

**habitat
8000**
Bezahlbar wohnen.

Geschäftsbericht

2023



1'320 

Wohnungen



143

Mieterwechsel
(davon interne
Umsiedlungen 12)

9,8



Durchschnittliche
Beschäftigungsdauer
Mitarbeitende in Jahren

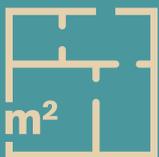


2'193

Mietobjekte

19,6

Mietzinseinnahmen
(in Mio. CHF)



89'716

Vermietbare Wohnfläche in m²



14



Mitarbeitende
Geschäftsstelle
und Hauswartung

23,6



Eigenkapital
(in Mio. CHF)



25

Siedlungen

9



Laufende Neubau-
und Sanierungs-
projekte



48

Aktionäre

218,9

Fremdkapital
(in Mio. CHF)



2	Das Jahr in Kürze
3	Vorwort
5	Über uns Die Handwerker kommen!
13	Das Jahr 2023 Jahresbericht Organe und Mitarbeitende Immobilienportfolio
25	Finanzen Bilanz Erfolgsrechnung Geldflussrechnung Anhang zur Jahresrechnung Verwendung des Bilanzgewinns Bericht der Revisionsstelle

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir blicken auf ein Jahr zurück, das für die Habitat 8000 äusserst erfolgreich verlief, jedoch im globalen Kontext eine Zunahme an Konflikten und Krisen offenbarte: Klimawandel, Naturkatastrophen, Inflation oder auch die Kriege in der Ukraine und im Nahen Osten. Die Welt scheint aus den Fugen zu geraten und vielerorts ist von einer «Zeitenwende» die Rede. Auch hierzulande haben die unsichere Weltlage sowie die negativen Schlagzeilen der letzten Monate und Jahre ihre Spuren hinterlassen. Die steigenden Lebenshaltungskosten verschärfen diese Situation zusätzlich und viele Menschen sind verunsichert, was die Zukunft betrifft. Angesichts dieser Umstände gewinnen die Wohnsicherheit und insbesondere das bezahlbare Wohnen an Bedeutung. Eigentlich sollte das ein Weckruf für die politischen Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger sein, sich vermehrt für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum einzusetzen – eine Hoffnung, die bisher weder auf nationaler noch auf kantonaler Ebene erfüllt wurde. Die Perspektive für viele Haushalte in der Schweiz wird sich somit zukünftig noch schwieriger gestalten, sofern es nicht bald zu einem Umdenken kommt.

Die Habitat 8000 steht gemeinsam mit der gesamten Branche des gemeinnützigen Wohnungsbaus für mehr Wohnsicherheit und bezahlbares Wohnen. Dieses Engagement spiegelt sich auch in unserer sozialen Verantwortung wider, der wir uns sowohl persönlich als auch unternehmerisch verpflichtet fühlen. So haben wir in den vergangenen Jahren Energiekostenzuschüsse für unsere Mieterinnen und Mieter bereitgestellt, bei denen die finanzielle Mehrbelastung besonders hoch war. Und wir haben Haushalten in finanziellen Notlagen die entsprechende Unterstützung zugesprochen. Im Zentrum steht für uns jedoch die Verantwortung gegenüber den Menschen, die aufgrund von Erneuerungspro-

jekten aus ihren Wohnungen ausziehen müssen. Es ist unser ausdrückliches Ziel, für unsere langjährigen Mieterinnen und Mieter sowie für vulnerable Personen und Haushalte eine angemessene Lösung zu finden. Besonders erfreulich ist hierbei die kooperative Zusammenarbeit mit anderen Wohnungsbaugesellschaften, die dazu beiträgt, entsprechende Ersatzwohnungen anbieten zu können.

Eine weitere grosse Herausforderung stellen für uns die steigenden Baukosten dar. Hier den Spagat zwischen den ökologischen Ansprüchen und dem kostengünstigen Bauen zu schaffen, damit die neuen Mieten möglichst tragbar bleiben, ist nicht einfach. Aber auch im Alltag unserer Verwaltung stehen wir vor Herausforderungen. Eine davon ist das Hauptthema unseres diesjährigen Geschäftsberichts, der aufzeigt, wie es unserer Geschäftsstelle und dem Hauswartungsteam gelingt, einen Mehrwert für unsere Mieterinnen und Mieter zu schaffen. Ein besonderes Dankeschön geht in diesem Sinne an unsere Mitarbeitenden, die sich tagtäglich für unsere Liegenschaften und ihre Bewohnerinnen und Bewohner einsetzen. Ebenfalls bedanken möchten wir uns bei den Aktionärinnen und Aktionären sowie unseren Partnern für das entgegengebrachte Vertrauen und die gute Zusammenarbeit.

Peter Schmid, Präsident

Philip Blum, Geschäftsführer

Die

Handwerker

kommen!

**Hans-Rudolf Benz
und Alban Morina
besprechen mit
dem zuständigen
Auftragnehmer
den Handwerker-
tag.**



Am 2. Oktober 2023 führte die Habitat 8000 in der Siedlung Rotzenbühlstrasse in Spreitenbach erstmals einen Handwerkertag durch. Eine Reportage.



Es ist noch dunkel, als Hans-Rudolf Benz, Leiter Bewirtschaftung, an der Rotzenbühlstrasse eintrifft, wo er auf Hauswart Alban Morina und die Handwerker wartet. «Wir hatten überraschend viele Anmeldungen für den Handwerkertag», erzählt er, «wohl auch, weil die Kosten für Kleinreparaturen am heutigen Tag von der Habitat 8000 übernommen werden.» Mit insgesamt 65 Wohnungen sind die zwei 1964 erbauten Mehrfamilienhäuser an der Rotzenbühlstrasse 39/41 ideal für einen Handwerkertag. Denn damit eine solche koordinierte Handwerker-Aktion wirtschaftlich sinnvoll ist, muss die Siedlung laut Benz eine gewisse Grösse haben.



(Oben) Um Punkt 7 Uhr stehen die Handwerker vor der ersten Wohnungstür: Der Handwerkertag kann beginnen.

(Links) Erneuern, einstellen, entkalken, ersetzen: Die Schreiner und Sanitärinstallateure führen in Spreitenbach verschiedenste Kleinreparaturen aus.

(Unten) Die Siedlung Rotzenbühlstrasse in Spreitenbach.

Richtig priorisieren und koordinieren

Kurz darauf ist auch Alban Morina da. Er schaut in der Regel zwei- bis dreimal pro Woche in «seiner Siedlung» nach dem Rechten. Kleinere Reparaturen erledigt er unter dem Jahr gleich selbst – zum Beispiel wenn in der Küche oder im Bad ein Wasserhahn ersetzt werden muss. Für andere Aufgaben beauftragt er externe Fachleute. «Die Zusammen-

arbeit mit den Handwerkern ist gut eingespielt und funktioniert bestens», betont er. Doch in gewissen Berufen ist der Fachkräftemangel laut Hans-Rudolf Benz deutlich spürbar: «Je nachdem, was defekt ist, kann es leider auch mal länger dauern, bis jemand vor Ort ist.» Umso wichtiger ist es für ihn, dass seine Hauswarte anstehende Reparaturen richtig priorisieren und optimal koordinieren.

Bei Paulo Azevedo packen die Handwerker zuerst an. Er wohnt mit seiner Familie seit 2009 an der Rotzenbühlstrasse.

«Wir verstehen uns alle gut im Haus. Wenn jemand neu einzieht oder schwer zu tragen hat, frage ich immer, ob ich helfen kann. Das ist für mich selbstverständlich.» Paulo Azevedo





«Ich kenne jede einzelne Mieterin und jeden einzelnen Mieter. Im Herbst mache ich immer eine Liste – ich bringe auswendig alle zusammen, nur mit der Schreibweise der Namen bin ich manchmal nicht ganz sicher.» Gabriele Scharrer

Gabriele Scharrer wohnt seit über 40 Jahren an der Rotzenbühlstrasse und war viele Jahre auch Hauswartin hier. Noch heute unterstützt sie Alban Morina in einem kleinen Pensum.

An die Arbeit!

Alles ist bereit, der Handwerker-Tag ist voll durchgetaktet und es gibt viel zu tun: Türen abschleifen, Wasserhähne ersetzen, neue Plättli und Fugen, Fenstersimsabdeckungen neu kleben und vieles mehr. In insgesamt 35 Wohnungen schauen die Handwerker in Spreitenbach vorbei. Erste Station ist um 7 Uhr die Wohnung von Paulo Azevedo, dann geht's Schlag auf Schlag und erst nach 17 Uhr ist Feierabend an der Rotzenbühlstrasse. Das Fazit der Mieterinnen und Mieter ist positiv und man ist sich einig: Der Handwerker-Tag ist eine gute Idee! Im November folgte an der Wirtwisstrasse in Fahrweid ein zweiter Handwerker-Tag. Auch künftig wird die Habitat 8000 bei anderen Liegenschaften einen Handwerker-Tag anbieten.



Handwerker-Tag in Zahlen

Rücklauf Reparaturmeldung: 35 (65 Wohnungen)

Total Kleinreparaturen: 101

Reparaturen durch Schreiner v. a.:

Einstellen/Ersatz Tür-/Fenster-/Küchenscharniere

Einstellen Türklinken/Türschlösser

Reparaturen durch Sanitär v. a.:

Ersatz Duschköpfe/Duschköpfe

Ersatz Spül-, Bade- und Badewannenmischer

Reparatur Siphons

Reparatur durch Allrounder:

Erneuerung Silikonfugen

Entkalkung Perlatoren

Anzahl Handwerker vor Ort: 8

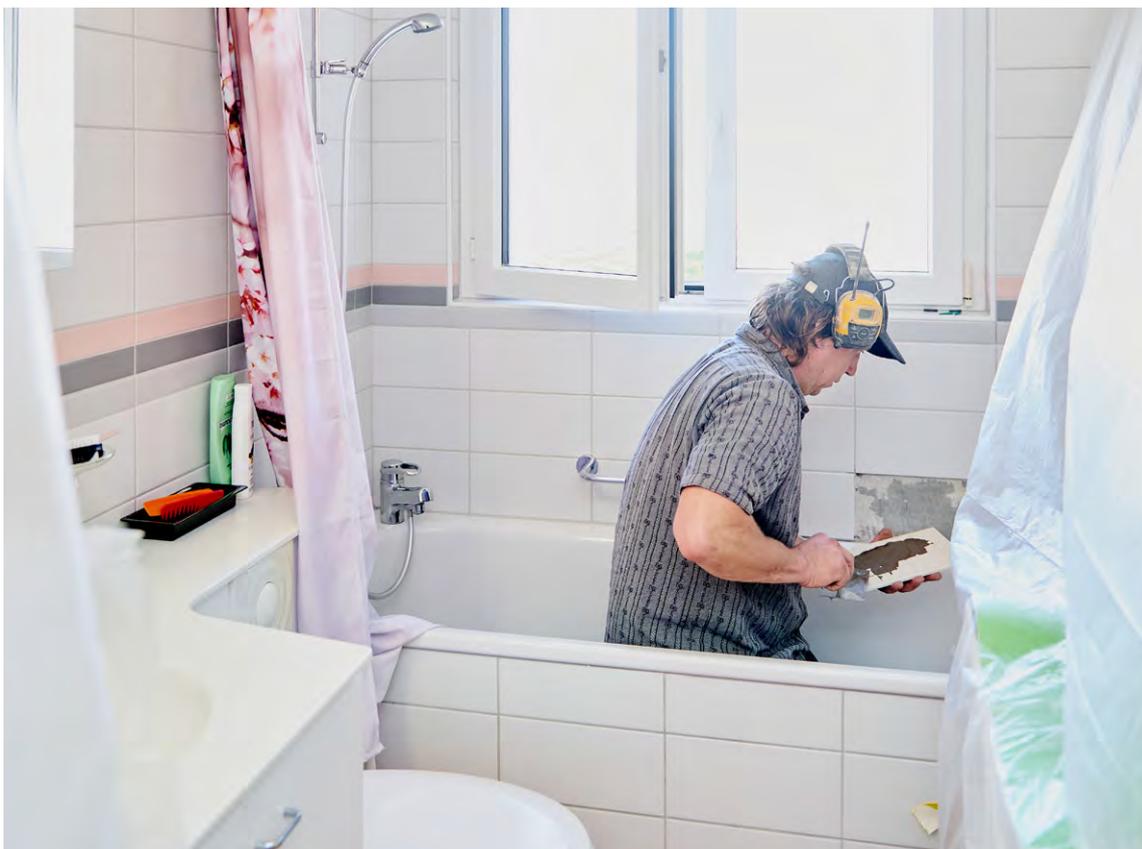
Total Mannstunden: 141

Total der Kosten in CHF: 38 505



«Uns gefällt vor allem die Lage hier – alles, was wir brauchen, ist in nächster Nähe. Und natürlich haben wir vom 6. Stock eine wunderschöne Aussicht.»

Emil und Ursula Huser, seit bald 50 Jahren an der Rotzenbühlstrasse



Bei Husers ist im Bad ein Plättli defekt, zudem wird der Wasserhahn in der Küche kontrolliert und die Scharniere der Badezimmerkästen werden justiert.

«Ich habe hier alles, was ich brauche: eine helle Wohnung und vor allem viel Platz für meine Musikinstrumente. Trotz Keyboards, Synthesizer und Bassgitarre bin ich wohl einer der leisesten Mieter im Haus. Kopfhörer sei Dank!» Roberto Carrasco



Für Musikprofi Roberto Carrasco, der vor zwölf Jahren an der Rotzenbühlstrasse eingezogen ist, ist klar: Der Handwerkertag ist eine super Idee.

Das

Jahr

2023

Jahresbericht

Die Habitat 8000 verzeichnet für das Geschäftsjahr 2023 ein erfreuliches Ergebnis. Ein besonderes Augenmerk lag dabei auf der wirtschaftlichen, ökologischen sowie sozialen Nachhaltigkeit bei der Erneuerung des Immobilienportfolios.

Verwaltung und Betrieb

Die Kombination aus steigenden Zinsen und Energiekosten einerseits sowie die hohe Zuwanderung und das knappe Wohnungsangebot andererseits – insbesondere in der Stadt Zürich – haben die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen weiter akzentuiert. Dieser Effekt war auch bei der Habitat 8000 spürbar. Zwar lag die Wohnungsleerstandsquote im Geschäftsjahr 2023 per Stichtag mit 1,1 Prozent (2022: 0,7 Prozent) über dem Vorjahreswert. Dies ist aber insbesondere auf die laufenden Bau- und Sanierungsprojekte mit den damit verbundenen Umsiedlungs- und Erstvermietungsprozessen zurückzuführen und nicht auf eine sinkende Nachfrage. Die Leerstandsquote über den gesamten Immobilienbestand zeigt sich mit 1,9 Prozent (2022: 1,3 Prozent) ebenfalls leicht erhöht, wobei hierfür hauptsächlich nicht vermietete Parkplätze und Nebenflächen verantwortlich sind. Die Mieterfluktuation verharrt derweilen mit 10,9 Prozent (2022: 10,5 Prozent) auf sehr tiefem Niveau. Eine Abnahme ist bei den Debitorenverlusten zu verzeichnen: Dank einem hervorragenden Debitorenmanagement sind die Mietzinsausfälle mit total 4 615 Franken bzw. 0,023 Prozent der Mietzinseinnahmen (2022: 10 585 Franken bzw. 0,054 Prozent) auch im Berichtsjahr vernachlässigbar.

Als gemeinnützige Wohnbaugesellschaft legt die Habitat 8000 besonders Wert darauf, bei Sanierungs- und Ersatzneubauprojekten sozialverträglich zu handeln. Dazu gehören eine langfristige Erneuerungsstrategie und eine frühzeitige Kommunikation, bezahlbare Mieten dank kostengünstiger Lösungen und angemessener Belegung sowie konkrete Umsiedlungs- und Unterstützungsangebote für die betroffenen Mieterinnen und Mieter. Die Umsiedlungsangebote erfolgen in erster Linie aus dem eigenen Portfolio. Zu diesem Zweck wurde 2023 bis auf weiteres ein Vermietungsstopp verfügt,

um genügend Objekte als Ersatzwohnung anbieten zu können. Zudem besteht eine Kooperation mit anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern. Im Berichtsjahr konnten insgesamt fünf Mieterinnen und Mieter an andere Genossenschaften vermittelt werden. Die Habitat 8000 bedankt sich an dieser Stelle herzlich für diese wertvolle Unterstützung.

«Als gemeinnützige Wohnbaugesellschaft legt die Habitat 8000 besonders Wert darauf, bei Sanierungs- und Ersatzneubauprojekten sozialverträglich zu handeln.»

Die steigenden Energiepreise führten bei den Heiz- und Betriebskosten im Geschäftsjahr 2023 erneut zu einem hohen Abrechnungssaldo, der den langjährigen Durchschnitt deutlich übertraf. Um die finanzielle Mehrbelastung der Mieterschaft zu mildern, hat die Habitat 8000 entschieden, wie im Vorjahr einen Teil dieser Kosten zu übernehmen. Per Stichtag lag diese Beteiligung bei rund 50 000 Franken.

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2023 haben sich auch personelle Veränderungen ergeben. Im März stiess Stefania Campana als Sachbearbeiterin zum Bewirtschaftungsteam und im November nahm Jonathan Näf seine Arbeit als Projektleiter Bau auf. Andererseits wurden mit Manuel Veloso und Kurt Leeb Ende Dezember zwei erfahrene Hauswarte, die es gemeinsam auf 35 Dienstjahre brachten, in den vorzeitigen Ruhestand verabschiedet. Die Habitat 8000 bedankt sich an dieser Stelle für den langjährigen Einsatz sowie den wertvollen Beitrag, den die beiden in dieser Zeit geleistet haben. Zudem konnten Amadeu da Cunha, Hauswart, und Philip Blum, Geschäfts-



**Verwaltungsrat und Geschäftsleitung
mit ihrem neuen Mitglied Nathanea Elte
(Zweite von rechts).**

führer, im Berichtsjahr ihr 20-jähriges Firmenjubiläum feiern. Ihr Engagement für die Habitat 8000 sei an dieser Stelle herzlich verdankt. Ebenso Anlass zur Freude gab Veronica Mennitto, die im März 2023 ihre Ausbildung zur Immobilienbewirtschafterin mit dem eidgenössischen Fachausweis erfolgreich abschliessen konnte; die Habitat 8000 gratuliert zum erhaltenen Diplom.

Die Anzahl Vollzeitstellen hat sich im Geschäftsjahr insgesamt beständig weiterentwickelt und liegt zum Stichtag bei zwölf (Vorjahr: elf). Davon sind sechs der Hauswartung und sechs der Geschäftsstelle zuzuordnen. Damit hat sich der Verwaltungs- und Personalaufwand im Geschäftsjahr 2023 nur unwesentlich verändert.

Finanzen

In finanzieller Hinsicht konnte die Habitat 8000 im Berichtsjahr an die positiven Ergebnisse der Vorjahre anknüpfen. Ertragslage und Kapitalstruktur präsentieren sich dabei weiterhin äusserst stabil.

Insgesamt verteilen sich die Mietzinseinnahmen nach wie vor zu fast 95 Prozent auf Wohnen und zu rund 5 Prozent auf Gewerbe und Nebenobjekte. Der Liegenschaftenertrag liegt mit rund 19,7 Mio. Franken rund 450 000 Fran-

ken oder 2,3 Prozent über dem Vorjahr. Diese Steigerung ist einerseits zurückzuführen auf den Ersatzneubau Sandacker 14/15 (I), der im Berichtsjahr fertiggestellt und per 1. Juni 2023 den Mieterinnen und Mietern übergeben werden konnte sowie auf die zusätzlichen Mietzinseinnahmen aus den Kaufliegenschaften Sandacker 6 (III) und Sandacker 9 (II). Andererseits wurde per 1. Oktober 2023 die Erhöhung des Referenzzinssatzes weitergegeben und in die Wohnungsmieten eingerechnet.

Der Ertragsüberschuss beläuft sich auf rund 2,7 Mio. Franken (Vorjahr: 3,4 Mio. Franken). Mit diesem Ergebnis ist die avisierte Stärkung des Eigenkapitals weiterhin auf Kurs. Ziel ist es, für die Umsetzung der Erneuerungs- und Wachstumsstrategie das Eigenkapital über Zuweisungen an die Gewinnreserven auf 10 Prozent der Bilanzsumme anzuheben bzw. in diesem Bereich zu stabilisieren. Dieser Wert liegt per Stichtag bei einem Eigenkapital von aktuell 23,6 Mio. Franken bei 9,7 Prozent. Der Zielwert dürfte somit im nächsten Jahr erstmals erreicht werden.

Eine solide Ertragsbasis und Kapitalstruktur ist umso wichtiger, da aufgrund der höheren Zinsen die Finanzierungskosten der Habitat 8000 gegenüber dem Vorjahr um 50 Prozent auf 2 Mio. Franken angestiegen sind (Vorjahr:

1,35 Mio. Franken). Zur Finanzierung der Liegenschaften und Bauprojekte stützt sich die Habitat 8000 hauptsächlich auf Hypotheken und Darlehen, aber auch auf EGW-Anleihen sowie Darlehen des Bundesamts für Wohnungswesen. Auf derivative Finanzinstrumente zur Zinsabsicherung wird weiterhin verzichtet. Per Ende 2023 bestand somit ein namhafter Anteil an hypothekarisch gesichertem Fremdkapital, das rund 83 Prozent der gesamten bilanzierten Finanzverbindlichkeiten ausmachte.

Die Ertragslage und Kapitalstruktur präsentieren sich weiterhin äusserst stabil und stimmen für die kommenden Jahre zuversichtlich.

Im aktuellen Zinsumfeld ist die Habitat 8000 bestrebt, die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten im mittel- bis langfristigen Bereich zu halten. Im Rahmen einer Umfinanzierung von 28 Mio. Franken konnten die Finanzierungsstruktur und das Zinsänderungsrisiko diesbezüglich weiter optimiert werden. Gleichzeitig wurde mit der Rückzahlung von 7,8 Mio. Franken überschüssige Liquidität abgebaut. Per Stichtag liegt der Anteil an Festhypotheken mit mittleren bis langen Laufzeiten (5 Jahre und mehr) bei 128 Mio. Franken bzw. 73 Prozent der Fremdmittel. Demgegenüber sind 48 Mio. Franken oder 27 Prozent kurz bzw. über Geldmarkthypotheken finanziert. Per Ende 2023 liegt die mittlere Laufzeit des Hypothekenportfolios bei 8 Jahren und 2 Monaten (Vorjahr: 7 Jahre und 5 Monate) und der mittlere Zinssatz bei 1,1 Prozent (Vorjahr: 0,9 Prozent).

Bau und Unterhalt

Sandacker I, Zürich Die Bauarbeiten für das Ersatzneubauprojekt Sandacker in Zürich-Seebach mit 24 Wohnungen wurden im April 2023 abgeschlossen. Die Übergabe an die Mieterinnen und Mieter erfolgte termingerecht im Juni 2023. Im September 2023 lud die Habitat 8000 die neuen Bewohnerinnen und Bewohner zudem zu einem Begrüssungsapéro ein. Die Schlussabrechnung zum Projekt wird im Sommer 2024 erwartet. Gemäss Kostenprognose sollte der Abschluss mit rund 11,4 Mio. Franken unter den veranschlagten Kosten erfolgen.

Altwiesen-/Dübendorfstrasse, Zürich Das Ersatzneubauprojekt Altwiesen-/Dübendorfstrasse, das sich auf dem gleichnamigen Areal in Zürich-Schwamendingen befindet und das mehrere Bauherrschaften umfasst, kommt schrittweise voran. Die Planungsarbeiten sind nach wie vor sehr anspruchsvoll, insbesondere aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Abhängigkeiten innerhalb des Areals. Im März 2023 wurde indes mit der gemeinsamen Baueingabe für die erste Etappe ein bedeutender Meilenstein erreicht. Derweilen lag der Fokus in der Planung auf der Optimie-

rung und Finalisierung des Bauprojekts sowie des Kostenvoranschlags. Zudem koordinierten die Bauherrschaften gemeinsam mit dem Planungsteam das weitere Vorgehen. Im Februar 2023 wurde den Mieterinnen und Mietern der aktuelle Projektstand präsentiert. Gemäss Terminprogramm dürfte der Baustart für den Ersatzneubau mit 87 Wohnungen, 4 Jokerzimmern und einem Gemeinschaftsraum ab Ende 2024 erfolgen.

Bruggwiesenstrasse, Effretikon Mit dem Ersatzneubauprojekt «Wohnen am Stadtgarten» im Zentrum von Effretikon konnten im Berichtsjahr erneut mehrere Hürden genommen werden: Im Mai 2023 erfolgte intern die Genehmigung des Bauprojekts und des Kostenvoranschlags. Im Juni 2023 konnte das Baugesuch eingereicht werden und bereits im November 2023 traf der positive Bauentscheid ein. Aktuell befindet sich das Projekt in der Ausschreibungsphase. Mit den Bauarbeiten kann im Sommer 2024 begonnen werden. Im Neubau mit 56 Wohnungen werden unter anderem Seniorenwohnungen realisiert mit entsprechenden Beratungsangeboten im Erdgeschoss und mit Anbindung an das angrenzende Alters- und Pflegezentrum. Auf dem Areal ist zudem ein öffentlicher Stadtgarten vorgesehen.

Bahnhofstrasse, Effretikon 2017 hat die Habitat 8000 zusammen mit den Zentrumsgrundstücken an der Bruggwiesenstrasse auch die Liegenschaft Bahnhofstrasse 29 in Effretikon erworben. Bei der Liegenschaft mit Baujahr 1914 handelt es sich um ein geschütztes Objekt. Um die uneingeschränkte Nutzung der Liegenschaft auch für die nächsten Jahre sicherzustellen, muss das Gebäude einer Gesamtanierung unterzogen werden. Die bisherige Planung und Projektierung erfolgte in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege und der Baubehörde. Zusätzlich wurde der Heimatschutz begrüsst und anlässlich einer gemeinsamen Sitzung über das Sanierungskonzept informiert. Die Bauarbeiten werden voraussichtlich im Herbst 2025 starten. Im Erdgeschoss ist künftig eine gastronomische Nutzung vorgesehen. Die Wohnungsnutzung in den Obergeschossen bleibt erhalten.

Ettenfeldstrasse, Zürich Die 1976 erbaute Liegenschaft wurde 2016 von der Habitat 8000 erworben. Aufgrund des Alters und des Zustands wird in der Liegenschaft mit insgesamt 12 Kleinwohnungen eine Küchen-/Baderneuerung, der Ersatz der Heizung sowie die Sanierung der Treppenhäuser und der Kellerräume vorgenommen. Die Ausführung erfolgt im bewohnten Zustand. Während der arbeitsintensiven Phasen sind die Beeinträchtigungen für die Mieterinnen und Mieter jedoch so gross, dass die Objekte für sechs Wochen nicht bewohnbar sein werden. Aus diesem Grund hat die Habitat 8000 für alle Mietparteien eine Zwischenlösung organisiert. Der Start der Arbeiten erfolgte im Februar 2024.



Die 24 neuen Wohnungen in der Siedlung Sandacker I konnten termingerecht im Juni 2023 bezogen werden.

Bachmattstrasse, Zürich Für die Liegenschaft Bachmattstrasse in Zürich-Altstetten mit Baujahr 1967 und 31 1-Zimmer-Wohnungen ist eine Gesamtanierung geplant. Dazu wurden im Berichtsjahr das Vorprojekt und die Kostenschätzung erarbeitet. Der tiefe Sanierungseingriff bedingt die Auflösung sämtlicher Mietverhältnisse. Den betroffenen Mieterinnen und Mietern konnten bereits erfolgreich erste Ersatzangebote vermittelt werden. Zudem besteht die Möglichkeit, nach Abschluss der Arbeiten in die Liegenschaft zurückzukehren. Mit den Bauarbeiten kann voraussichtlich im Frühling 2025 begonnen werden.

Unterhalt und Kleinprojekte

Für den laufenden Unterhalt und Reparaturen sowie diverse Kleinprojekte wurden im Geschäftsjahr rund 3,2 Mio. Franken oder knapp 16,5 Prozent der Nettomietträge eingesetzt. Verschiedene Projekte konnten im Berichtsjahr zudem beschlossen oder weiter geplant werden. In Vorbereitung ist zudem die Aussensanierung Ostring, wobei die Planungsarbeiten aufgrund laufender Schutzabklärungen weiterhin verzögert werden.

«Gemäss Investitionsplanung sind bis 2030 rund 500 Bestandswohnungen von einer Sanierung oder Erneuerung betroffen.»

Projektentwicklung und Akquisitionen

Der wesentliche Hebel für die Wachstumsentwicklung der Habitat 8000 liegt in den nächsten Jahren in der Erneuerung des Immobilienbestands. Dazu wird bis 2030 ein Betrag von rund 323 Mio. Franken investiert. Vor diesem Hintergrund waren im Berichtsjahr vor allem auch die Baupreisteuerung und die Zinsentwicklung ein Thema. Obwohl die Dynamik 2023 insgesamt abgenommen hat, verharren die Baupreise aktuell auf einem Niveau, das knapp 15 Prozent höher liegt als noch vor drei Jahren. Auch der Leitzins hat sich gegenüber den Vorjahren auf einem deutlich höheren Niveau eingependelt. Diese jüngsten Entwicklungen sind zwischenzeitlich in die Investitionsplanung der Habitat 8000 eingeflossen. Bei der Akquisitionstätigkeit liegt der Fokus weiterhin auf Arrondierungen. Erfreulicherweise konnten im Geschäftsjahr 2023 im Ettenfeldquartier in Zürich-Seebach zwei strategische Arrondierungsgeschäfte abgeschlossen werden. Die erworbenen Liegenschaften Sandacker 6 (III) und 9 (II) befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Bestandsliegenschaft Sandacker 14/15 (I) und bieten interessante Optionen für die langfristige Entwicklung dieses Standorts.

Bergacker, Zürich Die 2015 lancierte Erneuerungsplanung der Bergacker-Siedlung aus den 1950er-Jahren in Zürich-Affoltern hat im Berichtsjahr weiter an Fahrt aufgenommen. So konnte im Juni 2023 der Studienauftrag zum Neubau erfolgreich abgeschlossen werden. Mit dem siegreichen Projekt von op-arch und Rosenmayr Landschaftsarchitektur setzt die Habitat 8000 auf bezahlbaren Wohnraum in einer nachhaltigen Konstruktion. Die sechs Beiträge aus dem Studienauftrag wurden im September 2023 den Mieterinnen und Mietern sowie der Quartierbevölkerung an einer Ausstellung vorgestellt. Zudem wurde das Siegerprojekt an der Quartierveranstaltung «Affoltern Diagonal» präsentiert. Zwischen 2019 und 2022 arbeitete

die Habitat 8000 mit Swiss Life zusammen, die auf dem Bergacker-Areal ebenfalls Liegenschaften aus derselben Bauzeit besitzt. Aus der gemeinsamen Testplanung ging die städtebauliche Grundidee der «Gartenhöfe» hervor. Heute verfolgen die beiden Bauträger aufeinander abgestimmt eigenständige Bauvorhaben. Der Beginn der Bauarbeiten ist frühestens für 2026 vorgesehen. Der Ersatzneubau wird in mindestens zwei Etappen realisiert. Die Habitat 8000 hat die Meterschaft bereits 2020 informiert und ihre Bedürfnisse zum Ersatzneubau eingeholt. Ein sozialverträgliches und akzeptanzorientiertes Vorgehen war und ist der Habitat 8000 ein zentrales Anliegen.

Dreispietz, Zürich Um eine im Sinne der Verdichtung bestmögliche Ausnützung zu erreichen und mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, hat die ASIG Wohngenossenschaft gemeinsam mit der Habitat 8000 für die Grundstücke im Gestaltungsplanperimeter «Überlandpark» auf dem Dreispitz-Areal einen zweistufigen digitalen Studienauftrag durchgeführt. Termingerechtem konnten im März 2023 drei Siegerprojekte auserkoren werden. In der anschliessenden Synthesephase wurden die siegreichen Beiträge erfolgreich zu einem harmonischen Gesamtprojekt zusammengeführt und weiterentwickelt. Für die Neubauten der Habitat 8000 zeigt sich das Team um Luca Selva Architekten verantwortlich sowie Westpol Landschaftsarchitektur für den Aussenraum. Das Projekt überzeugt mit dem Leitgedanken der umfassenden Nachhaltigkeit, einem grossen Wohnungsspektrum sowie attraktiven Grundrissen. Mit Abschluss der Synthesephase wird die Zusammenarbeit zwischen der ASIG Wohngenossenschaft und der Habitat 8000 partnerschaftlich fortgeführt. Ziel ist es, die Ersatzneubauten im Sinne einer Gesamtüberbauung gemäss dem öffentlichen Gestaltungsplan «Ueberlandpark» gemeinsam zu realisieren. Aktuell wird die Projektorganisation mit der ASIG koordiniert. Die Projektierung startet im Frühjahr 2024. Im Sommer 2024 ist zudem eine Mieterinformationsveranstaltung geplant, an der das Siegerprojekt vorgestellt wird. Mit dem Rückbau der bestehenden Liegenschaften ist frühestens ab Sommer 2027 zu rechnen.

Herblingerstrasse/Dreispietz, Schaffhausen 2021 konnte die Habitat 8000 die Siedlung Herblingerstrasse/Dreispietz in Schaffhausen erwerben. Die Gebäude mit Baujahr 1983 umfassen 75 Wohnungen und stehen aufgrund ihres Alters vor einem Erneuerungszyklus. Um die angemessene Eingriffstiefe evaluieren zu können, hat die Habitat 8000 im Berichtsjahr unterschiedliche Sanierungskonzepte analysiert. Parallel dazu wurde eine Studie zur Ermittlung des Verdichtungspotenzials in Auftrag gegeben. Das konkrete Vorgehenskonzept soll im ersten Halbjahr 2024 festgelegt werden. Mit den allfälligen Sanierungsarbeiten wird frühestens Ende 2025 begonnen.

Generalversammlung und Aktionariat

Die 21. ordentliche Generalversammlung der Habitat 8000 fand am 29. Juni 2023 im Zoo Zürich statt. Neben der Behandlung der ordentlichen Traktanden stand die Ersatzwahl eines Verwaltungsratsmitglieds auf der Tagesordnung: Für den zurücktretenden Daniel Muff wurde einstimmig die vom Verwaltungsrat vorgeschlagene Kandidatin Nathanea Elte gewählt. Vor und nach dem offiziellen Teil waren die Gäste sowie die Aktionärsvertreterinnen und -vertreter dazu eingeladen, das Rahmenprogramm im Zoo Zürich zu geniessen.



Die sechs Beiträge aus dem Studienauftrag Bergacker wurden im September 2023 den Mieterinnen und Mietern sowie der Quartierbevölkerung an einer Ausstellung vorgestellt.



An seiner letzten Generalversammlung als Verwaltungsrat präsentiert Daniel Muff die Entwicklung des Immobilienportfolios seit seinem Amtsantritt 2016.

Anschliessend wird er von Peter Schmid feierlich und unter grossem Applaus verabschiedet.

Wie jedes Jahr stiess das Rahmenprogramm der Generalversammlung im Zoo Zürich auf grossen Zuspruch.

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 Stimmmehrheit aufgrund der Stimmrechtsaktien weiterhin bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern liegt. Sie verfügen gesamthaft über eine Stimmkraft von rund 76 Prozent. Die Übersicht über die Stimmrechtsaktionäre befindet sich auf der Seite 21 dieses Geschäftsberichts.

Verwaltungsrat

Nach über siebenjähriger Tätigkeit im Verwaltungsrat hat sich Daniel Muff entschieden, an der Generalversammlung 2023 sein Amt zur Verfügung zu stellen. Mit seinen fundierten Branchen- und Immobilienkenntnissen hat er den Erfolg der Habitat 8000 in den letzten Jahren stark mitgeprägt. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung danken Daniel Muff herzlich für seine wertvollen Beiträge. Gleichzeitig konnte mit Nathanea Elte eine Nachfolgerin gefunden werden, die mit ihrer Erfahrung als Architektin und Immobilienexpertin sowohl fachlich als auch persönlich eine Bereicherung ist. Die Neukonstituierung des Verwaltungsrats erfolgte an seiner Sitzung im August 2023. Dabei übernahm Nathanea Elte die Funktionen von Daniel Muff (Leitung Baukommission und Mitglied Entwicklungskommission). Die Aufstellung sowie Zusammensetzung der einzelnen Funktionen und Kommissionen ist auf den Seiten 20 und 21 dieses Geschäftsberichts ausgewiesen.

Der Verwaltungsrat hat in seiner Funktion als oberstes Aufsichts- und Gestaltungsorgan der Habitat 8000 im Berichtsjahr insgesamt sechs ordentliche Sitzungen einberufen. Daneben hat er im Mai 2023 einen weiteren Strategieworkshop zum Thema Hitzeminderung im Bestand durchgeführt und zudem

anlässlich einer Weiterbildung zum Thema Nachhaltigkeit im November 2023 das «NEST» der Empa in Dübendorf sowie die Umweltarena in Spreitenbach besucht. Der Verwaltungsrat umfasst per Stichtag fünf Mitglieder. Mit dieser Anzahl ist eine effiziente Willensbildung und gleichzeitig eine angemessene Verteilung der Aufgaben auf die einzelnen Mitglieder sichergestellt. Die erforderlichen Kompetenzen leiten sich aus dem Zweck der Gesellschaft sowie den strategischen und operativen Schwerpunkten ab. Die weiteren Tätigkeiten und Interessensbindungen von Mitgliedern des Verwaltungsrats sind auf der Seite 20 dieses Geschäftsberichts ersichtlich.

Ausblick und Dank

Der strategische Fokus liegt auch in den nächsten Jahren auf der Erneuerung des Immobilienportfolios. Gemäss der aktuellen Investitionsplanung sind bis 2030 rund 500 Bestandswohnungen von einer Sanierung oder Erneuerung betroffen. Angesichts dessen ist es für die Habitat 8000 wertvoll, auf ein erfahrenes Team, eine effiziente und professionelle Organisationsstruktur sowie auf eine solide Ertragslage und Kapitalstruktur zurückgreifen zu können. In diesem Sinne danken wir 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.

Organe und Mitarbeitende

Die Habitat 8000 setzt weiterhin auf eine vertrauensvolle Zusammenarbeit und eine schlanke Organisationsstruktur.

Verwaltungsrat

Präsident

Peter Schmid

Jahrgang 1959
EMBA Universität Fribourg
Mitglied im Verwaltungsrat seit 2006,
Präsident seit 2015

Weitere Mandate/Funktionen

Präsident Terra Schweiz AG
Präsident Habitare Schweiz AG
Präsident Edith Maryon AG
Präsident equimo AG
Präsident Logis Suisse AG
Präsident Stiftung Soliterra
Vizepräsident Wohnbaugenossenschaften Schweiz
Inhaber KDK P. Schmid, Beratung von Non-Profit-
Unternehmungen

Vizepräsidentin

Rita Feurer

Jahrgang 1958
Eidg. dipl. Immobilientreuhänderin
Mitglied im Verwaltungsrat seit 2018,
Vizepräsidentin seit 2023

Weitere Mandate/Funktionen

Verwaltungsrat Feurer Liegenschaften AG

Othmar Räbsamen

Jahrgang 1964
Eidg. dipl. Betriebsökonom FH
Eidg. dipl. Immobilientreuhänder
Mitglied im Verwaltungsrat seit 2012

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

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

Nathanea Elte

Jahrgang 1965
Dr., dipl. Arch. ETH/SIA
Mitglied im Verwaltungsrat seit 2023

Weitere Mandate/Funktionen

Präsidentin Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)
Präsidentin Stiftung Solinvest
Vizepräsidentin Logis Suisse AG
Vizepräsidentin Stiftung Soliterra
Vorstand Baugenossenschaft mehr als wohnen
Vorstand Wohnbaugenossenschaften Schweiz
Inhaberin Nathanea Elte Strategische
Immobilienberatung

Kommissionen, Revisionsstelle, Aktionäre

Finanz- und Verwaltungskommission

Othmar Räbsamen, Leiter
 Peter Schmid
 Philip Blum
 Ines Vogler (Mitwirkung ohne Stimmrecht)

Baukommission

Nathanea Elte, Leiterin
 Rita Feurer
 Martin Rutz
 Philip Blum
 Michael Bärtschi (Mitwirkung ohne Stimmrecht)

Entwicklungskommission

Peter Schmid, Leiter
 Nathanea Elte
 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
 GEWO BAG
 Stiftung Solinvest
 Wohnbaugenossenschaft Sonnmatt

Geschäftsstelle und Hauswartung

Geschäftsführer

Philip Blum
 Lic. phil.
 Eidg. dipl. Immobilientreuhänder
 CAS Leadership IAP

Weitere Mandate/Funktionen

Vizepräsident Gemeinnützige
 Baugenossenschaft Röntgenhof

Finanzen

Ines Vogler, Leiterin Finanzen

Bau

Michael Bärtschi, Leiter Bau
 Jonathan Näf, Projektleiter Bau

Bewirtschaftung

Hans-Rudolf Benz, Leiter Bewirtschaftung
 Veronica Mennitto, Bewirtschafterin
 Tanja Starkermann, Bewirtschafterin
 Stefania Campana, Sachbearbeiterin

Hauswartung

Amadeu da Cunha
 Andrea Jenal
 Sascha Jovanovic
 Kurt Leeb
 Alban Morina
 Manuel Veloso

Immobilienportfolio

Wir erhalten und schaffen bezahlbaren Wohnraum in der Region Zürich.

Siedlungen

Wohnungen

PLZ/Ort	Siedlung	Baujahr	Häuser	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4
8004 Zürich	Brauer-/Hohlstrasse	1932	13			90	6	42		
8004 Zürich	Kanzlei-/Pflanzschulstrasse	1951	7	11		35	5	25	9	
8046 Zürich	Bergacker	1955	39	2		25	17	145		44
8048 Zürich	Bachmattstrasse	1967	1	31						
8050 Zürich	Bernina-/Hofwiesenstrasse	1953	4	3	3	1	3	15	3	4
8050 Zürich	Dreispietz	1952	6			18	18		18	
8051 Zürich	Altwiesenstrasse	1952	6		1		17	27		8
8051 Zürich	Dübendorfstrasse	1951	2				2	10		3
8052 Zürich	Birchstrasse	1969	6	28		16		10	30	18
8052 Zürich	Ettenfeldstrasse	1976	2		6		6			
8052 Zürich	Sandacker I*	2023	2				4		12	
8052 Zürich	Sandacker II	1934	1			1		1		
8052 Zürich	Sandacker III	1949	1						1	5
8057 Zürich	Gorwiden	2018	4				3		18	
8105 Regensdorf	Ostring	1972	1			17		1	51	
8207 Schaffhausen	Herblingerstrasse/Dreispietz	1983	9			9			21	
8302 Kloten	Am Balsberg	1975	6	8		1	15		16	
8304 Wallisellen	Im Schwanen	1962	2					6		6
8304 Wallisellen	Neue Winterthurerstrasse	1962	2			24		12		
8307 Effretikon	Bahnhofstrasse	1914	1					1		3
8307 Effretikon	Bruggwiesenstrasse	1957	2					7		7
8400 Winterthur	Büelrain-/Gutstrasse	2018	2	1			8		9	
8808 Pfäffikon SZ	Churerstrasse	1993	8				8		16	
8951 Fahrweid	Wirtwisstrasse	1971	5			17		17		17
8957 Spreitenbach	Rotzenbühlstrasse	1964	2	16					39	
Total			134	100	10	254	112	319	243	115

* Anlagewert entspricht Landwert.
Stand 31.12.2023

						Nebenobjekte					Kennzahlen	
4,5	5	5,5	6	Loft	Total	Parkierung Auto	Parkierung Motorrad	Gewerbe	Bastelräume	Total	Anlagewert	Versiche- rungswert
	1		2	4	145	22		1		23	23 672 188	39 592 752
					85	3			5	8	18 787 828	20 131 317
					233	52		1	14	67	39 684 664	52 487 417
					31	7				7	3 572 993	3 366 829
1					33	5			3	8	8 532 693	9 345 855
					54	25				5	8 942 140	11 710 789
	1				54	39				5	10 710 773	11 824 533
					15				3	3	7 400 000	547 612
10					112	69	16		11	96	34 584 878	31 833 950
					12	8			1	9	3 800 000	2 739 902
8					24	10	2			12	1 120 000	
					2	5		1	1	7	3 700 000	1 242 243
					6	2			1	3	3 900 000	1 973 681
14					35	28	3		3	34	18 048 906	18 371 278
		1			70	25		1		26	16 881 149	19 736 586
33		12			75	81	6		5	92	29 194 400	19 743 000
16					56	70	8	1	16	95	15 166 156	14 552 876
					12	12			1	13	5 455 167	4 063 415
					36	23			1	24	7 461 565	7 465 027
	1				5	7		1	2	10	5 527 200	3 320 282
					14	10		2	4	16	9 172 800	4 595 424
5					23	13			5	18	12 264 248	12 132 173
48					72	135				135	33 527 179	26 807 770
					51	50	2		5	57	16 475 526	14 395 010
2	8				65	35			1	36	12 762 387	17 498 000
137	11	13	2	4	1320	736	37	8	92	873	350344840	349477721

Immobilienportfolio

Alle Standorte in der Übersicht.



Standorte

01	8004 Zürich	Brauer-/Hohlstrasse	14	8057 Zürich	Gorwiden
02	8004 Zürich	Kanzlei-/Pflanzschulstrasse	15	8105 Regensdorf	Ostring
03	8046 Zürich	Bergacker	16	8207 Schaffhausen	Herblingerstrasse/Dreispietz
04	8048 Zürich	Bachmattstrasse	17	8302 Kloten	Am Balsberg
05	8050 Zürich	Bernina-/Hofwiesenstrasse	18	8304 Wallisellen	Im Schwanen
06	8050 Zürich	Dreispietz	19	8304 Wallisellen	Neue Winterthurerstrasse
07	8051 Zürich	Altwiesenstrasse	20	8307 Effretikon	Bahnhofstrasse
08	8051 Zürich	Dübendorfstrasse	21	8307 Effretikon	Bruggwiesenstrasse
09	8052 Zürich	Birchstrasse	22	8400 Winterthur	Büelrain-/Gutstrasse
10	8052 Zürich	Ettenfeldstrasse	23	8808 Pfäffikon SZ	Churerstrasse
11	8052 Zürich	Sandacker I	24	8951 Fahrweid	Wirtwisstrasse
12	8052 Zürich	Sandacker II	25	8957 Spreitenbach	Rotzenbühlstrasse
13	8052 Zürich	Sandacker III			

Finanzen

Bilanz

Aktiven

in CHF	Anhang	31.12.23	31.12.22
Flüssige Mittel		2 840 264	12 902 895
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		41 255	28 332
Übrige kurzfristige Forderungen		40 122	43 162
Aktive Rechnungsabgrenzung	2.1	1 614 987	1 517 817
Umlaufvermögen		4 536 628	14 492 207
Finanzanlagen	2.2	35 000	35 000
Land und Gebäude	2.3	221 794 217	217 920 622
Baukonti		16 078 215	11 289 474
Anlagen und Einrichtungen		50 003	73 104
Anlagevermögen		237 957 436	229 318 200
Total Aktiven		242 494 063	243 810 407

Passiven

in CHF	Anhang	31.12.23	31.12.22
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		161 684	717 012
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.4	1 036 806	1 036 806
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		142 206	117 723
Passive Rechnungsabgrenzung	2.5	4 805 508	4 181 046
Kurzfristiges Fremdkapital		6 146 204	6 052 586
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.6	175 566 068	185 582 874
Rückstellungen	2.7	37 154 988	31 599 784
Langfristiges Fremdkapital		212 721 056	217 182 658
Fremdkapital		218 867 260	223 235 244
Aktienkapital		3 350 000	3 350 000
Gesetzliche Gewinnreserve		1 029 502	859 136
Eigene Aktien	2.8	-100 000	-525 000
Gewinnvortrag		16 671 224	13 483 708
Jahresgewinn		2 676 078	3 407 319
Eigenkapital		23 626 804	20 575 163
Total Passiven		242 494 063	243 810 407

Erfolgsrechnung

in CHF	Anhang	31.12.23	31.12.22
Bruttomietzinsertrag		19 950 457	19 405 080
Leerstände		-368 341	-257 312
Sonstige betriebliche Einnahmen		116 895	103 130
Liegenschaftenertrag		19 699 010	19 250 898
Unterhalt und Reparaturen		-2 868 215	-2 717 252
Sonstiger betrieblicher Aufwand		-333 707	-425 726
Einlage in Erneuerungsfonds		-5 744 293	-4 633 242
Liegenschaftenaufwand		-8 946 215	-7 776 219
Personalaufwand Verwaltung	2.9	-927 038	-765 598
Entschädigung Verwaltungsrat	2.10	-81 887	-77 277
Mietaufwand		-171 783	-165 477
Büro- und Verwaltungsaufwand		-487 578	-441 291
Verwaltungsaufwand		-1 668 287	-1 449 643
Abschreibungen		-3 726 405	-4 410 201
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		5 358 104	5 614 836
Finanzaufwand		-2 002 875	-1 339 122
Finanzertrag		300	300
Betriebsergebnis vor Steuern		3 355 529	4 276 014
Direkte Steuern		-679 451	-868 695
Jahresgewinn		2 676 078	3 407 319

Geldflussrechnung

in CHF	31.12.23	31.12.22
Jahresgewinn oder Jahresverlust	2 676 078	3 407 319
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Anlagevermögen	3 726 405	4 410 201
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-12 922	8 257
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen	-94 130	84 622
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-555 328	460 430
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen	648 945	320 959
Veränderung Rückstellungen	5 555 204	2 588 246
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	11 944 252	11 280 034
Investition Sachanlagen	-12 365 640	-7 296 557
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-12 365 640	-7 296 557
Gewinnausschüttung an Aktionäre (Dividenden)	-49 438	-51 713
Kauf eigener Aktien	-50 000	-150 000
Verkauf eigener Aktien	475 000	20 000
Geldabflüsse aus kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	0	-404 000
Geldzuflüsse aus langfristigen Finanzverbindlichkeiten	0	3 029 194
Geldabflüsse aus langfristigen Finanzverbindlichkeiten	-10 016 806	0
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-9 641 244	2 443 481
Veränderung der flüssigen Mittel	-10 062 631	6 426 958
Nachweis		
Bestand flüssige Mittel am 1. Januar	12 902 895	6 475 937
Bestand flüssige Mittel am 31. Dezember	2 840 264	12 902 895
Veränderung der flüssigen Mittel	-10 062 631	6 426 958

Anhang zur Jahresrechnung

1 Grundsätze der Rechnungslegung und der Bewertung

1.1 Allgemein

Die Jahresrechnung 2023 der Habitat 8000 AG, Zürich, wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten, nicht vom Gesetz vorgeschriebenen Bewertungsgrundsätze sind nachfolgend beschrieben. Es ist zu berücksichtigen, dass zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens die Möglichkeit zur Bildung und Auflösung von stillen Reserven wahrgenommen wird. Aufgrund veränderter Zuordnung einiger Konten in die Jahresrechnungspositionen wurden zur besseren Vergleichbarkeit auch die entsprechenden Vorjahreswerte neu gegliedert. Dies hat keinen Einfluss auf das Ergebnis, sondern zeigt sich lediglich in der Darstellung.

1.2 Änderung der Abschreibungsmethode

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

2 Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

2.1 Aktive Rechnungsabgrenzung

in CHF	31.12.23	31.12.22
Nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten	1 599 062	1 512 252
Diverses	15 925	5 565
Total	1 614 987	1 517 817

2.2 Finanzanlagen

in CHF	31.12.23	31.12.22
Genossenschaft Emissionszentrale für gem. Wohnbauträger EGW	5 000	5 000
Baugenossenschaft mehr als wohnen	30 000	30 000
Total	35 000	35 000

2.3 Land und Gebäude

in CHF	31.12.23	31.12.22
Land	71 414 368	69 514 368
Gebäude	278 930 471	273 230 471
Kumulierte Wertberichtigungen auf Gebäude	-128 550 623	-124 824 218
Total	221 794 217	217 920 622

2.4 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.23	31.12.22
Amortisation von Hypotheken und Darlehen	1 036 806	1 036 806

2.5 Passive Rechnungsabgrenzung

in CHF	31.12.23	31.12.22
Vorausbezahlte Mietzinse	-1 598 898	-1 642 222
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten	-2 037 372	-1 820 586
Diverses	-1 169 238	-718 238
Total	-4 805 508	-4 181 046

2.6 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.23	31.12.22
Hypotheken und Darlehen	165 843 068	174 909 874
Anleihen EGW	7 800 000	7 800 000
Darlehen BWO	1 773 000	2 523 000
Nachrangige Darlehen	150 000	350 000
Total	175 566 068	185 582 874

2.7 Rückstellungen

in CHF	31.12.23	31.12.22
Erneuerungsfonds	37 151 613	31 593 659
Sonstige Rückstellungen	3 375	6 125
Total	37 154 988	31 599 784

2.8 Eigene Aktien

in CHF	31.12.23	31.12.22
Bestand 01.01.	525 000	395 000
Verkäufe	-475 000	-20 000
Käufe	50 000	150 000
Total	100 000	525 000

Die per Stichtag 100 000 Franken (Vorjahr 525 000 Franken) selbst gehaltenen Aktien umfassen 4 000 Aktien (VJ 1 500) mit einem Nennwert von 250 Franken und 0 Aktien (VJ 150) mit einem Nennwert von 1 000 Franken.

2.9 Personalaufwand Verwaltung

in CHF	31.12.23	31.12.22
Personalaufwand Verwaltung	1 054 726	914 912
Aktivierete Eigenleistungen	-118 576	-139 537
Total	936 150	775 375

2.10 Entschädigung Verwaltungsrat

in CHF	31.12.23	31.12.22
Entschädigung Verwaltungsrat	66 775	60 100
Sozialleistungen Verwaltungsrat	9 112	9 777
Entschädigung Finanzkommission	6 000	7 400
Entschädigung Bau- und Entwicklungskommission	49 638	44 075
Total	131 525	121 352

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

Anhang zur Jahresrechnung

3 Weitere Angaben

3.1 Vollzeitstellen

	31.12.23	31.12.22
Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	12	11

3.2 Nicht bilanzierte Miet- und Leasingverpflichtungen

in CHF	31.12.23	31.12.22
Nicht bilanzierte Miet- und Leasingverpflichtungen		
Bis 1 Jahr	134 423	138 323
2 bis 5 Jahre	44 807	179 555
Über 5 Jahre	-	-
Total	179 230	317 878

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	31.12.23	31.12.22
Buchwert der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten Liegenschaften	192 641 310	199 577 067
Nominalwert der auf Liegenschaften verpfändeten Schuldbriefe	209 014 875	220 277 975

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	31.12.23	31.12.22
Zugeteilt an Verwaltungsräte per 1.1.	30 000	10 000
Veränderung im Geschäftsjahr	-	20 000
Total	30 000	30 000

Die per Stichtag von den Verwaltungsräten und Geschäftsleitung gehaltenen Aktien umfassen 30 (Vorjahr 30) 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	31.12.23	31.12.22
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	19 347 303	16 891 028
Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Ausrichtung einer Dividende von 2,25 Prozent (Vorjahr 1,75 Prozent)*	73 125	49 438
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	133 804	170 366
Vortrag auf neue Rechnung	19 140 374	16 671 224
	19 347 303	16 891 028

* 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, Geldflussrechnung und Anhang) auf den Seiten 26 bis 33 der Habitat 8000 AG für das am 31. Dezember 2023 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 den Statuten entsprechen.

KPMG AG

Anna Pohle
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

Keshia Ponato

Zürich, 22. April 2024

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Impressum

Herausgeber
Habitat 8000 AG

Gestaltung
Process AG

Foto Titelbild
Anja Wurm Photography

Fotografie/Bildmaterial
Anja Wurm Photography
Roger Frei Architekturfotografie
Lena Wiesli, diktum.ch

Druck
OK Haller Druck AG

Habitat 8000 AG
Limmatstrasse 107
8005 Zürich
T 044 268 10 68
info@habitat8000.ch
habitat8000.ch

