und hat die Diskussion im Verwaltungsrat und in der Geschäftsleitung wesentlich gefördert. Die positive Erkenntnis war dabei, dass die Habitat 8000 auch in Zukunft, nebst den bereits geplanten und notwendigen Investitionen in die Erneuerung des Bestandes, bei einem eher konservativen Unternehmens- und Risikoprofil über den notwendigen Spielraum für Akquisitionen verfügen wird.

### **Verwaltung und Personal**

Im Tagesgeschäft waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie nach wie vor spürbar. So mussten auch wir unseren Betrieb fortlaufend an die neuen Bedingungen anpassen. Gleichzeitig hat die Krise auch gezeigt, welche Chancen und Risiken in der Informations- und Kommunikationstechnologie liegen. Als Unternehmen möchten und müssen wir uns in diesem Bereich auch in den nächsten Jahren weiterentwickeln.

Zudem hat die Pandemie die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen nochmals akzentuiert: Unsere Wohnungsleerstandsquote hat sich per Ende 2021 mit 0,35 Prozent (2020: 0,78 Prozent) mehr als halbiert, wobei dafür auch gewisse Sondereffekte verantwortlich sind. Die Leerstandsquote über den gesamten Immobilienbestand bewegt sich mit 1,12 Prozent (2020: 1,98 Prozent) ebenfalls auf einem deutlich tieferen Niveau als noch im Vorjahr. Der Grossteil dieser Leerstände sind nicht vermietete

Parkplätze. Die Mieterfluktuation ist auf 12,94 Prozent (2020: 15,99 Prozent) gesunken, wobei im Vorjahr infolge der Entmietung der Liegenschaften Im Schwanen und Sandacker Sondereffekte zu verzeichnen waren. Keine grosse Veränderung zeigt sich bei der Entwicklung der Debitorenverluste: Dank einem hervorragenden Debitorenmanagement konnten die Mietzinsausfälle mit 0,023 Prozent (2020: 0,003 Prozent) auch im Berichtsjahr auf einem sehr tiefen Niveau gehalten werden.

Für das abgeschlossene Sanierungsprojekt in der Liegenschaft Im Schwanen wurde mittlerweile die Bauabrechnung vorgelegt. Erfreulicherweise konnten wir das Projekt unter dem Kostenvoranschlag abschliessen. Die erzielten Einsparungen wurden mittels Mietzinsreduktionen direkt den Mieterinnen und Mietern weitergegeben. Damit liegen wir mit einem durchschnittlichen jährlichen Quadratmeterpreis von 233 Franken unter den Marktpreisen in Wallisellen und können so einen weiteren wichtigen Beitrag für faire Mieten leisten.

Ein Novum für unsere Organisation war die im Herbst 2021 durchgeführte Mieterinnen- und Mieterumfrage. Der Fragebogen wurde an insgesamt 1 196 Haushalte versandt und umfasste ein breites Themenspektrum. Neben Fragen zur allgemeinen Zufriedenheit mit der Wohnung, dem Wohngebäude und der Siedlung wurden die Mieterinnen und Mieter auch zum Infrastruktur- und Leistungsangebot sowie zur Hauswartung und zur Geschäftsstelle befragt. Die Auswertung und Analyse der Ergebnisse wird im Geschäftsjahr 2022 vorgenommen.

Ebenfalls beschäftigt haben uns die grossen Schneemengen im Januar und Unwetter im Juni und Juli 2021. Einerseits war aufgrund dieser Wetterkapriolen unser Hauswartungsteam stark gefordert, andererseits verursachten Schnee, Sturm, Starkregen und Hagel grosse Schäden mit entsprechenden Kostenfolgen.

Personell haben sich nur kleine Änderungen ergeben: Im August 2021 nahm Veronica Mennitto ihre Tätigkeit als Bewirtschafterin auf. Sie trat die Nachfolge von Susanne Angliker an, die uns per Ende Mai 2021 auf eigenen Wunsch verlassen hat. Ihr sei an dieser Stelle für ihr Engagement ein grosses Dankeschön ausgesprochen. Zudem wurde das Pensum von Tanja Starkermann, Bewirtschafterin, per März 2021 von 80 auf 100 Stellenprozent erhöht. Im Weiteren konnte Manuel Veloso sein 15-jähriges Firmenjubiläum feiern. Sein vorbildlicher Einsatz als Hauswart für die Habitat 8000 über all die Jahre sei an dieser Stelle herzlich verdankt.



«Unser Immobilienportfolio bleibt auch in Zukunft äusserst nachhaltig finanziert.»



*Im Herzen von Zürich: die Siedlung Kanzlei-/Pflanzschulstrasse.*

### **Projektentwicklung und Neubauten**

#### **Altwiesen-/Dübendorfstrasse, Zürich**

Mit dem Projekt Altwiesen-/Dübendorfstrasse, das sich auf dem gleichnamigen Areal in Zürich-Schwamendingen befindet, konnten wir im Berichtsjahr erfolgreich mehrere Hürden nehmen: Einerseits erfolgte zum Gestaltungsplan im April 2021 der Zustimmungsbeschluss des Stadtrats sowie im September 2021 die Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich. Andererseits konnten wir nach einer längeren und intensiven Phase das Vorprojekt erfolgreich abschliessen, das im November 2021 vom Baukollegium und dann im Dezember 2021 intern vom Verwaltungsrat genehmigt wurde. Die Planungsarbeiten bleiben aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Abhängigkeiten innerhalb des Areals anspruchsvoll.

Aktuell wird das Bauprojekt erarbeitet und gemäss Terminprogramm dürfte der Baustart für den Ersatzneubau mit 88 Wohnungen ab Sommer 2024 erfolgen.

#### **Bergacker, Zürich**

Die Erneuerungsplanung für das Bergacker-Areal in Zürich-Affoltern wurde in den letzten Jahren gemeinsam mit der Swiss Life entwickelt. Die Testplanung konnte im Dezember 2019 und die darauffolgende Vertiefungsphase im Sommer 2021 abgeschlossen werden. Auf Basis dieser Erkenntnisse wurde im Berichtsjahr ein Vorgehens- und Etappierungskonzept entwickelt, das auch mit Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Zürich besprochen wurde. Aktuell beraten wir über die nächsten Planungsschritte und prüfen dabei verschiedene Vorgehensvarianten.

Parallel dazu haben wir den Planungsstand im Oktober 2021 an der Quartierveranstaltung «Diagonal Affoltern» und im November 2021 an einer Mieterinformationsveranstaltung präsentiert. Die Erneuerungsplanung stösst generell auf ein reges öffentliches Interesse, weshalb auch Gespräche mit verschiedenen Interessengruppen aus dem Quartier und der Stadt Zürich geführt werden. Noch hat die eigentliche Projektplanung nicht begonnen. Der etappierte Ersatz der bestehenden Siedlungen wird frühestens ab 2026 erfolgen. Die Erneuerung in Etappen erlaubt es dabei, Rücksicht auf die Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter zu nehmen, die vor Ort bleiben möchten.

#### Bahnhof-/Bruggwiesenstrasse, Effretikon

Das Ersatzneubauprojekt «Wohnen am Stadtgarten» im Zentrum von Effretikon hat weiter an Fahrt aufgenommen. Das Vorprojekt konnte im Dezember 2021 abgeschlossen und vom Verwaltungsrat genehmigt werden. Im Neubau mit 56 Wohnungen werden auf zwei Geschossen Seniorenwohnungen realisiert mit entsprechenden Beratungsangeboten im Erdgeschoss und mit Anbindung an das angrenzende Alters- und Pflegezentrum. Parallel zum Vorprojekt haben wir den privaten Gestaltungsplan ausgearbeitet, der im Mai 2021 vom Stadtrat in die öffentliche Auflage und die Ämtervernehmlassung verabschiedet wurde. Aktuell werden die Auflagen bereinigt. Danach wird der Gestaltungsplan nochmals der Stadt und anschliessend dem Grossen Gemeinderat zur Zustimmung und dem Kanton zur Genehmigung überwiesen. Die Planung erfolgt weiterhin in enger Zusammenarbeit mit der Stadt, was den ganzheitlichen Anspruch an diesen Standort und das Projekt unterstreicht. So ist auf unserem Perimeter u.a. ein öffentlicher Stadtgarten vorgesehen. Für den Stadtgarten im Speziellen, aber auch für die Nutzung des öffentlichen Raums im Zentrum im Allgemeinen, hat die Stadt im Berichtsjahr einen Partizipationsprozess durchgeführt, bei dem auch die Habitat 8000 und unterschiedliche Anspruchsgruppen mitgewirkt haben. Die gesammelten Ideen und Meinungen wurden mittlerweile in die Planung implementiert.

#### 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. Im Berichtsjahr konnten nun die Vorbereitungsarbeiten für den gemeinsamen Studienauftrag abgeschlossen werden. Das Projekt wird in einem zweistufigen Verfahren mit einem digitalen 3D-Modell ermittelt. Der Startschuss für den Studienauftrag erfolgte im November 2021. Gemäss Terminplan kann das Verfahren im Sommer 2023 abgeschlossen werden. Mit dem Rückbau der bestehenden Liegenschaften ist frühestens ab 2025 zu rechnen.

#### Sandacker, Zürich

Beim Ersatzneubauprojekt Sandacker in Zürich-Seebach mit 24 Wohnungen konnten wir im Mai 2021 mit der Altlastensanierung und anschliessend mit den Rückbauarbeiten beginnen. Die Bauarbeiten kommen gut voran: Mittlerweile sind bei beiden Gebäuden die Decken über dem zweiten Untergeschoss erstellt. Aktuell gehen wir davon aus, dass der Neubau im Frühling 2023 bezugsbereit sein wird. Parallel dazu ist die Planung weiter vorangeschritten. Beschäftigt haben uns dabei u.a. die Ausschreibungen und Vergaben, insbesondere aufgrund der zu erwartenden Teuerung der Materialpreise und möglicher Lieferengpässe. Unser Kostenmanagement bleibt damit auch in den kommenden Phasen stark gefordert.

«Die Pandemie hat die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen nochmals akzentuiert.»



Freudige Übergabe (v.l.): Peter Schmid und Ines Vogler überreichen Zoodirektor Severin Dressen am Partneranlass den Spenden-Check.





*Ein gelungener Abend: unser Partneranlass im Zoo Zürich.*

### **Bau und Unterhalt**

Für den laufenden Unterhalt und Reparaturen wurden im Geschäftsjahr rund 3,35 Mio. Franken oder knapp 18,5 Prozent der Nettomietträge eingesetzt. Zudem wurde die Liegenschaft Bernina-/Hofwiesenstrasse mit 33 Wohnungen einer umfassenden Sanierung unterzogen. Die Arbeiten erfolgten in bewohntem Zustand, was für sämtliche Beteiligten eine grosse Herausforderung war. In den Wohnungen wurden Küchen und Nasszellen ersetzt und zusätzlich der Eingangsbereich saniert. Zudem fanden Erneuerungsarbeiten an diversen haustechnischen Anlagen, in den Treppenhäusern, im Untergeschoss und in der Umgebung statt. Die Bauarbeiten sind mittlerweile abgeschlossen. Gemäss Prognose dürften sich die Kosten auf rund 4 Mio. Franken belaufen.

Verschiedene Projekte werden im kommenden Jahr beschlossen, weiter geplant oder umgesetzt. So starten 2022 unter anderem in den Liegenschaften Brauer-/Hohlstrasse und Am Balsberg die Instandsetzungsarbeiten in den Unterschossen und den Allgeminräumen. In Planung ist zudem die Sanierung der Liegenschaften Ettenfeldstrasse, Bachmattstrasse und Ostring.

### **Generalversammlung und Aktionariat**

Aufgrund der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Massnahmen konnte auch die letztjährige Generalversammlung nicht in gewohnter Form abgehalten, sondern musste auf schriftlichem Weg durchgeführt werden. Die physische Restversammlung fand in den Räumlichkeiten der Habitat 8000 statt. Neben der Behandlung der ordentlichen Traktanden stand die Wahl des Verwaltungsrats auf der Tagesordnung: Sämtliche Mitglieder stellten sich für eine weitere Amtsdauer von drei Jahren zur Verfügung und wurden einstimmig wiedergewählt. Die Konstituierung erfolgte an der anschliessenden Verwaltungsratssitzung, wobei es bei der Zuteilung der Funktionen zu keinen Rochaden kam.

Ein denkwürdiger Moment war der Partneranlass im Zoo Zürich, an dem wir im November 2021 nach über zwei Jahren endlich wieder unsere Aktionäre und Geschäftspartner zu einer gemeinsamen Veranstaltung begrüßen durften. Für einmal standen dabei keine Traktanden oder Geschäfte auf dem Programm, sondern der persönliche Austausch und das kulinarische Vergnügen.



*Philip Blum informiert die Mieterinnen und Mieter zum aktuellen Planungsstand der Siedlung Bergacker.*

Im Aktionariat gab es im Berichtsjahr 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**

Auch im Geschäftsjahr 2021 konnten wir das Tagesgeschäft und unsere Projekte wie geplant umsetzen und weiterführen. Die grosse Herausforderung bleibt weiterhin die Erneuerung unseres Portfolios: Innert weniger Jahre werden wir eine grosse Zahl an Projekten umsetzen, darunter auch einige Ersatzneubauten. Aktuell rechnen wir

bis 2030 mit einem Investitionsvolumen von rund 290 Mio. Franken. Unser grosses Augenmerk liegt deshalb auf der Projektpipeline. Diese Investitionen in den Bestand sind notwendig, denn nur so können wir bezahlbare Wohnungen schaffen und erhalten.

Wir danken unseren Mitarbeitenden, Aktionären und Partnern für die sehr gute Zusammenarbeit und die vielfältige Unterstützung in den verschiedenen Projekten. Wir freuen uns, den gemeinnützigen Wohnungsbau in den nächsten Jahren gemeinsam weiter voranzubringen.

Philip Blum  
Geschäftsführer



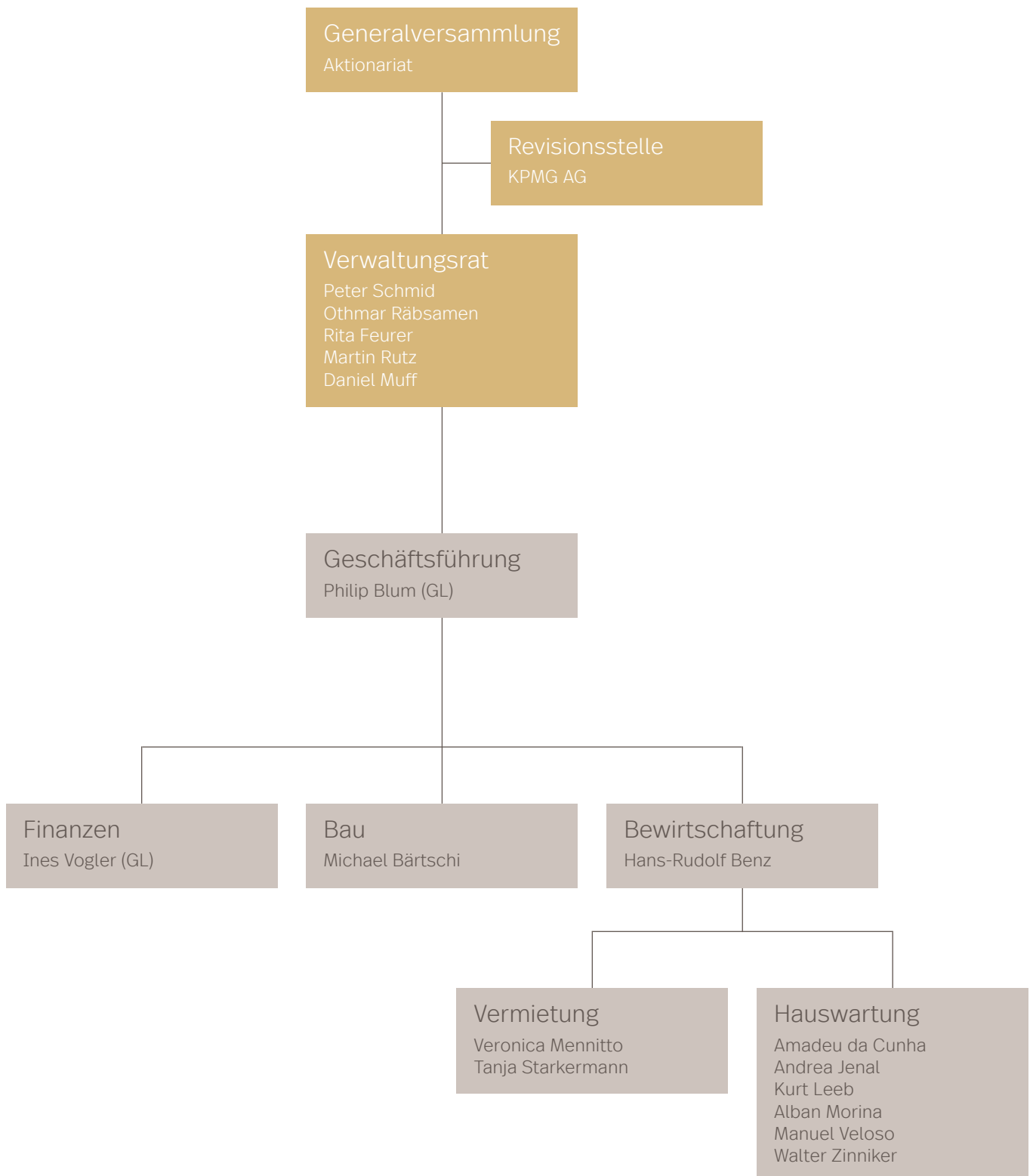


*Die Erneuerungsplanung zum Bergacker stösst an der Informationsveranstaltung auf reges Interesse.*

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*

*Präsident Logis Suisse AG*

*Stiftungsrat Stiftung Solinvest*

*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*

*Inhaber 3R Immobilien GmbH*

#### **Rita Feurer**

Jahrgang 1958

*Eidg. dipl. Immobilientreuhänderin*

*Mitglied im Verwaltungsrat seit 2018*

#### **Martin Rutz**

Jahrgang 1962

*Bauführer-/Bauleiterdiplom IBZ/HFP*

*Projektleitung Bauindustrie HSLU*

*CAS Bestellerkompetenz*

*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)**

**Michael Bärtschi (Mitwirkung ohne Stimmrecht)**

## Revisionsstelle

**KPMG AG**

*Badenerstrasse 172, 8036 Zürich*

*Leitende Revisorin: Anna Pohle*

## Geschäftsstelle und Hauswartung

### Geschäftsführer

**Philip Blum**

*Lic. phil., eidg. dipl. Immobilientreuhänder*

*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

**Veronica Mennitto**

**Tanja Starkermann**

### Hauswartung

**Amadeu da Cunha**

**Andrea Jenal**

**Kurt Leeb**

**Alban Morina**

**Manuel Veloso**

**Walter Zinniker**

# «Das Wichtigste ist für uns, dass es den Kindern gut geht.»

A. G. wohnt mit seiner Frau und den vier Kindern seit Anfang 2021 in der Siedlung Birchstrasse.



## Seit wann wohnen Sie in der Schweiz?

Ich bin 2015 von Eritrea in die Schweiz geflüchtet und meine Frau kam mit unseren vier Kindern dann drei Jahre später nach.

## Und seit wann wohnt Ihre Familie hier in der Siedlung Birchstrasse?

Etwa seit einem Jahr. Wir haben uns im Herbst 2019 bei Domicil\* angemeldet. Nach vielen Wohnungsbesichtigungen haben wir vor knapp einem Jahr dann die Zusage für diese Wohnung erhalten.

## Wo haben Sie vorher gelebt?

In Eritrea lebten wir in Dekemhare, einer Stadt mit rund 30 000 Einwohnern 40 Kilometer südöstlich der Hauptstadt Asmara. Als meine Familie in die Schweiz nachkam, waren wir zuerst in einer kleinen 2-Zimmer-Wohnung in einer temporären Wohnsiedlung in Wollishofen. Wir waren sehr froh, als wir in diese Wohnung der Habitat ziehen konnten.

## Wie ist der Kontakt zu Ihren Nachbarn im Haus und in der Siedlung?

Mit einigen Nachbarn konnten wir bis jetzt noch keine Kontakte knüpfen. Aber wir kommen gut miteinander aus. Bei den Familien ist es etwas anderes – man lernt sich schneller kennen, weil die Kinder miteinander spielen. So haben wir auch die Familie, die unter uns wohnt, kennengelernt. Als wir eingezogen sind, haben sie uns einen Teppich fürs Wohnzimmer geschenkt.

## Alle Ihre Kinder sind in Eritrea auf die Welt gekommen – wie haben sie den Umzug in die Schweiz erlebt?

Für unsere zwei älteren Kinder war es schwierig, weil sie direkt in die Schule kamen und kein Wort Deutsch sprachen. Aber sie haben schnell aufgeholt und vor allem unsere Tochter schreibt jetzt sehr gute Noten. Für die zwei Kleinen war der Start einfacher. Sie sprechen heute praktisch nur noch Deutsch, gewisse Wörter in unserer Muttersprache Tigrinya kennen sie gar nicht mehr. Die Kinder helfen uns Eltern, wenns ums Deutsch geht, wir helfen ihnen dafür mit Mathe und Englisch.





### Was gefällt Ihnen hier in der Schweiz und in dieser Siedlung besonders?

Wir geniessen es jeden Tag, dass hier Frieden ist. In Eritrea ist die Sicherheitslage seit vielen Jahren sehr angespannt. Ausserdem haben wir als Familie in der Schweiz Platz zum Leben – die Familie meiner Schwester wohnt in Eritrea zu siebt in einem Zimmer. Darum ist diese 4,5-Zimmer-Wohnung für uns ein Glücksfall: Es ist ruhig, friedlich und das Schulhaus ist sehr nah. Und gleich hinter dem Haus hat es für die Kinder eine grosse Wiese und einen Spielplatz.



### Worauf legen Sie Wert im Leben?

Unsere Wünsche sind bescheiden. Das Wichtigste ist für uns, dass es den Kindern gut geht. Dann sind auch wir als Eltern glücklich. Vieles, das in der Schweiz ganz normal ist, ist in Eritrea alles andere als selbstverständlich. Wir hatten zum Beispiel Monate, in denen es nur an drei Tagen Strom gab. Hier ist alles viel zuverlässiger. Unsere Kinder können zur Schule gehen und eine Lehre machen. In Eritrea beginnt mit 18 Jahren der obligatorische Militärdienst für alle Männer und Frauen. Weil diese Militärpflicht unbefristet ist, kann sie Jahre dauern.

### Was ist in Ihrem Familienleben wichtig?

Das Kochen und Essen ist zentral in der eritreischen Kultur und wir essen gerne gemeinsam. Ausserdem sind wir viel draussen, machen Spaziergänge oder gehen zusammen einkaufen. Wir sind auch oft mit dem Velo unterwegs oder gehen im Sommer ins Schwimmbad gleich um die Ecke.

### Welche Hobbys haben Sie und Ihre Kinder?

Unser 14-jähriger Sohn liebt Fussball. Er war schon in Wollishofen im Fussballclub, jetzt spielt er beim FC Seebach. Unsere ältere Tochter ist eine richtige Leseratte und holt sich jede Woche neue Bücher aus der Bibliothek. Wenn ich frei habe, unternehme ich am liebsten etwas mit den Kindern oder mit meiner Frau. Man könnte sagen, unsere Familie ist unser Hobby.

**«Wir geniessen es jeden Tag, dass hier Frieden ist.»**



### \* Domicil und Habitat 8000 – eine gute Zusammenarbeit

Domicil vermittelt Wohnungen an Menschen mit kleinem Einkommen, haftet solidarisch und ist auch im laufenden Mietverhältnis für Mieterschaft und Vermieter da. Habitat 8000 schätzt die Zusammenarbeit mit Domicil, denn mit ihrem Angebot leistet Domicil einen wertvollen gesellschaftlichen Beitrag.



# «Jede Minute in meiner Wohnung fühle ich mich pudelwohl.»

R. M. wohnt seit über 20 Jahren in der Siedlung Bergacker. Er arbeitet bei einer Sozialversicherung im Kanton Zürich.





### **Was hat sich verändert, seit Sie vor fast 22 Jahren hier eingezogen sind?**

An diesen Häusern aus den frühen 1950er-Jahren hat sich kaum etwas verändert. In den 1980er-Jahren hat man die Bäder und Küchen renoviert, 2004 wurden die Fenster ersetzt. Ansonsten ist alles grösstenteils noch im Originalzustand. Zürich-Affoltern dagegen ist kaum wiederzuerkennen. Lange war weit und breit nichts, dann schossen die Neubauten fast wie Pilze aus dem Boden. Auch die Mieterschaft ist heute ganz anders. Mir scheint, der Respekt vor den Mitmenschen, aber auch vor der Umwelt und dem Allgemeingut, dem öffentlichen Raum, ist etwas verloren gegangen.

### **Apropos Veränderung: Sie sind als 18-Jähriger von Neuchâtel nach Zürich gezogen ...**

Eigentlich war Zürich für mich gar nicht so anders. Ich merkte zwar, dass die Westschweizer eher ein Laisser-vivre-Image haben, aber ich habe das Cliché «des Welschen» nie richtig erfüllt. Ich arbeite gerne und viel, mein Vater war schon ein sehr arbeitsamer Mensch und auch meine Mutter war immer «gschaffig».

### **Was bedeutet für Sie «daheim»?**

Daheim ist dort, wo ich mich rundum wohlfühle. Wenn ich meine Mutter im Welschland besuche, sagen manche Kollegen heute noch zu mir: Ah, du gehst nach Hause. Ich versuche dann jeweils, schön diplomatisch zu bleiben, und sage: Nicht wirklich, weil nach Hause gehe ich jeden Abend. Meine Wohnung hier ist für mich «zu Hause».

### **Sie sind also eher «Stubenhocker» als «Nomade»?**

Oh ja, ich bin am allerliebsten zu Hause. Einmal im Jahr mache ich Ferien – nicht, weil ich unbedingt weg will, sondern weil ich zu Hause immer eine Arbeit finde. Ich fliege mit einem Stapel Bücher irgendwo an einen Strand und lese. Sonst passiert gar nichts. Danach habe ich wieder Energie – für die Arbeit und auch für meine 80-jährige Mutter.

### **Gibt es etwas, das Sie zu Hause speziell zelebrieren?**

Eigentlich nicht. Ich geniesse es einfach, hier zu sein, mit meinen Möbeln und Büchern. Jede Minute in meiner Wohnung fühle ich mich pudelwohl. Was ich liebe: ausgedehnte Bäder mit viel Schaum, einer Kerze und französischen Chansons im Hintergrund – da kann ich mich wunderbar entspannen.

### **In welchem Raum verbringen Sie am meisten Zeit?**

Ich bin sehr gerne in meinem Büro, wo mein bequemer Lesestuhl auf mich wartet. Und auf meinem Sitzplatz – der ist für mich wie ein fünftes Zimmer! Ich erinnere mich noch gut, wie mein Vater mir damals im März 2001 beim Pflanzen der kleinen Thujas geholfen hat – alles hochpräzise mit einer Schnur ausgerichtet! Heute habe ich eine wunderbare zwei Meter hohe Hecke, die mein kleines Refugium schützt.

### **Haben Sie eine Leidenschaft?**

Meine Leidenschaft – neben Krimis lesen – ist, man glaubt es kaum, die Hausarbeit. Ich liebe es, den Haushalt zu machen: Abstauben, saugen, Fenster putzen und vor allem waschen und bügeln – das duftet immer so fein. Im Sommer bügle ich draussen auf dem Sitzplatz, habe dazu meine Kopfhörer auf und singe. Anscheinend manchmal ziemlich laut, denn meine Nachbarn haben auch schon zu mir gesagt: Ah, du hast gebügelt gestern! Die Hausarbeit ist übrigens auch mein Fitnessprogramm.

### **Wie ist die Beziehung zu den Nachbarn?**

Die war früher viel enger. Das Paar, das lange über mir wohnte, wurde quasi zu meinen Ersatzeltern. Wenn sie in die Ferien flogen, habe ich sie zum Flughafen gefahren und dann wieder abgeholt. Wenn ich weg war, haben sie meine Wohnung gehütet. Auch hausübergreifend gab es früher einen lebendigen Austausch und wir haben uns gerne zu spontanen Abendessen getroffen. Das vermisse ich heute schon ein wenig.

### **Welches Objekt in Ihrer Wohnung bedeutet Ihnen am meisten?**

Meine Buffetuhr und meine drei Wanduhren sind mir wichtig. Vielleicht, weil sie mich an meine Kindheit erinnern. Sehr viel bedeuten mir auch die zwei Wandstickereien, die ich von meiner Mutter bekommen habe.

### **Wie wichtig ist für Sie die Küche – kochen Sie gerne?**

Überhaupt nicht! Kochen ist für mich eine Qual. Wenn ich Gäste einlade – und ich habe sehr gerne Gäste –, konzentriere ich mich aufs Dekorieren. Ich liebe einen perfekt gedeckten Tisch mit allem Drum und Dran. Wenn ich einmal kochen muss, habe ich drei Wochen vorher schon Stress – und zwei Wochen danach auch noch. Dafür bin ich für meine Backkünste bekannt! Wenn ich irgendwo eingeladen bin, wissen alle: Der Kuchen kommt von mir.

### **Sind Sie überzeugter Mieter oder könnten Sie sich vorstellen, ein Haus zu kaufen?**

Ein Haus sicher nicht, weil ich das Haushalten so liebe. Ich hätte gar keine Zeit mehr für etwas anders. Auch eine Eigentumswohnung brauche ich nicht. Ich will flexibel bleiben und immer so nahe wie möglich bei meiner Arbeitsstelle wohnen. Ein kurzer Arbeitsweg ist für mich ein Stück Lebensqualität.

**«Meine Leidenschaft – neben Krimis lesen – ist, man glaubt es kaum, die Hausarbeit.»**

# Bilanz

## Aktiven

in CHF	Anhang	31.12.21	31.12.20
Flüssige Mittel		6 475 937	10 561 122
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		36 589	29 408
Übrige kurzfristige Forderungen		141 101	48 791
Aktive Rechnungsabgrenzung	2.1	1 504 500	1 725 136
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>8 158 128</b>	<b>12 364 456</b>
Finanzanlagen	2.2	35 000	35 000
Sachanlagen			
Land und Gebäude	2.3	220 446 366	196 966 813
Baukonti		5 909 177	3 057 858
Anlagen und Einrichtungen		41 300	33 240
Total Sachanlagen		226 396 844	200 057 911
<b>Anlagevermögen</b>		<b>226 431 844</b>	<b>200 092 911</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>234 589 971</b>	<b>212 457 367</b>

## Passiven

in CHF	Anhang	31.12.21	31.12.20
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		256 581	368 312
Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.4	690 806	990 806
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
Amortisation Darlehen BWO		750 000	750 000
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		95 535	111 395
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		845 535	861 395
Passive Rechnungsabgrenzung	2.5	3 882 275	3 805 475
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>5 675 197</b>	<b>6 025 987</b>
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.6	1 789 306 80	1 595 214 86
Total übrige langfristige Verbindlichkeiten	2.7	3 623 000	4 373 000
Rückstellungen			
Erneuerungsfonds	2.8	29 005 414	27 533 926
Sonstige Rückstellungen		6 125	7 875
Total Rückstellungen		29 011 539	27 541 801
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>211 565 219</b>	<b>191 436 287</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>217 240 416</b>	<b>197 462 274</b>
Aktienkapital		3 350 000	3 350 000
Gesetzliche Gewinnreserve		735 532	628 389
Freiwillige Gewinnreserve			
Gewinnvortrag		11 186 950	9 218 852
Jahresgewinn		2 472 075	2 142 853
Eigene Kapitalanteile	2.9	-395 000	-345 000
<b>Eigenkapital</b>		<b>17 349 556</b>	<b>14 995 094</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>234 589 971</b>	<b>212 457 367</b>

# Erfolgsrechnung

in CHF	Anhang	31.12.21	31.12.20
Bruttomietzinsertrag		18 461 355	18 749 908
Leerstände		-211 267	-370 918
Sonstige betriebliche Einnahmen		104 141	102 559
<b>Liegenschaftenertrag</b>		<b>18 354 230</b>	<b>18 481 548</b>
Unterhalt und Reparaturen		-2 773 048	-2 790 178
Sonstiger betrieblicher Aufwand		-580 237	-708 567
Einlage in Erneuerungsfonds		-4 875 249	-3 299 349
<b>Liegenschaftenaufwand</b>		<b>-8 228 534</b>	<b>-6 798 094</b>
Verwaltungsaufwand			
Personalaufwand Verwaltung		-943 864	-972 821
Entschädigung Verwaltungsrat	2.10	-98 575	-95 500
Mietaufwand		-159 984	-175 640
Büro- und Verwaltungsaufwand		-443 790	-415 332
<b>Verwaltungsaufwand</b>		<b>-1 646 213</b>	<b>-1 659 292</b>
Abschreibungen		-4 663 832	-5 643 317
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>3 815 650</b>	<b>4 380 845</b>
Finanzaufwand		-1 731 714	-1 746 599
Finanzertrag		300	195
Ausserordentlicher Ertrag	2.11	878 017	110 216
Ausserordentlicher Aufwand	2.12	0	-1 269
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>		<b>2 962 253</b>	<b>2 743 388</b>
Direkte Steuern		-490 178	-600 534
<b>Jahresgewinn</b>		<b>2 472 075</b>	<b>2 142 853</b>

# Anhang zur Jahresrechnung

## 1 Grundsätze der Rechnungslegung und der Bewertung

### 1.1 Allgemein

Die Jahresrechnung 2021 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	31.12.21	31.12.20
Nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten	1 374 475	1 391 016
Diverses	130 025	334 119
<b>Total</b>	<b>1 504 500</b>	<b>1 725 135</b>

### 2.2 Finanzanlagen

Anteile in CHF	31.12.21	31.12.20
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	31.12.21	31.12.20
Land	69 514 968	62 216 219
Gebäude	271 345 415	253 352 369
Kumulierte Wertberichtigungen auf Gebäude	-120 414 017	-118 601 775
<b>Total</b>	<b>220 446 366</b>	<b>196 966 813</b>

### 2.4 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.21	31.12.20
Amortisation von Hypotheken und Darlehen	690 806	990 806

# Anhang zur Jahresrechnung

## 2.5 Passive Rechnungsabgrenzung

in CHF	31.12.21	31.12.20
Vorausbezahlte Mietzinse	-1 634 670	-1 505 885
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten	-1 655 733	-1 643 124
Diverses	-591 873	-656 465
<b>Total</b>	<b>-3 882 275</b>	<b>-3 805 475</b>

## 2.6 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.21	31.12.20
Hypotheken und Darlehen	171 130 680	151 721 486
Anleihen EGW	7 800 000	7 800 000
<b>Total</b>	<b>178 930 680</b>	<b>159 521 486</b>

## 2.7 Übrige langfristige Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.21	31.12.20
Darlehen BWO	3 273 000	4 023 000
Nachrangige Darlehen	350 000	350 000
<b>Total</b>	<b>3 623 000</b>	<b>4 373 000</b>

## 2.8 Erneuerungsfonds

in CHF	31.12.21	31.12.20
Anfangsbestand 1.1.	27 533 925	28 511 632
Zuweisung	4 875 250	4 277 056
Entnahme	-3 403 761	-3 299 349
<b>Total</b>	<b>29 005 414</b>	<b>27 533 925</b>

## 2.9 Eigene Kapitalanteile

in CHF	31.12.21	31.12.20
Bestand 1.1.	345 000	195 000
Verkäufe	0	0
Käufe	50 000	150 000
<b>Total</b>	<b>395 000</b>	<b>345 000</b>

Die per Stichtag 395 000 Franken (Vorjahr 345 000 Franken) selbst gehaltenen Aktien umfassen 1 300 Aktien mit einem Nennwert von 250 Franken und 70 Aktien mit einem Nennwert von 1 000 Franken.

## 2.10 Entschädigung Verwaltungsrat

in CHF	31.12.21	31.12.20
Entschädigung Verwaltungsrat	59 050	73 100
Entschädigung Finanzkommission	7 700	5 850
Entschädigung Bau- und Entwicklungskommission	31 825	26 550
<b>Total</b>	<b>98 575</b>	<b>105 500</b>



### 2.11 Ausserordentlicher Ertrag

in CHF	31.12.21	31.12.20
Periodenfremder Ertrag (Steuern 2016–2019; AWEL)	878 017	110 216

### 2.12 Ausserordentlicher Aufwand

in CHF	31.12.21	31.12.20
Korrektur aus MWST-Revision (2015–2019)	0	1 269

## 3 Weitere Angaben

### 3.1 Vollzeitstellen

	31.12.21	31.12.20
Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	12	12

### 3.2 Nicht bilanzierte Miet- und Leasingverpflichtungen

in CHF	31.12.21	31.12.20
Nicht bilanzierte Miet- und Leasingverbindlichkeiten		
Bis 1 Jahr	137 222	137 222
2 bis 5 Jahre	181 987	319 209
Über 5 Jahre	0	0
<b>Total</b>	<b>319 209</b>	<b>456 431</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	31.12.21	31.12.20
Buchwert der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten Liegenschaften	203 480 350	176 883 685
Nominalwert der auf Liegenschaften verpfändeten Schuldbriefe	201 247 975	199 472 975

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

### 3.4 Beteiligungsrechte für Verwaltungsräte und Geschäftsleitung

in CHF	31.12.21	31.12.20
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 0 (Vorjahr 10) Aktien mit einem Nennwert von 250 Franken (Vorjahr 500 Franken) und 10 (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	31.12.21	31.12.20
<b>Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt</b>	<b>13 659 025</b>	<b>11 361 706</b>
Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Ausrichtung einer Dividende von 1,75 Prozent (Vorjahr 2,25 Prozent)*	51 713	67 613
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	123 604	107 143
Vortrag auf neue Rechnung	13 483 709	11 186 950
	<b>13 659 025</b>	<b>11 361 706</b>

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

# Bericht der Revisionsstelle



**KPMG AG**  
Badenerstrasse 172  
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 22 bis 28 der Habitat 8000 AG für das am 31. Dezember 2021 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

Anna Pohle  
Zugelassene Revisionsexpertin  
Leitende Revisorin

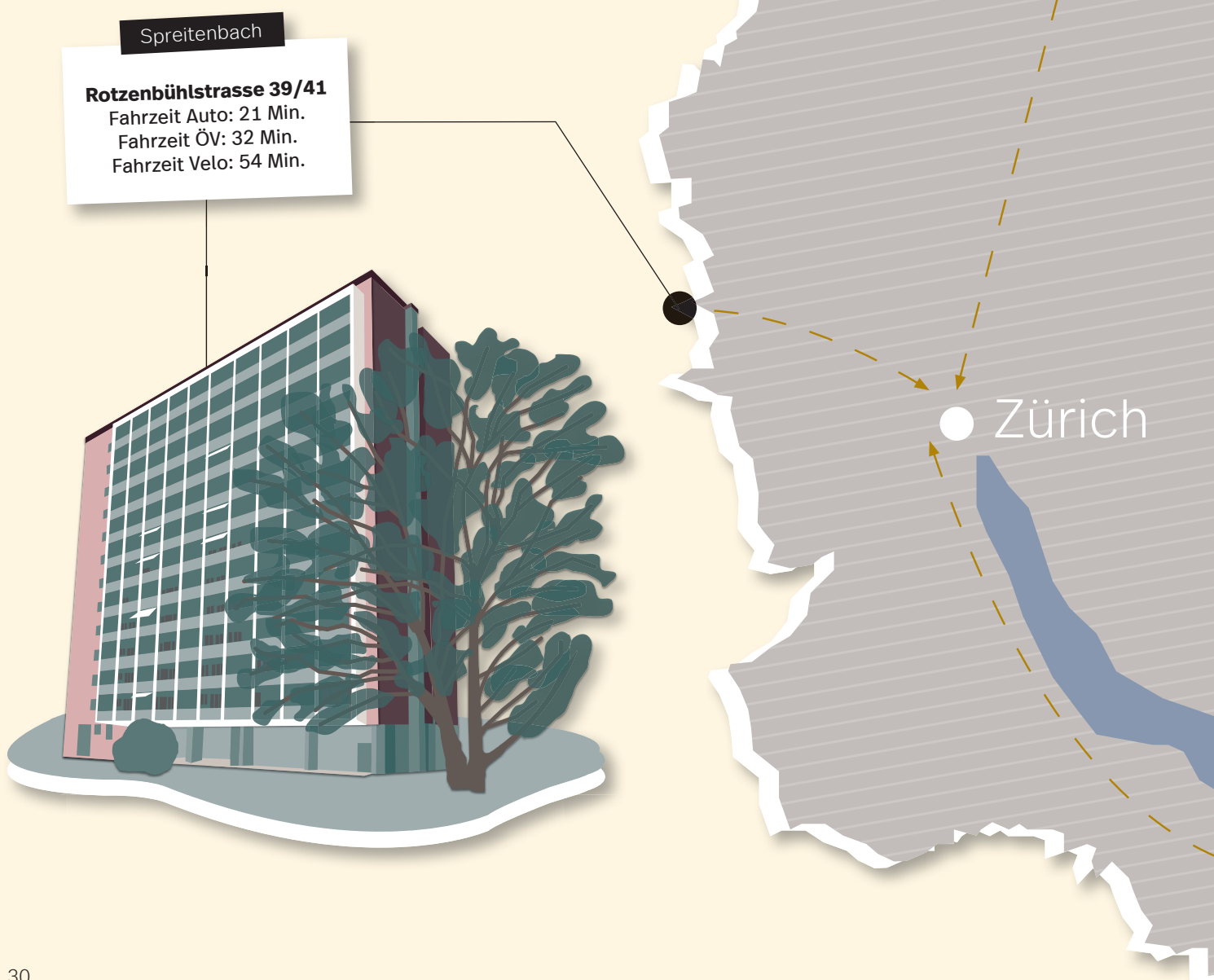
David Schweizer

Zürich, 04. April 2022

# Unsere Ausserkantonalen

Habitat 8000 – der Name ist Programm:  
auch diese Siedlungen befinden sich in  
der Postleitzahlregion 8000.

● Die Angaben beziehen sich auf die Fahrtzeit zum HB Zürich.





Schaffhausen

**Herblingerstrasse 52-62**  
**Dreispietz 2-6**

Fahrzeit Auto: 44 Min.  
Fahrzeit ÖV: 55 Min.  
Fahrzeit Velo: 2 h 49 Min.

● Winterthur



Pfäffikon SZ

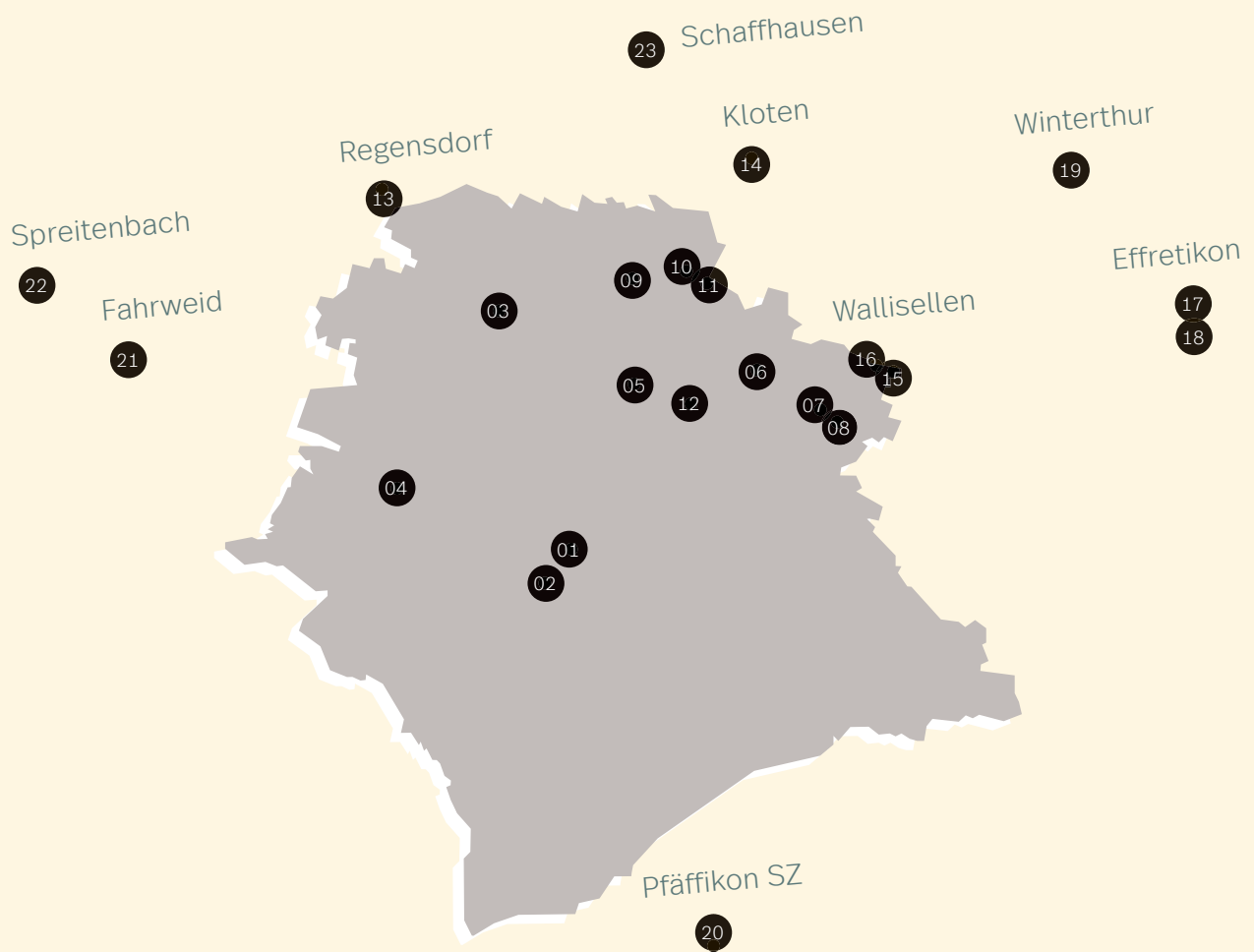
**Churerstrasse 92a-h**  
Fahrzeit Auto: 30 Min.  
Fahrzeit ÖV: 38 Min.  
Fahrzeit Velo: 1 h 39 Min.

# Immobilienportfolio

Alle Standorte in der Übersicht

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	Dreispietz	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 (Bauprojekt)*										
12	8057 Zürich	Gorwiden	2018	4				3		20		
13	8105 Regensdorf	Ostring	1972	1			17		1	51		
14	8207 Schaffhausen	Herblingerstrasse/Dreispietz	1982	9			9			21		
15	8302 Kloten	Am Balsberg	1975	6	8		1	15		16		
16	8304 Wallisellen	Im Schwanen	1962	2					6			6
17	8304 Wallisellen	Neue Winterthurerstrasse	1963	2			24		12			
18	8307 Effretikon	Bahnhofstrasse	1914	1					1			3
19	8307 Effretikon	Bruggwiesenstrasse	1957	2					7			7
20	8400 Winterthur	Büelrain-/Gutstrasse	2018	2	1				8	9		
21	8808 Pfäffikon SZ	Churerstrasse	1993	8				8		16		
22	8951 Fahrweid	Wirtwisstrasse	1971	5			17		17			17
23	8957 Spreitenbach	Rotzenbühlstrasse	1964	2	16					39		
<b>Total</b>				<b>130</b>	<b>100</b>	<b>10</b>	<b>253</b>	<b>100</b>	<b>326</b>	<b>232</b>	<b>110</b>	

\* Anlagewert entspricht Landwert.  
Stand 31.12.2021



**Nebenobjekte**

**Kennzahlen**

4,5	5	5,5	6	Loft	Total	Parkierung Auto	Parkierung Motorrad	Gewerbe	Bastelräume	Total	Anlagewert	Versicherungswert
	1		2	4	145	22		1		23	23672188	34103000
					85	3			5	7	18787828	17340000
					233	52		1	14	67	39684664	45209750
					31	7				7	3572993	2900000
1					33	5			1	6	6647637	7049900
					54	25			6	30	8942140	10087025
	1				54	39			5	44	10710773	10185000
					15				3	3	7400000	2988421
10					112	60	15		10	85	34584878	27420000
					12	8			1	9	3800000	2360000
											1120000	
12					35	28	3		2	33	18048905	15824000
		1			70	25				25	16881149	17000000
33		12			75	81	6			87	29195000	17312000
16					56	70	8	1	15	94	15166156	12535040
					12	12				12	5455167	3500000
					36	23			1	24	7461565	6393960
	1				5	7		1	2	10	5527200	2859907
					14	10		2	4	16	9172800	3958244
5					23	13			3	16	12264248	10449980
48					72	135				135	33527179	24552120
					51	50	2		4	56	16475526	12399063
2	8				65	35			1	36	12762387	15558000
<b>127</b>	<b>11</b>	<b>13</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>1288</b>	<b>710</b>	<b>34</b>	<b>6</b>	<b>75</b>	<b>825</b>	<b>340860383</b>	<b>301640410</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: Anja Wurm, Lena Wiesli (diktum.ch), André Maurer

Foto Titelbild: Ausschnitt Fassade Siedlung Wirtwisstrasse, Fahrweid

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)