

**habitat
8000**
Bezahlbar wohnen.

Geschäftsbericht 2024





2

Das Jahr in Kürze

3

Vorwort

5

Wohnen am Stadtgarten

Neuer Wohnort und Lebensraum
im Zentrum von Effretikon

15

Das Jahr 2024

Jahresbericht

Organe und Mitarbeitende

Immobilienportfolio

29

Finanzen

Bilanz

Erfolgsrechnung

Geldflussrechnung

Anhang zur

Jahresrechnung

Verwendung des

Bilanzgewinns

Bericht der

Revisionsstelle

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt hat sich in den letzten Monaten weiter zugespitzt und führt zu Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche. Gleichzeitig führt die anhaltende Regulierung des Immobilienmarktes dazu, dass Investitionen in den Wohnungsbau zunehmend erschwert werden. Dies verschärft das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage weiter und treibt die Mietpreise zusätzlich in die Höhe.

Neben den komplexer werdenden Bauvorschriften tragen auch langwierige Verfahren dazu bei, dass Bauprojekte verzögert oder verhindert werden. Ein aktuelles Beispiel hierfür ist das ISOS – das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung. Im Zuge der sogenannten ISOS-Direktanwendung kommt es vermehrt zu Verzögerungen und Blockaden bei Bauprojekten – auch bei gemeinnützigen Wohnbauträgern. Besonders problematisch ist die Tatsache, dass die Bauherrschaften oft erst nach umfangreichen und langjährigen Planungsprozessen erfahren, ob ihr Projekt überhaupt bewilligungsfähig ist. Dies kann zu erheblichen finanziellen Verlusten führen, was letztlich die Mieten verteuert. Auch wir sind mit unserem Ersatzneubauprojekt im Bergacker von dieser Entwicklung betroffen.

Die fehlende Rechtssicherheit verzögert dringend benötigten Wohnraum und erschwert die Planung. Gerade in Zeiten der Wohnungsknappheit ist es aber erforderlich, bürokratische Hürden abzubauen. Dazu müssen die Anforderungen an Bauprojekte reduziert und die Verfahren beschleunigt werden. Ausserdem ist es unumgänglich, dass den Behörden die notwendigen Ressourcen zur Verfügung stehen, um effiziente und kompetente Nutzungsplanungs- und Bewilligungsverfahren sicherzustellen. Es ist hinlänglich bekannt, dass die Siedlungsentwicklung nach innen anspruchsvoll ist. Das Bauen im Bestand ist anforderungsreicher als das Bauen auf der grünen Wiese. Alle Akteurinnen und Akteure sind daher gefordert. Es geht darum, einen pragmatischen Ansatz sowie die richtige Balance zwischen Erhalt und Entwicklung zu finden – ohne dabei den Schutz historischer Bauten zu vernachlässigen.

Ein oft übersehener Aspekt in dieser Diskussion ist die Verantwortung, die wir gegenüber unseren Mieterinnen und Mietern tragen. Verzögerte Projekte aufgrund rechtlicher Unsicherheiten oder Rekurse erschweren es, verbindliche Termine zu kommunizieren und Umsiedlungsangebote zu machen. Dies führt bei den Betroffenen zu Frustration, Verunsicherung und Enttäuschung – insbesondere bei den Menschen, die auf dem Wohnungsmarkt ohnehin benachteiligt sind. Verlässlichkeit und eine transparente Kommunikation sind entscheidend, um ein vertrauensvolles Verhältnis zwischen Mieterschaft und Bauherrschaft zu gewährleisten. Als Habitat 8000 setzen wir uns mit Überzeugung dafür ein, unsere Bau- und Sanierungsprojekte sozialverträglich zu gestalten. Die derzeitigen Rahmenbedingungen erschweren jedoch diesen Prozess erheblich. Daher ist es notwendig, politischen Druck aufzubauen und gemeinsam mit der gesamten Immobilienwirtschaft an einer Verbesserung der Rahmenbedingungen zu arbeiten.

Dass die Habitat 8000 trotz aller Herausforderungen weiterhin schöne Erfolgsgeschichten schreiben kann, zeigt die Reportage zum Projekt «Wohnen am Stadtgarten» in Effretikon ab Seite 5 in diesem Bericht. Dieser Erfolg ist auch die Geschichte der Menschen, die sich tagtäglich für unsere Sache einsetzen. Ein grosses Dankeschön gebührt deshalb unseren Mitarbeitenden, Aktionärinnen und Partnern für ihr Vertrauen und Engagement.

Peter Schmid, Präsident
Philip Blum, Geschäftsführer



Wohnen am Stadtgarten

Neuer Wohnort und
Lebensraum
im Zentrum von
Effretikon



Preisgünstigen Wohnungsbau fördern, Spekulation auf dem Wohnungsmarkt verhindern – um dieses Ziel zu erreichen, halten wir laufend nach spannenden Grundstücken und Liegenschaften in Zürich und Umgebung Ausschau. Interessant sind für die Habitat 8000 dabei vor allem Gemeinden mit Zentrumsfunktion. So wurden wir über eine Ausschreibung auch auf das Grundstück in Effretikon aufmerksam.

Bereits als wir 2017 den Zuschlag erhielten, war klar: Effretikon wird in den nächsten Jahren das gesamte Zentrum qualitativ aufwerten und verdichten. Mit dem Projekt «Wohnen am Stadtgarten» sind wir Teil dieser Entwicklung und ermöglichen kostengünstiges Alterswohnen sowie einen öffentlichen Stadtgarten. So leisten wir einen Beitrag an die nachhaltige, generationenübergreifende Belebung des Stadtzentrums.

Aus der engen Zusammenarbeit mit der Gemeinde Illnau-Effretikon, mit der Stadtentwicklung, aber auch mit dem Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen haben wir viele wichtige Erkenntnisse für künftige Projekte in anderen Agglomerationsgemeinden von Zürich gewonnen. In den folgenden Interviews erzählen Stadtplanerin Ivana Vallarsa, Architektin Annette Helle und Christoph Bächtold, Geschäftsführer Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen, wie sie involviert waren und was ihnen das Projekt bedeutet.

1 MEILENSTEINE

Mai 2017

Erwerb der Grundstücke in Illnau-Effretikon

Juli 2017

Erstes Gespräch zwischen Stadt und Habitat 8000 zur Entwicklung des Standorts

Mitten im Zentrum von Effretikon bauen wir im engen Austausch mit der Stadt in unmittelbarer Nähe zum Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen 56 kostengünstige Seniorenwohnungen. Mit seinen öffentlichen Grünflächen bietet das Projekt «Wohnen am Stadtgarten» auch einen Mehrwert für die Bevölkerung.

↖ Das Projekt «Wohnen am Stadtgarten» umfasst den Neubau (links), das geschützte Corrodi-Haus (rechts) sowie den vorgelagerten Stadtgarten.

→ Christoph Bächtold, Annette Helle, Ivana Vallarsa, Philip Blum (v. l. n. r.)



Ivana Vallarsa arbeitet seit 20 Jahren als Stadtplanerin in Illnau-Effretikon. Im Rahmen der Zentrumsentwicklung Bahnhof West ist sie seit Beginn auch aktiv im Projekt «Wohnen am Stadtgarten» involviert.

Wie hat sich die städtebauliche Situation in der Stadt Illnau-Effretikon in den letzten Jahren verändert?

Ein wichtiger Meilenstein war das Ja zum revidierten Raumplanungsgesetz im Jahr 2013, das eine kompaktere Siedlungsentwicklung ermöglichte. Oder konkret: Innere Verdichtung, keine weitere Einzonung von Wohnzonen und keine zusätzlichen Bauzonen. Aufgrund der prognostizierten Wachstumszahlen für Effretikon bis 2030 kreierten wir unser Leitbild Stadtentwicklung und den Masterplan für die Zentrumsentwicklung. Dieser lässt eine bedeutend höhere Dichte zu – je nach Baufeld etwa eineinhalb- bis zweieinhalbmal so hoch, wie es die Bauzonenordnung (BZO) eigentlich vorgibt. Das haben wir im Richtplan und in der BZO so festgehalten, damit Gestaltungspläne in dieser Grössenordnung erlaubt und möglich sind. Dass sich Illnau-Effretikon entwickeln will und muss, haben aber auch die zwei Bevölkerungsbefragungen gezeigt, die wir durchgeführt haben: Das Zentrum von Effretikon ist in die Jahre gekommen und es ist Zeit für eine Veränderung.

Wie wichtig ist das Stadtzentrum noch in einer Zeit, wo sich viele Bereiche des Lebens in die digitale Welt verlagern?

Trotz Online-Shopping, digitalen Plattformen und Marktplätzen wünschen sich die Menschen reale Begegnungen, persönlichen Austausch und einen echten Treffpunkt. Deshalb ist das Zentrum aus Sicht der Stadtplanung nach wie vor sehr wichtig. Wir geben den Investorinnen und Investoren die Möglichkeit, ihre Projekte im Zentrum von Effretikon weitgehend nach ihren Vorstellungen zu bauen. Im Gegenzug machen wir von der Stadt Vorgaben betreffend öffentliche Freiräume oder auch Erdgeschossnutzung. Das heisst, wir achten darauf, dass neue Bauten im Zentrum maximalen Mehrwert für möglichst viele Menschen bringen.

Beim Projekt «Wohnen am Stadtgarten» spielt auch die Umgebung eine wichtige Rolle ...

Auf jeden Fall. In einer Vorversion des Masterplans war hier sogar ein Stadtgarten ganz ohne Gebäude vorgesehen. Auch nachdem die Habitat 8000 das Grundstück gekauft hatte, wollten wir unsere Vision eines Stadtgartens nicht ganz verlieren. Und so ist dann der grüne Freiraum um den Bau der Habitat 8000 entstanden. Wir nennen es nicht Stadtpark – dafür ist es zu klein –, sondern Stadtgarten. Um Raum zu schaffen für die öffentlich zugänglichen Freiflächen, wurde das sehr schmale und lange Gebäude möglichst an die Nordseite des Grundstücks gerückt. Damit die Habitat 8000 ihre gewünschten Nutzflächen unterbringen kann, ist der Bau entsprechend hoch.

→ Das Modellfoto aus dem Studienauftrag mit dem prägnanten Neubau im Zentrum von Effretikon.



«Wir als Stadt wollen unseren Stadtgarten und die Bauherrschaft will ihr Gebäude – wie bringen wir das unter einen Hut?»

Welche Rolle hatten Sie im Projekt und wie intensiv waren Sie involviert?

Ich war als Stadtplanerin von Anfang an überall intensiv involviert – vom Leitbild Stadtentwicklung über den Masterplan bis hin zum Architekturwettbewerb und zum Gestaltungsplan. Meine Rolle ist es, die Planungen durch den ganzen Verwaltungsprozess in die Politik – das sind beispielsweise unsere Stadtplanungskommission oder unsere Baubehörden – zu «transportieren». Dann spiegle ich die Entscheidungen zurück an die Bauherrschaft. Obwohl ich schon 20 Jahre bei der Stadt bin, finde ich meine Arbeit immer wieder sehr spannend.

Welches sind aus Sicht Stadtplanung die grössten Herausforderungen bei diesem Projekt?

Die grösste Herausforderung besteht bei jedem Projekt darin, die unterschiedlichen Bedürfnisse zu kanalisieren und zusammenzubringen. Das ist auch beim Projekt «Wohnen am Stadtgarten» der Fall. Wir als Stadt wollen unseren Stadtgarten und die Bauherrschaft will ihr Gebäude – wie bringen wir das unter einen Hut? Ich bin überzeugt: Die Habitat 8000 und wir wollen dasselbe, nämlich dass im Zentrum von Effretikon etwas Gutes entsteht. Jetzt geht es darum, dieses Ziel so zu erreichen, dass es für beide Seiten stimmt.

Sind ältere Leute für die Stadtplanung eine wichtige Zielgruppe?

Unser Ziel ist es, möglichst alle Nutzerinnen- und Nutzergruppen auf dem Radar zu haben. Ältere Personen sind eine der wichtigen Gruppen. Wir wollen auch städtebaulich die Grundlage dafür schaffen, dass Menschen möglichst lange selbstständig in den eigenen vier Wänden leben können. Dieses Bedürfnis wird künftig noch zunehmen.

Was ändert sich mit «Wohnen am Stadtgarten» für die Stadt Effretikon?

Es ändert sich viel, denn «Wohnen am Stadtgarten» beinhaltet zahlreiche Pluspunkte für die gesamte Bevölkerung. Da ist einerseits der Stadtgarten selbst – oder der «Park der Generationen». Dieser Begriff ist aus einem Mitwirkungsprozess entstanden, den wir für den Stadtgarten organisiert haben. Das Alters- und Pflegezentrum war dabei, das Jugendhaus, der Familienverein, alle möglichen Leute – und auch die Habitat 8000. Andererseits bringt das Projekt mit den Alterswohnungen eine spürbare Veränderung. Insbesondere für den Teil der älteren Bevölkerung, der angewiesen ist auf kurze Wege zu Einkauf, ÖV etc.

Wie haben Sie die Zusammenarbeit mit Habitat 8000 erlebt?

Gerade in diesem Baufeld kommen wegen der Zentrumslage relativ viele städtische Ansprüche zusammen. Das muss eine Bauherrschaft annehmen können – die Habitat 8000 hat das grossartig gemacht. Wir hatten immer einen lösungsorientierten Austausch und es war klar: Der Habitat 8000 ist der Nutzen für die Bevölkerung und der Mehrwert für die Gemeinschaft genauso wichtig wie uns. ●

2 MEILENSTEINE

Dezember 2018

Vorbereitungen für die Durchführung des Studienauftrags

Juli 2019

Startveranstaltung des Studienauftrags «Wohnen am Stadtgarten» mit Beteiligung der Stadt sowie des Alters- und Pflegezentrums Bruggwiesen



→ Ivana Vallarsa
Stadtplanerin,
Stadt Illnau-Effretikon



↑ Südfassade des Neubaus mit Laubengang.

MEILENSTEINE

Januar 2019

Jurierung des Studienauftrags

Ab 2021

Ausarbeitung des privaten Gestaltungsplans «Wohnen am Stadtgarten»

Das Büro Helle Architektur aus Zürich hat den Studienauftrag für den Wohnneubau in Effretikon sowie die Erneuerung des Corrodi-Hauses gewonnen, für den Stadtgarten sind die Landschaftsarchitekten Krebs und Herde aus Winterthur verantwortlich.

Wo liegt für Sie als Architektin die grösste Herausforderung beim Projekt «Wohnen am Stadtgarten»?

Die grösste Herausforderung ist, dass wir mit diesem Projekt preisgünstige Wohnungen bauen und so bezahlbaren Wohnraum im Stadtzentrum von Effretikon ermöglichen wollen.

Ist dieser Anspruch für Sie eine Einschränkung oder eher eine spannende Aufgabe?

Ich sehe das als spannende – und wichtige – Aufgabe. Preisgünstiger Wohnungsbau ist mir auch persönlich ein grosses Anliegen. Gerade in Zürich und Umgebung verschwinden immer mehr Altbauwohnungen oder sie werden durch teure Ersatzneubauten unbezahlbar. Deshalb muss wenigstens ein Anteil der Neubauten kostengünstig sein. Auch architektonisch ist der kostengünstige Wohnungsbau spannend, weil wir die Weichen anders stellen und gewisse Dinge neu denken müssen. Das Wichtigste ist aber immer, dass gute Räume für die Bewohnenden entstehen – unabhängig von den Kosten. Das ist mit diesem Projekt gelungen: Obwohl es kleine Einheiten sind, haben sie räumlich und typologisch ihren Reiz.

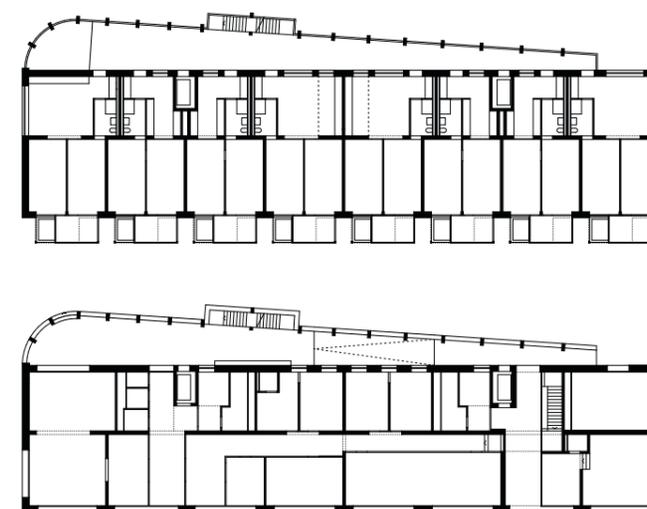
«Eine gute Wohnung muss eine gute Wohnung sein, egal wer darin wohnt.»

Gab es weitere Herausforderungen?

Ja, auch ein halböffentliches Erdgeschoss am öffentlichen, sehr belebten Stadtgarten ist anspruchsvoll. Für uns stellte sich die Frage: Wie funktionieren 56 Wohnungen optimal an so einem zentralen Ort? Ein wichtiger Aspekt ist die Adressierung des Gebäudes: Wo ist der Eingang, wo sind die Briefkästen? Für uns war von Anfang an klar, dass wir das Gebäude am nördlichen Rand des Perimeters situieren, damit der Stadtgarten möglichst grosszügig wird. Gleichzeitig haben wir auf der Gebäuderückseite einen sich verjüngenden Laubengang vorgesehen, der als Filter für den rückwärtigen Raum funktioniert. Der Laubengang übernimmt dabei nicht nur die Erschliessung aller Wohnungen, sondern er bietet auch einen generationenübergreifenden Begegnungsraum. Der rückwärtige Raum wird ebenfalls von den Landschaftsarchitekten aufgewertet, damit auch hier ein Mehrwert entsteht.

Arbeiten Sie oft so eng mit Landschaftsarchitekten zusammen oder ist «Wohnen am Stadtgarten» eine Ausnahme?

Wir nehmen eigentlich nie mehr ohne Landschaftsarchitekten an einem Wettbewerb teil. Bei kleineren Umbauprojekten machen wir die Umgebungsgestaltung auch gerne selbst. Weil der Stadtgarten bei diesem Projekt einen so grossen Stellenwert hat, stand bereits im Wettbewerbsprogramm, dass die Teams für Architektur und Stadtgarten allenfalls separat ausgewählt und neu zusammengestellt werden. Der Auftrag für die Gestaltung der Grünflächen ging dann auch nicht an unsere Partner – ein junges Landschaftsarchitekturbüro aus Basel –, sondern an Krebs und Herde aus Winterthur. Ihre Lösung war absolut überzeugend und hat optimal zu unserem Entwurf gepasst. Wir arbeiten sehr gut zusammen, was wichtig ist, weil man den Baukörper gar nicht ohne Stadtgarten denken kann – und umgekehrt. →



↑ Annette Helle
dipl. Architektin ETH SIA,
Helle Architektur

↖ Grundriss Neubau
3. bis 7. Obergeschoss
← Grundriss Neubau
Erdgeschoss

Können Sie das an einem konkreten Beispiel erklären?

Die Wohnungen in den ersten zwei Stockwerken haben beispielsweise keine auskragenden Balkone, sondern Loggias. Davor wird eine Baumreihe gepflanzt, die rund drei Stockwerke hoch sein wird – so entsteht hier trotz der sehr zentralen öffentlichen Lage ein privater, etwas geschützter Raum, eine Rückzugsmöglichkeit zum Stadtgarten. Ab dem dritten Obergeschoss haben wir versetzte Balkone, die mit einem Stahlgerüst zusammengefasst sind. Durch dieses «Balkonsystem» wirkt der einzelne Balkon nicht «ausgestellt». Gleichzeitig gelangt durch das Versetzen mehr Licht in die Wohnungen, es entsteht mehr Distanz zum Nachbarbalkon und damit wiederum mehr Privatsphäre.

Was zeichnet diesen Neubau architektonisch aus?

Neben der erwähnten Privatsphäre an Zentrums- und Adressierung des Gebäudes ist der architektonische Ausdruck und damit die Materialisierung entscheidend. Es war uns wichtig, dass der Bau einen eigenständigen Charakter bekommt, gleichzeitig aber auch etwas Zeitloses und eine gewisse Robustheit. Darum besteht das Erdgeschoss beispielsweise aus vorgefertigten Betonelementen, oben verwenden wir Welleternit. Für die Farbgebung haben wir eine Analyse der Gebäude in der unmittelbaren Umgebung gemacht und darauf basierend ein passendes Farbkonzept zusammengestellt.

→ Christoph Bächtold
Geschäftsführer,
Alters- und Pflegezentrum
Bruggwiesen

**Stellen Alterswohnungen spezielle Anforderungen an die Architektur?**

Nein. In diesen Wohnungen mit ihrer nutzungsneutralen Raumdisposition könnten auch kleine Familien wohnen. Eine gute Wohnung muss eine gute Wohnung sein, egal wer darin wohnt. Wir haben speziell darauf geachtet, dass sämtliche Wohnungen einen «Anteil» am Stadtgarten, an der Weite, am Grün und an der Sonne haben. Das war ebenfalls mit ein Grund, weshalb wir auf der Rückseite einen Laubengang vorgesehen haben – hinten die Funktionsräume und gegen den Stadtgarten die Aufenthaltsräume.

Wie haben Sie die Zusammenarbeit mit Habitat 8000 erlebt?

Unsere Zusammenarbeit war von Anfang an gut, genauso wie mit der Stadt. Die wichtigste Grundlage des kostengünstigen Bauens – die Struktur des Gebäudes – wurde bereits im Wettbewerb gelegt. Bei anderen Aspekten wie Oberflächen und Materialisierung waren wir zwar nicht immer gleicher Meinung, aber der Dialog war stets konstruktiv. ●

4 MEILENSTEINE**Juli 2022**

Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» durch das Stadtparlament

Juni 2023

Baueingabe

Mit 56 Wohnungen für betreutes Alterswohnen im Neubau am Stadtgarten nutzt das Alters- und Pflegezentrum Synergien und kommt einem wachsenden Bedürfnis entgegen.

Welche Rolle haben Sie beim Projekt «Wohnen am Stadtgarten»?

Ich habe eine Doppelrolle: Einerseits bin ich die Vertretung der Mieterschaft, weil das Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen das ganze Gebäude bis aufs EG mieten wird. Andererseits vertrete ich auch die Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner, an die wir die einzelnen Wohnungen künftig vermieten werden. In dieser Rolle habe ich meine Erfahrung aus dem betreuten Wohnen soweit möglich eingebracht, beispielsweise beim Grundriss der Wohnungen und bei gewissen Ausstattungen, die für betreutes Alterswohnen wichtig sind.

Was sind aus Ihrer Sicht die grössten Herausforderungen bei diesem Projekt?

Unser Ziel war von Beginn weg, dass wir im Zentrum von Effretikon kostengünstige Wohnungen anbieten können. Teure, privat geführte Optionen für betreutes Wohnen haben wir bereits in Effretikon. In unserer «Doppelrolle» als Mieter und Vermieter geht es uns als öffentlich-rechtliche Institution nicht um Profit, sondern wir müssen unsere Kosten decken und wollen bezahlbare Mieten anbieten. Unsere Wohnungen sollen möglichst auch für Bezügerinnen und Bezüger von Ergänzungsleistungen zugänglich sein. Diese Finanzierbarkeit sicherzustellen, ist unsere grösste Herausforderung. Dass wir knapp rechnen, entspricht auch der Philosophie von Habitat 8000, die sich ja seit über 30 Jahren für bezahlbaren Wohnraum engagiert.

Was bedeutet der Neubau für das Alters- und Pflegeheim, für ältere Menschen generell?

Die sehr zentrale Lage und der neue Stadtgarten machen das gesamte Projekt sehr attraktiv. Gerade für ältere, weniger mobile Menschen ist es schön, dass das Zentrum noch belebter und grüner wird und dass es noch mehr Durchmischung von Alt und Jung gibt. Unsere Bewohnerinnen und Bewohner schätzen es, wenn «etwas läuft», und sie sind bei gutem Wetter häufig auf dem Märtplatz anzutreffen, wo ja auch das Jugendhaus steht.

«Das betreute Alterswohnen ist eine wertvolle, auch wirtschaftlich sinnvolle Alternative zur stationären Pflege.»

Werden Wohnungen mit Dienstleistungen für ältere Menschen zunehmend nachgefragt?

Ja, wir stellen fest, dass betreutes Wohnen ein grosses Bedürfnis ist bei der älteren Bevölkerung. Wir haben heute – mehr als zwei Jahre vor Bezug – bereits über 150 Interessentinnen und Interessenten für die neuen Wohnungen. Und das, obwohl es ausser der Medienmitteilung der Stadt noch keinerlei Kommunikation und Werbung gab für das «Wohnen am Stadtgarten». Heute weiss man: Es ist wichtig, dass Menschen im Alter so lange wie möglich selbstständig wohnen können. Auch wenn sie gewisse Pflegeleistungen brauchen, ist das betreute Alterswohnen eine wertvolle, auch wirtschaftlich sinnvolle Alternative zur stationären Pflege.

Wie wichtig ist der Standort, in diesem Fall die Nähe zum Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen?**Gibt es Synergiepotenzial?**

Der zentrale Standort unmittelbar beim Bruggwiesen ist für uns – und natürlich für die künftigen Mieterinnen und Mieter – ein Riesenvorteil. Wir sind hier mittendrin im Stadtleben. Den Leuten, die das Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen Ende der 70er-Jahre, Anfang der 80er-Jahre mitten im Zentrum von Effretikon geplant und gebaut haben, sollte man heute noch ein Kränzchen winden. Das war visionär, denn üblicherweise wurden Pflegezentren an den Rand einer Ortschaft verlegt. Ob mit oder ohne Pflegebegleitung: Unsere Bewohnerinnen und Bewohner sitzen schon heute zufrieden draussen an der Sonne. Und das wird mit dem Stadtgarten noch besser – das finde ich grossartig. →

Planen Sie, Synergien zwischen dem betreuten Wohnen im Neubau und dem Alters- und Pflegeheim zu nutzen?

Wir haben durch die Nähe logistisch und organisatorisch eine hervorragende Ausgangslage. Grundsätzlich betreiben wir die Wohnungen mehr oder weniger vom Bruggwiesen aus. Damit wir Pflege- und Betreuungsleistungen rund um die Uhr erbringen können, werden wir eine eigene Spitex gründen. Diese Mitarbeitenden werden direkt im Neubau stationiert sein. Reinigungsservice, Mahlzeitservice oder auch technische Unterstützung durch den Hauswart kommen vom Bruggwiesen. Das wäre – auch finanziell – gar nicht möglich, wenn die betreuten Alterswohnungen irgendwo am Stadtrand wären. Die Nähe ist für uns ein Glücksfall. Die Bewohnerinnen und Bewohner der neuen Wohnungen können zudem unsere Angebote nutzen – vom öffentlichen Restaurant über verschiedene Aktivitäten bis hin zu Veranstaltungen und Konzerten.

Welcher Aspekt des Neubaus ist für Sie für absolut zentral, worauf freuen Sie sich am meisten?

Am meisten freut mich, dass wir an so einer prominenten Lage günstigen Wohnraum für betreutes Wohnen anbieten können. Alterswohnungen an sich sind ja nichts Neues, aber nicht an einer solchen Zentrumslage. Das ist einzigartig und darauf darf Effretikon stolz sein.

Wie haben Sie die Zusammenarbeit mit Habitat 8000 erlebt?

Gut, zielorientiert und verlässlich! Wir konnten unsere Bedürfnisse anbringen, man hörte uns zu und wir wurden ernst genommen. In der Habitat-Crew arbeiten kompetente Leute und sie haben einen guten «Vibe» im Team. Dass wir das gleiche Ziel haben – bezahlbaren Wohnraum – hat die Zusammenarbeit zusätzlich gestärkt. «Wohnen am Stadtgarten» ist für mich wirklich ein schönes Projekt. ●

5 MEILENSTEINE

Oktober 2023
Baubewilligung

Juli 2024
Baubeginn

↳ Einblick ins Baugeschehen:
Die Arbeiten zum Projekt
«Wohnen am Stadtgarten»
haben im Juni 2024
begonnen.



Das Jahr 2024

Jahresbericht

Die Habitat 8000 kann erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken – und das trotz den anspruchsvollen Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt im 2024. Neben dem Tagesgeschäft richtete sich der Fokus vor allem auf die laufenden Bau- und Entwicklungsprojekte.

Verwaltung und Betrieb

Als gemeinnützige Wohnbaugesellschaft legt die Habitat 8000 besonderen Wert darauf, bei Sanierungs- und Ersatzneubauprojekten sozialverträglich zu handeln. Das bedeutet in erster Linie, dass Mieterinnen und Mieter, die von einem Erneuerungsprojekt betroffen sind, bei der Wohnungssuche Unterstützung sowie konkrete Umsiedlungsangebote erhalten. Diese Umsiedlungsangebote erfolgen vor allem aus dem eigenen Portfolio, aber auch dank der Unterstützung anderer Wohnbaugenossenschaften. Um ausreichend Ersatzwohnungen anbieten zu können, hat die Habitat 8000 ab 2023 einen externen Vermietungsstopp verfügt. Das heisst, jede freie Wohnung wird zunächst intern als Umsiedlungsobjekt angeboten, bevor sie in die externe Vermietung geht. Ausserdem wurde eine Steuerungsgruppe eingesetzt, die diesen Prozess begleitet und diejenigen Mieterinnen und Mieter evaluiert, die aus familiären, finanziellen oder gesundheitlichen Gründen zusätzliche Unterstützung benötigen. Im vergangenen Geschäftsjahr konnten so insgesamt 169 Umsiedlungsangebote platziert werden, wovon 60 effektiv in Anspruch genommen wurden – ein erfreuliches Ergebnis.

Die zunehmende Umsiedlungstätigkeit hat zur Folge, dass die Wohnungsleerstandsquote per Stichtag auf 2.9 Prozent gestiegen ist; ohne Berücksichtigung dieses Sondereffekts liegt die Leerstandsquote bei 1.5 Prozent (2023: 1.1 Prozent). Auch die um diesen Sondereffekt bereinigte Mieterfluktuation bleibt mit 11.8 Prozent (2023: 10.9 Prozent) auf einem tiefen Niveau. Eine leichte Zunahme ist bei den Debitorenverlusten zu verzeichnen: Dank einem hervorragenden Debitorenmanagement bleiben die Mietzinsausfälle mit total 5 150 Franken bzw. 0.025 Prozent der Mietzinseinnahmen (2023: 4 615 Franken bzw. 0.023 Prozent) aber auch im Berichtsjahr vernachlässigbar.

In personeller Hinsicht haben sich nur geringfügige Veränderungen ergeben: Im Januar 2024 konnte Kristijan Juric seine Stelle als Hauswart antreten und folgte damit auf Manuel Veloso und Kurt Leeb, die Ende Dezember 2023 den vorzeitigen Ruhestand antraten. Die Anzahl Vollzeitstellen zeigt sich im Geschäftsjahr unverändert und liegt zum Stichtag mit 12 auf Vorjahresniveau (2023: 12). Von den Vollzeitstellen sind 5 der Hauswartung und 7 der Geschäftsstelle zuzuordnen. Ausserdem konnte Philip Blum seine Weiterbildung zum MAS Real Estate erfolgreich abschliessen. Die Habitat 8000 gratuliert ihm herzlich zum erworbenen Diplom.

Per Februar 2024 wurde ausserdem die Hauswartung in ausgewählten Bereichen optimiert. So wurden der Pikettdienst und die Unterhaltsreinigung ausgelagert. In allen Geschäftsbereichen gilt es nun, auf die Konsolidierung der geschaffenen Strukturen und Prozesse zu fokussieren. Dabei setzt die Habitat 8000 weiterhin auf eine schlanke und effiziente Organisation. Das heisst, auf Zusatzdienstleistungen, die nicht mit dem Kerngeschäft zusammenhängen, wird verzichtet.

«Die Habitat 8000 setzt weiterhin auf eine schlanke und effiziente Organisation.»

Finanzen

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

Insgesamt verteilen sich die Mietzinseinnahmen zu fast 95 Prozent auf Wohnen und zu rund 5 Prozent auf Gewerbe und Nebenobjekte. Der Bruttomietzins-

→ Verwaltungsrat (von oben links im Uhrzeigersinn): Peter Schmid, Rita Feurer, Karin Schulte, Nathanea Elte, Martin Rutz



ertrag liegt mit rund 20.8 Mio. Franken rund 820 000 Franken oder 4 Prozent über dem Vorjahr und damit auch erstmals über 20 Mio. Franken. Diese Steigerung ist auf mehrere Sondereffekte zurückzuführen, die im Berichtsjahr erstmals vollständig zum Tragen kamen: einerseits die zusätzlichen Mietzinseinnahmen aus dem Ersatzneubau Sandacker 14/15 (I) sowie aus den Kaufliegenschaften Sandacker 6 (III) und Sandacker 9 (II) sowie andererseits die Mietzinsanpassung aufgrund der Erhöhung des Referenzzinssatzes. Im laufenden Jahr ist der Referenzzinssatz wieder gesunken, entsprechend wird die Habitat 8000 die Anpassung auch in diese Richtung weitergeben.

Für die Umsetzung der Erneuerungs- und Wachstumsstrategie hat sich der Verwaltungsrat das Ziel gesetzt, das Eigenkapital über Zuweisungen an die Gewinnreserven auf 10 Prozent der Bilanzsumme anzuheben bzw. in diesem Bereich zu stabilisieren. Mit einem Ertragsüberschuss von rund 4.3 Mio. Franken (Vorjahr: 2.7 Mio. Franken) konnte dieses Ziel im Berichtsjahr erstmals erreicht werden: Der Wert liegt per Stichtag bei einem Eigenkapital von aktuell 27.8 Mio. Franken bei 11 Prozent.

«Zur Finanzierung der Liegenschaften und Bauprojekte stützt sich die Habitat 8000 hauptsächlich auf Hypotheken und Darlehen.»

Eine solide Ertragsbasis und Kapitalstruktur sind umso wichtiger, da sich die Finanzierungskosten der Habitat 8000 im aktuellen Zinsumfeld auf einem höheren Niveau eingependelt haben. Zwar liegt der Finanzaufwand mit 1.8 Mio. Franken (Vorjahr: 2 Mio. Franken) unter dem Vorjahreswert, bleibt aber leicht über dem langjährigen Durchschnitt. 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, wobei auf derivative Finanzinstrumente zur Zinsabsicherung verzichtet wird.

Per Ende 2024 besteht ein namhafter Anteil an hypothekarisch gesichertem Fremdkapital, das rund 78 Prozent des gesamten bilanzierten Fremdkapitals ausmacht. Um das Zinsänderungsrisiko zu minimieren, verfolgt die Habitat 8000 das Ziel, die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten im mittel- bis langfristigen Bereich zu halten. Per Stichtag liegt der Anteil an Festhypotheken mit mittleren bis langen Laufzeiten (5 Jahre und mehr) bei 127.4 Mio. Franken bzw. 75 Prozent der Fremdmittel. Demgegenüber sind 44.2 Mio. Franken oder 25 Prozent kurz bzw. über Geldmarkthypotheken finanziert. Per Ende 2024 liegt die mittlere Laufzeit des Hypothekenportfolios bei 7 Jahren und 6 Monaten (Vorjahr: 8 Jahre und 2 Monate) und der mittlere Zinssatz bei rund 1 Prozent (Vorjahr: 1.1 Prozent). Damit bleibt das Immobilienportfolio nachhaltig finanziert.

«Mit einem mittleren Zinssatz von rund 1 Prozent ist das Immobilienportfolio nachhaltig finanziert.»

Bau und Unterhalt

Altwiesen-/Dübendorfstrasse, Zürich

Die Planungsarbeiten für das Ersatzneubauprojekt Altwiesen-/Dübendorfstrasse, das sich auf dem gleichnamigen Areal in Zürich-Schwamendingen befindet und das mehrere Bauherrschaften umfasst, kommt schrittweise voran. Anspruchsvoll sind dabei nicht nur die Eigentumsverhältnisse und die Abhängigkeiten innerhalb des Areals, sondern zunehmend die Verschärfung der rechtlichen Rahmenbedingungen. So kam es aufgrund des ISOS – dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung – unerwartet zu Verzögerungen im Baubewilligungsverfahren und die Habitat 8000 sah sich gezwungen, die Planung vorübergehend zu sistieren. Diese Entwicklung war so nicht absehbar. Nach intensiven Gesprächen mit der Stadt Zürich und mehreren Zusatzschlaufen in der Planung war die Freude umso grösser, als schliesslich 17 Monate nach der Baueingabe doch noch die Baubewilligung erteilt wurde. So konnten die eigentlichen Planungsarbeiten in der zweiten Jahreshälfte 2024 wieder aufgenommen werden. Im Fokus standen dabei das Aufstarten der Submissionsphase, die Auflagenbereinigung sowie die Betreuung der Mieterinnen und Mieter im Hinblick auf den Auszug. Der Baustart für die beiden Mehrfamilienhäuser mit 87 Wohnungen und einem Gemeinschaftsraum erfolgt im März 2025. Laut Terminprogramm ist der Bezug im Herbst 2027 vorgesehen.

Bruggwiesenstrasse, Effretikon

Das Ersatzneubauprojekt «Wohnen am Stadtgarten» im Zentrum von Effretikon hat im Berichtsjahr erfolgreich eine wichtige Hürde genommen: So konnten die kritischen Auflagen aus dem Bauteilscheid in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden einvernehmlich geklärt werden. Damit waren die Voraussetzungen für den Baubeginn geschaffen. Gleichzeitig erfolgte der planmässige Auszug der Mieterinnen und Mieter per Ende März 2024.

Vor dem Abbruch stellte die Habitat 8000 die Gebäude an der Bruggwiesenstrasse zur Verfügung, damit diverse Bauteile für die Wiederverwendung ausgebaut werden konnten. Dabei wurden unterschiedliche Haushaltgeräte und Boiler, Elektroinstallationen und Granitplatten weitervermittelt. Es zeigte sich, dass vieles stimmen muss, damit das «zirkuläre Bauen» funktioniert. So muss der passende Empfänger gefunden werden und auch die terminliche Koordination ist anspruchsvoll. Zudem stellen sich Qualitäts- und Entschädigungsfragen. Als Vermittlerin in dieser Angelegenheit fungierten die Stadt sowie das Forum 21, ein Verein, der die Nachhaltigkeit in Illnau-Effretikon mit innovativen Projekten fördert.

Hinsichtlich der künftigen Nutzung gab es ebenfalls Fortschritte: Das Stadtparlament hat der Anmietung der Büroräumlichkeiten im Erdgeschoss des Neubaus zugestimmt und auch die Gespräche mit dem Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesenstrasse (APZB) über die Anmietung der Wohnungen sind vorangekommen. Im Neubau mit 56 Wohnungen werden Seniorenwohnungen realisiert mit entsprechenden Beratungs- und Dienstleistungsangeboten im Erdgeschoss sowie mit Anbindung an das angrenzende Alters- und Pflegezentrum. Auf dem Areal ist zudem ein öffentlicher Stadtgarten vorgesehen. Gemäss Terminprogramm wird der Bezug im Frühjahr 2027 erfolgen.

Bahnhofstrasse, Effretikon

Bei der Liegenschaft Bahnhofstrasse 29 handelt es sich um ein geschütztes Objekt mit Baujahr 1914. Umgangssprachlich wird das Gebäude als «Corrodi-Haus» bezeichnet, benannt nach Karl Corrodi, der vor mehr als 100 Jahren im Erdgeschoss eine Schneiderei sowie ein Tuch- und Massgeschäft betrieb. Um die uneingeschränkte Nutzung der Liegenschaft auch für die nächsten Jahre sicherzustellen, wird das Gebäude einer Gesamtsanierung unterzogen. Die Planung und Projektierung erfolgte im Berichtsjahr in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege und der Baubehörde. Im Sommer 2024 konnte das Vorprojekt abgeschlossen werden. Die Baueingabe ist im Frühling 2025 vorgesehen und der Baubeginn wird voraussichtlich im Frühjahr 2026 erfolgen. Das Gebäude umfasst eine Gewerbefläche im Erdgeschoss sowie in den oberen Geschossen sechs Wohneinheiten.



↑ Ettenfeldstrasse, Zürich:
Die neuen Küchen (oben)
bieten nach der Sanierung
mehr Stauraum und Komfort.

Ettenfeldstrasse, Zürich

Die 1976 erbaute Liegenschaft mit insgesamt 12 Kleinwohnungen wurde im Berichtsjahr einer umfassenden Innensanierung unterzogen. In den Wohnungen wurden Küchen und Nasszellen ersetzt. Ausserdem fanden Erneuerungsarbeiten an diversen haustechnischen Anlagen, in den Treppenhäusern, im Untergeschoss sowie in der Umgebung statt. Die Ausführung erfolgte von Februar bis Mai 2024 im bewohnten Zustand. Da die Beeinträchtigung für die Mieterinnen und Mieter in den arbeitsintensiven Phasen dennoch zu gross gewesen wäre, hat die Habitat 8000 für alle Mietparteien für sechs Wochen eine Zwischenlösung organisiert. Die Sanierungsarbeiten verliefen planmässig und konnten termingerecht abgeschlossen werden. Mit rund 1.9 Mio. Franken wurde das Projekt unter den veranschlagten Kosten realisiert. Damit konnte die Habitat 8000 einen weiteren wichtigen Beitrag für faire Mieten in der Stadt Zürich leisten.

Bachmattstrasse, Zürich

Für die anstehende Gesamtsanierung der Liegenschaft Bachmattstrasse in Zürich-Altstetten erfolgte im Berichtsjahr die Baueingabe. Gleichzeitig wurde das Projekt weiterentwickelt und optimiert, um kostentreibende Massnahmen – wie etwa den Einbau einer Liftanlage – zu vermeiden. Da der tiefe Sanierungseingriff die Auflösung sämtlicher Mietverhältnisse erfordert, wurden den betroffenen Mieterinnen und Mietern diverse Ersatzangebote vermittelt. Zudem besteht für die Bewohnenden die Möglichkeit, nach Abschluss der Bauarbeiten in die Liegenschaft zurückzukehren. Die Sanierungsarbeiten am Gebäude mit Baujahr 1967 und 31 1-Zimmer-Wohnungen beginnen im April 2025. Der Bezug ist für Februar 2026 vorgesehen.

Unterhalt und Kleinprojekte

Im Geschäftsjahr 2024 wurden für den laufenden Unterhalt und Reparaturen sowie diverse Kleinprojekte 3.4 Mio. Franken oder knapp 16.8 Prozent der Nettomieteträge ins Portfolio investiert. Verschiedene Projekte konnten im Berichtsjahr zudem beschlossen oder weiter geplant werden, unter anderem das Projekt E-Mobilität mit dem Ausbau von Ladestationen, die Aussensanierung der Liegenschaft Brauer-/Hohlstrasse sowie die Erneuerung der Wärmeerzeugung in den Liegenschaften Churerstrasse und Am Balsberg. Ein weiteres Projekt sieht vor, die Bestandesliegenschaften der Habitat 8000 in den nächsten Jahren klimagerecht nachzurüsten, um sie einerseits vor den Folgen von Extremwetterereignissen wie Hitze und Regenwasser zu schützen sowie andererseits die Behaglichkeit und das Wohlbefinden der Bewohnenden zu fördern. Dazu wurden im Berichtsjahr entsprechende Konzeptstudien entwickelt. Ziel ist es, die Massnahmen schrittweise ab 2026 umzusetzen.



← Sandacker, Zürich:
Die Umgebung der
Neubausiedlung Sandacker
in Zürich-Seebach ist
als Lebensraum für
Wildbienen konzipiert.

Projektentwicklung und Akquisitionen

Der wesentliche Hebel für die Wachstumsentwicklung der Habitat 8000 liegt in den nächsten Jahren in der Erneuerung und Entwicklung des Immobilienbestandes. Bei der Akquisitionstätigkeit liegt der Fokus auf strategischen Arrondierungen, wobei im Berichtsjahr keine Zukäufe getätigt werden konnten.

Bergacker, Zürich

Im Rahmen der Projektierung für den Ersatzneubau der Bergacker-Siedlung in Zürich-Affoltern wurden im Berichtsjahr ganz unterschiedliche Themen bearbeitet. Eine zentrale Herausforderung bestand zum einen darin, das Projekt in wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht zu optimieren. Dazu legten die Architekten mit Abschluss des Vorprojekts drei Konstruktionsvarianten mit entsprechenden Kosten und Ökobilanzen vor. Erfreulicherweise hielten alle drei Varianten die geforderten Richtwerte ein.

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

Parallel zur Erneuerungsplanung wurden die Umsiedlungsmassnahmen intensiviert. So nahm in der Wohnsiedlung im September 2024 das Mieter*innen-Büro der Stadt Zürich seinen Betrieb auf. Die

Mitarbeitenden des Mieter*innen-Büros unterstützen die Mieterinnen und Mieter bei der Suche nach neuen Wohnungen, bieten Beratungen an und stellen bei Bedarf Kontakte zu anderen sozialen Anlaufstellen und Einrichtungen her. Ausserdem orientierte die Habitat 8000 die Mieterinnen und Mieter an einer Veranstaltung im November 2024 über den aktuellen Planungsstand. Neben den Bewohnenden zählten auch Vertreterinnen und Vertreter des Mieterverbandes und des Quartiervereins zu den geladenen Gästen.

Getrübt wird der positive Gesamteindruck in der Erneuerungsplanung durch den Ortsbildschutz, denn es zeichnet sich ab, dass es auch beim Bergacker zu einer ISOS-Direktanwendung kommt. Um in dieser Sache Klarheit zu gewinnen, hat die Stadt Zürich im Herbst 2024 vorsorglich eine Voranfrage beim Kanton eingereicht, der als zuständige Fachstelle die Beurteilung vornimmt. Eine Antwort des Kantons wird im Frühjahr 2025 erwartet. Aufgrund dieser Entwicklung ist der Ausgang des Projekts zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar, denn die Auswirkungen des ISOS müssen sich nicht nur auf Verzögerungen beschränken. Denkbar sind auch massgebliche Projektanpassungen oder – im schlimmsten Fall – die Verhinderung des Bauprojekts.

Dreispietz, Zürich

Um eine im Sinne der Verdichtung bestmögliche Ausnützung zu erreichen und mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, entwickeln die ASIG Wohngenossenschaft und die Habitat 8000 ihre Grundstücke im Gestaltungsplanperimeter «Ueberlandpark» gemeinsam. Im Berichtsjahr wurde dazu das Vorprojekt erarbeitet. Die zwei Mehrfamilienhäuser der Habitat 8000 umfassen insgesamt 77 Wohnungen, drei Ateliers sowie einen Gemeinschaftsraum. Parallel zur Projektierung konnte zusammen mit der ASIG Wohngenossenschaft die Suche nach einem gemeinsamen Gesamtleister für die weitere Planung und Realisierung abgeschlossen werden. Ausserdem fand im Juli 2024 eine Mieterinformationsveranstaltung statt, um über den Planungsstand zu informieren.

Das weitere Vorgehen sieht einen vorgezogenen Start der Bauprojektphase im April 2025 vor sowie die Baueingabe per Ende November 2025. Dadurch erhofft man sich in Sachen ISOS mehr Planungssicherheit. Mit dem Rückbau der bestehenden Liegenschaften ist frühestens ab Sommer 2028 zu rechnen. Dabei bestehen diverse Abhängigkeiten zur ASIG Wohngenossenschaft, weshalb die Termine und Meilensteine fortlaufend koordiniert werden.

Herblingerstrasse/Dreispietz, Schaffhausen

Die Gebäude mit Baujahr 1983 umfassen 75 Wohnungen und stehen aufgrund ihres Alters vor einem Erneuerungszyklus. Um die angemessene Eingriffstiefe zu evaluieren, hat die Habitat 8000 im Berichtsjahr unterschiedliche Sanierungskonzepte geprüft und vor allem auch wirtschaftliche Aspekte in die Überlegungen einbezogen. Dabei wurde festgestellt, dass bei einer Sanierungsvariante mit umfangreicher Komfortsteigerung die zukünftigen Mieten nicht mehr den Zweck «bezahlbar» erfüllen und deutlich über dem Marktniveau zu liegen kommen. Vor diesem Hintergrund hat die Habitat 8000 entschieden, eine Gesamtsanierung ohne grössere Komfortsteigerung und Grundrissanpassungen vorzunehmen. Gemäss Terminprogramm erfolgt die Realisierung ab Frühling 2026, strangweise in bewohntem Zustand.



➤ Der aktuelle Planungsstand zur Erneuerung der Siedlung Bergacker stiess bei den Mieterinnen und Mietern auf grosses Interesse.

Generalversammlung und Aktionariat

Die 22. ordentliche Generalversammlung der Habitat 8000 fand am 27. Juni 2024 traditionsgemäss im Zoo Zürich statt. Insgesamt durften zu diesem Anlass 72 Personen begrüsst werden. Neben der Behandlung der ordentlichen Traktanden stand die Erneuerungswahl des Verwaltungsrates auf der Tagesordnung. Dabei trat Othmar Räbsamen nicht mehr zur Wiederwahl an. Er hat die Entwicklung der Habitat 8000 in seinen zwölf Jahren im Verwaltungsrat stark mitgeprägt. Besonders hervorzuheben sind dabei seine menschlichen Qualitäten, aber auch sein umfassendes Branchen- und Finanzwissen sowie der klare unternehmerische Blick für finanzielle Stabilität und nachhaltigen Erfolg der Habitat 8000. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung bedanken sich bei Othmar Räbsamen für sein langjähriges und sehr umsichtiges Engagement. Als Nachfolgerin wurde der Generalversammlung Karin Schulte als neues Mitglied zur Wahl vorgeschlagen. Die diplomierte Naturwissenschaftlerin ist seit 2019 Geschäftsführerin der WOKO Studentische Wohngemeinschaft sowie seit 2017 Präsidentin der Familienheim-Genossenschaft Zürich und bringt damit wertvolle Kompetenzen in den Verwaltungsrat der Habitat 8000 ein. Sie wurde von der Generalversammlung einstimmig gewählt.

«Das Aktionariat setzt sich nach wie vor aus gemeinnützigen Wohnbauträgern, regionalen Handwerksunternehmen sowie einigen Kleinaktionärinnen und -aktionären zusammen.»

Vor und nach dem offiziellen Teil waren die Gäste sowie die Aktionärsvertreterinnen und -vertreter dazu eingeladen, das Rahmenprogramm im Zoo Zürich zu geniessen. Dabei standen insbesondere das Wiedersehen, der persönliche Austausch und das kulinarische Vergnügen im Zentrum.

Im Aktionariat gab es im Berichtsjahr nur unwesentliche Veränderungen. Es setzt sich nach wie vor aus gemeinnützigen Wohnbauträgern, regionalen Handwerksunternehmen sowie einigen Kleinaktionärinnen und -aktionären 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 25 dieses Geschäftsberichts.



↑ Unter grossem Applaus wird Othmar Räbsamen an der Generalversammlung mit herzlichem Dank für seinen langjährigen Einsatz verabschiedet.

Der Apéro bot den Gästen die Gelegenheit, sich auszutauschen.

← In diesem Jahr fand die Generalversammlung im Kaeng Krachan Elefantenpark des Zoo Zürich statt. Die Dickhäuter zeigten sich davon sichtlich unbeeindruckt.

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat hat sich nach der Erneuerungswahl an seiner Sitzung im Juli 2024 konstituiert. Dabei übernahm Karin Schulte die Funktion von Othmar Räbsamen als Leiterin Finanz- und Verwaltungskommission. Ansonsten gab es keine Rochaden. Die Aufstellung sowie Zusammensetzung der einzelnen Funktionen und Kommissionen ist auf den Seiten 24 und 25 dieses Geschäftsberichts ausgewiesen.

In seiner Funktion als oberstes Aufsichts- und Gestaltungsorgan der Habitat 8000 hat der Verwaltungsrat im Berichtsjahr insgesamt sieben ordentliche Sitzungen einberufen. Daneben hat er im Mai 2024 einen Strategieworkshop zur Mietzinspolitik durchgeführt und konnte dabei festhalten, dass sich die bisherige Strategie bewährt hat: So garantiert die Mietzinspolitik der Habitat 8000 die langfristige Finanzierung des Unternehmenszwecks sowie nachhaltige und bezahlbare Mieten. Ausserdem führten der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung im September 2024 einen Liegenschaftsrundgang durch mit Fokus auf die Standorte ausserhalb der Stadt Zürich.

Per Stichtag umfasst der Verwaltungsrat nach wie vor 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 den Seiten 24 und 25 dieses Geschäftsberichts ersichtlich.

Ausblick und Dank

Der Kompass des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung ist und bleibt die Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum. Zu diesem Zweck wird bis 2032 ein Betrag von rund 300 Mio. Franken in den Bestand investiert. Als gemeinnützige Aktiengesellschaft mit einer klaren strategischen Ausrichtung, effizienten und professionellen Strukturen sowie einem starken Rückhalt in der Branche der gemeinnützigen Wohnbauträger ist die Habitat 8000 bestens aufgestellt, um dieses Ziel in den nächsten Jahren erfolgreich umzusetzen.

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

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)

Vizepräsidentin Logis Suisse AG

Vizepräsidentin Stiftung Soliterra

Vorstand Baugenossenschaft mehr als wohnen

Vorstand Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Inhaberin Nathanea Elte Strategische

Immobilienberatung

Karin Schulte

Jahrgang 1970

Dipl. Natw. ETH

CAS Unternehmensführung UZH

Mitglied im Verwaltungsrat seit 2024

Weitere Mandate/Funktionen

Präsidentin Familienheim-Genossenschaft Zürich

Geschäftsführerin WOKO Studentische

Wohngenossenschaft

Kommissionen, Revisionsstelle, Aktionäre

Finanz- und Verwaltungskommission

Karin Schulte, Leiterin

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

GEWOBAG

Stiftung Solinvest

Wohnbaugenossenschaft Sonnmatt

Geschäftsstelle und Hauswartung

Geschäftsführer

Philip Blum

lic. phil. UZH

Eidg. dipl. Immobilientreuhänder

MAS Real Estate Management HWZ

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

Kristijan Juric

Alban Morina

Immobilienportfolio

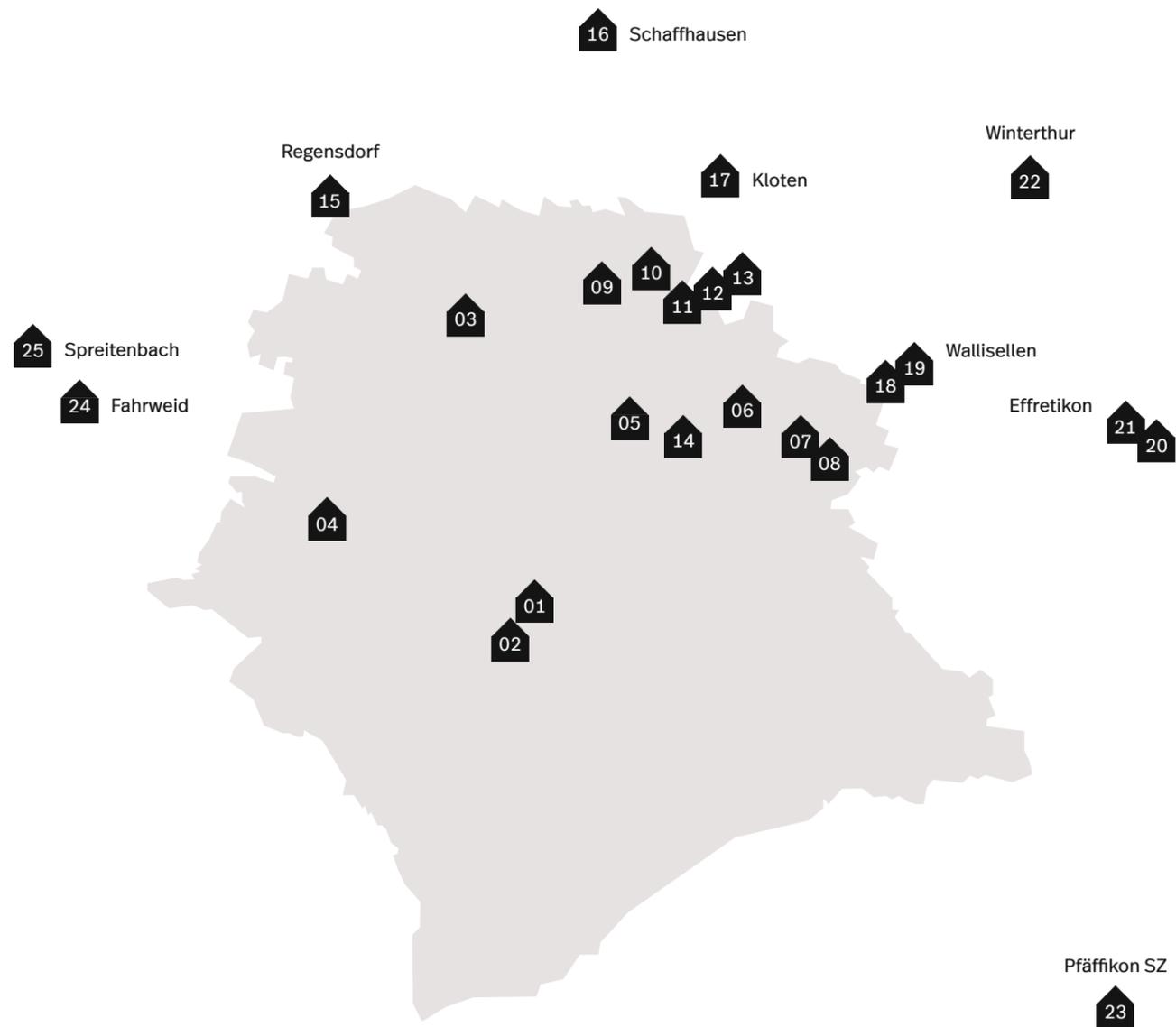
Wir erhalten und schaffen bezahlbaren Wohnraum
in der Region Zürich.

Siedlungen				Wohnungen													Nebenobjekte					Kennzahlen	
PLZ/Ort	Siedlung	Baujahr	Häuser	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6	Loft	Total	Parkierung Auto	Parkierung Motorrad	Gewerbe	Bastelräume	Total	Anlagewert	Versiche- rungswert
8004 Zürich	Brauer-/Hohlstrasse	1932	13			90	6	42								145	22		1		23	23 672 188	39 592 752
8004 Zürich	Kanzlei-/Pflanzschulstrasse	1951	7	11		35	5	25	9							85	3			5	8	18 787 828	20 131 317
8046 Zürich	Bergacker	1955	39	2		25	17	145		44						233	52		1	14	67	39 684 664	52 487 417
8048 Zürich	Bachmattstrasse	1967	1	31												31	7				7	3 572 993	3 366 829
8050 Zürich	Bernina-/Hofwiesenstrasse	1953	4	3	3	1	3	15	3	4	1					33	5			3	8	8 532 693	9 345 855
8050 Zürich	Dreispietz	1952	6			18	18		18							54	25			5	30	8 942 140	11 710 789
8051 Zürich	Altwiesenstrasse	1952	6		1		17	27		8		1				54	39			5	44	10 710 773	11 824 533
8051 Zürich	Dübendorfstrasse	1951	2				2	10		3						15				3	3	7 400 000	547 612
8052 Zürich	Birchstrasse	1969	6	28		16		10	30	18	10					112	69	16		11	96	34 584 878	31 833 950
8052 Zürich	Ettenfeldstrasse	1976	2		6		6									12	8			1	9	4 544 770	3 060 000
8052 Zürich	Sandacker I	2023	2				4		12		8					24	10	2			12	12 190 755	9 560 000
8052 Zürich	Sandacker II	1934	1			1		1								2	5		1	1	7	3 700 000	1 242 243
8052 Zürich	Sandacker III	1949	1						1	5						6	2			1	3	3 900 000	1 973 681
8057 Zürich	Gorwiden	2018	4				3		18		14					35	28	3		3	34	18 048 906	18 371 278
8105 Regensdorf	Ostring	1972	1			17		1	51							70	25		1		26	16 881 149	19 736 586
8207 Schaffhausen	Herblingerstrasse/Dreispietz	1983	9			9			21		33					75	81	6		5	92	29 194 400	19 740 711
8302 Kloten	Am Balsberg	1975	6	8		1	15		16		16					56	70	8	1	16	95	15 166 156	14 552 876
8304 Wallisellen	Im Schwanen	1962	2					6		6						12	12			1	13	5 455 167	4 063 415
8304 Wallisellen	Neue Winterthurerstrasse	1962	2			24		12								36	23			1	24	7 461 565	7 465 027
8307 Effretikon	Bahnhofstrasse	1914	1					1		3						5	7		1	2	10	5 527 200	3 134 648
8307 Effretikon	Bruggwiesenstrasse (Bauprojekt)*																					2 293 200	
8400 Winterthur	Büelrain-/Gutstrasse	2018	2	1			8		9		5					23	13			5	18	12 264 248	12 132 173
8808 Pfäffikon SZ	Churerstrasse	1993	8				8		16		48					72	135				135	33 527 179	26 807 770
8951 Fahrweid	Wirtwisstrasse	1971	5			17		17		17						51	50	2		5	57	16 475 526	14 757 212
8957 Spreitenbach	Rotzenbühlstrasse	1964	2	16					39		2	8				65	36			1	37	12 762 387	17 498 000
Total			132	100	10	254	112	312	243	108	137	11	13	2	4	1306	727	37	6	88	858	355 280 765	354 936 674

* Anlagewert entspricht Landwert.
Stand 31.12.2024

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	31.12.24	31.12.23
Flüssige Mittel		2 345 986	2 840 264
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		33 015	41 255
Übrige kurzfristige Forderungen		94 036	40 122
Aktive Rechnungsabgrenzung	2.1	1 610 848	1 614 987
Umlaufvermögen		4 083 886	4 536 628
Finanzanlagen	2.2	35 000	35 000
Land und Gebäude	2.3	229 832 685	221 794 217
Baukonti		11 420 666	16 078 215
Anlagen und Einrichtungen		80 582	50 003
Anlagevermögen		241 368 933	237 957 436
Total Aktiven		245 452 819	242 494 063

Passiven

in CHF	Anhang	31.12.24	31.12.23
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		211 683	161 684
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.4	1 023 806	1 036 806
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		142 241	142 206
Passive Rechnungsabgrenzung	2.5	5 566 088	4 805 508
Kurzfristiges Fremdkapital		6 943 817	6 146 204
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.6	170 717 262	175 566 068
Rückstellungen	2.7	40 000 622	37 154 988
Langfristiges Fremdkapital		210 717 884	212 721 056
Fremdkapital		217 661 702	218 867 260
Aktienkapital		3 350 000	3 350 000
Gesetzliche Gewinnreserve		1 163 306	1 029 502
Eigene Aktien	2.8	-100 000	-100 000
Gewinnvortrag		19 140 374	16 671 224
Jahresgewinn		4 237 438	2 676 078
Eigenkapital		27 791 117	23 626 804
Total Passiven		245 452 819	242 494 063

Erfolgsrechnung

in CHF	Anhang	31.12.24	31.12.23
Bruttomietzinsertag		20 772 764	19 950 457
Leerstände		-760 866	-368 341
Sonstige betriebliche Einnahmen		116 745	116 895
Liegenschaftenertrag		20 128 643	19 699 010
Unterhalt und Reparaturen		-2 825 185	-2 868 215
Sonstiger betrieblicher Aufwand		-541 065	-333 707
Einlage in Erneuerungsfonds		-4 185 715	-5 744 293
Liegenschaftenaufwand		-7 551 964	-8 946 215
Personalaufwand Verwaltung	2.9	-1 017 044	-927 038
Entschädigung Verwaltungsrat	2.10	-74 862	-81 887
Mietaufwand		-171 037	-171 783
Büro- und Verwaltungsaufwand		-423 337	-487 578
Verwaltungsaufwand		-1 686 279	-1 668 287
Abschreibungen		-3 777 057	-3 726 405
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		7 113 343	5 358 104
Finanzaufwand		-1 800 882	-2 002 875
Finanzertrag		471	300
Betriebsergebnis vor Steuern		5 312 932	3 355 529
Direkte Steuern		-1 075 493	-679 451
Jahresgewinn		4 237 438	2 676 078

Geldflussrechnung

in CHF	31.12.24	31.12.23
Jahresgewinn oder Jahresverlust	4 237 438	2 676 078
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Anlagevermögen	3 777 057	3 726 405
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8 239	-12 922
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen	-49 775	-94 130
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	49 999	-555 328
Veränderung kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	-13 000	0
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen	760 614	648 945
Veränderung Rückstellungen	2 845 635	5 555 204
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	11 616 207	11 944 252
Investition Sachanlagen	-7 188 555	-12 365 640
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-7 188 555	-12 365 640
Gewinnausschüttung an Aktionäre (Dividenden)	-73 125	-49 438
Kauf eigener Aktien	0	-50 000
Verkauf eigener Aktien	0	475 000
Geldabflüsse aus kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	0	0
Geldzuflüsse aus langfristigen Finanzverbindlichkeiten	0	0
Geldabflüsse aus langfristigen Finanzverbindlichkeiten	-4 848 806	-10 016 806
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-4 921 931	-9 641 244
Veränderung der flüssigen Mittel	-494 278	-10 062 631
Nachweis		
Bestand flüssige Mittel am 1. Januar	2 840 264	12 902 895
Kursdifferenzen auf Bestand der flüssigen Mittel	0	0
Bestand flüssige Mittel am 31. Dezember	2 345 986	2 840 264
Veränderung der flüssigen Mittel	-494 278	-10 062 631

Anhang zur Jahresrechnung

1 Grundsätze der Rechnungslegung und der Bewertung

1.1 Allgemein

Die Jahresrechnung 2024 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	31.12.24	31.12.23
Nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten	1 598 100	1 599 062
Diverses	12 748	15 925
Total	1 610 848	1 614 987

2.2 Finanzanlagen

Anteile in CHF	31.12.24	31.12.23
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	31.12.24	31.12.23
Land	71 414 368	71 414 368
Gebäude	283 866 396	278 930 471
Kumulierte Wertberichtigungen auf Gebäude	-125 448 080	-128 550 623
Total	229 832 685	221 794 217

2.4 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.24	31.12.23
Amortisation von Hypotheken und Darlehen	1 023 806	1 036 806

2.5 Passive Rechnungsabgrenzung

in CHF	31.12.24	31.12.23
Vorausbezahlte Mietzinse	-1 607 649	-1 598 898
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten	-2 081 330	-2 037 372
Diverses	-1 877 109	-1 169 238
Total	-5 566 088	-4 805 508

Anhang zur Jahresrechnung

2.6 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.24	31.12.23
Hypotheken und Darlehen	161 731 262	165 843 068
Anleihen EGW	7 800 000	7 800 000
Darlehen BWO	1 036 000	1 773 000
Nachrangige Darlehen	150 000	150 000
Total	170 717 262	175 566 068

2.7 Rückstellungen

in CHF	31.12.24	31.12.23
Erneuerungsfonds	39 997 246	37 151 613
Sonstige Rückstellungen	3 375	3 375
Total	40 000 621	37 154 988

2.8 Eigene Aktien

in CHF	31.12.24	31.12.23
Bestand 01.01.	100 000	525 000
Verkäufe	-	-475 000
Käufe	-	50 000
Total	100 000	100 000

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

2.9 Personalaufwand Verwaltung

in CHF	31.12.24	31.12.23
Personalaufwand Verwaltung	1 179 380	1 054 726
Aktivierete Eigenleistungen	-156 499	-118 576
Total	1 022 881	936 150

2.10 Entschädigung Verwaltungsrat

in CHF	31.12.24	31.12.23
Entschädigung Verwaltungsrat	62 725	66 775
Sozialleistungen Verwaltungsrat	5 837	9 112
Entschädigung Finanzkommission	6 300	6 000
Entschädigung Bau- und Entwicklungskommission	27 325	49 638
Total	102 187	131 525

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

	31.12.24	31.12.23
Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	12	12

3.2 Nicht bilanzierte Miet- und Leasingverpflichtungen

in CHF	31.12.24	31.12.23
Nicht bilanzierte Miet- und Leasingverpflichtungen		
Bis 1 Jahr	155 770	134 423
2 bis 5 Jahre	623 078	44 807
Über 5 Jahre	50 843	-
Total	829 691	179 230

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	31.12.24	31.12.23
Buchwert der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten Liegenschaften	189 953 510	192 641 310
Nominalwert der auf Liegenschaften verpfändeten Schuldbriefe	209 014 875	209 014 875

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	31.12.24	31.12.23
Zugeteilt an Verwaltungsräte per 1.1.	30 000	30 000
Veränderung im Geschäftsjahr	-5 000	-
Total	25 000	30 000

Die per Stichtag von den Verwaltungsräten und Geschäftsleitung gehaltenen Aktien umfassen 25 (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	31.12.24	31.12.23
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	23 377 812	19 347 303
Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Ausrichtung einer Dividende von 2.25 Prozent (Vorjahr 2.25 Prozent)*	73 125	73 125
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	211 872	133 804
Vortrag auf neue Rechnung	23 092 815	19 140 374
	23 377 812	19 347 303

* 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 30 bis 36 der Habitat 8000 AG für das am 31. Dezember 2024 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 gemäss Art. 729a Abs. 1 OR sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung und der Antrag des Verwaltungsrates nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

KPMG AG

Anna Pohle
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

Keshia Ponato
Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 22. April 2025

Beilagen:

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

Impressum

Herausgeber

Habitat 8000 AG

Gestaltung

Raphael Meier

Foto Titelbild

Anja Wurm Photography

Fotografie/Bildmaterial

Anja Wurm Photography

Visualisierungen Seiten 6/10

Filippo Bolognese Images

Visualisierung Seite 9

S+K Werbefotografie AG

Interviews/Lektorat

Clau Isenring

Druck

OK Haller Druck AG

Habitat 8000 AG

Limmatstrasse 107

8005 Zürich

T 044 268 10 68

info@habitat8000.ch

habitat8000.ch

