

# Geschäftsbericht 2022



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                    | 46                |
| Vollzeitstellen                     | 11                |

## Portfolio

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Anzahl Siedlungen                           | 23                    |
| Anzahl Wohnungen                            | 1 288                 |
| Anzahl Mietobjekte                          | 2 139                 |
| Vermietbare Fläche Wohnen (Nettomietfläche) | m <sup>2</sup> 87 194 |
| Anlagewert Liegenschaften                   | CHF 342 744 840       |

## Finanzen

|  |     |             |
|--|-----|-------------|
| Bilanzsumme                                  | CHF | 243 810 407 |
| Aktienkapital                                | CHF | 3 350 000   |
| Eigenkapital                                 | CHF | 20 575 163  |
| Fremdkapital                                 | CHF | 223 235 244 |
| Ertrag aus Vermietung                        | CHF | 19 405 080  |
| Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) | CHF | 5 614 836   |
| Jahresgewinn                                 | CHF | 3 407 319   |

# Inhalt

|   |                              |
|---|------------------------------|
| 5   | 24                           |
| Vorwort                                   | Verwendung des Bilanzgewinns |
| 6   | 25                           |
| Jahresbericht                             | Bericht der Revisionsstelle  |
| 13  | 26                           |
| Organigramm                               | Unsere Oldies                |
| 14  | 28                           |
| Organe und Mitarbeitende                  | Immobilienportfolio          |
| 16  |                              |
| Ein kleiner Einblick in unsere Kennzahlen |                              |
| 17  |                              |
| Geldflussrechnung                         |                              |
| 18  |                              |
| Jahresrechnung mit Anhang                 |                              |

# Vorwort

## Sehr geehrte Damen und Herren

Wir alle sehen auf ein sehr ambivalentes Jahr 2022 zurück. Einerseits konnte sich unsere Gesellschaft nach der Corona-Pandemie wieder normalisieren, andererseits ist – für alle vorher unvorstellbar – mit der russischen Invasion in der Ukraine ein Krieg in Europa ausgebrochen, der grosses Leid mit sich bringt und die Unterstützung der ganzen demokratischen Welt erfordert. Dazu gehört auch die Bereitstellung von Wohnraum für die geflüchteten Menschen. Das jedoch verschärft die Lage auf dem ohnehin angespannten Wohnungsmarkt bei gleichzeitig sinkender Bautätigkeit zusätzlich, die – wie die Zahl der Baugesuche zeigt – noch weiter sinken wird. Der Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt ist aber nicht nur auf die Migrationsbewegung oder den deutlichen Rückgang der Neubauproduktion zurückzuführen, sondern auch auf die demografische Entwicklung: In der Schweiz gibt es immer mehr Kleinhaushalte sowie ältere Menschen in Einfamilienhäusern, die überdurchschnittlich viel Wohnfläche konsumieren. Bereits jetzt sind knapp 70 Prozent der rund 3,9 Millionen Haushalte in der Schweiz Ein- oder Zweipersonenhaushalte. Dieser Trend sowie der steigende Flächenverbrauch pro Person führen zusätzlich zu einem sinkenden Angebot und zu steigenden Mieten. Hinzu kommt, dass Geringverdienende und der Mittelstand aus den Städten verdrängt werden, was zu gesellschaftlichen und sozialen Spannungen führt.

Die gemeinnützigen Wohnbauträger bieten für diese Problemstellungen konkrete Lösungen an, können aber mit ihrem geringen Marktanteil diese Entwicklung allein nicht eindämmen. Besonders dann nicht, wenn die hohen Landpreise für den Mittelstand keine zahlbaren Wohnungen mehr hergeben – und das trotz Kostenmiete. So bleibt unserer Branche nur, abzuwarten, bis sich die Preise und die Bauteuerung wieder stabilisieren bzw. die Teuerung die bisherigen Landaufwertungen ins Lot bringt und Liegenschaftskäufe zu vernünftigen Preisen wieder möglich werden. Wünschenswert sind zudem politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen, die den gemeinnützigen

Wohnungsbau effektiv fördern, was heute noch zu wenig der Fall ist. Erst dann wird auch die Habitat 8000 wieder ihren Teil beitragen können.

So können wir derzeit nur mehr Wohnungen durch die Erneuerung bzw. Verdichtung des Bestandes schaffen und zusätzlich mit unseren Belegungsvorschriften auf einen sorgsamem Umgang mit der verfügbaren Wohnfläche hinwirken, damit möglichst viele Menschen bei uns wohnen können. Hier sind wir zudem mehr denn je gefordert, auch ökologische und klimatische Aspekte einzubeziehen, damit unsere Welt auch lebenswert bleibt. Um diese Aufgabe erfolgreich umsetzen zu können, sind wir weiterhin auf die Unterstützung unserer Mitarbeitenden, unserer Aktionärinnen und Aktionäre sowie all unserer Partnerinnen und Partner angewiesen.

Herzlichen Dank.



Peter Schmid, Präsident, und Philip Blum, Geschäftsführer

# Jahresbericht 2022



Die Erneuerungsplanung zum Bergacker stösst bei den Mieterinnen und Mietern auf reges Interesse.

# «In finanzieller Hinsicht konnte die Habitat 8000 im Berichtsjahr nahtlos an die erfolgreichen Ergebnisse der Vorjahre anknüpfen.»

## **Jahresbericht**

Die Habitat 8000 kann insgesamt auf ein ereignisreiches und gelungenes Geschäftsjahr 2022 zurückblicken. Das Augenmerk lag insbesondere auf der Umsetzung der Erneuerungsplanung und den damit verbundenen Aktivitäten. Die gesetzten Projekt- und Unternehmensziele wurden dabei vollumfänglich erreicht.

## **Verwaltungsrat**

Der Verwaltungsrat berief im Berichtsjahr insgesamt sieben Sitzungen ein, darunter im November 2022 die insgesamt 100. Verwaltungsratssitzung in der Geschichte des Unternehmens. Aus diesem Anlass wurden die aktuellen und ehemaligen Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung im Anschluss an die Jubiläumssitzung als Dankeschön für ihr Engagement zu einem gemeinsamen Nachtessen eingeladen.

Neben den ordentlichen Sitzungen führte der Verwaltungsrat im April 2022 einen Strategie-Workshop mit dem Schwerpunktthema Nachhaltigkeit durch. Konkret ging es darum, wie die Bestandesliegenschaften der Habitat 8000 möglichst klimagerecht nachgerüstet werden können, um sie einerseits vor den Folgen von Extremwetterereignissen wie Hitze und Regenwasser zu schützen sowie andererseits das Mikroklima und das Wohlbefinden der Bewohnenden zu fördern.

Im Mai 2022 führte eine Weiterbildungsreise die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung nach München, um den Blick einmal auch über den eigenen Tellerrand zu richten. Im Rahmen einer geführten zweitägigen Architekturexkursion wurden innovative Wohnsiedlungsprojekte und Genossenschaftsbauten besichtigt, die interessante Anschauungsbeispiele in städtebaulicher und ökologischer Hinsicht boten. Zudem eröffnete der Austausch mit Branchenvertretern aus Deutschland spannende Einblicke in das Thema nachhaltige Stadtentwicklung und Innenverdichtung.

## **Akquisitionen**

Nachdem wir im Geschäftsjahr 2021 die Siedlung Herblingenstrasse/Dreispietz mit insgesamt 75 Wohnungen akquirieren konnten, kam es im Berichtszeitraum zu keinen Transaktionen, aber die Geschäftsleitung konnte das Jahr hindurch mehrere interessante Liegenschaftsangebote prüfen, die den Anlagekriterien der Habitat 8000 entsprachen. Aufgrund der Situation am Transaktionsmarkt, in der sich Zukäufe zu vernünftigen Preisen weiterhin als sehr schwierig erweisen, lag der Fokus im Geschäftsjahr 2022 auf dem Ausbau und der Weiterentwicklung des Bestandes. Auch in den nächsten Jahren dürfte der Zukauf von Liegenschaften ein ambitioniertes Unterfangen bleiben. Deshalb sehen wir den wesentlichen Hebel für die Wachstumsentwicklung der Habitat 8000 in der Erneuerung des Portfolios. Bei der Akquisitionstätigkeit werden wir uns primär auf Arrondierungen konzentrieren.

## **Finanzen**

In finanzieller Hinsicht konnte die Habitat 8000 im Berichtsjahr nahtlos an die erfolgreichen Ergebnisse der Vorjahre anknüpfen: Die Ertragslage und Kapitalstruktur zeigen sich insgesamt sehr erfreulich und stimmen zuversichtlich für die kommenden Jahre.

Der Liegenschaftenertrag lag mit knapp 19,3 Mio. Franken rund 4,9 Prozent über dem Vorjahresniveau. Diese Steigerung ist auf den getätigten Kauf der Siedlung Herblingenstrasse/Dreispietz zurückzuführen. Die Mietzinseinnahmen verteilen sich nach wie vor zu fast 95 Prozent auf Wohnen und zu rund 5 Prozent auf Gewerbe und Nebenobjekte. Letztlich resultierte im Geschäftsjahr 2022 ein Ertragsüberschuss von 3,4 Mio. Franken. Mit diesem Ergebnis sind wir auch im Berichtsjahr mit der avisierten Stärkung des Eigenkapitals auf Kurs. Die vom Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung definierte Zielvorgabe lautet, für die Umsetzung der Erneuerungs- und Wachstumsstrategie das Eigenkapital über Zuweisungen an die Gewinnreserven in den nächsten Jahren auf rund 10 Prozent der Bilanzsumme anzuheben. Dieser Wert liegt per Stichtag bei 8,4 Prozent, bei einem Eigenkapital von aktuell 20,6 Mio. Franken. Eine Aktienkapitalerhöhung ist vorerst nicht geplant bzw. soll ausschliesslich subsidiär zum Einsatz kommen.

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. Per Ende 2022 bestand somit ein namhafter Anteil an hypothekarisch gesichertem Fremdkapital, das rund 83 Prozent der gesamten bilanzierten Finanzverbindlichkeiten ausmachte. Die Finanz- und Verwaltungskommission hat sich aufgrund ihrer Marktbeurteilung zum Ziel gesetzt, die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten im mittel- bis langfristigen Bereich zu halten. So lag der Anteil an Festhypotheken mit mittleren bis langen Laufzeiten (5 Jahre und mehr) per Stichtag bei 54 Prozent der Fremdmittel. Demgegenüber waren 46 Prozent kurzfristig bzw. über Geldmarkthypotheken finanziert. Auf derivative Finanzinstrumente zur Zinsabsicherung wird weiterhin verzichtet. Per Ende 2022 lagen die mittlere Laufzeit des Hypothekenportfolios bei 7 Jahren und 5 Monaten und der mittlere Zinssatz bei 0,87 Prozent. Damit bleibt unser Immobilienportfolio nach wie vor äusserst nachhaltig finanziert.

## «Auch im Geschäftsjahr 2022 wurden unsere Wohnobjekte unverändert stark nachgefragt.»

### **Verwaltung und Personal**

Im Geschäftsjahr 2022 wurden unsere Wohnobjekte unverändert stark nachgefragt: Zwar lag die Wohnungsleerstandsquote per Stichtag mit 0,7 Prozent (2021: 0,35 Prozent) über dem Vorjahreswert, die Differenz ist aber in erster Linie auf Sondereffekte im Vorjahr zurückzuführen. Die Leerstandsquote über den gesamten Immobilienbestand zeigte sich mit 1,34 Prozent (2021: 1,12 Prozent) ebenfalls stabil, wobei für den Leerstand hauptsächlich nicht vermietete Parkplätze und Nebenflächen verantwortlich sind. Die Mieterfluktuation sank derweilen auf den rekordtiefen Wert von 10,50 Prozent (2021: 12,94 Prozent). Eine Zunahme war bei den Debitorenverlusten zu verzeichnen: Die Mietzinsausfälle bewegen sich jedoch mit total 10 585 Franken bzw. 0,054 Prozent der Mietzinseinnahmen (2021: 0,023 Prozent) auch im Berichtsjahr dank einem hervorragenden Debitorenmanagement auf einem sehr tiefen Niveau.

Aufgrund der steigenden Energiepreise zeichnete sich bereits zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 ab, dass in den Siedlungen mit Öl- und Gasheizungen die Heizkosten für die Periode 2021/2022 teilweise deutlich über dem Vorjahr und dem langjährigen Durchschnitt liegen werden. Um die finanzielle Mehrbelastung der Mieterschaft zu mildern, hat die Finanz- und Verwaltungskommission frühzeitig entschieden, bei besonders stark betroffenen Siedlungen einen Teil dieser Kosten zu übernehmen. Letztlich beteiligte sich die Habitat 8000 per Stichtag im Umfang von rund 120 000 Franken an den Energiekosten der Mieterinnen und Mieter.

Als gemeinnützige Wohnbaugesellschaft nimmt die Habitat 8000 nicht nur Augenmass in finanziellen Fragen, sondern verpflichtet sich darüber hinaus, bei Sanierungs- und Ersatzneubauprojekten sozialverträglich zu handeln. Das beinhaltet sowohl eine frühzeitige und transparente Kommunikation, aber auch konkrete Umsiedlungs- und Unterstützungsangebote für betroffene Mieterinnen und Mieter. Diesem Thema kommt insbesondere in den erneuerungintensiven Jahren bis 2030 eine grosse Bedeutung zu. Deshalb wurde im Berichtsjahr ein Umsiedlungskonzept erarbeitet. Das Konzept beinhaltet im Wesentlichen die Ziele, Strategien und Massnahmen für ein sozialverträgliches Vorgehen und bietet die Grundlage für die internen Umsiedlungen bis 2030.

In personeller Hinsicht mussten wir im Geschäftsjahr 2022 einen schweren Schicksalsschlag hinnehmen: Walter Zinniker, Hauswart der Siedlung Churerstrasse, verstarb nach langer und schwerer Krankheit am 17. Februar 2022. Wir werden Walter Zinniker als engagierten Fachmann und guten Freund in bester Erinnerung behalten und möchten seiner Familie an dieser Stelle nochmals unsere herzliche Anteilnahme aussprechen. Im Oktober 2022 trat Sascha Jovanovic die Nachfolge von Walter Zinniker an. Freud und Leid liegen oft nahe beieinander: So kehrte Tanja Starkermann, Bewirtschafterin, im Oktober 2022 nach ihrem sechsmonatigen Mutterschaftsurlaub mit einem reduzierten Pensum ins Team zurück. Zudem durften Alban Morina und Michael Bärtschi im Berichtsjahr ihr 5-jähriges Firmenjubiläum feiern. Ihr grosses Engagement für die Habitat 8000 sei an dieser Stelle recht herzlich verdankt.

### **Projektentwicklung und Neubauten**

#### **Dreispitz, Zürich**

Zusammen mit der ASIG Wohngenossenschaft wird die Habitat 8000 in den nächsten Jahren ihre Dreispitz-Liegenschaften entwickeln, die direkt an die Autobahneinhausung Schwamendingen angrenzen und sich im Gestaltungsplanperimeter «Überlandpark» befinden. Der Auftakt zu dieser gemeinsamen Entwicklungsplanung erfolgte 2020 mit einer Machbarkeitsstudie und 2021 mit der Vorbereitung des zweistufigen Studienauftrags. Im Berichtsjahr konnten die erste Stufe juriert und vier von neun Teams für die zweite Stufe berücksichtigt werden. Gemäss aktuellem Terminplan wird das Verfahren im Sommer 2023 abgeschlossen. Mit dem Rückbau der bestehenden



«Den wesentlichen Hebel für die Wachstumsentwicklung der Habitat 8000 sehen wir in der Erneuerung des Portfolios.»



*Aufwertende Massnahmen und mehr Biodiversität in unseren Siedlungen Birchstrasse und Am Balsberg.*

Liegenschaften ist frühestens ab Herbst 2026 zu rechnen. Parallel zur Entwicklungsplanung haben sich die von der Autobahneinhausung betroffenen gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften vor drei Jahren in einem Vernetzungsprozess zusammengeschlossen. Im letzten Jahr wurde dazu ein Vernetzungskonzept entwickelt, das Grad und Tiefe der Kooperation in diversen Themenfeldern festhält. Für die erfolgreiche Umsetzung des Konzepts soll diese Vernetzung in den nächsten Jahren weiter verstetigt werden.

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

Mit dem Projekt Altwiesen-/Dübendorfstrasse, das sich auf dem gleichnamigen Areal in Zürich-Schwamendingen befindet und mehrere Bauherrschaften umfasst, konnten

wir gleich zu Beginn des Berichtsjahres mit einem wichtigen Etappensieg aufwarten: Im Januar 2022 setzte der Stadtrat den Gestaltungsplan in Kraft. Damit konnte ein aufwändiger und intensiver Gestaltungsplanprozess abgeschlossen werden. Derweilen lag der Fokus in der Projektplanung auf der Ausarbeitung des Bauprojekts und des Kostenvoranschlags. Dabei forderten uns insbesondere die Themen Lärm- und Brandschutz, Materialisierung, Bauteuerung und Realisierungsmodell. Aktuell werden das Bauprojekt finalisiert und parallel dazu die Baueingabe vorbereitet. Auch in den kommenden Phasen wird das Projekt aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Abhängigkeiten innerhalb des Areals anspruchsvoll bleiben. Gemäss Terminprogramm dürfte der Baustart für den Ersatzneubau ab Herbst 2024 erfolgen.



*Im Juni 2023 bezugsbereit:  
unser Ersatzneubau Sandacker in Zürich-Seebach.*

### Bergacker, Zürich

Bereits seit 2015 beschäftigen wir uns mit der baulichen Erneuerung und Verdichtung unserer Bergacker-Siedlung in Zürich-Affoltern. Ein zentrales Anliegen war uns dabei stets ein sozialverträgliches und akzeptanzorientiertes Vorgehen. Das beinhaltet einerseits unterschiedliche planerische Massnahmen wie z. B. die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie (2016), die Durchführung einer Testplanung (2019 bis 2021) sowie die Untersuchung des Bestandes auf einen möglichen Teilerhalt (2022), aber auch diverse kommunikative Aspekte wie z. B. der regelmässige Austausch mit unseren Mieterinnen und Mietern sowie Vertreterinnen und Vertretern diverser Anspruchs- und Interessengruppen aus der Stadt und dem Quartier. Im Berichtsjahr konnten wir auf dieser Basis die Planung weiter vorantreiben: So lancierten wir im Sommer 2022 die Vorbereitungsarbeiten für den Studienauftrag. Mit dem Start des Auswahlverfahrens wurde auch gleichzeitig die Phase der gemeinsamen Planung mit der Swiss Life abgeschlossen. Im Weiteren konnten wir im November 2022 unsere Mieterinnen und Mieter an einer Veranstaltung über das weitere Vorgehen und die Resultate der Bedürfnisabklärung informieren. Ziel ist es, auf dem Bergacker ein breites Wohnungsangebot für alle Altersgruppen und Haushaltsformen zu schaffen. Die Bedürfnisse unserer langjährigen Bewohnerinnen und Bewohner sind uns dabei ein besonderes Anliegen. Der etappierte Ersatz der bestehenden Siedlung wird frühestens ab 2026 erfolgen.

### Bahnhof-/Bruggwiesenstrasse, Effretikon

Mit dem Ersatzneubauprojekt «Wohnen am Stadtgarten» im Zentrum von Effretikon konnten wir im Berichtsjahr erfolgreich mehrere Hürden nehmen: Im Juli 2022 wurde der Gestaltungsplan vom Stadtparlament genehmigt und anschliessend im Dezember 2022 vom Kanton vorbehaltlos und ohne weitere Auflagen festgesetzt. Parallel zum Gestaltungsplanverfahren wurde das Bauprojekt ausgearbeitet. Dabei musste das Projekt vor allem hinsichtlich Untergeschossvolumen und Parkierung, Brandschutz und Wärmeerzeugung optimiert werden. Die Kündigung der bestehenden Mietverhältnisse erfolgte per 30. November 2023. Die Entmietung verläuft ohne Komplikationen. Mit den Bauarbeiten kann voraussichtlich Anfang 2024 begonnen werden. Im Neubau mit 56 Wohnungen werden auf zwei Geschossen Seniorenwohnungen mit entsprechenden Beratungsangeboten im Erdgeschoss und mit Anbindung an das angrenzende Alters- und Pflegezentrum realisiert. Auf dem Areal ist zudem ein öffentlicher Stadtgarten vorgesehen.

## Sandacker, Zürich

Die Bauarbeiten für das Ersatzneubauprojekt Sandacker in Zürich-Seebach mit 24 Wohnungen kamen auch im Berichtsjahr gut voran. Im August 2022 wurden der Rohbau fertiggestellt und das Richtfest gefeiert. Parallel dazu wurde die Umgebungsplanung abgeschlossen: Im Sinne einer hohen Biodiversität wird die Umgebung vielfältig gestaltet und bewusst auch als Lebensraum für Wildbienen konzipiert. Im Weiteren beschäftigten uns insbesondere die Teuerung der Materialpreise und die Lieferengpässe. Im Dezember 2022 erfolgte schliesslich der Startschuss für die Erstvermietung.

## Bau und Unterhalt

Für laufenden Unterhalt und Reparaturen wurden im Geschäftsjahr rund 3,15 Mio. Franken oder knapp 16,5 Prozent der Nettomieteträge eingesetzt. In den Siedlungen Brauer-/Hohlstrasse und Am Balsberg erfolgten Instandsetzungsarbeiten in den Untergeschossen und den Allgemeinräumen. In den Siedlungen Kanzlei-/Pflanzschulstrasse sowie Neue Winterthurerstrasse wurden die Heizungen ersetzt. Im Weiteren wurde für das Sanierungsprojekt Bernina-/Hofwiesenstrasse die Bauabrechnung vorgelegt: Wir konnten das Projekt mit rund 3,8 Mio. Franken deutlich unter den veranschlagten Kosten abschliessen. Davon profitierten auch unsere Mieterinnen und Mieter, da wir dank der erzielten Einsparungen die Mietzinse auf dem bisherigen Niveau halten konnten. Verschiedene Projekte konnten im Berichtsjahr zudem beschlossen oder weiter geplant werden. Für die Gesamtanierung Bachmattstrasse und die Innensanierung Ettenfeldstrasse erfolgten im November 2022 die notwendigen Verwaltungsratsbeschlüsse. In Vorbereitung ist zudem die Aussensanierung Ostring, wobei die Planungsarbeiten aufgrund laufender Schutzabklärungen verzögert wurden. Ferner werden wir 2023 die Planung für die Gesamtanierung Herblingerstrasse/Dreispietz lancieren.

## Generalversammlung und Aktionariat

Die letzte physische Generalversammlung fand 2019 statt. Umso mehr freuten wir uns, dass wir unsere Aktionärinnen und Aktionäre nach Corona-bedingter Zäsur am 23. Juni 2022 persönlich zur 20. ordentlichen Generalversammlung begrüßen durften. Insgesamt folgten rund 70 Personen unserer Einladung. Neben der Behandlung der ordentlichen Traktanden standen keine besonderen Geschäfte auf der Tagesordnung. Vor und nach dem offiziellen Teil waren die Gäste dazu eingeladen, das Rahmenprogramm im Zoo Zürich zu geniessen. Dabei standen insbesondere das Wiedersehen, der persönliche Austausch sowie das kulinarische Vergnügen im Zentrum.

Im Aktionariat gab es im Berichtsjahr nur unwesentliche Veränderungen. Er setzt sich nach wie vor aus gemeinnützigen Wohnbauträgern, regionalen Handwerksunternehmen sowie einigen Kleinaktionären zusammen, wobei die Stimmenmehrheit weiterhin bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern liegt.



*Ein gelungener Anlass:  
unsere Generalversammlung  
im Zoo Zürich.*

## Ausblick und Dank

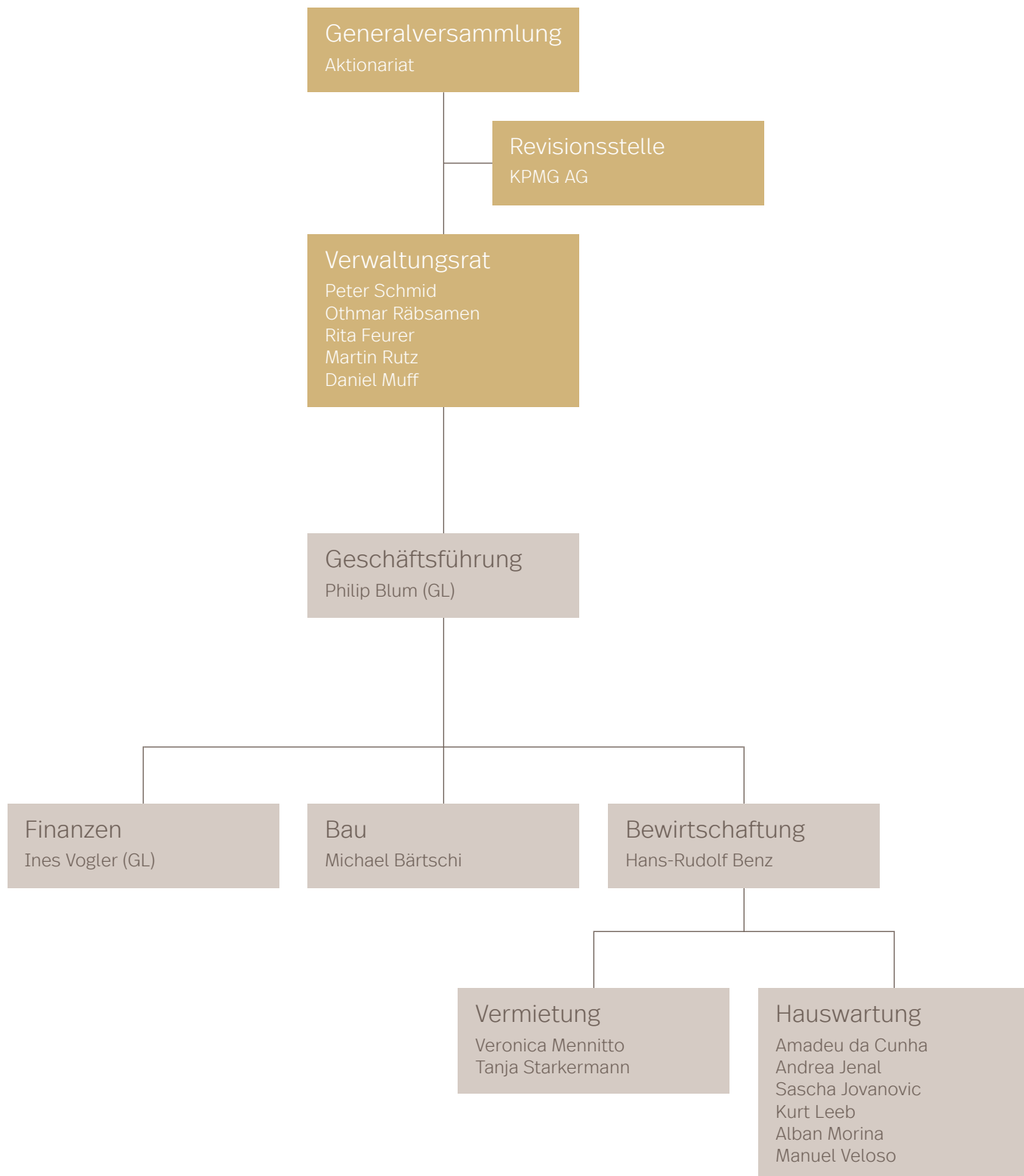
Auch im Geschäftsjahr 2022 entwickelte sich die Habitat 8000 gemäss Investitions- und Unternehmensstrategie und knüpft damit nahtlos an die erfolgreichen Vorjahre an. Der strategische Fokus liegt bis 2030 weiterhin auf der Erneuerung des Immobilienportfolios. Dabei können wir auch in Zukunft auf ein kompetentes Team, eine schlanke Organisation mit effizienten und professionellen Strukturen sowie einen starken Rückhalt in der Branche der gemeinnützigen Wohnbauträger zählen.

Wir danken unseren Aktionärinnen und Aktionären sowie unseren Geschäftspartnern herzlich für das Vertrauen. Ein grosser Dank geht auch an unsere Mitarbeitenden für ihren grossen Einsatz sowie an unsere Kundinnen und Kunden für ihre Treue. Wir freuen uns, den gemeinnützigen Wohnungsbau in den nächsten Jahren gemeinsam weiter voranzubringen.

Philip Blum  
Geschäftsführer

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*

*Verwaltungsrat Gamma 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*

*Vorstand Gemeinnützige Baugenossenschaft Oberengstringen*

#### **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*

## Stimmrechtsaktionäre

**ABZ Allgemeine Baugenossenschaft Zürich**  
**ASIG Wohngenossenschaft**  
**BAHOGE Wohnbaugenossenschaft**  
**Baugenossenschaft Frohheim Zürich**  
**Baugenossenschaft Graphika Zürich**  
**Baugenossenschaft Schönheim**  
**Baugenossenschaft Süd-Ost**  
**BEP Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals**  
**Familienheim-Genossenschaft Zürich**  
**Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich**  
**GEWOBAG**  
**Stiftung Solinvest**  
**Wohnbaugenossenschaft Sonnmatt**

## 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**

**Sascha Jovanovic**

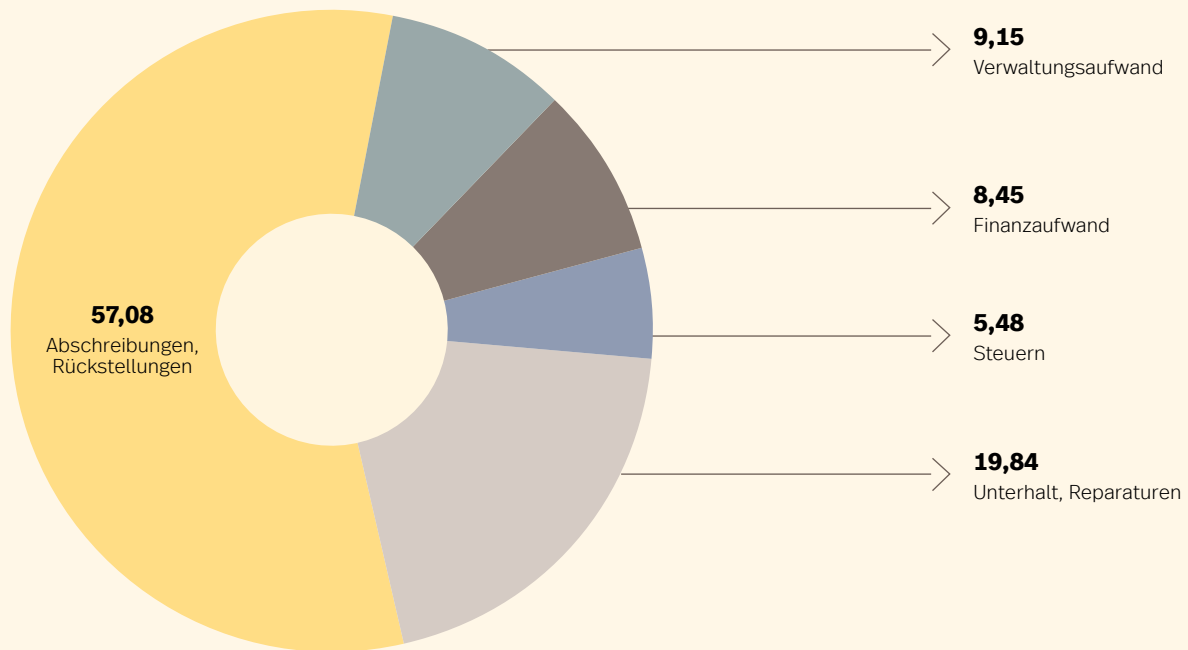
**Kurt Leeb**

**Alban Morina**

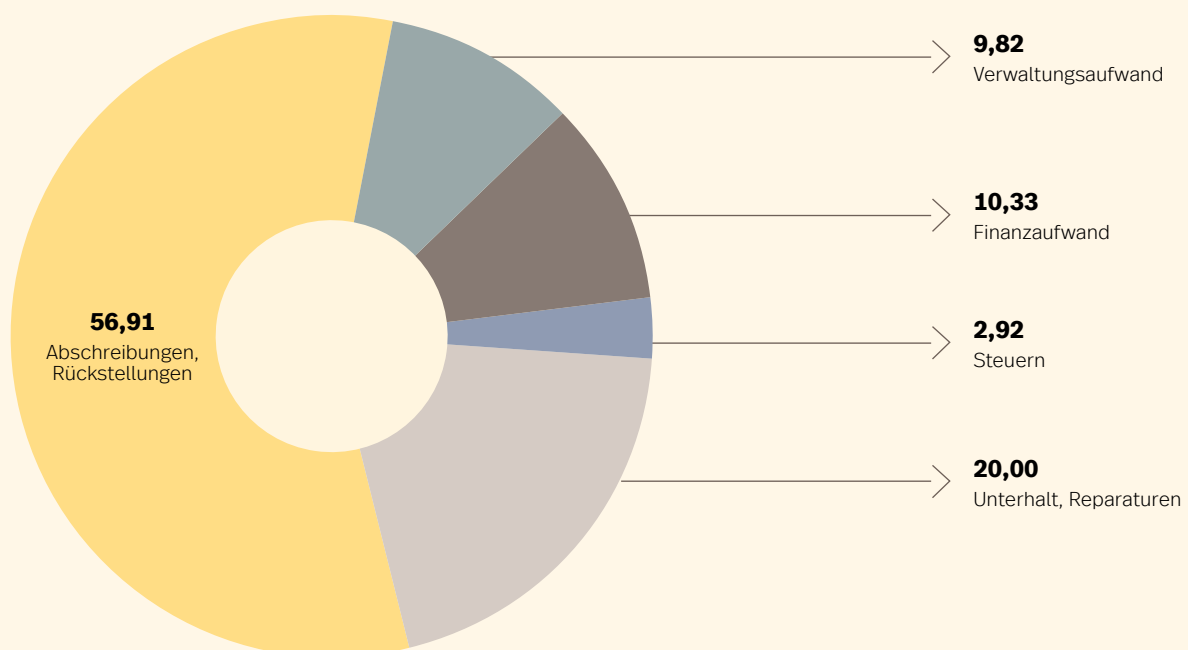
**Manuel Veloso**

# Ein kleiner Einblick in unsere Kennzahlen

Verteilung Betriebsaufwand 2022, in Prozent



Verteilung Betriebsaufwand 2021, in Prozent





# Geldflussrechnung

| in CHF   | 31.12.22          | 31.12.21           |
|--|-------------------|--------------------|
| Jahresgewinn und Jahresverlust   | 3 407 319         | 2 472 075          |
| Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Anlagevermögen                     | 4 410 201         | 4 663 832          |
| Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                       | 8 257             | -7 181             |
| Veränderung übrige kurzfristige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen | 84 622            | 128 325            |
| Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                 | 460 430           | -111 730           |
| Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten                            | 22 188            | -15 861            |
| Veränderung passive Rechnungsabgrenzung                                      | 298 771           | 76 800             |
| Veränderung Rückstellungen   | 2 588 246         | 1 469 739          |
| <b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>                                      | <b>11 280 034</b> | <b>8 675 999</b>   |
| Investition Sachanlagen  | -7 296 557        | -31 002 765        |
| <b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>                                   | <b>-7 296 557</b> | <b>-31 002 765</b> |
| Veränderung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten                             | -404 000          | -300 000           |
| Veränderung langfristige Finanzverbindlichkeiten                             | 3 029 194         | 18 659 194         |
| Gewinnausschüttung an Aktionäre (Dividenden)                                 | -51 713           | -67 613            |
| Kauf eigener Aktien  | -150 000          | -50 000            |
| Verkauf eigener Aktien   | 20 000            | 0                  |
| <b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>                                  | <b>2 443 481</b>  | <b>18 241 581</b>  |
| <b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>                                      | <b>6 426 958</b>  | <b>-4 085 185</b>  |
| Nachweis:  |                   |                    |
| Bestand flüssige Mittel am 1. Januar   | 6 475 937         | 10 561 122         |
| Bestand flüssige Mittel am 31. Dezember                                      | 12 902 895        | 6 475 937          |
| <b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>                                      | <b>6 426 958</b>  | <b>-4 085 185</b>  |

# Bilanz

## Aktiven

| in CHF                                     | Anhang | 31.12.22           | 31.12.21           |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| Flüssige Mittel                            |        | 12 902 895         | 6 475 937          |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen |        | 28 332             | 36 589             |
| Übrige kurzfristige Forderungen            |        | 43 162             | 141 101            |
| Aktive Rechnungsabgrenzung                 | 2.1    | 15 178 177         | 15 045 500         |
| <b>Umlaufvermögen</b>                      |        | <b>14 492 207</b>  | <b>8 158 128</b>   |
| Finanzanlagen                              | 2.2    | 35 000             | 35 000             |
| Sachanlagen                                |        |                    |                    |
| Land und Gebäude                           | 2.3    | 217 920 622        | 220 446 366        |
| Baukonti                                   |        | 11 289 474         | 5 909 177          |
| Anlagen und Einrichtungen                  |        | 73 104             | 41 300             |
| Total Sachanlagen                          |        | 229 283 200        | 226 396 844        |
| <b>Anlagevermögen</b>                      |        | <b>229 318 200</b> | <b>226 431 844</b> |
| <b>Total Aktiven</b>                       |        | <b>243 810 407</b> | <b>234 589 971</b> |

**Passiven**

| in CHF  | Anhang | 31.12.22           | 31.12.21           |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen  |        | 717 012            | 256 581            |
| Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | 2.4    | 286 806            | 690 806            |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten             |        |                    |                    |
| Amortisation Darlehen BWO                         |        | 750 000            | 750 000            |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten           |        | 1 177 23           | 95 535             |
| Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten       |        | 867 723            | 845 535            |
| Passive Rechnungsabgrenzung                       | 2.5    | 4 181 046          | 3 882 275          |
| <b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>                 |        | <b>6 052 586</b>   | <b>5 675 197</b>   |
| Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | 2.6    | 182 709 874        | 178 930 680        |
| Total übrige langfristige Verbindlichkeiten       | 2.7    | 2 873 000          | 3 623 000          |
| Rückstellungen                                    |        |                    |                    |
| Erneuerungsfonds                                  | 2.8    | 31 593 659         | 29 005 414         |
| Sonstige Rückstellungen                           |        | 6 125              | 6 125              |
| Total Rückstellungen                              |        | 31 599 784         | 29 011 539         |
| <b>Langfristiges Fremdkapital</b>                 |        | <b>217 182 658</b> | <b>211 565 219</b> |
| <b>Fremdkapital</b>                               |        | <b>223 235 244</b> | <b>217 240 416</b> |
| Aktienkapital                                     |        | 3 350 000          | 3 350 000          |
| Gesetzliche Gewinnreserve                         |        | 859 136            | 735 532            |
| Freiwillige Gewinnreserve                         |        |                    |                    |
| Gewinnvortrag                                     |        | 13 483 708         | 11 186 950         |
| Jahresgewinn                                      |        | 3 407 319          | 2 472 075          |
| Eigene Kapitalanteile                             | 2.9    | -525 000           | -395 000           |
| <b>Eigenkapital</b>                               |        | <b>20 575 163</b>  | <b>17 349 556</b>  |
| <b>Total Passiven</b>                             |        | <b>243 810 407</b> | <b>234 589 971</b> |

# Erfolgsrechnung

| in CHF   | Anhang | 31.12.22          | 31.12.21          |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Bruttomietzinsertag                            |        | 19 405 080        | 18 461 355        |
| Leerstände                                     |        | -257 312          | -211 267          |
| Sonstige betriebliche Einnahmen                |        | 103 130           | 104 141           |
| <b>Liegenschaftenertrag</b>                    |        | <b>19 250 898</b> | <b>18 354 230</b> |
| Unterhalt und Reparaturen                      |        | -2 717 252        | -2 773 048        |
| Sonstiger betrieblicher Aufwand                |        | -425 726          | -580 237          |
| Einlage in Erneuerungsfonds                    |        | -4 633 242        | -4 875 249        |
| <b>Liegenschaftenaufwand</b>                   |        | <b>-7 776 219</b> | <b>-8 228 534</b> |
| Verwaltungsaufwand                             |        |                   |                   |
| Personalaufwand Verwaltung                     | 2.10   | -775 375          | -943 864          |
| Entschädigung Verwaltungsrat                   | 2.11   | -67 500           | -98 575           |
| Mietaufwand                                    |        | -165 477          | -159 984          |
| Büro- und Verwaltungsaufwand                   |        | -441 291          | -443 790          |
| <b>Verwaltungsaufwand</b>                      |        | <b>-1 449 643</b> | <b>-1 646 213</b> |
| Abschreibungen                                 |        | -4 410 201        | -4 663 832        |
| <b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b> |        | <b>5 614 836</b>  | <b>3 815 650</b>  |
| Finanzaufwand                                  |        | -1 339 122        | -1 731 714        |
| Finanzertrag                                   |        | 300               | 300               |
| Ausserordentlicher Ertrag                      | 2.12   | 0                 | 878 017           |
| <b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>            |        | <b>4 276 014</b>  | <b>2 962 253</b>  |
| Direkte Steuern                                |        | -868 695          | -490 178          |
| <b>Jahresgewinn</b>                            |        | <b>3 407 319</b>  | <b>2 472 075</b>  |

# Anhang zur Jahresrechnung

## 1 Grundsätze der Rechnungslegung und der Bewertung

### 1.1 Allgemein

Die Jahresrechnung 2022 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                                      | 31.12.22         | 31.12.21         |
| Nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten | 1 512 252        | 1 374 475        |
| Diverses                                    | 5 565            | 130 025          |
| <b>Total</b>                                | <b>1 517 817</b> | <b>1 504 500</b> |

### 2.2 Finanzanlagen

|   |               |               |
|---|---------------|---------------|
| Anteile in CHF  | 31.12.22      | 31.12.21      |
| 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                                | 31.12.22           | 31.12.21           |
| Land                                  | 69 514 368         | 69 514 968         |
| Gebäude                               | 273 230 471        | 271 345 415        |
| Kumulierte Abschreibungen auf Gebäude | -124 824 218       | -120 414 017       |
| <b>Total</b>                          | <b>217 920 622</b> | <b>220 446 366</b> |

### 2.4 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

|  |          |          |
|--|----------|----------|
| in CHF                                   | 31.12.22 | 31.12.21 |
| Amortisation von Hypotheken und Darlehen | 286 806  | 690 806  |

### 2.5 Passive Rechnungsabgrenzung

|                                      |                   |                   |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| in CHF                               | 31.12.22          | 31.12.21          |
| Vorausbezahlte Mietzinse             | -1 642 222        | -1 634 670        |
| Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten | -1 820 586        | -1 655 733        |
| Diverses                             | -718 238          | -591 873          |
| <b>Total</b>                         | <b>-4 181 046</b> | <b>-3 882 275</b> |

# Anhang zur Jahresrechnung

## 2.6 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

| in CHF                  | 31.12.22           | 31.12.21           |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| Hypotheken und Darlehen | 174 909 874        | 171 130 680        |
| Anleihen EGW            | 7 800 000          | 7 800 000          |
| <b>Total</b>            | <b>182 709 874</b> | <b>178 930 680</b> |

## 2.7 Übrige langfristige Verbindlichkeiten

| in CHF               | 31.12.22         | 31.12.21         |
|----------------------|------------------|------------------|
| Darlehen BWO         | 2 523 000        | 3 273 000        |
| Nachrangige Darlehen | 350 000          | 350 000          |
| <b>Total</b>         | <b>2 873 000</b> | <b>3 623 000</b> |

## 2.8 Erneuerungsfonds

| in CHF              | 31.12.22          | 31.12.21          |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Anfangsbestand 1.1. | 29 005 414        | 27 533 925        |
| Zuweisung           | 4 633 242         | 4 875 250         |
| Entnahme            | -2 044 997        | -3 403 761        |
| <b>Total</b>        | <b>31 593 659</b> | <b>29 005 414</b> |

## 2.9 Eigene Kapitalanteile

| in CHF       | 31.12.22       | 31.12.21       |
|--------------|----------------|----------------|
| Bestand 1.1. | 395 000        | 345 000        |
| Verkäufe     | -20 000        | 0              |
| Käufe        | 150 000        | 50 000         |
| <b>Total</b> | <b>525 000</b> | <b>395 000</b> |

Die per Stichtag 525 000 Franken (VJ 395 000 Franken) selbst gehaltenen Aktien umfassen 1500 Aktien (VJ 1300) mit einem Nennwert von 250 Franken und 150 Aktien (VJ 70) mit einem Nennwert von 1000 Franken.

## 2.10 Personalaufwand Verwaltung

| in CHF                      | 31.12.22       | 31.12.21       |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Personalaufwand Verwaltung  | 914 912        | 934 864        |
| Aktivierete Eigenleistungen | -139 537       | 0              |
| <b>Total</b>                | <b>775 375</b> | <b>934 864</b> |

Gemäss Verwaltungsratsentscheid werden ab Geschäftsjahr 2022 Lohnanteile der Geschäftsstelle für Bauherrenleistungen direkt über die Bauprojekte gebucht.

### 2.11 Entschädigung Verwaltungsrat

| in CHF  | 31.12.22       | 31.12.21      |
|---|----------------|---------------|
| Entschädigung Verwaltungsrat                  | 60 100         | 59 050        |
| Entschädigung Finanzkommission                | 7 400          | 7 700         |
| Entschädigung Bau- und Entwicklungskommission | 44 075         | 31 825        |
| <b>Total</b>                                  | <b>111 575</b> | <b>98 575</b> |

Gemäss Verwaltungsratsentscheid werden ab Geschäftsjahr 2022 sämtliche Entschädigungen für die Bau- und Entwicklungskommission direkt über die Bauprojekte gebucht.

### 2.12 Ausserordentlicher Ertrag

| in CHF   | 31.12.22 | 31.12.21 |
|--|----------|----------|
| Periodenfremder Ertrag (Steuern 2016–2019; AWEL) | 0        | 878 017  |

## 3 Weitere Angaben

### 3.1 Vollzeitstellen

|                                       | 31.12.22 | 31.12.21 |
|---------------------------------------|----------|----------|
| Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt | 11       | 12       |

### 3.2 Nicht bilanzierte Miet- und Leasingverpflichtungen

| in CHF   | 31.12.22       | 31.12.21       |
|--|----------------|----------------|
| Nicht bilanzierte Miet- und Leasingverbindlichkeiten |                |                |
| Bis 1 Jahr   | 138 323        | 137 222        |
| 2 bis 5 Jahre  | 179 555        | 181 987        |
| Über 5 Jahre   | 0              | 0              |
| <b>Total</b>   | <b>317 878</b> | <b>319 209</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   | 31.12.22    | 31.12.21    |
|--|-------------|-------------|
| Buchwert der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten Liegenschaften | 199 577 067 | 203 480 350 |
| Nominalwert der auf Liegenschaften verpfändeten Schuldbriefe                   | 204 277 975 | 201 247 975 |

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                       | 31.12.22      | 31.12.21      |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Zugeteilt per 1.1.           | 10 000        | 10 000        |
| Veränderung im Geschäftsjahr | 20 000        | 0             |
| <b>Total</b>                 | <b>30 000</b> | <b>10 000</b> |

Die per Stichtag von den Verwaltungsräten und Geschäftsleitung gehaltenen Aktien umfassen 30 (VJ 10) 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   | 31.12.22          | 31.12.21          |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt</b>                                     | <b>16 891 028</b> | <b>13 659 025</b> |
| Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung: |                   |                   |
| Ausrichtung einer Dividende von 1,75 Prozent*                                  | 49 438            | 51 713            |
| Zuweisung an die gesetzlichen Reserven   | 170 366           | 123 604           |
| Vortrag auf neue Rechnung  | 16 671 224        | 13 483 709        |
|  | <b>16 891 028</b> | <b>13 659 025</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, Anhang und Geldflussrechnung) auf den Seiten 17 bis 24 der Habitat 8000 AG für das am 31. Dezember 2022 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 dem schweizerischen Gesetz und Statuten entsprechen.

KPMG AG

Anna Pohle  
Zugelassene Revisionsexpertin  
Leitende Revisorin

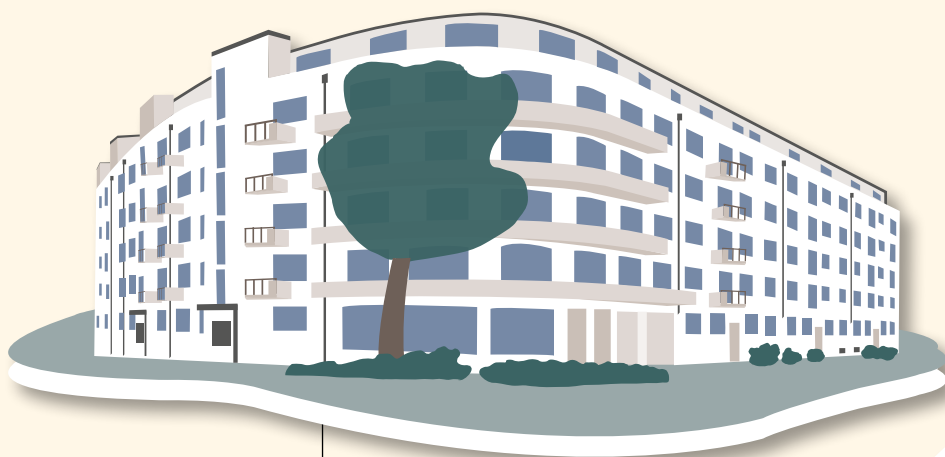
Keshia Ponato

Zürich, 18. April 2023

# Unsere Oldies

Die drei ältesten Siedlungen sind noch gut im Schuss:

● Standort



Zürich

**Brauer-/Hohlstrasse**  
**Baujahr: 1932**

**Aus der Baugeschichte:**  
Nach dem Abbruch von Lagerhäusern stand in unmittelbarer Nähe zu den Geleisen ein 6 500 m<sup>2</sup> grosses Areal zur Verfügung. Die im Lebensmittelhandel tätige Firma E. Kellenberger & Söhne liess darauf ein hufeisenförmiges Wohngebäude errichten.

● Zürich



Zürich

**Kanzlei-/Pflanzschulstrasse**  
**Baujahr: 1951**

**Aus der Baugeschichte:**  
 Ernst Plüss Architekten entwerfen 1951 das Wohngebäude. Sämtliche Wohnungen erhalten einen elektrischen Kochherd mit 3 Kochplatten. In den Küchenbuffets sind Kühlschränke von 65 Liter Inhalt eingebaut, und in der Küche wird ein Stecker für das Bügeln und elektrische Haushaltsapparate eingebaut.

Effretikon

**Bahnhofstrasse 29**  
**Baujahr: 1914**

**Aus der Baugeschichte:**  
 Karl Corrodiss Söhne lassen 1914 das Wohn- und Geschäftshaus an der Bahnhofstrasse errichten und zügeln ihr Tuch- u. Massgeschäft in die neuen Räumlichkeiten.



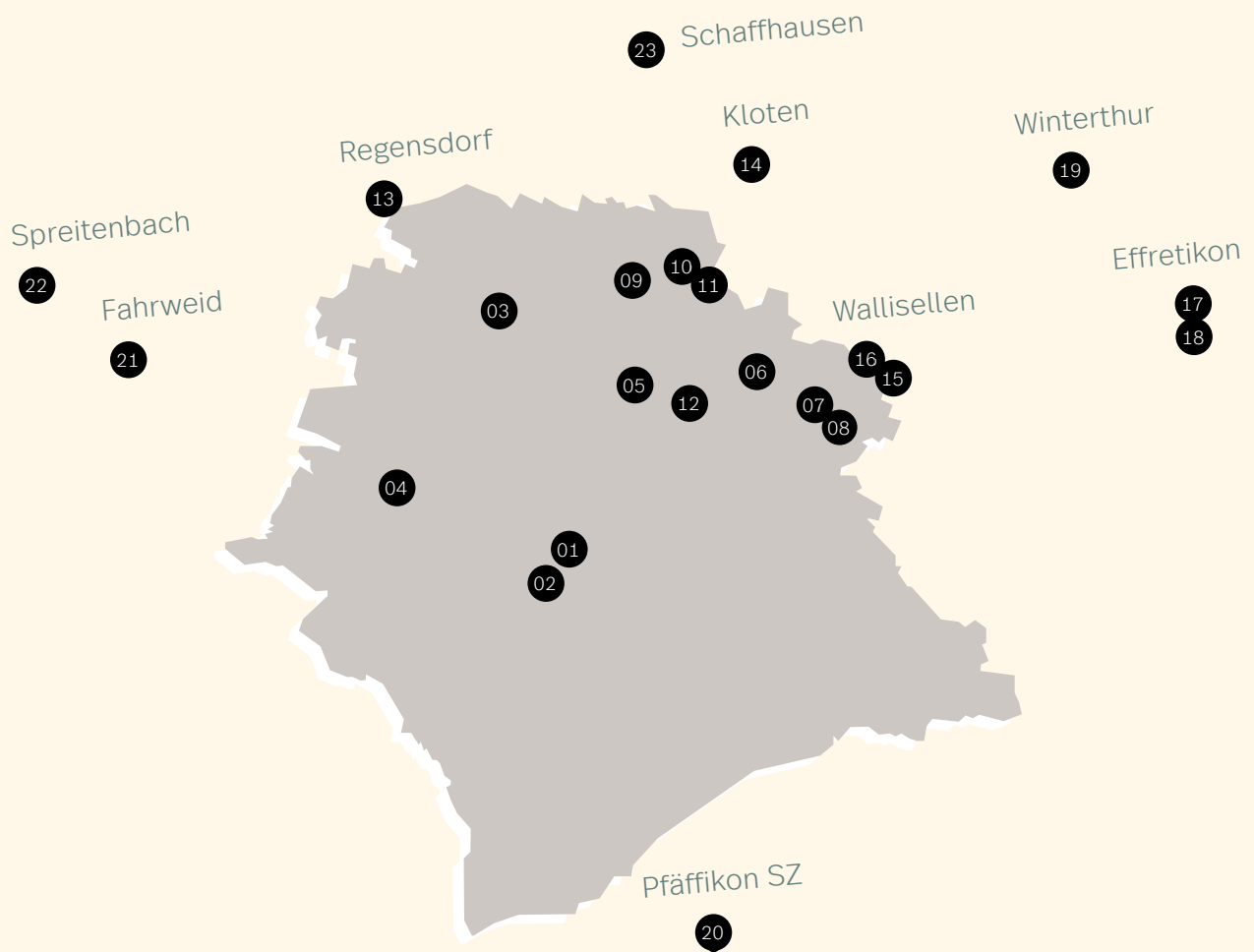
Effretikon

# 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          | 1932    | 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              | 1967    | 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             | 1951    | 2          |            |           |            | 2          | 10         |            | 3          |    |
| 09           | 8052 Zürich       | Birchstrasse                 | 1969    | 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 | 1983    | 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     | 1962    | 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 31.12.2022



**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                 |                        | 1        |             | 23         | 23672188         | 34103000          |
|            |           |           |          |          | 85          | 3                  |                        |          | 5           | 8          | 18787828         | 17340000          |
|            |           |           |          |          | 233         | 52                 |                        | 1        | 14          | 67         | 39684664         | 45209750          |
|            |           |           |          |          | 31          | 7                  |                        |          |             | 7          | 3572993          | 2900000           |
| 1          |           |           |          |          | 33          | 5                  |                        |          | 3           | 8          | 8532693          | 8050000           |
|            |           |           |          |          | 54          | 25                 |                        |          | 5           | 30         | 8942140          | 10087025          |
|            | 1         |           |          |          | 54          | 39                 |                        |          | 5           | 44         | 10710773         | 10185000          |
|            |           |           |          |          | 15          |                    |                        |          | 3           | 3          | 7400000          | 2988421           |
| 10         |           |           |          |          | 112         | 60                 | 16                     |          | 11          | 96         | 34584878         | 27420000          |
|            |           |           |          |          | 12          | 8                  |                        |          | 1           | 9          | 3800000          | 2360000           |
|            |           |           |          |          |             |                    |                        |          |             |            | 1120000          |                   |
| 12         |           |           |          |          | 35          | 28                 | 3                      |          | 3           | 34         | 18048905         | 15824000          |
|            |           | 1         |          |          | 70          | 25                 |                        | 1        |             | 26         | 16881149         | 17000000          |
| 33         |           | 12        |          |          | 75          | 81                 | 6                      |          | 5           | 92         | 29194400         | 17312000          |
| 16         |           |           |          |          | 56          | 70                 | 8                      | 1        | 16          | 95         | 15166156         | 12535040          |
|            |           |           |          |          | 12          | 12                 |                        |          | 1           | 13         | 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                 |                        |          | 5           | 18         | 12264248         | 10449980          |
| 48         |           |           |          |          | 72          | 135                |                        |          |             | 135        | 33527179         | 24552120          |
|            |           |           |          |          | 51          | 50                 | 2                      |          | 5           | 57         | 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>719</b>         | <b>35</b>              | <b>7</b> | <b>90</b>   | <b>851</b> | <b>342744840</b> | <b>302985510</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 Photography, Ernst Spalinger AG, Habitat 8000 AG

Foto Titelbild: Impression Siedlung Büelrain-/Gutstrasse, Winterthur

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)