

Geschäftsbericht
2025





1'237
Wohnungen



2'048
Mietobjekte



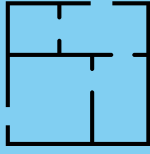
182
Wohnungswechsel
davon 11 interne
Umzüge



19,9
Mietzinseinnahmen
in Mio. CHF



24
Siedlungen



84'327
Wohnfläche
in m²



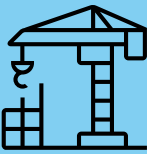
13
Mitarbeitende
Geschäftsstelle
und Hauswartung



30,5
Eigenkapital
in Mio. CHF



340,5
Anlagewert
in Mio. CHF



8
Neubau- und
Sanierungsprojekte



48
Aktionär:innen



348,2
Gebäudeversicherungswert
in Mio. CHF

Inhalt

2

Das Jahr in Kürze

3

Vorwort

5

Ersatzneubauten und Sanierungen

Bauliche Erneuerung
sozialverträglich gestalten

15

Das Jahr 2025

Jahresbericht
Organe und Mitarbeitende
Immobilienportfolio

29

Finanzen

Bilanz
Erfolgsrechnung
Geldflussrechnung
Anhang zur
Jahresrechnung
Verwendung des
Bilanzgewinns
Bericht der
Revisionsstelle

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren

Wie Sie aus unserem Geschäftsbericht ersehen, befindet sich die Habitat 8000 in einer sehr aktiven und anspruchsvollen Phase. Neben zahlreichen kleineren und grösseren Bauprojekten fordern uns auch politische, gesellschaftliche und ökologische Entwicklungen. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen bringen immer mehr Unwägbarkeiten und Hürden mit sich. Gleichzeitig verlangt die Klimaentwicklung nach Antworten und konkreten Massnahmen, damit unsere Liegenschaften auch künftig die notwendige Wohnqualität bieten können.

Hinzu kommt, dass die hohen Immobilienpreise den Erwerb von Liegenschaften erschweren. Dadurch wird es für uns zunehmend schwieriger, ausserhalb der baulichen Verdichtung unseres Portfolios das Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu erweitern. Und nicht zuletzt erinnert uns die Medienberichterstattung über Leerkündigungen an die soziale Verantwortung, die wir bei der Umsetzung unserer baulichen Entwicklungsstrategie tragen. Mehr bezahlbarer Wohnraum für mehr Menschen lässt sich durch Innenverdichtung häufig nur dann realisieren, wenn bestehende Liegenschaften rückgebaut werden. Für die heutige Mieterschaft bedeutet dies den Verlust ihrer Wohnung. Deshalb sehen wir uns in der Pflicht, sie bei der Suche nach einem neuen Zuhause zu unterstützen. Die Habitat 8000 nimmt diesen sozialen Auftrag sehr ernst. Betroffenen unterbreiten wir Ersatzangebote, beraten sie und unterstützen insbesondere ältere oder vulnerable Menschen, die beim Wohnungswechsel Hilfe benötigen. Lesen Sie dazu mehr in unserem diesjährigen Geschäftsbericht ab Seite 5. →

Dieses Handeln ist auch Ausdruck unserer Werte: Für uns stehen der Mensch und unser gesellschaftlicher Beitrag im Vordergrund – nicht die Rendite. Denn wir sind überzeugt: Wer Liegenschaften besitzt und vermietet, trägt Verantwortung gegenüber den Bewohnenden und der Gesellschaft. Diesem urliberalen Ideal fühlt sich die Habitat 8000 weiterhin verpflichtet.

Abschliessend danken wir insbesondere unseren Mitarbeitenden, die den Grundstein für unseren Erfolg legen. Ebenso gilt unser Dank unseren Aktionärinnen und Aktionären, die unsere Arbeit seit Jahrzehnten mit Vertrauen begleiten. Auf ihre Unterstützung sind wir auch künftig angewiesen, um unseren Auftrag und die anstehenden Herausforderungen in einer gemeinsam getragenen Unternehmenskultur erfolgreich zu bewältigen.

Peter Schmid
Präsident

Philip Blum
Geschäftsführer

Ersatzneubauten und Sanierungen

Frühzeitige Information schafft Vertrauen und eröffnet Perspektiven

Das Immobilienportfolio der Habitat 8000 befindetet sich mitten in einem grossen Erneuerungszyklus. Bei Ersatzneubauten und Sanierungen nimmt die Habitat 8000 ihre soziale Verantwortung wahr, indem sie frühzeitig kommuniziert und betroffene Mietende aktiv bei der Wohnungssuche und Umsiedlung unterstützt.



→ Visualisierung des Siegerprojekts «T.A.U.T» von op-arch und Rosenmayr Landschaftsarchitektur aus dem Studienauftrag vom September 2023.

Regelmässige Investitionen und eine vorausschauende Planung sind die Grundvoraussetzung für ein nachhaltig gesundes Immobilienportfolio. Aktuell ist jede dritte Siedlung bzw. fast jede zweite Wohnung der Habitat 8000 in einer Phase der Erneuerungsplanung oder bereits in der Realisierung. Viele der Liegenschaften stammen aus den 1950er und 1960er Jahren und haben das Ende ihres Lebenszyklus erreicht. «Entscheidend ist für uns, dass auch die neuen Wohnungen bezahlbar bleiben und dass wir die Erneuerung sozialverträglich gestalten», betont Geschäftsführer Philip Blum.

Grosse Investition, grosses Engagement

Bis 2035 wird die Habitat 8000 rund CHF 350 Mio. in die Erneuerung ihres Portfolios investieren. Das bringt nicht nur eine grosse finanzielle Verantwortung mit sich, sondern auch spürbar mehr Aufwand in allen Geschäftsbereichen. So begleiten und betreuen etwa die Mitarbeitenden im Bau die unterschiedlichen Erneuerungsprojekte sehr eng und über alle Phasen. Im intensiven Austausch mit den Architekturbüros und dem Planungsteam stellen sie sicher, dass der Anspruch der Habitat 8000 – bezahlbare Wohnungen mit einer guten Wohnqualität – innerhalb des definierten Budgets erfüllt wird.

Auch das Bewirtschaftungs- und Hauswartungsteam ist bei der Erneuerungsplanung speziell gefordert. Sie müssen entscheiden, welche Investitionen sich noch lohnen und wo Sparpotenzial besteht. Gleichzeitig gilt es, die Gebäude und die Umgebung bis zur Erneuerung gut in Schuss zu halten. Zusätzlich wird die Betreuung der betroffenen Mietenden intensiver, je näher der Projektstart kommt: Eine regelmässige, klare – und oft persönliche – Kommunikation ist dabei ebenso wichtig wie die sorgfältige Planung und Koordination von internen Wechslen und möglichen Zwischennutzungen.

Soziale Verantwortung als Pflicht

Als gemeinnützige Wohnbaugesellschaft beschäftigt sich die Habitat 8000 bei Erneuerungen nicht nur mit baulichen oder finanziellen Fragen. Sie geht aktiv auf ihre Mietenden zu und hilft ihnen dabei, möglichst gute Lösungen zu finden. «Dass wir so arbeiten können, ist erfüllend und ein Privileg», betont Blum. Die Rendite steht nicht im Vordergrund und so fliesst alles, was erwirtschaftet wird, in den Zweck der Habitat 8000 und damit auch in die Erneuerung der Liegenschaften und in Massnahmen, die letztlich den Mietenden zugutekommen. Um Erneuerungen sozialverträglich zu gestalten, gibt es bei der Habitat 8000 drei Prinzipien:

1

Langfristige Erneuerungsstrategie und frühzeitige Kommunikation

Eine langfristige Erneuerungsstrategie erleichtert die eigene Planung: Die Habitat 8000 nimmt sich genügend Zeit, um gute Lösungsstrategien zu entwickeln (z. B. sanieren vs. neu bauen) und Bedürfnisse zu identifizieren (z. B. Klein- oder Grosswohnungen). Auch die Mietenden profitieren: Sie erhalten frühzeitig Informationen zur geplanten Erneuerung und können ihre Bedürfnisse zu bevorstehenden Umsiedlungen mitteilen.

2

Kostengünstige Lösungen und angemessene Belegung für bezahlbare Mieten

Wohnungen, die saniert oder neu erstellt werden, sind in der Regel teurer als Altbauwohnungen. Damit die Mietzinse bezahlbar bleiben, braucht es bei Sanierungen und Ersatzneubauten kostengünstige Lösungen. Neben den kostenoptimierten Projekten achtet die Habitat 8000 auch auf eine gute Belegung. So lassen sich einerseits die Mietzinskosten pro Kopf reduzieren, andererseits profitieren so noch mehr Personen von günstigen Wohnungen.

3

Umsiedlungskonzept für optimale Planung und Umsetzung

Die Habitat 8000 unterstützt ihre Mietenden bei der Wohnungssuche und macht Umsiedlungsangebote. Zusätzlich gibt sie Vertragsauflösungen so früh wie möglich bekannt, damit die Mietenden genug Zeit haben, sich auf die Situation einzustellen. Für eine optimale Planung und Umsetzung erarbeitet die Habitat 8000 für jedes Grossprojekt ein Umsiedlungskonzept.

Laufende Projekte

Derzeit befinden sich acht Siedlungen der Habitat 8000 entweder in der Planungsphase für die Erneuerung oder sie sind bereits in der Realisierung. Die Bandbreite der Projekte reicht von der Gesamtsanierung des denkmalgeschützten «Corrodi-Hauses» bis zum Ersatzneubau im Bergacker. Nachfolgend eine kurze Übersicht.



1 BERGACKER Projekt: Ersatzneubau Status: in Planung Bauzeit: 2028–2032 Nutzfläche in m²: 24'421, bisher 13'161 (+ 86 %)	2 DREISPITZ Projekt: Ersatzneubau Status: in Planung Bauzeit: 2029–2031 Nutzfläche in m²: 6'809, bisher 3'150 (+ 116 %)	3 BAHNHOFSTRASSE, CORRODI-HAUS Projekt: Gesamtsanierung Status: in Planung Bauzeit: 2026–2027 Nutzfläche in m²: 755
4 HERBLINGERSTRASSE/DREISPITZ Projekt: Gesamtsanierung Status: in Planung Bauzeit: 2026–2027 Nutzfläche in m²: 6'287	5 BRAUER-/HOHLSTRASSE Projekt: Aussensanierung Status: in Planung Bauzeit: 2027–2028 Nutzfläche in m²: 9'078	6 ALTWIESEN-/DÜBENDORFSTRASSE Projekt: Ersatzneubau Status: in Realisierung Bauzeit: 2025–2028 Nutzfläche in m²: 8'503, bisher 4'339 (+ 96 %)
7 BACHMATTSTRASSE Projekt: Gesamtsanierung Status: in Realisierung Bauzeit: 2025–2026 Nutzfläche in m²: 719	8 BRUGGWIESENSTRASSE Projekt: Ersatzneubau Status: in Realisierung Bauzeit: 2024–2027 Nutzfläche in m²: 3'955, bisher 1'224 (+ 223 %)	

Vielseitige Unterstützung und bewährte Kooperationen

Die Habitat 8000 analysiert frühzeitig, wie und wo sie ihre Mietenden bestmöglich bei der Suche nach einer Ersatzwohnung unterstützen kann. Der Fokus liegt dabei auf vulnerablen Personengruppen, die auf dem Wohnungsmarkt «benachteiligt» sind. Dazu gehören insbesondere ältere Menschen, Personen mit tiefen Einkommen, Menschen mit Migrationshintergrund oder Familien mit schulpflichtigen Kindern.

«Wo immer möglich machen wir unseren Mietenden Umsiedlungsangebote innerhalb unseres eigenen Portfolios», erklärt Blum. Zusätzlich ist gerade bei Grossprojekten wie dem Bergacker die Zusammenarbeit mit anderen Genossenschaften oder dem Mieter*innenbüro der Stadt Zürich (siehe Box) sinnvoll. Auch Zwischennutzungen sind wichtig: So kann die Habitat 8000 ihren Mietenden möglichst flexible Fristen für den Auszug anbieten. Gleichzeitig stehen mit einer Zwischennutzung die Wohnungen nicht unnötig leer. Hier arbeitet die Habitat 8000 mit Organisationen wie JUWO oder wfs zusammen, die die Wohnungen temporär an Studierende untervermieten.

Grossprojekt im Bergacker

Das mit Abstand grösste Erneuerungsprojekt in der Geschichte der Habitat 8000 ist die Siedlung Bergacker in Zürich-Affoltern aus dem Jahr 1955 mit insgesamt 233 Wohnungen. Mit dem Ersatzneubau entsteht ein breites Angebot an zeitgemäsem, preisgünstigem und ökologischem Wohnraum für alle Altersgruppen und Haushaltsformen. «Das Projekt im Bergacker ist nicht nur für uns aussergewöhnlich – es stösst auch in der Öffentlichkeit auf grosses Interesse», erzählt Philip Blum. Trotz grösserem Volumen und viel mehr Mietenden ist das Vorgehen grundsätzlich gleich wie bei jedem anderen Erneuerungsprojekt. Die Habitat 8000 geht auch hier auf die einzelnen Mietenden zu und klärt, wer welche Unterstützung benötigt. Die Grösse des Bergackers bedeutet aber nicht nur mehr Aufwand, sondern bringt auch einen klaren Vorteil: Der Ersatzneubau lässt sich etappiert realisieren, so dass eine Umsiedlung von Mietenden zwischen den Etappen innerhalb des Areals möglich ist.

Dynamisch unterwegs

Das Grossprojekt Bergacker ist Dreh- und Angelpunkt in der Portfolioerneuerung der Habitat 8000. «Verläuft alles nach Plan, sollten wir ab 2028 die erste Etappe starten können», hofft Philip Blum. Für ihn wird der Abschluss des Bergackers im Jahr 2033/2034 die Krönung sein unter den vielen Projekten, die die Habitat 8000 seit Jahren entwickelt und realisiert. Ab 2035 wird «etwas Ruhe einkehren», denn die meisten der aktuell laufenden Erneuerungsprojekte werden bis dahin abgeschlossen sein. Für die Habitat 8000 wird wieder die Bewirtschaftung des Bestandes im Vordergrund stehen. Das heisst aber nicht, dass sie sich ausruhen will. Im Gegenteil: Auch in Zukunft ist ihr Engagement für mehr gemeinnützigen und bezahlbaren Wohnraum in der Region Zürich wichtig und nötig.

BERATUNG DURCH DAS MIETER*INNEN-BÜRO.

Das Mieter*innen-Büro der Sozialen Dienste Zürich bietet bei grossen Ersatzneubauten in Zusammenarbeit mit den Bauträgern kostenlose Beratung und niederschwellige Unterstützung direkt vor Ort. Auch im Bergacker ist das Mieter*innen-Büro in der Siedlung präsent, unterstützt bei der Suche nach neuem Wohnraum, bietet Hilfe bei finanziellen Fragen und vermittelt Kontakte zu weiteren sozialen Einrichtungen. Gemeinsam mit dem Mieter*innen-Büro stellt die Habitat 8000 sicher, dass die Bewohnenden nicht nur umfassend informiert werden, sondern auch die notwendige Unterstützung bei der Suche nach einer neuen Wohnung bekommen.

Erfolgreich umgezogen

Ob Bergacker, Bachmattstrasse oder Dübendorfstrasse: Wenn Mietende im Rahmen von Ersatzneubauten umziehen müssen, engagiert sich die Habitat 8000 aktiv dafür, dass die Suche nach einer neuen Wohnung möglichst einfach und reibungslos läuft. Dabei sind Ersatzangebote ebenso wichtig wie eine frühzeitige und transparente Kommunikation. Vier Mieterinnen und Mieter berichten, wie sie ihre Umsiedlungen erlebt haben.

Bea Emmenegger und Tenzin Amnyetsang:
Umzug innerhalb der Siedlung Bergacker

Wie lange haben Sie in Ihrer Wohnung im Bergacker 48 gewohnt, Frau Emmenegger?

Ich zog vor über 40 Jahren an den Bergacker 48, damals war ich 20 Jahre alt. Der interne Wechsel ins Haus 25 war für mich trotzdem nicht schwierig: Ich konnte im Bergacker bleiben und Tenzin und ich sind immer noch Nachbarinnen.

Wie war das bei Ihnen, Frau Amnyetsang?

Wir wohnten sechs Jahre im Bergacker 48. Im Frühling 2025, einen Monat nach Bea Emmenegger, zogen mein Mann und ich mit den zwei Kindern dann ins Haus 27.

«So eine hilfsbereite Nachbarin zu haben, ist schön.»

War es ein Zufall, dass Sie wieder Nachbarinnen sind, Frau Emmenegger?

Nein, ich hatte bei Habitat 8000 nachgefragt, ob es möglich wäre, dass Tenzin auch innerhalb der Siedlung Bergacker umziehen kann. Die Habitat 8000 hatte Verständnis und setzte sich für uns ein. So eine gute Nachbarschaft ist nicht selbstverständlich – wir sind füreinander da und helfen uns gegenseitig. Für mich ist die Unterstützung von Tenzin besonders wertvoll: Im Jahr 2000 erlitt ich einen Schlaganfall und im Jahr darauf folgten vier weitere Schlaganfälle. Seither bin ich nicht mehr gut zu Fuss, aber ich trainiere intensiv und es wird besser. Dank viel Üben kann ich heute auch wieder sprechen.

Wie war das vor dem Umzug – haben Sie frühzeitig Informationen über den Abbruch und die Möglichkeit einer Umsiedlung bekommen?

Ja, wir wussten schon früh, dass es einen Ersatzneubau geben wird. Der Umzug kam aber dann trotzdem schneller, als wir gedacht hatten. Weil für uns klar war, dass wir im Bergacker bleiben wollen, haben wir auf die Habitat 8000 gezählt und selbst keine anderen Angebote gesucht.

Sind Sie beide zufrieden mit der neuen Wohnsituation?

Tenzin Amnyetsang: Unsere Wohnung ist jetzt schon etwas kleiner und es hat etwas weniger Licht, weil wir jetzt im ersten statt im zweiten Stock wohnen. Aber es passt für uns so. Auch für unsere Kinder ist es einfacher, weil sie Schule und Kindergarten nicht wechseln mussten. Bea Emmenegger: Ich hatte vorher auch mehr Platz – vor allem das Wohnzimmer war grösser und ich hatte einen Wandschrank. Es ist schon ein Kompromiss, aber so können wir im Bergacker bleiben.

Können Sie sich vorstellen, in den Neubau zurückzuziehen, wenn er fertig ist?

Ja, aber auch im Neubau möchten wir auf jeden Fall wieder Nachbarinnen sein.

Lehun Rashid:
Umzug von der Bachmattstrasse an die Birchstrasse

Sie sind wegen der Sanierung der Bachmattstrasse befristet an die Birchstrasse umgezogen – wie haben Sie den Umzug erlebt?

Es lief alles bestens und ich bin sehr zufrieden mit der Unterstützung, die ich bekommen habe. Vor allem schätze ich es, dass mir Habitat 8000 geholfen hat, so schnell eine neue Wohnung zu finden.

Wie lange hatten Sie zwischenzeitlich an der Birchstrasse gewohnt?

Nach über zehn Jahren an der Bachmattstrasse war ich während der Sanierung zwei Jahre an der Birchstrasse. Mit der Wohnung war ich sehr zufrieden, aber ich freue mich auch sehr, jetzt wieder an der Bachmattstrasse zu wohnen. Hier ist mein Zuhause und auch mein Arbeitsweg ist von der Bachmattstrasse angenehmer.

Martin und Irina Lendi:
Umzug von der Dübendorfstrasse an die Birchstrasse

Wie lange wohnten Sie an der Dübendorfstrasse?

Wir lebten 18 Jahre an der Dübendorfstrasse. Zehn Jahre lang war ich dort auch als nebenamtlicher Hauswart für zwei Häuser tätig.

Wann wussten Sie, dass die Häuser abgerissen werden sollen und Neubauten entstehen?

Die Wohnungen an der Dübendorfstrasse waren bereits vor dem Kauf durch die Habitat 8000 im Jahr 2020 so alt, dass uns schon lange klar war: irgendwann muss etwas gemacht werden. Es sah wirklich schlimm aus – die Fenster im Badezimmer liessen sich nicht mehr schliessen. Auch neu gestrichen wurde nie etwas, deshalb machten wir das dann einfach selbst.

«Unsere drei Katzen hatten mehr Mühe mit der Umstellung als wir.»

Kurz nach dem Kauf durch die Habitat 8000 gab es erste klare Informationen. Die Kommunikation war immer sehr gut und wir wussten jederzeit Bescheid über den Stand des Projekts.

Wurden Sie auch über mögliche Ersatzangebote in einer anderen Siedlung der Habitat 8000 informiert?

Ja. Wir hatten einige Mieterinformationen, an denen Umsiedlungsmöglichkeiten besprochen wurden. Aber wir dachten uns schon, dass das schwierig werden könnte mit einer internen Umsiedlung, weil es ja doch zwei komplette Häuser waren. Als der Termin dann definitiv war, waren wir schon mitten in der Wohnungssuche. Aber in Zürich etwas zu finden, war sehr schwer. Wohl auch, weil wir mit unseren drei Katzen umziehen wollten.

Wussten Sie rechtzeitig alles Wichtige zur Gesamtsanierung?

Ja, und man hat auch auf meine Bedürfnisse gehört. Ich sagte der Habitat 8000, dass es für mich sehr wichtig sei, ein Wohnungsangebot innerhalb der Stadt Zürich zu bekommen, weil ich den Schweizer Pass beantrage. Ein Gemeindewechsel hätte diesen Prozess um Jahre verzögert.

«Ich freue mich sehr, wieder an der Bachmattstrasse zu wohnen.»

Zudem suchte ich parallel selbst nach passenden Wohnungen. Aber schon nach zwei, drei Wochen bekam ich von Habitat 8000 dieses Ersatzangebot an der Birchstrasse. Ich besichtigte die Wohnung, alles passte und ich nahm das Angebot gerne an.

Wie haben Sie die Unterstützung der Habitat 8000 in dieser Zeit erlebt?

Das war super. Bereits mit dem zweiten Angebot klappte es und wir sind heute dankbar und glücklich in dieser Wohnung. Was auch angenehm war: Wir hatten genügend Zeit für den Umzug, weil wir die alte Wohnung nicht sofort abgeben mussten. Die Habitat 8000 war generell kulant: Wer noch keine neue Wohnung hatte, bekam eine Fristverlängerung. Auch das ist nicht selbstverständlich.

War es schwierig für Sie von Schwamendingen nach Seebach zu ziehen?

Nein, die Umsiedlung mit Unterstützung der Habitat 8000 war für uns eigentlich ein Glücksfall. Etwas traurig stimmte uns dann eigentlich nur der Abbruch. Da lebt man 18 Jahre in einem Haus und plötzlich ist alles weg.

Sie sind jetzt seit August 2024 an der Birchstrasse – was gefällt Ihnen hier besonders?

Es ist ruhiger, es ist grüner und wir haben einen schönen Ausblick. Wir haben uns gut eingelebt und wohnen gerne hier. Unsere Katzen hatten zuerst etwas mehr Mühe mit der Umstellung, aber jetzt fühlen sie sich auch zuhause.

Wäre es für Sie eine Option, wieder zurück nach Schwamendingen in den Neubau zu ziehen?

Eher nicht, denn für uns stimmt hier alles. Auch mein Arbeitsweg ist von hier aus viel bequemer. Zudem ist es auch eine Preisfrage: Das neue Projekt sieht zwar spannend aus, aber man weiss ja noch nicht, wie die Mietzinse sein werden.



↑ Bea Emmenegger und
Tenzin Amnyetsang, Umzug
innerhalb der Siedlung
Bergacker



➤ Martin Lendi, Umzug
von der Dübendorfstrasse
an die Birchstrasse

Umsiedlung Bergacker: 4 Fragen an Stefania Campana,
Mitarbeiterin Bewirtschaftung

Stefania Campana betreut zusammen mit Hans-Rudolf Benz, Leiter Bewirtschaftung, die aktuelle Umsiedlung im Bergacker. Ihr Ziel: So gut wie möglich auf die Bedürfnisse der Mietenden einzugehen und sozialverträgliche Lösungen zu finden.

Wie ist der aktuelle Stand der Umsiedlung im Bergacker?
Zurzeit ist es wegen der Verschiebung des Projekts aufgrund des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) etwas ruhiger. Stand heute soll die 1. Etappe im Frühling 2028 starten, die 2. Etappe folgt rund zwei Jahre später. Durch diese Verzögerung ist der Handlungsdruck nicht mehr so gross: Umsiedlungen finden zwar weiterhin statt, doch die Mietenden sind weniger aktiv als zuvor.

Was unterscheidet den Bergacker von früheren Umsiedlungsprojekten?
Im Vergleich zur Bachmattstrasse oder zur Altwiesen-/Dübendorfstrasse, wo ich in den letzten zwei Jahren zuständig war, bleibt das Umfeld im Bergacker für viele gleich. Wer innerhalb der Bergacker-Etappen umzieht, hat keinen Quartierwechsel, Schulwechsel oder neuen Arbeitsweg. Das macht es einiges einfacher, insbesondere für Familien. Allerdings wird ein Teil der Mietenden langfristig wegziehen müssen, denn es ist rein logistisch nicht möglich, dass alle wieder im Bergacker wohnen können. Bei jeder Umsiedlung prüfen wir die Situation individuell und sind in Härtefällen grosszügig, sei es mit flexiblen Auszugsfristen oder Unterstützung bei Umzügen. Wir setzen uns dafür ein, möglichst für alle gute Lösungen zu finden.

→ Stefania Campana,
Mitarbeiterin Bewirtschaftung

«Wenn in einer unserer Siedlungen eine Wohnung frei wird, bieten wir sie den geeigneten Mietenden aktiv an.»

Wie gehen Sie bei einer Umsiedlung konkret vor?
Als Erstes nehmen wir mit den Bewohnenden Kontakt auf und klären ihre Bedürfnisse ab. Vor allem bei langjährigen Mietverhältnissen hat sich über die Jahre oft auch einiges verändert. Vielleicht hat es Familienzuwachs gegeben, eventuell hat sich auch die finanzielle Situation oder der Gesundheitszustand verändert. Wenn in einer unserer Siedlungen eine Wohnung frei wird, bieten wir sie den geeigneten Mietenden aktiv an. Bei mehreren Interessierten müssen wir eine Auswahl treffen. Vorrang haben dabei Familien mit schulpflichtigen Kindern, langjährige Mietende sowie Personen, die auf dem Wohnungsmarkt nur geringe Chancen haben. Parallel bieten wir auch Unterstützung bei der externen Wohnungssuche an.

Was ist die grösste Herausforderung bei Umsiedlungen?
Umsiedlungen sind sehr zeitintensiv und der Koordinationsaufwand ist gross. Entscheidend ist, dass wir frühzeitig informieren und nicht erst mit der Mieterschaft Kontakt aufnehmen, wenn der Druck steigt. Wir sehen Umsiedlungen nicht als rein organisatorische Aufgabe, sondern als sozialen Prozess. Das heisst, wir investieren Zeit in Bedürfnisabklärungen und persönliche Gespräche. Zudem stellen wir Referenzen aus, helfen bei Bewerbungen per Mail, beantworten administrative Fragen und suchen bei fehlenden Rückmeldungen aktiv den Kontakt mit unseren Mietenden.



Das Jahr 2025

Jahresbericht

Trotz einem wohnpolitisch angespannten Umfeld und mehreren planungsrechtlichen Fragezeichen kann die Habitat 8000 auf einen soliden Geschäftsverlauf im Jahr 2025 zurückblicken. Getragen wurde das operative Geschäft von der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Parallel dazu stand die Weiterentwicklung und Erneuerung unseres Immobilienportfolios im Fokus.

Verwaltung und Betrieb

Mit 0.5 Prozent erreichte die Leerwohnungsziffer im Kanton Zürich 2025 einen Tiefststand innerhalb der letzten 20 Jahre. Die rückläufigen Leerstände zeigen, dass die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin hoch ist und das Angebot damit nicht Schritt halten kann. Vor diesem Hintergrund mag es überraschen, dass unsere Wohnungsleerstandquote Ende 2025 bei 2.2 Prozent lag (2024: 2.9 Prozent) und damit sowohl über dem Wert des Kantons Zürich als auch über unserem Durchschnitt der letzten zehn Jahre (0.8 Prozent). Grund für die erhöhte Quote sind die Umsiedlungen und Zwischennutzungen infolge der laufenden Portfolioerneuerung: Seit 2023 wird jede freie Wohnung zunächst unseren Mietenden als Umsiedlungsoption unterbreitet. Erst danach gehen Wohnungen in die externe Vermietung. Im vergangenen Geschäftsjahr konnten wir so insgesamt 11 Umsiedlungen ermöglichen. In einem weiteren Schritt stellen wir einzelne Wohnungen auch für Zwischennutzungen zur Verfügung. Dazu arbeiten wir mit ausgesuchten und etablierten Organisationen zusammen (u. a. Jugendwohnnetz, Wohnräume für Studierende, Domicil). Insgesamt haben diese Massnahmen zur Folge, dass unsere Wohnobjekte nicht immer nahtlos weitervermietet werden können, was sich in der Wohnungsleerstandquote widerspiegelt. Diese Auswirkung nehmen wir jedoch zugunsten eines sozialverträglichen Vorgehens bewusst in Kauf.

«Wir sind dankbar, dass wir seit Jahren auf ein loyales Team bauen dürfen.»

Ausserdem war im Geschäftsjahr 2025 die Portfolioerneuerung mit mehreren Entmietungs- und Erstvermietungsaufgaben verbunden: So wurde per Ende Februar die Siedlung Altwiesen-/Dübendorfstrasse, per Ende März die Siedlung Bachmattstrasse sowie per Ende November die Siedlung Bahnhofstrasse entmietet. Dank der engen und sorgfältigen Betreuung durch unser Bewirtschaftungsteam konnten wir für die betroffenen Mietenden passende Anschlusslösungen finden. Im September 2025 startete zudem die Wiedervermietung der Siedlung Bachmattstrasse.

Die natürliche Mieterfluktuation sank auf den rekordtiefen Wert von 10.3 Prozent (2024: 11.8 Prozent). Eine leichte Zunahme ist bei den Debitorenverlusten zu verzeichnen: Mit insgesamt 7'841 Franken bzw. 0.039 Prozent der Mietzinseinnahmen (2024: 5'150 Franken bzw. 0.025 Prozent) liegen die Mietzinsausfälle aber nach wie vor auf einem vernachlässigbaren Niveau.

In personeller Hinsicht waren im Berichtsjahr keine Ein- oder Austritte zu verzeichnen. Die Anzahl Vollzeitstellen lag per Ende 2025 analog zum Vorjahr bei 12. Wir sind dankbar, dass wir seit Jahren auf ein loyales Team bauen dürfen: So vereinten per Ende 2025 unsere 13 Mitarbeitenden insgesamt 130 Dienstjahre. Ines Vogler, Leiterin Finanzen, darf dabei den überwiegenden Anteil für sich verbuchen. Mit ihrem 30-jährigen Dienstjubiläum erreichte sie im Geschäftsjahr 2025 zudem einen bemerkenswerten Meilenstein. Über drei Jahrzehnte hinweg hat sie unser Unternehmen mit Tatkraft, Optimismus, Professionalität und grosser Loyalität mitgeprägt und wurde damit auch zu einer tragenden Stütze unserer Unternehmenskultur. Im Namen des ganzen Teams danken wir Ines Vogler herzlich für ihre langjährige Verbundenheit.

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



Finanzen

Auch bei den Finanzen setzt die Habitat 8000 auf Kontinuität und langfristige Stabilität. Die Mietzinseinnahmen entfallen unverändert zu 95 Prozent auf Wohnen und zu 5 Prozent auf Gewerbe und Nebenobjekte. Der Bruttomietzinsertrag liegt mit 19.9 Mio. Franken rund 830'000 Franken oder 4 Prozent unter dem Vorjahr. Ein Grossteil dieses Rückgangs ist auf den Mietzinswegfall infolge der laufenden Bauprojekte zurückzuführen. Ausserdem wurde die Referenzzinssenkung vom März 2025 wiederum bei sämtlichen betroffenen Mietverhältnissen per Juni 2025 umgesetzt.

Per Ende 2025 bestand ein namhafter Anteil an hypothekarisch gesichertem Fremdkapital, das rund 78 Prozent des gesamten bilanzierten Fremdkapitals ausmacht. Um das Zinsänderungsrisiko zu minimieren, wird eine Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten im mittel- bis langfristigen Bereich angestrebt. Per Stichtag lag der Anteil an Festhypotheken mit mittleren bis langen Laufzeiten (5 Jahre und mehr) bei 106.1 Mio. Franken bzw. 58.8 Prozent der Fremdmittel. Demgegenüber sind 74.4 Mio. Franken oder 41.2 Prozent kurz bzw. über Geldmarkthypotheken finanziert. Per Stichtag lag die mittlere Laufzeit des Hypothekenportfolios bei 7 Jahren und 1 Monat (Vorjahr: 7 Jahre und 6 Monate) und der mittlere Zinssatz bei 0.9 Prozent (Vorjahr: 1.0 Prozent).

Zur Finanzierung stützen wir uns hauptsächlich auf Hypotheken und Darlehen, aber auch auf EGW-Anleihen sowie Darlehen des Bundesamts für Wohnungswesen, wobei auf derivative Finanzinstrumente zur Zinsabsicherung verzichtet wird. Der Finanzaufwand blieb mit 1.6 Mio. Franken (Vorjahr: 1.8 Mio. Franken) unter dem Vorjahreswert, aber leicht über dem langjährigen Durchschnitt. Ausserdem sieht die Finanzierungsstrategie vor, dass die Verschuldungsquote maximal 70 Prozent eines moderaten Ertragswerts des Immobilienportfolios beträgt. Mit 36.3 Prozent liegt die Verschuldung weiterhin deutlich unter dieser Marke.

Im Zuge der strategischen Portfolioentwicklung legten wir 2022 das Ziel fest, das Eigenkapital der Habitat 8000 durch Zuweisungen an die Gewinnreserven auf 10 Prozent der Bilanzsumme anzuheben und in diesem Bereich zu stabilisieren. Dieses Ziel wurde 2024 erstmals erreicht und konnte per Ende 2025 bei einem Eigenkapital von 30.5 Mio. Franken (11.7 Prozent) nochmals leicht übertroffen werden.

Damit setzte die Habitat 8000 im Berichtsjahr die positiven Ergebnisse der Vorjahre fort und ist mit einer nachhaltigen Ertragsbasis und Kapitalstruktur auch in finanzieller Hinsicht gut für die Zukunft gerüstet.



↖ Bachmattstrasse, Zürich:
Ziel der Sanierung war es, die
vorhandenen Flächen der
Kleinwohnungen optimal zu
nutzen.

Bau und Unterhalt

Altwiesen-/Dübendorfstrasse, Zürich

Die Altwiesen-/Dübendorfstrasse in Zürich-Schwamendingen ist kein Projekt wie jedes andere. Es ist das Resultat einer mehrjährigen, komplexen Planungsarbeit, in die ganz unterschiedliche Eigentümerschaften involviert sind. Eine Arbeit, die das Zürcher Baukollegium als «vorbildlich» eingestuft hat, sowohl mit Blick auf den Planungsprozess als auch auf die städtebauliche Idee. Nun wurde nach über 15 Jahren intensiver Planungsarbeit ein weiterer Meilenstein erreicht: Im März 2025 begannen die Altlastensanierung, die Rückbauarbeiten sowie die Baustelleninstallation. Getrübt wurde dieses freudige Ereignis lediglich durch das äusserst aufwendige Bewilligungsverfahren und die damit verbundenen Terminunsicherheiten. Gemäss aktuellem Zeitplan sollte die Baufreigabe bis im April 2026 vorliegen. Sofern die weiteren Planungs- und Bauarbeiten ohne weitere Komplikationen und Verzögerungen erfolgen können, dürften die Objekte der Habitat 8000 – zwei Mehrfamilienhäuser mit 87 Wohnungen, einem Gemeinschaftsraum und vier zumietbaren Zimmern – im Frühling 2028 bezugsbereit sein.

Bachmattstrasse, Zürich

In der Siedlung Bachmattstrasse in Zürich-Altstetten erfolgte im Berichtsjahr der Startschuss für die Sanierungsarbeiten. Die baulichen Massnahmen umfassen das gesamte Gebäude inklusive Haustechnik und Umgebung. Aufgrund der Eingriffstiefe mussten die Bauarbeiten im unbewohnten Zustand erfolgen. Den betroffenen Mietenden konnten wir im Vorfeld diverse Ersatzangebote unterbreiten.

Bei der Festlegung des Sanierungsumfangs haben wir darauf geachtet, die vorhandenen Flächen der Kleinwohnungen optimal zu nutzen. Gleichzeitig haben wir die Investitionen so geplant, dass die Wohnungen weiterhin unter Marktmiete angeboten werden können. Die Wiedervermietung startete im September 2025, wobei vier ehemalige Bewohnende das Rückkehrrecht in Anspruch genommen haben. Bis Ende Jahr waren sämtliche Objekte vergeben. Der Bezug erfolgt im April 2026.

Bruggwiesenstrasse, Effretikon

Auf der Baustelle unseres Ersatzneubauprojekts «Wohnen am Stadtgarten» im Zentrum von Effretikon wird mit Hochdruck gearbeitet. Ende 2025 waren die Rohbauarbeiten am siebengeschossigen Gebäude ungefähr zur Hälfte abgeschlossen. Damit lag der Stand der Arbeiten gegenüber dem Terminprogramm per Stichtag nur leicht in Verzug. Gleichzeitig konnte mit der Bewilligung des Fassaden-Mock-ups eine weitere Hürde genommen werden.

Parallel zu den Planungs- und Bauarbeiten setzten wir im Berichtsjahr die Mietvertragsgespräche mit den künftigen Nutzerinnen fort und konnten diese bis Ende Jahr erfolgreich abschliessen. Damit ist das Objekt bereits ein Jahr vor Bauabschluss vollvermietet: Die 56 Wohnungen werden vom Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen als altersgerechter Wohnraum mit Dienstleistungen betrieben. Und die Stadt Illnau-Effretikon wird in den Büros im Erdgeschoss ein Beratungs- und Begegnungszentrum für Seniorinnen und Senioren eröffnen. Gemäss Terminprogramm wird der Bezug im März 2027 erfolgen.

Bahnhofstrasse, Effretikon

Das kleine, aber sehr repräsentative Wohn- und Geschäftshaus mit Baujahr 1914 ist eine eher atypische Immobilie für die Habitat 8000: Der Erwerb des Gebäudes erfolgte 2017 im Paket mit den angrenzenden Entwicklungsgrundstücken. Das sogenannte «Corrodi-Haus» befindet sich ausserdem im kommunalen Inventar und steht seit 2022 unter Schutz. Die Planung für die bevorstehenden Sanierungsarbeiten erfolgte mit grösster Sorgfalt und in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege und der Baubehörde. Auch im Berichtsjahr kamen die Planungsarbeiten gut voran. Nach der Baueingabe im April 2025 lag neun Monate später die Baubewilligung vor. Der Baustart ist für März 2026 terminiert.

Ebenfalls erfolgreich gestalten konnten wir die Vermarktung der Erdgeschossflächen: Mit der Keller Optik AG und der Richter Hörberatung AG werden zwei in der Region verankerte Unternehmen ins «Corrodi-Haus» einziehen. Wir sind überzeugt, damit den richtigen Nutzungsmix gefunden zu haben. Gemäss Terminprogramm wird das Gebäude im März 2027 bezugsbereit sein.



↗ Die Bauarbeiten am Neubau-
projekt «Wohnen am Stadtgarten»
im Zentrum von Effretikon
kommen gut voran. Auch
das Fassaden-Mock-up (oben)
ist von der Baubehörde bereits
abgenommen und bewilligt.



Herblingerstrasse/Dreispitz, Schaffhausen

Im Dezember 2021 konnte die Habitat 8000 die Siedlung Herblingerstrasse/Dreispitz in Schaffhausen mit insgesamt 75 Wohnungen erwerben. Die Überbauung mit Baujahr 1983 wird nun für einen weiteren Lebenszyklus instandgesetzt. Die Arbeiten umfassen in erster Linie die Sanierung der Gebäudehülle sowie der Küchen und Nasszellen. Dazu kommt die Aufsplittung der 5.5-Zimmer-Dachgeschosswohnungen. Weitere Arbeiten erfolgen in den Treppenhäusern und Untergeschossen, in der Tiefgarage sowie in der Umgebung. Auf den Dächern wird eine PV-Anlage errichtet, in der Tiefgarage werden E-Ladestationen installiert.

Im Berichtsjahr befand sich das Projekt in der Projektierungsphase. Die Baueingabe erfolgte im Sommer 2025 und bereits im Herbst lag die Baubewilligung vor. Im November 2025 fand ausserdem eine Mieterinformationsveranstaltung statt. Die Ausführung wird strangweise im bewohnten Zustand und in zwei Etappen durchgeführt. Die erste Etappe startet im März 2026. Die letzte Etappe wird im Sommer 2027 abgeschlossen.

Brauer-/Hohlstrasse, Zürich

Unsere Blockrandsiedlung an der Brauer-/Hohlstrasse wurde 1932 erstellt und befindet sich im kommunalen Inventar. Die Fassade wurde 1987 letztmals umfassend saniert und steht vor einem Erneuerungszyklus. Dazu haben wir im Berichtsjahr das Vorprojekt lanciert, auch unter Einbezug der Denkmalpflege. Die baulichen Massnahmen umfassen in erster Linie die energetische Sanierung der Gebäudehülle, die Erstellung einer PV-Anlage sowie den Ersatz der Heizung. Dazu kommen weitere kleinere Anpassungen bei den Elektroinstallationen, im Treppenhaus und in der Umgebung. Die Baueingabe ist für Frühling 2026 vorgesehen. Der Baubeginn ist ab 2027 geplant.

«Wir beobachten den Transaktionsmarkt sehr aufmerksam und prüfen aktiv Opportunitäten sowie Arrondierungsmöglichkeiten.»

Unterhalt und Kleinprojekte

Im Geschäftsjahr 2025 wurden für den laufenden Unterhalt und Reparaturen sowie diverse Kleinprojekte 3.8 Mio. Franken oder knapp 20 Prozent der Nettomieteträge ins Portfolio investiert. Erfolgreich umgesetzt haben wir u. a. das Projekt «E-Mobilität» mit dem Ausbau von Ladestationen in diversen Liegenschaften sowie die Erneuerung der Wärmeerzeugung in der Siedlung Churerstrasse mit Wechsel von Gas auf Fernwärme. Ausserdem ging es mit dem Projekt «Hitzeminderung» weiter voran. Dieses sieht vor, die Bestandesliegenschaften der Habitat 8000 in den nächsten Jahren klimagerecht nachzurüsten. Wir wollen sie einerseits vor den Folgen von Extremwetterereignissen wie Hitze und Regenwasser schützen und andererseits die Behaglichkeit sowie das Wohlbefinden der Bewohnenden fördern. Die einzelnen Projekte beinhalten gezielt auf die Siedlungen abgestimmte Massnahmen wie z. B. die Erhöhung des Baumbestandes, Flächenentsiegelungen, Vertikalbegrünungen, Regenwassernutzung oder die automatisierte Nachtauskühlung der Gebäude. Die Umsetzung erfolgt fortlaufend; der Abschluss ist bis 2027 vorgesehen.

Projektentwicklung und Akquisitionen

Auch wenn die Akquisitionstätigkeit in der Strategie der Habitat 8000 derzeit eine untergeordnete Rolle einnimmt, beobachten wir den Transaktionsmarkt sehr aufmerksam und prüfen aktiv Opportunitäten sowie Arrondierungsmöglichkeiten. Im Berichtsjahr konnten wir so zwei Liegenschaften in Zürich-Aussersihl erwerben, die unmittelbar an unsere Siedlung Kanzlei-/Pflanzschulstrasse angrenzen. Die Eigentumsübertragung sollte bis spätestens im Frühling 2026 vollzogen sein. Alles in allem bleibt der Transaktionsmarkt ein schwieriges Pflaster, vor allem in den Zentren. Denn die Preise steigen weiter, getragen vom Tiefzinsumfeld und der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum.

Den Hebel für die Wachstumsentwicklung der Habitat 8000 sehen wir deshalb in der Erneuerung unseres Immobilienportfolios bzw. in der Verdichtung des Bestandes. Ausserdem stärken wir damit langfristig unsere Ertragsbasis sowie die Werthaltigkeit unseres Portfolios. Aber auch in diesem Bereich haben die Unwägbarkeiten in den letzten Jahren zugenommen. Exemplarisch dafür steht das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz (ISOS), das seit einiger Zeit ein relevantes Hindernis für Bau- und Verdichtungsprojekte darstellt.

«Wenn planungsrechtlich zulässige Projekte so spät noch zu scheitern drohen, leidet nicht nur die Planungssicherheit und die Bereitschaft für Investitionen, sondern auch die Wohnraumversorgung und das Vertrauen der Betroffenen in die Entscheidungsträgerinnen.»

Bergacker, Zürich

Im Besonderen von ISOS betroffen ist unser Bergacker-Projekt. Bereits seit 2015 beschäftigen wir uns mit der Erneuerung und Verdichtung unserer Siedlung in Zürich-Affoltern. Trotz eines umsichtigen Vorgehens, diverser Studien und Planungsmassnahmen sowie einer engen Begleitung durch die Stadt Zürich wurden wir im Frühjahr 2025 aufgrund der ISOS-Direktanwendung jäh ausgebremst. Jahre der gut abgestützten Planung schienen sich plötzlich in nichts aufzulösen. Mittlerweile hat die Politik den Handlungsbedarf erkannt: Im Sommer 2025 hat der Bundesrat zum runden Tisch geladen und sich angesichts der Dringlichkeit für eine schnelle Umsetzung entschieden. Er will die ISOS-Verordnung anpassen und künftig soll das ISOS nur noch dort direkt angewendet werden, wo ein klarer Bezug zum Ortsbild besteht. Im Herbst 2026 soll die angepasste Verordnung in Kraft treten. Ob die Massnahmen wie geplant umgesetzt werden – und ob sie die erhoffte Wirkung erzielen – bleibt abzuwarten.

Kaum ist das ISOS in den Hintergrund gerückt, steht bereits das nächste «heisse Eisen» an: die BZO-Revision der Stadt Zürich und die damit verbundene «negative Vorwirkung». Denn ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Revisionsfassung – voraussichtlich im März 2026 – werden Baugesuche nur noch bewilligt, wenn sie nicht gegen die geplanten neuen Regeln verstossen, auch wenn diese noch nicht rechtskräftig sind.

Wir haben die aktuelle Entwicklung diskutiert und entschieden, dass sowohl in Sachen ISOS als auch in Sachen BZO-Revision die Strategie «Abwarten» das beste Chancen-Risiko-Profil aufweist. Das heisst, wir nehmen die Planungsarbeiten am bestehenden Bergacker-Projekt erst wieder auf, wenn die angepasste ISOS-Verordnung rechtskräftig ist und mit der öffentlichen Auflage der BZO-Revision Klarheit besteht über deren konkrete Inhalte und Auswirkungen.

Vor diesem Hintergrund war die Bergacker-Planung der letzten zwei Jahre für uns und das Planungsteam, aber auch für unsere Mietenden vielfach mit Frust und Enttäuschungen verbunden. Denn wenn planungsrechtlich zulässige Projekte so spät noch zu scheitern drohen, leidet nicht nur die Planungssicherheit und die Bereitschaft für Investitionen, sondern auch die Wohnraumversorgung und das Vertrauen der Betroffenen in die Entscheidungsträgerinnen.

Dreisnitz, Zürich

Zusammen mit der ASIG Wohngenossenschaft entwickeln wir seit 2020 unsere Dreispitz-Liegenschaften, die direkt an die Autobahneinhausung Schwamendingen angrenzen und sich im Gestaltungsplanperimeter «Ueberlandpark» befinden. Der Auftakt zu dieser gemeinsamen Entwicklungsplanung erfolgte mit einer Machbarkeitsstudie (2020) sowie einem zweistufigen Studienauftrag (2021–2023).

Auch in der Erneuerungsplanung Dreispitz war ISOS im Berichtsjahr ein bestimmendes Thema, wenn auch nicht im gleichen Ausmass wie beim Bergacker. So konnten wir den Fokus primär auf die Finalisierung des Vorprojekts legen. Parallel dazu haben wir die Zusammenarbeitsvereinbarung mit ASIG für die kommenden Phasen ausgearbeitet und unterzeichnet sowie die Termine und das weitere Vorgehen koordiniert. Die Baueingabe wird im Frühling 2026 erfolgen. Mit dem Rückbau der bestehenden Liegenschaften ist frühestens ab 2029 zu rechnen. Die zwei Mehrfamilienhäuser der Habitat 8000 umfassen insgesamt 77 Wohnungen, drei Ateliers, zwei zumietbare Zimmer sowie einen Gemeinschaftsraum.

Generalversammlung und Aktionariat

Die 23. ordentliche Generalversammlung der Habitat 8000 fand am 26. Juni 2025 traditionsgemäss im Zoo Zürich statt. Insgesamt durften wir zu diesem Anlass 56 Personen begrüßen. Neben der Behandlung der ordentlichen Traktanden stand die Genehmigung der Statutenrevision im Zentrum. Zweck dieser Revision war die Anpassung der Statuten an das neue Aktienrecht, das seit 2023 in Kraft ist. Die Änderungen umfassten im Wesentlichen die Stärkung der Corporate Governance sowie der Aktionärs- und Minderheitsrechte. Dazu kamen neue Bestimmungen für eine flexiblere Gestaltung der Generalversammlung, die nunmehr in virtueller oder hybrider Form durchgeführt werden kann. Die revidierten Statuten wurden von der Generalversammlung einstimmig genehmigt. Zum Abschluss der Generalversammlung wurden Peter Schmid (10 Jahre Präsident), Philip Blum (10 Jahre Geschäftsführer) und Ines Vogler (30 Jahre Habitat 8000) vom Verwaltungsrat mit einem Blumenstrauss und einem Präsent überrascht. Die Anwesenden verdankten die langjährige Verbundenheit und das grosse Engagement der Jubilare mit einem grossen Applaus.

Das Rahmenprogramm vor und nach dem offiziellen Teil kam wiederum sehr gut an. Anstelle der Zooführung gab Dr. Claudia Rudolf von Rohr, Geschäftsleitungsmitglied des Zoo Zürich, mit ihrem Referat einen spannenden Einblick in die Visionen und Perspektiven des «Zoo der Zukunft». Auch 2025 bleibt unsere Generalversammlung als geselliger Branchentreff mit persönlichem Austausch und vielfältigen fachlichen Diskussionen in Erinnerung.

«Auch im Geschäftsjahr 2025 konnte sich die Habitat 8000 gemäss Investitions- und Unternehmensstrategie weiterentwickeln und damit nahtlos an die erfolgreichen Vorjahre anknüpfen.»

Im Aktionariat gab es im Berichtsjahr keine Veränderungen. Es setzt sich nach wie vor aus gemeinnützigen Wohnbauträgern, regionalen Handwerksunternehmen sowie einigen Kleinaktionären zusammen. Die Stimmmehrheit liegt aufgrund der Stimmrechtsaktien weiterhin bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern. Sie verfügen gesamthaft über eine Stimmkraft von rund 76 Prozent. Die Übersicht über die Stimmrechtsaktionäre befindet sich auf Seite 25 dieses Geschäftsberichts.



→ Neben der Behandlung der ordentlichen Traktanden stand die Genehmigung der Statutenrevision im Zentrum der Generalversammlung 2025.



← Ines Vogler darf Philip Blum anlässlich der Generalversammlung 2025 mit einem Blumenstrauss zu seinem 10-jährigen Jubiläum als Geschäftsführer gratulieren.

Verwaltungsrat

Insgesamt hat der Verwaltungsrat im Geschäftsjahr 2025 sieben ordentliche Sitzungen einberufen. Im Zentrum stand dabei die Auseinandersetzung mit den laufenden Erneuerungsprojekten sowie die Statutenrevision. Gegenstand einer ausserordentlichen Sitzung war ausserdem die Gewährung eines Darlehens an die Stiftung Solinvest, eine der drei Solidaritätsstiftungen unseres Verbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz, in der Höhe von 3 Mio. Franken.

Im Oktober 2025 führte eine Weiterbildungsreise die Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung nach Luzern, um für einmal über den eigenen Tellerrand zu blicken. Die fachliche Auseinandersetzung mit dem genossenschaftlichen Wohnungsbau in Luzern und die Besichtigung von zwei Grossprojekten boten dabei inspirierende Impulse. Ausserdem führten der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung im Berichtsjahr eine Selbstevaluation ihrer Arbeit und derjenigen ihrer Kommissionen durch. Die Auswertung ergab ein stimmiges Bild und zeigt, dass die Zusammenarbeit nach wie vor als kollegial, kooperativ und professionell erlebt wird.

Per Stichtag setzte sich der Verwaltungsrat aus fünf Mitgliedern zusammen. 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 Seite 24 dieses Geschäftsberichts ersichtlich. Die Gesamtentschädigung des Verwaltungsrats betrug 2025 total rund 93'000 Franken, wobei 4'900 Franken auf die Finanz- und Verwaltungskommission und 21'800 Franken auf die Bau- und Entwicklungskommission entfielen.

Ausblick und Dank

Auch im Geschäftsjahr 2025 konnte sich die Habitat 8000 gemäss Investitions- und Unternehmensstrategie weiterentwickeln und damit nahtlos an die erfolgreichen Vorjahre anknüpfen. Der strategische Fokus liegt weiterhin auf der Erneuerung des Immobilienportfolios. Zu diesem Zweck werden bis 2035 rund 350 Mio. Franken investiert.

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

Organe und Mitarbeitende

Auch künftig gilt: Die Habitat 8000 setzt 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 Logis Suisse AG
Präsident Stiftung Soliterra
Präsident Verein Gemeingut Boden
Verwaltungsrat Edith Maryon AG
Verwaltungsrat equimo AG
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
Mitglied Baukommission Gemeinde 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
Vorstand Cooperative Housing International CHI
Stiftungsrätin Stiftung Domicil
Inhaberin Nathanea Elte Strategische
Immobilienberatung

Karin Schulte
Jahrgang 1970
Dipl. Natw. ETH
CAS Unternehmensführung UZH
Mitglied im Verwaltungsrat seit 2024
Weitere Mandate/Funktionen
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 De Cesaris, Bewirtschafterin
Tanja Starkermann, Bewirtschafterin
Stefania Campana, Sachbearbeiterin

Hauswartung
Amadeu da Cunha
Andrea Jenal
Sascha Jovanovic
Kristijan Juric
Alban Morina

Immobilienportfolio

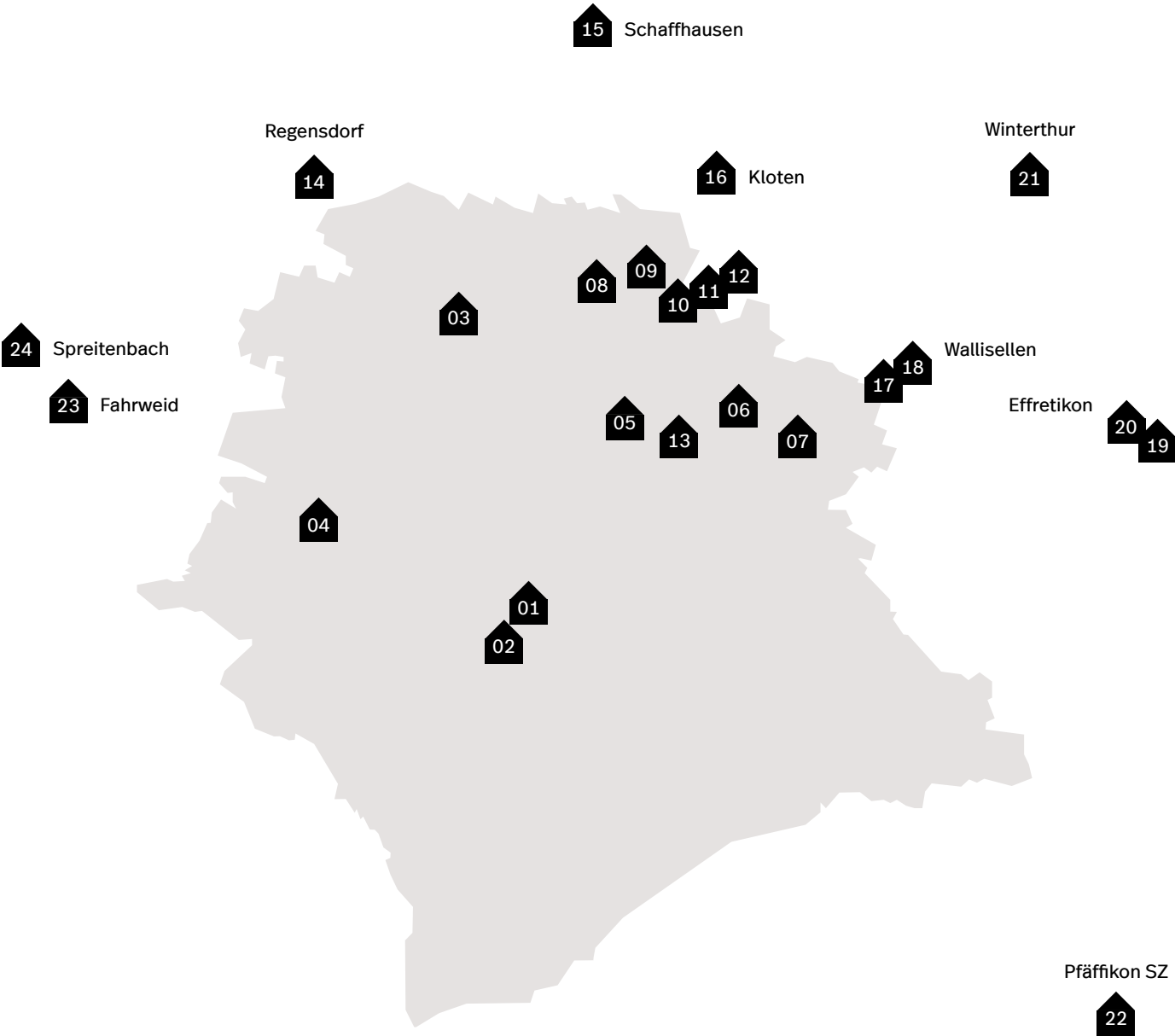
Wir erhalten und schaffen bezahlbaren Wohnraum in der Region Zürich.

				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					1		2	4	145	22		1		23	23672188	44660000	
8004 Zürich	Kanzlei-/Pflanzschulstrasse	1951	7	11		35	5	25	9								85	3			5	8	18787828	20131317	
8046 Zürich	Bergacker	1955	39	2		25	17	145		44							233	52		1	14	67	39684664	52487417	
8048 Zürich	Bachmattstrasse	1967	1	31													31	5			2	7	3572993	3366829	
8050 Zürich	Bernina-/Hofwiesenstrasse	1953	4	3	3	1	3	15	3	4		1					33	5			3	8	8532693	9345855	
8050 Zürich	Dreispietz	1952	6			18	18		18								54	25			5	30	8942140	11710789	
8051 Zürich	Altwiesen-/Dübendorfstrasse *																						3362000		
8052 Zürich	Birchstrasse	1969	6	28		16		10	30	18		10					112	69	16		11	96	34584878	31833950	
8052 Zürich	Ettenfeldstrasse	1976	2		6		6										12	8			1	9	4544770	3060000	
8052 Zürich	Sandacker I	2023	2				4		12			8					24	10	2			12	12190755	9560000	
8052 Zürich	Sandacker II	1934	1			1		1									2	5		1	1	7	3700000	1242243	
8052 Zürich	Sandacker III	1949	1						1	5							6	2			1	3	3900000	1973681	
8057 Zürich	Gorwiden	2018	4				3		18			14					35	28	3		3	34	18048906	18371278	
8105 Regensdorf	Ostring	1972	1			17		1	51					1			70	25		1		26	16881149	19736586	
8207 Schaffhausen	Herblingerstrasse/Dreispietz	1983	9			9			21			33		12			75	81	6		5	92	29194400	20299148	
8302 Kloten	Am Balsberg	1975	6	8		1	15		16			16					56	70	8	1	16	95	15166156	14552876	
8304 Wallisellen	Im Schwanen	1962	2					6		6							12	12			1	13	5455167	4063415	
8304 Wallisellen	Neue Winterthurerstrasse	1962	2			24		12									36	23			1	24	7461565	7465027	
8307 Effretikon	Bahnhofstrasse	1914	1					1		3			1				5	7		1	2	10	5527200	3134648	
8307 Effretikon	Bruggwiesenstrasse *																						2293200		
8400 Winterthur	Büelrain-/Gutstrasse	2018	2	1			8		9			5					23	13			5	18	12264248	12132173	
8808 Pfäffikon SZ	Churerstrasse	1993	8				8		16			48					72	135				135	33527179	26807770	
8951 Fahrweid	Wirtwisstrasse	1971	5			17		17		17							51	50	2		5	57	16475526	14757212	
8957 Spreitenbach	Rotzenbühlstrasse	1964	2	16					39			2	8				65	36			1	37	12762387	17498000	
Total			124	100	9	254	93	275	243	97		137	10	13	2	4	1237	686	37	6	82	811	340531992	348190214	

* Bauprojekt (Anlagewert entspricht Landwert, Stand 31.12.2025)

Immobilienportfolio

Alle Standorte in der Übersicht.



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

Finanzen

Bilanz

Aktiven			
in CHF	Anhang	31.12.25	31.12.24
Flüssige Mittel		857 815	2 345 986
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		49 339	33 015
Übrige kurzfristige Forderungen		96 657	94 036
Aktive Rechnungsabgrenzung	2.1	8 823 452	1 610 848
Umlaufvermögen		9 827 262	4 083 886
Finanzanlagen	2.2	3 035 000	35 000
Land und Gebäude	2.3	224 480 146	229 832 685
Baukonti		23 785 598	11 420 666
Anlagen und Einrichtungen		92 010	80 582
Anlagevermögen		251 392 754	241 368 933
Total Aktiven		261 220 017	245 452 819
Passiven			
in CHF	Anhang	31.12.25	31.12.24
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		521 740	211 683
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.4	1 322 806	1 023 806
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		119 295	142 241
Passive Rechnungsabgrenzung	2.5	5 497 819	5 566 088
Kurzfristiges Fremdkapital		7 461 660	6 943 817
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.6	179 394 456	170 717 262
Rückstellungen	2.7	43 830 711	40 000 622
Langfristiges Fremdkapital		223 225 167	210 717 884
Fremdkapital		230 686 827	217 661 702
Aktienkapital		3 350 000	3 350 000
Gesetzliche Gewinnreserve		1 375 178	1 163 306
Eigene Aktien	2.8	-100 000	-100 000
Gewinnvortrag		23 092 815	19 140 374
Jahresgewinn		2 815 197	4 237 438
Eigenkapital		30 533 190	27 791 117
Total Passiven		261 220 017	245 452 819

Erfolgsrechnung

in CHF	Anhang	31.12.25	31.12.24
Bruttomietzinsertrag		19 941 020	20 772 764
Leerstände		-441 901	-760 866
Sonstige betriebliche Einnahmen		116 506	116 745
Liegenschaftenertrag		19 615 625	20 128 643
Unterhalt und Reparaturen		-3 303 320	-2 825 185
Sonstiger betrieblicher Aufwand		-516 375	-541 065
Einlage in Erneuerungsfonds		-5 706 854	-4 185 715
Liegenschaftenaufwand		-9 526 548	-7 551 964
Personalaufwand Verwaltung	2.9	-1 048 462	-1 017 044
Entschädigung Verwaltungsrat	2.10	-70 944	-74 862
Mietaufwand		-179 795	-171 037
Büro- und Verwaltungsaufwand		-414 077	-423 337
Verwaltungsaufwand		-1 713 279	-1 686 279
Abschreibungen		-3 276 522	-3 777 057
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		5 099 277	7 113 343
Finanzaufwand		-1 552 434	-1 800 882
Finanzertrag		300	471
Betriebsergebnis vor Steuern		3 547 143	5 312 932
Direkte Steuern		-731 945	-1 075 493
Jahresgewinn		2 815 197	4 237 438

Geldflussrechnung

in CHF	31.12.25	31.12.24
Jahresgewinn oder Jahresverlust	2 815 197	4 237 438
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Anlagevermögen	3 276 522	3 777 057
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-16 323	8 239
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen	-45 225	-49 775
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	310 057	49 999
Veränderung kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	0	-13 000
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen	-91 215	760 614
Veränderung Rückstellungen	3 830 089	2 845 635
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	10 079 102	11 616 207
Investition Sachanlagen	-18 000 843	-7 188 555
Devestition Sachanlagen	530 500	0
Investition Finanzanlagen	-3 000 000	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-20 470 343	-7 188 555
Gewinnausschüttung an Aktionäre (Dividenden)	-73 125	-73 125
Kauf eigener Aktien	0	0
Verkauf eigener Aktien	0	0
Geldabflüsse aus kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	299 000	0
Geldzuflüsse aus langfristigen Finanzverbindlichkeiten	8 677 194	0
Geldabflüsse aus langfristigen Finanzverbindlichkeiten	0	-4 848 806
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	8 903 069	-4 921 931
Veränderung der flüssigen Mittel	-1 488 171	-494 278
Nachweis		
Bestand flüssige Mittel am 1. Januar	2 345 986	2 840 264
Kursdifferenzen auf Bestand der flüssigen Mittel	0	0
Bestand flüssige Mittel am 31. Dezember	857 815	2 345 986
Veränderung der flüssigen Mittel	-1 488 171	-494 278

Anhang zur Jahresrechnung

1 Grundsätze der Rechnungslegung und der Bewertung

1.1 Allgemein

Die Jahresrechnung 2025 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	31.12.25	31.12.24
Nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten	1 635 137	1 598 100
Anzahlung Kaufgeschäft Pflanzschulstrasse, 8004 Zürich	7 170 000	-
Diverses	18 315	12 748
Total	8 823 452	1 610 848

2.2 Finanzanlagen

in CHF	31.12.25	31.12.24
Anteilschein EGW	5 000	5 000
Anteilschein Baugenossenschaft mehr als wohnen	30 000	30 000
Darlehen gegenüber Nahestehenden (Stiftung Solinvest)	3 000 000	-
Total	3 035 000	35 000

2.3 Land und Gebäude

in CHF	31.12.25	31.12.24
Land	70 883 868	71 414 368
Gebäude	269 648 124	283 866 396
Kumulierte Wertberichtigungen auf Gebäude	-116 051 846	-125 448 080
Total	224 480 146	229 832 685

2.4 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.25	31.12.24
Amortisation von Hypotheken und Darlehen	1 322 806	1 023 806

2.5 Passive Rechnungsabgrenzung

in CHF	31.12.25	31.12.24
Vorausbezahlte Mietzinse	-1 575 984	-1 607 649
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten	-2 213 378	-2 081 330
Diverses	-1 708 457	-1 877 109
Total	-5 497 819	-5 566 088

Anhang zur Jahresrechnung

2.6 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.25	31.12.24
Hypotheken und Darlehen	163 444 456	161 731 262
Anleihen EGW	15 800 000	7 800 000
Darlehen BWO	–	1 036 000
Nachrangige Darlehen	150 000	150 000
Total	179 394 456	170 717 262

2.7 Rückstellungen

in CHF	31.12.25	31.12.24
Erneuerungsfonds	43 828 085	39 997 246
Sonstige Rückstellungen	2 625	3 375
Total	43 830 710	40 000 621

2.8 Eigene Aktien

in CHF	31.12.25	31.12.24
Bestand 01.01.	100 000	100 000
Verkäufe	–	–
Käufe	–	–
Total	100 000	100 000

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

2.9 Personalaufwand Verwaltung

in CHF	31.12.25	31.12.24
Personalaufwand Verwaltung	1 132 449	1 173 543
Aktivierte Eigenleistungen	–83 987	–156 499
Total	1 048 462	1 017 044

2.10 Entschädigung Verwaltungsrat

in CHF	31.12.25	31.12.24
Entschädigung Verwaltungsrat	60 375	62 725
Sozialleistungen Verwaltungsrat	5 669	5 837
Entschädigung Finanzkommission	4 900	6 300
Entschädigung Bau- und Entwicklungskommission	21 800	27 325
Total	92 744	102 187

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

	31.12.25	31.12.24
Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	12	12

3.2 Nicht bilanzierte Miet- und Leasingverpflichtungen

in CHF	31.12.25	31.12.24
Nicht bilanzierte Miet- und Leasingverpflichtungen		
Bis 1 Jahr	155 770	155 770
2 bis 5 Jahre	518 152	623 078
Über 5 Jahre	–	50 843
Total	673 922	829 691

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	31.12.25	31.12.24
Buchwert der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten Liegenschaften	199 824 954	189 953 510
Nominalwert der auf Liegenschaften verpfändeten Schuldbriefe	217 014 875	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	31.12.25	31.12.24
Zugeteilt an Verwaltungsräte und Geschäftsleitung per 01.01.	25 000	30 000
Veränderung im Geschäftsjahr	–	–5 000
Total	25 000	25 000

Die per Stichtag von den Verwaltungsräten und Geschäftsleitung gehaltenen Aktien umfassen 25 (Vorjahr 25) Aktien mit einem Nennwert von CHF 1 000.

3.5 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Kaufvertrag für die Liegenschaften Pflanzschulstrasse 45/47, 8004 Zürich, mit einer Anzahlung von CHF 7 170 000, wurde im Geschäftsjahr 2025 beurkundet. Die Eigentumsübertragung erfolgte per 23.04.2026. Ansonsten bestehen keine weiteren wesentliche 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	31.12.25	31.12.24
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	25 908 013	23 377 812
Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Ausrichtung einer Dividende von 1.75 % (Vorjahr 2.25 %)*	56 875	73 125
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	140 760	211 872
Vortrag auf neue Rechnung	25 710 378	23 092 815
	25 908 013	23 377 812

* 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 2025 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. Demnach 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, 28. April 2026

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

Impressum

Herausgeber

Habitat 8000 AG

Gestaltung

Raphael Meier

Interviews / Lektorat

Clau Isenring

Titelbild / Bilder Seite 12 & 13

Anja Wurm Photography

Bilder Seite 6

indievisual AG

Bilder Seite 8

Bergacker: André Maurer

Dreispitz: Luca Selva Architekten

Corrodi-Haus: ZVG

Herblingerstrasse/Dreispitz: ZVG

Brauer-/Hohlstrasse: ZVG

Altwiesen-/Dübendorfstrasse: studio blomen

Bachmattstrasse: ZVG

Bruggwiesenstrasse: Filippo Bolognese Images

Druck

OK Haller Druck AG

Habitat 8000 AG

Limmatstrasse 107

8005 Zürich

T 044 268 10 68

info@habitat8000.ch

habitat8000.ch

