



Jahresbericht 2024



VITASANA
BAUGENOSSENSCHAFT



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Einladung und Anträge	4
01 Vorwort des Präsidenten	6
02 Generalversammlung 2024	8
03 Bericht der Baukommission	13
04 Veranstaltungen	14
05 Vitaträff	18
06 Berichte aus den Siedlungen	20
07 Verwaltung	24
08 Interview	26
09 Bilanz	30
10 Erfolgsrechnung	32
11 Anhang zur Jahresrechnung	33
12 Verwendung des Bilanzgewinnes	36
13 Bericht der Revisionsstelle	37
14 Erneuerungs- und Amortisationsfonds	38
15 Hypotheken und Darlehen	39
16 Übersicht über die Mietobjekte	39
17 Liegenschaften	40
18 Organisation	41

Einladung zur 81. Ordentlichen Generalversammlung

auf Freitag, 6. Juni 2025, Türöffnung um 18.30 Uhr, Nachtessen um 19.00 Uhr,
Generalversammlung um 20.30 Uhr im Kirchgemeindehaus Schwamendingen,
Stettbachstr. 58, 8051 Zürich-Schwamendingen

Traktanden:

1. Wahl der Stimmzähler*innen und Protokollprüfer*innen
2. Jahresgeschäfte
 - 2.1 Jahresbericht 2024
 - 2.2 Jahresrechnung und Bilanz 2024
 - 2.3 Bericht der Revisionsstelle und Abnahme der Jahresrechnung 2024
 - 2.4 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
 - 2.5 Entlastung der Geschäftsführung und des Vorstandes
3. Wahl der Revisionsstelle
4. Anträge
5. Diverses

Der Vorstand

Angemeldete Genossenschaftler*innen erhalten beim Saaleingang einen Stimmrechtsausweis (pro Wohnung ein Stimmrecht). Stellvertretung ist nach Artikel 272 der Statuten gestattet. Nachtessen vor der Generalversammlung nur für angemeldete Personen.

Antrag zur Statutenänderung

Frau Mahsa Hedinger hat einen Antrag auf Änderung der Statuten gestellt, um einen Assistenzhund in ihrem Haushalt halten zu können. Dieser Hund ist ein Hilfsmittel für Menschen mit einer anerkannten Beeinträchtigung und wird von der Invalidenversicherung zur Verfügung gestellt.

Der Antrag von Frau Mahsa ist mit zwei Anträgen verbunden, die nacheinander zur Abstimmung kommen. Im ersten Schritt wird über Antrag 1 entschieden. Dieser beinhaltet die Anpassung von Artikel 36 des Tierhaltereglements, der die Bedingungen für das Halten von Hunden festlegt.

Nur bei einer Annahme von Antrag 1 gelangt Antrag 2 zur Abstimmung. Dieser sieht vor, dass künftige Änderungen des Tierhaltereglements ohne weitere Abstimmung dem Vorstand übertragen werden.

Der Vorstand befürwortet den Antrag von Frau Hedinger.

Wir bitten Sie, sich im Vorfeld der Generalversammlung mit dem nebenstehenden Antrag vertraut zu machen, um eine fundierte Entscheidung treffen zu können. Ihre Teilnahme und Ihre Stimme sind für die zukünftige Ausrichtung unserer Genossenschaft von grosser Bedeutung.



Zürich, 30. Januar 2025

Antrag auf Statutenänderung betreffend Tierhaltung

Die Genossenschafterin Mahsa Hedinger hat ordnungsgemäss und fristgerecht einen Antrag auf Statutenänderung für die Generalversammlung vom 6. Juni 2025 gestellt.

Aktueller Wortlaut von Art. 36 «Tierhaltung» der Statuten:

Art. 36 Tierhaltung

1 Das Halten von Hunden ist verboten. Über das Halten von anderen Haus- und Kleintieren, die sich ausschliesslich im Mietobjekt aufhalten, erlässt der Vorstand ein besonderes Reglement.

Begründung des Änderungsantrages:

Der Antrag sieht vor, das generelle Hundeverbot in den Statuten zu lockern, um eine Ausnahme für offiziell anerkannte und speziell ausgebildete Assistenzhunde zu schaffen. Diese Hunde sind ein Hilfsmittel für Menschen mit anerkannten Einschränkungen und unterstützen z. B. in den Bereichen Mobilität, Autismus und Blindheit. Die Ausnahme soll dabei restriktiv gehandhabt werden und klar geregelten Vorgaben unterliegen.

Der Vorstand schlägt vor, sowohl die Statuten wie auch das Tierhaltungsreglement anzupassen. In den Statuten soll dem Vorstand die Möglichkeit zur Prüfung und Bewilligung von Ausnahmen sowie die generelle Kompetenz zur Regelung der Tierhaltung übertragen werden. Der Vorstand wird die Bedingungen für Ausnahmegenehmigungen im Tierhaltungsreglement definieren.

Antrag 1: Statutenänderung betreffend Kompetenzdelegation an den Vorstand – Zustimmung der GV notwendig

Falls die Genossenschafter zustimmen, lautet Art. 36 «Tierhaltung» der Statuten neu:

Art. 36 Tierhaltung (neu)

1 Das Halten von Hunden ist grundsätzlich verboten.

2 Der Vorstand kann Ausnahmen bewilligen. Diese Ausnahmen sowie die Regeln für die Haltung von anderen Haus- und Kleintieren, die sich ausschliesslich im Mietobjekt aufhalten, erlässt der Vorstand in einem separaten Tierhaltungsreglement.

Antrag 2: Tierhaltungsreglement – nur informelle Zustimmung der GV notwendig, falls Antrag 1 angenommen wird, da Regelungen zukünftig in der Kompetenz des Vorstandes liegen.

Falls die Genossenschafter der Statutenänderung zustimmen, wird das Tierhaltungsreglement um folgenden Text ergänzt (Änderungen am Tierhaltungsreglement liegen bei Annahme des Antrages 1 zukünftig in der Kompetenz des Vorstandes):

Das Halten von Hunden ist verboten. Der Besuch von Familienangehörigen mit einem Hund (z.B. ausnahmsweise am Wochenende oder ferienhalber) ist jedoch erlaubt.

Der Vorstand kann Ausnahmen bewilligen für Personen mit einer von der Invalidenversicherung (IV) bestätigten Einschränkung, die einen speziell ausgebildeten Assistenzhund besitzen, der von der IV nachweislich als Hilfsmittel anerkannt und finanziell unterstützt wird.

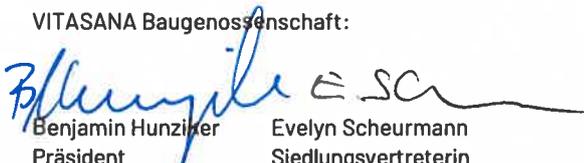
Die Halter solcher Hunde sind verpflichtet, folgende Bedingungen einzuhalten:

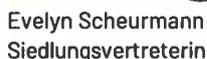
- a) Assistenzhunde müssen auf den Arealen der Genossenschaft Vitasana stets an der Leine geführt werden.
- b) Sie müssen die Anforderungen an Sauberkeit, Ruhe, Sicherheit und Rücksichtnahme erfüllen.
- c) Bei Verstössen gegen diese Auflagen behält sich der Vorstand das Recht vor, die erteilte Bewilligung zu widerrufen.

Das Halten von anderen Haus- und Kleintieren, die sich ausschliesslich im Mietobjekt aufhalten, wird wie bisher ebenfalls im Tierhaltungsreglement geregelt.

Ich stimme der Statutenänderung betreffend Kompetenzdelegation zur Regelung der Tierhaltung an den Vorstand (Antrag 1) als Statutenänderung und dem obigen Textvorschlag für Artikel 36 «Tierhaltung (neu)» (informeller Antrag 2) zu.

VITASANA Baugenossenschaft:


Benjamin Hunziker
Präsident


Evelyn Scheurmann
Siedlungsvertreterin


Mahsa Hedinger
Genossenschafterin

Jahresbericht 2024 des Präsidenten



Benjamin Hunziker
Präsident

*Liebe Genossenschafterinnen,
liebe Genossenschafter*

Veränderungen, Anpassungen an neue Gegebenheiten und Generationenwechsel gehören in allen Bereichen unseres Lebens dazu. Auch die VITASANA Baugenossenschaft durfte im 2024 davon erfahren und das nicht zu knapp.

Vorstandstätigkeiten

An der Generalversammlung vom 7. Juni 2024 wurde bereits ein weiterer Schritt im Bereich des Generationenwechsels vollzogen. Barbara Siegfried trat nach 12 Jahren aus dem Vorstand zurück. Eine lange Zeit, in der die VITASANA immer auf Barbara zählen konnte und sie mit ihrer menschlichen und klaren Meinung viele positive Inputs in den Vorstand einbrachte. Anstelle von Barbara Siegfried wurde Roman Bannwart neu in den Vorstand gewählt. Mit einem gesunden Tatendrang und einer raschen Auffassungsgabe übernahm Roman das Amt des Aktuars. Einmal mehr ist es der VITASANA gelungen, einen Wechsel im Vorstand gut und effizient zu besetzen und mit Roman Bannwart eine geeignete Persönlichkeit zu finden, welche die notwendigen Kompetenzen im Vorstand sehr gut ergänzt und sich rasch in das Vorstandsteam integriert hat.

Während meiner geplanten zweimonatigen Auszeit im Frühjahr 2024 wurde ich im Vorstand durch

unsere Vizepräsidentin Anja Lefèvre vertreten. An dieser Stelle möchte ich mich bei allen Vorstandsmitgliedern herzlich bedanken! Ohne einen so gut aufgestellten und kompetenten Vorstand wäre diese Zeit nicht so reibungslos verlaufen.

Ein weiteres Novum folgte im September, nämlich unser Strategietag mit Vorstand und Geschäftsführung. Abseits vom Tagesgeschäft haben wir uns mit den Werten, der Kultur und der Zukunft von VITASANA auseinandergesetzt. Mit kleineren Kernteams wollen wir uns auf einzelne Themen fokussieren, diese weiterentwickeln und zukunftsweisende Ideen und Projekte in der VITASANA erfolgreich umsetzen. Die Umsetzung der zukünftigen Strategie benötigt neue Fähigkeiten und Kapazitäten, was zu einem Wechsel in der Geschäftsführung führte.

Geschäftsstelle und Geschäftsleitung

Wie bereits im letzten Jahresbericht beschrieben, standen bei VITASANA einige Projekte an. Diese wurden auch im Jahr 2024 weitergeführt und zum Teil bereits erfolgreich abgeschlossen. Vor allem die Erneuerung und Umstellung des neuen ERP-Systems auf Abalmmo sowie die Erneuerung der IT-Hardware beanspruchten viele Ressourcen aller Projektbeteiligten im Tagesgeschäft.

Mit dem Entscheid, die Geschäftsleitung neu zu organisieren, haben wir uns nach einem mehrstufigen Evaluationsverfahren mit zahlreichen Bewerbungen für Robert Widmer entschieden. Robert Widmer ist eine Persönlichkeit mit langjähriger Erfahrung in der genossenschaftlichen Führung. Sein Tatendrang und seine aktive Umsetzung, die ihm übertragenen Aufgaben, seine Erfahrungswerte sowie die offene und proaktive Haltung gegenüber seinen Mitmenschen haben uns überzeugt. Mit diesem personellen Wechsel erhofft sich der Vorstand wieder eine klare Führung im operativen Alltag, mit dem nötigen Gespür für alle Mitarbeitenden und einer «dienstleistungsorientierten» Haltung, die Sie hoffentlich schon bei den ersten Kontakten mit Herrn Widmer kennenlernen durften.

Wir freuen uns auch, dass Martin Jodl bereit ist, die Nachfolge von Roger Gfeller per 1. Januar 2028 anzutreten. Martin hat sich als geeignete Person erwiesen und übernimmt nun schrittweise die Aufgaben von Roger. Auch die wichtige Aufgabe als Sicherheitsverantwortlicher in der VITASANA nimmt Martin Jodl sehr gewissenhaft wahr. Beim Umbau-Projekt in Schwerzenbach ist Martin das Bindeglied zwischen dem Architektenteam und der Baukommission. Wichtige Erfahrungswerte für Martin sind auch bei dieser Aufgabe garantiert! Ende 2024 haben wir zudem entschieden, dass Loredana Valencia als neue Mitarbeiterin am Empfang und als kaufmännische Sachbearbeiterin das VITASANA Team verstärken wird.

Für die im Jahr 2024 geleistete Arbeit möchte ich mich bei allen VITASANA-Mitarbeitenden herzlich bedanken. Jede und jeder von euch trägt zum guten Gelingen des Alltags, zum guten Betriebsklima und zur engagierten und korrekten Arbeit bei. Ohne euch würde es nicht funktionieren, ohne euch würde die VITASANA nicht so gut dastehen! Bravo!

Betriebsgeschehen / Projekte

An neuen Projekten mangelte es auch 2024 nicht. Man könnte fast meinen, es müsse alles auf einmal neu gemacht werden. Es braucht da und dort den nötigen Abstand und auch ein gesundes Verhältnis zum Thema «Prioritäten setzen».

Ein sicherlich für alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter sichtbares Projekt ist der Vita Träff an der Winterthurerstrasse 659. Petra Minder und Claudia Baumann setzen in den Räumlichkeiten der ehemaligen Ladenkirche neue Akzente und probieren neue Angebote aus. Aller Anfang ist schwer und braucht immer wieder neue Ideen und Ausdauer. Schauen Sie doch einfach mal vorbei, zum Beispiel beim Power Yoga! Neu finden Sie alle Details mit Datum und Zeit auf unserer Homepage www.vitasana.ch.

Das Umbauprojekt Schwerzenbach geht nun 2025 in die Realisierungsphase. Die Vorabklärungen, die

Offertphase und die Vergabegespräche haben 2024 stattgefunden. Nun kann es also losgehen und bald heizen wir auch in Schwerzenbach «gasfrei» und produzieren unseren eigenen Solarstrom!

Ein Höhepunkt im Jahr 2024 war sicher das 80-Jahr-Jubiläum der VITASANA. Bei strömendem Regen wurde am 6. Juli 2024 unter dem Dach der Einstellhalle am Burriweg gefeiert. Das schlechte Wetter hat euch, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, nicht davon abgehalten, zahlreich die feinen und vielfältigen Köstlichkeiten zu geniessen, beim Fussballmatch der Schweizer Nati mitzufiebern und fleissig das Tanzbein zu schwingen. Auch dem Fest-OK gebührt ein herzliches Dankeschön für dieses schöne und würdige Fest!

Ausblick

Für das Jahr 2025 wünsche ich der VITASANA etwas weniger Projekte und Hektik, dafür umso mehr Energie für die Konsolidierung der eingeschlagenen Wege, für die Pflege der Werte und der Kultur dieser Genossenschaft. Diese Punkte können nicht nur an den Vorstand delegiert werden, dazu braucht es jede und jeden Einzelnen, seien es alle Mitarbeitenden oder die vielen Menschen, die in den VITASANA Siedlungen leben – eben alle. Danke für Euren Beitrag!

Ihnen allen wünsche ich alles Gute, gutes Wohnen in der VITASANA und beste Gesundheit.

Freundliche Grüsse

Benjamin Hunziker
Präsident

Protokoll der ordentlichen 80. Generalversammlung

Freitag, 7. Juni 2024, 20.30 Uhr, Kirchgemeindehaus Schwamendingen,
Stettbachstrasse 58, 8051 Zürich-Schwamendingen

Einladung

Die VITASANA Baugenossenschaft Zürich, Winterthurerstrasse 659, 8051 Zürich, hat termingerecht zur 80. Generalversammlung durch den nachstehenden Vorstand eingeladen:

Benjamin Hunziker, Evelyn Scheurmann, Ralph Fischer, Hans-Rudolf Vettiger, Anja Lefèvre, Andreas Hönger, Barbara Siegfried; sowie Geschäftsführerin Katia Martinelli, Technischer Verwalter Roger Gfeller und Laura Locher, städtische Vertreterin.

Vorsitz	Benjamin Hunziker, Präsident
Protokoll	Barbara Siegfried
Anwesend	Genossenschafter*innen und Gäste 250
	davon stimmberechtigt 181

Traktanden

1. Begrüssung, Wahl der Stimmzähler*innen und Protokollprüfer*innen
2. Jahresgeschäfte
 - 2.1 Jahresbericht 2023
 - 2.2 Jahresrechnung 2023
 - 2.3 Bericht der Revisionsstelle und Abnahme der Jahresrechnung 2023
 - 2.4 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
 - 2.5 Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsleitung (Décharge)
3. Wahlen
 - 3.1 Ersatzwahl eines Vorstandsmitglieds
 - 3.2 Wahl der Revisionsstelle
4. Anträge von Mitgliedern
5. Verschiedenes

Begrüssung

Der Präsident Benjamin Hunziker begrüsst nach dem Nachtessen um 20.30 Uhr die anwesenden Genossenschafter*innen sowie folgende Gäste:

- Herrn Michael Bugs, Revisionsstelle Ernst & Young AG
- Frau Laura Locher, Stadt Zürich

Entschuldigungen: diverse Genossenschaftsfamilien gemäss separater Liste.

Der Präsident bedankt sich für den guten Besuch und das Interesse am Wohlergehen unserer Baugenossenschaft.

Vorbemerkungen

Der Präsident macht die üblichen Bemerkungen zum Ablauf der anstehenden Traktanden gemäss der Einladung im Jahresbericht. Die allgemeinen Feststellungen (Artikel 25 bis 28 der Statuten) zum Verlauf der Generalversammlung sind auf der Rückseite des gelben Stimmrechtsausweises aufgedruckt, den alle Stimmberechtigten am Eingang erhalten haben, und müssen deshalb nicht vorgelesen werden.

Es gibt hierzu keine Wortmeldungen, Änderungswünsche oder Fragen.

1. Wahl der Stimmzähler*innen und Protokollprüfer*innen

Die Stimmzähler*innen werden einstimmig gewählt.

Stimmzähler / Protokollprüfer sind:

- Tischreihe 1: Herr Nicola Ruggiero
 Tischreihe 2: Herr Michael Karrer
 (inkl. Vorstandstisch)
 Tischreihe 3: Herr Adrian Weninger
 Tischreihe 4: Herr Roland Lütolf
 Tischreihe 5: Herr David Winkler
 Tischreihe 6: Herr Ernst Tschanz

2. Jahresgeschäfte

2.1 Jahresbericht 2023

Vorwort des Präsidenten Benjamin Hunziker

- Nachzulesen auf den Seiten 4 und 5 des Jahresberichts.
- Seite 6: Letzte GV: Es waren 266 Genossenschafter*innen anwesend, davon 183 stimmberechtigt.
- Der Präsident weist darauf hin, dass seit Einführung des neuen Datenschutzgesetzes keine persönli-

chen Daten von Genossenschafter*innen mehr im Jahresbericht erscheinen.

- Seite 11: Bericht aus der Baukommission: Ausser der energetischen Gebäudehüllensanierung der Siedlung Schwerzenbach sind keine grösseren Bauprojekte geplant.
- Seiten 12 – 15: Der Präsident bedankt sich bei Ursula Egg für die zahlreichen Veranstaltungen im Rahmen des Senioren-Forums und weist auf das 80-Jahr-Jubiläumfest hin, dass am 6. Juli 2024 am Burriweg stattfinden wird.

Berichte aus den Siedlungen

Nachzulesen ab Seite 16 des Jahresberichts.

- Die vier Siedlungsvertreter*innen berichten nacheinander über das vergangene Jahr in ihren Siedlungen.

Es werden keine weiteren Auskünfte verlangt.

Verwaltung

Die Geschäftsführerin Katia Martinelli führt folgende Punkte aus:

- Ab Seite 22 im Jahresbericht

Mietzinserhöhung

Im Herbst 2023 wurden die Mietzinsen das erste Mal seit einigen Jahren für alle Siedlungen neu ausgerechnet und festgelegt. Die Mietzinserhöhung ist per 1. April 2024 erfolgt. Folgende Gründe haben zu der Erhöhung geführt:

- Anstieg Gebäudeversicherungswerte um 16% wegen starker Bauteuerung
- wertvermehrende Investitionen seit 2017, die noch nicht auf die Mietzinsen überwältzt worden sind
- Auslaufen von Subventionen Bund/Kanton/Gemeinde für subventionierte Wohnungen in den Familiensiedlungen, Amortisationen von kantonalen Darlehen.

Bei den subventionierten Wohnungen wären Erhöhungen bis über 20% möglich gewesen. Der Vorstand

hat aufgrund der soliden finanziellen Lage unserer Genossenschaft entschieden, die Mietzinsen bei allen Siedlungen bis maximal 14% zu erhöhen.

Depositenkasse

Der Stand der Depositenkonti hat im 2023 um knapp Fr. 600'000.00 abgenommen. Das allgemeine Zinsumfeld ist für Sparer wieder attraktiver geworden. Der Vorstand hat unter anderem deswegen entschieden, den Zinssatz für Depositenkonti auf 1.50% zu erhöhen. Seit dem 1. April 2024 gilt das neue Depositenkassenreglement. Die wichtigste Änderung für die Depositäre: Neu gilt die Höchsteinlage pro Konto von Fr. 300'000.00, nicht mehr pro Familie.

Neues Datenschutzgesetz

Seit dem 1. September 2023 gilt das neue Datenschutzgesetz. Es soll die Daten von natürlichen Personen noch besser schützen und den Betroffenen mehr Rechte gewähren.

Die wichtigsten Anpassungen aufgrund des neuen Gesetzes:

- Es wurden neue «Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag» eingeführt. Die neuen AGB werden nächste Woche an alle Mieter*innen per Post versendet.
- Im Jahresbericht werden keine Geburten von Kindern oder Todesfälle mehr publiziert. Persönliche Daten sollen für Drittpersonen nicht einsehbar sein.
- Damit wir Fotos im Jahresbericht oder auf der Homepage publizieren dürfen, brauchen wir das Einverständnis der abgebildeten Person. Dies ist bei grossen Veranstaltungen nicht möglich. In solchen Fällen schreiben wir auf die Einladung, dass jede/r, die/der an der Veranstaltung teilnimmt, automatisch mit der Veröffentlichung ihres/seines Fotos einverstanden ist.
- Bei jedem Abschluss eines neuen Mietvertrags oder bei der Eröffnung von Depositenkonti wird ein Ausweis verlangt, damit wir die angegebenen Daten überprüfen können.

Schlussbemerkung des Präsidenten

Die VITASANA darf auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken und dankt allen Genossenschaftsfamilien für Ihr Vertrauen in unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und den Vorstand.

Es gibt keine Wortmeldungen zum Jahresbericht. Der Jahresbericht 2023 wird einstimmig genehmigt.

2.2 Jahresrechnung 2023

- Seiten 24 – 33 im Jahresbericht
- Bericht der Revisionsstelle auf Seite 30

Kassier Ralph Fischer erklärt die Bilanz und die Jahresrechnung 2023 und weist auf eine solide, stabile Bilanz und ein tiefes Risikoprofil hin. Die Jahresrechnung für das Geschäftsjahr 2023 schloss mit einem Jahresgewinn von CHF 3'894.19.

Es gibt keine Fragen hierzu aus der Versammlung.

2.3 Bericht der Revisionsstelle und Abnahme der Jahresrechnung 2023

Benjamin Hunziker verweist auf den Bericht der Revisionsstelle. Die Prüfung erfolgte entsprechend den gesetzlichen Vorgaben. Es werden keine Fragen oder Ergänzungen aus der Versammlung vorgebracht. Benjamin Hunziker nimmt dies zur Kenntnis und dankt dem Team der Firma Ernst & Young AG für die Rechnungsprüfung und den abgegebenen Bericht. Benjamin Hunziker empfiehlt der Versammlung die Genehmigung der Jahresrechnung 2023 laut Statuten Art. 25d.

Die Jahresrechnung 2023 wird einstimmig genehmigt.

Benjamin Hunziker dankt allen Stimmenden für das Vertrauen, das sie der Geschäftsführung mit der Annahme der Jahresrechnung entgegenbringen.

2.4 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Seite 29 im Jahresbericht.

Der GV stehen zur Verfügung:

Gewinnvortrag	Fr. 49'716.65
Jahresgewinn	Fr. 3'894.19
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	Fr. 53'610.84
./.. Zuweisung an die gesetzliche Reserve	Fr. -4'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	Fr. 49'610.84

Es gibt keine Wortmeldungen zu diesem Vorschlag. Die Verwendung des Bilanzgewinnes gemäss Antrag des Vorstandes wird einstimmig genehmigt.

2.5 Entlastung des Vorstands und der Geschäftsleitung (Décharge)

Der Vorstand stellt den Antrag für die Entlastung des Vorstands und der Geschäftsleitung gemäss Art. 25e der Statuten.

Es gibt keine Wortmeldungen zu diesem Antrag. Die Versammlung erteilt die Décharge dem Vorstand und der Geschäftsleitung einstimmig.

Der Präsident Benjamin Hunziker dankt allen Genossenschaftler*innen für das Vertrauen, das sie dem Vorstand und der Geschäftsleitung mit der Entlastung entgegenbringen.

3. Wahlen

3.1 Ersatzwahl eines Vorstandsmitglieds

Es tritt aus dem Vorstand zurück:

Barbara Siegfried, 1963, Aktuarin, tritt nach 12 Jahren aus dem Vorstand zurück und wird vom Präsidenten mit einer Laudatio verabschiedet.

Neu zur Wahl als Aktuar für die verbleibende Amtsperiode bis 2026 bewirbt sich respektive schlägt der Vorstand der Versammlung vor:

Herr Roman Bannwart, 1986, Glattwiesenstrasse 204.

Herr Roman Bannwart stellt sich der Versammlung vor.

Es gibt keine Fragen und keine weiteren Bewerbungen aus der Versammlung.

Mit einer überzeugenden Einstimmigkeit wird Herr Roman Bannwart zum Vorstandsmitglied der VITASANA Baugenossenschaft in der Funktion des Aktuars für die Jahre 2024–2026 gewählt. Herzliche Gratulation!

3.2 Wahl der Revisionsstelle

Die Wahl der Revisionsstelle ist dieses Jahr fällig. Seit vielen Jahren wird dieses Mandat durch die Firma Ernst & Young AG wahrgenommen. Die VITASANA Baugenossenschaft möchte auch für das Geschäfts-

jahr 2024 der Firma Ernst & Young AG ihr Vertrauen aussprechen.

Die Wahl erfolgt für die Kontrolle des Geschäftsjahrs 2024.

Es gibt keine Wortmeldungen zu diesem Antrag.

Die Wahl der Revisionsstelle gemäss Antrag des Vorstandes wird einstimmig genehmigt.

4. Anträge

Anträge von Genossenschaftler*innen müssen bis 31.12. des Geschäftsjahrs eingereicht werden.

Es liegen keine Anträge vor, auch seitens des Vorstandes nicht.

5. Verschiedenes

Dazu gibt es keine Wortmeldungen aus der Versammlung, von der Revisionsstelle, den Stimmenzähler*innen, der Geschäftsführerin und den Vorstandsmitgliedern.

Schlussfrage des Präsidenten:

«Haben Sie Einwände gegen die Beschlüsse der GV oder zur Versammlungsführung anzubringen? Wenn ja, dann bitte ich Sie, Ihren Einwand jetzt vorzutragen.»

Es gibt keine Wortmeldungen.

Schlusswort

Der Präsident Benjamin Hunziker bedankt sich bei/für:

- der Kirchgemeinde Schwamendingen (Hinweis aus der Versammlung: Kirchenkreis 12, nicht mehr Kirchgemeinde), die der VITASANA in ihrem Saal Gastrecht gewährt
- dem Hausverwalter und seinen Mitarbeitern für die Vorbereitung des Saales
- allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der VITASANA für die das ganze Jahr geleistete Arbeit und die Vorbereitungsarbeiten zu dieser GV
- Herrn Roger Gfeller mit seinem Team für die Organisation und den Service des Nachtessens
- den Gästen für ihre Teilnahme und das Interesse an der VITASANA Baugenossenschaft
- den Blumenschmuck, mit dem Hinweis, dass die Blumen mitgenommen werden dürfen und ein freiwilliger Beitrag abgegeben werden kann, der von der VITASANA verdoppelt und der Stiftung RGZ gespendet wird.

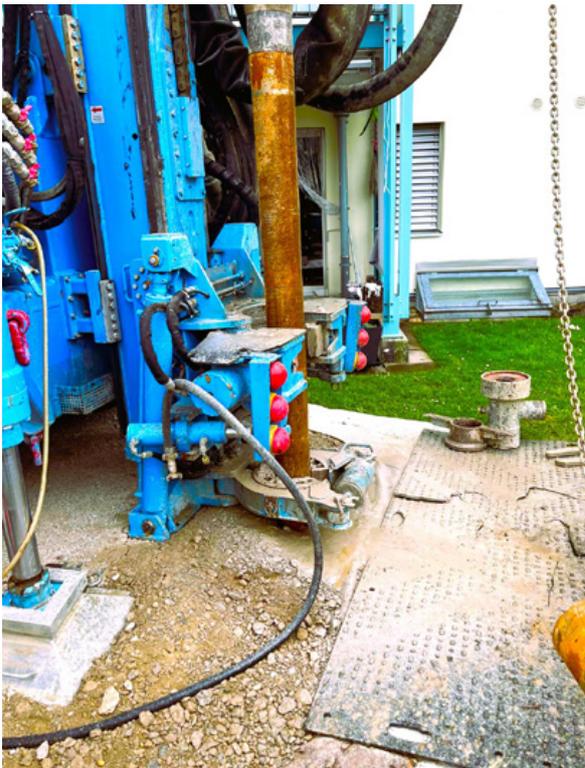
- den aktiven Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern für ihr Interesse am Wohlergehen der VITASANA, was sie mit dem Besuch dieser GV bekräftigt haben.

Der Präsident Benjamin Hunziker wünscht den Anwesenden alles Gute und beste Gesundheit!

Er erklärt die Generalversammlung um 21.30 Uhr für beendet.



Bericht der Baukommission Umbauprojekt «Siedlung Schwerzenbach»



Das Umbauprojekt in und um die Siedlung Schwerzenbach wird im Jahr 2025 endlich realisiert. Geplant sind ein neues Dach mit Sonnenkollektoren, eine neue und wieder schöne Gebäudehülle sowie der Ersatz der alten Heizung, die künftig «gasfrei» mit einer Erdsonde beheizt wird. Mit den neuen Fenstern haben die Bewohnerinnen und Bewohner nicht nur wieder einen klaren Blick, sondern auch bessere Dämmwerte und eine warme Wohnung. Einige Schnittstellen müssen koordiniert und geplant werden. Dazu arbeiten wir mit dem Architektur- und Bauleitungsbüro BKG Architekten AG aus Zürich zusammen. Die Baukommissionssitzungen finden jeweils vor der Vorstandssitzung einmal im Monat statt, mit einem Gremium aus Vorstandsmitgliedern und Geschäftsführung sowie dem Architekten- und Planerteam.

Umbauten im bewohnten Zustand sind für alle eine zusätzliche Belastung. Dessen sind sich alle Beteiligten bewusst. Ganz ohne Emissionen geht es auch bei diesem Projekt nicht. Wo gearbeitet wird, fliegen Späne. Wir sind aber überzeugt, dass mit gegenseitigem Verständnis und Rücksichtnahme diese Phase der Entbehrungen gut überstanden werden kann. Eine gepflegte Siedlung auf dem neuesten Stand der Technik und niedrige Nebenkostenabrechnungen sollen der Dank für diese zusätzliche Belastung während der Umbauphase sein. Wir danken an dieser Stelle allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Wiesenstrasse für ihr Verständnis.

27.03.2024:

Besuch des Senioren-Forums bei Just in Walzenhausen

Am 27. März 2024 unternahm das Senioren-Forum einen Ausflug zur Just Welt in Walzenhausen. Die Anreise gestaltete sich bereits als Erlebnis: Mit dem



Zug und einer historischen Zahnradbahn aus dem Jahr 1958 erreichten die Teilnehmenden ihr Ziel. Bei Just, einem Unternehmen, das sich auf die Herstellung von Pflegeprodukten mit natürlichen Inhaltsstoffen spezialisiert hat, erwartete die Gruppe eine informative Führung. Dabei erfuhren die Besucher viel Wissenswertes über Heilkräuter, ihre vielfältigen Anwendungsmöglichkeiten und ihren Nutzen für die Körperpflege. Im Anschluss an die Führung hatten die Teilnehmenden die Gelegenheit, zahlreiche Produkte zu testen und ihr Pflanzenwissen bei einem unterhaltsamen Quiz unter Beweis zu stellen. Die kompetente Beratung des Personals führte dazu, dass im Shop fleissig eingekauft wurde.

Ein unvergesslicher Ausflug an den Bodensee

Am 7. Mai 2024 erlebten die Teilnehmenden des diesjährigen Seniorenausflugs einen unvergesslichen Tag am malerischen Bodensee. Der erste Halt führte zur farnefrohen Markthalle Hundertwasser, wo nach einem gemütlichen Kaffee mit Gipfeli eine fesselnde Führung durch dieses architektonische Juwel und die faszinierende Welt des Künstlers stattfand.

Anschliessend verwöhnte das Restaurant Buchhorner Stuben in Friedrichshafen die Gruppe mit einem köstlichen Mittagessen. Gestärkt ging es weiter zum Zeppelin-Museum, das mit seiner beeindruckenden Sammlung zur Luftschiffahrt die Besucher in Staunen versetzte. Die geschichtsträchtigen Informationen boten einen spannenden Einblick in diese Ära.

Den krönenden Abschluss bildete eine entspannte Fährüberfahrt nach Romanshorn, wo die komfortablen Reisebusse von Hess Car für die Heimreise bereitstanden. Ein herzliches Dankeschön an Hess Car für die tadellose Organisation und den zuverlässigen Service, der diesen Ausflug zu einem rundum gelungenen Erlebnis machte.



06.07.2024:

80 Jahre VITASANA Baugenossenschaft – Ein Fest für die Gemeinschaft



Am Samstag, dem 6. Juli 2024, feierte die VITASANA Baugenossenschaft ihr 80-jähriges Bestehen mit einem unvergesslichen Fest.

Ein Nachmittag für die Kleinsten

Bereits um 13.30 Uhr begann der Kindernachmittag, der mit einer Vielzahl an Attraktionen lockte. Geschicklichkeitsspiele wie Fussball-Dart, Sandsackwerfen, Balltrampolin sowie Ball- und Büchsenwerfen sorgten für ausgelassene Stimmung. Besonders beliebt war das Kinderschminken, wo sich lange Schlangen bildeten.

Währenddessen bereiteten fleissige Freiwillige und Mitarbeitende der VITASANA die Äpfel für die köstlichen Apfelkuchlein am Abend vor, installierten die Bierzapfanlage – und die Band nutzte die Zeit für einen letzten Soundcheck. Der Kindernachmittag war ein voller Erfolg, und ein herzliches Dankeschön gilt allen Helfern, die dazu beigetragen haben.

Ein Fest für alle Sinne

Um 18.00 Uhr startete das offizielle Fest mit einem kulinarischen Feuerwerk. Die Gäste konnten sich an vielfältigen Ständen mit Pizza, Fischknusperli, asiatischen Spezialitäten und Grillgerichten verwöhnen lassen. Dazu gab es eine grosse Auswahl an Getränken, darunter erlesene Weine und frisch gezapftes Bier. Zum Dessert wurden die bereits erwähnten Apfelkuchlein und verschiedene Eissorten angeboten. Ein besonderes Highlight war das Kaffeemobil mit seiner italienischen Kaffeemaschine, das hervorragenden Kaffee servierte.

Emotionale Momente und spannende Unterhaltung

Am frühen Abend begeisterten Kinder und Jugendliche mit einer Tanzvorführung, die sie am Nachmittag einstudiert hatten. Mit viel Konzentration und Leidenschaft zeigten sie ihr Können. Parallel dazu wurde das Viertelfinalspiel Schweiz – England auf einer Leinwand übertragen. Die Zuschauerinnen und Zuschauer fieberten lautstark mit, doch leider schied die Schweizer Nationalmannschaft trotz einer starken Leistung aus.

Später am Abend fand die mit Spannung erwartete Verlosung statt. Glücksfee Laura zog mit Eleganz die Gewinner der Gutscheine für das Restaurant Blume und des Monatsmietzinses. Die glücklichen Gewinner waren Familien aus den Siedlungen Burriweg und Luegisland.



Ein weiterer Höhepunkt waren die Fotoboxen, die so beliebt waren, dass nach 22 Uhr das Papier ausging. Die Prestige-Party-Band sorgte mit ihrer Musik für ausgelassene Stimmung und animierte zum Tanzen.

Ein Fest der Gemeinschaft und des Engagements

Auch am Abend trugen zahlreiche Freiwillige und Mitarbeitende der VITASANA zum reibungslosen Ablauf des Festes bei. Ihr Engagement ist in der heutigen Zeit nicht selbstverständlich und verdient höchste Anerkennung.

Die Vorbereitungen für das Fest begannen bereits lange im Voraus. Von der Planung der Toiletten über das Catering bis hin zur Organisation der Band und der Parkkarten gab es unzählige Aufgaben zu erle-

digen. Am Tag vor dem Fest wurden die Halle gereinigt und Bänke, Tresen und Bühne aufgebaut. Auch nach dem Fest war der Einsatz gross, als alles abgebaut, sortiert, gereinigt und verstaut wurde.

Ein besonderer Dank gilt Martin Jodl und Roger Gfeller vom Organisationskomitee sowie allen beteiligten Mitarbeitenden der VITASANA, die mit grossem Engagement zum Erfolg des Festes beigetragen haben.

Ein Hinweis am Rande: Die bestellten Toiletten wurden aufgrund von Kapazitätsproblemen des Vermieters nicht alle geliefert.

Der Verfasser dieses Berichts, Hans-Rudolf Vettiger, freut sich bereits auf das nächste «VITASANA-Fäscht» zum 85-Jahr-Jubiläum.

18.09.2024:

Senioren-Forum besucht die Bäckerei-Conditorei Fleischli in Niederglatt



Am 18. September 2024 erlebte das Senioren-Forum einen spannenden Ausflug zur Bäckerei-Conditorei Fleischli in Niederglatt.

Bei einer informativen Führung erhielten die Teilnehmenden einen faszinierenden Einblick in die Produk-

tion des traditionsreichen Unternehmens. Sie konnten hautnah miterleben, wie duftendes Brot, köstliche Kuchen, zarte Guetzli und verführerische Pralinen entstehen. Zudem erfuhren sie viel Wissenswertes über die bewegte Geschichte und die beeindruckende Entwicklung von Fleischli.

Das Unternehmen ist mittlerweile zu einem bedeutenden Arbeitgeber mit 14 Filialen und rund 300 Mitarbeitenden herangewachsen. Besonders hervorzuheben ist das Engagement für Nachhaltigkeit und die Reduzierung von Lebensmittelverschwendung. Fleischli setzt sich aktiv dafür ein, Lebensmittel zu retten, sei es durch das Angebot von Produkten zu reduzierten Preisen oder durch die Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Organisationen.

Nach dem aufschlussreichen Rundgang in Niederglatt genossen die Teilnehmenden einen gemütlichen Zvieri in der Fleischli-Filiale in Kloten. Bei Kaffee und Gebäck konnten sie die gewonnenen Eindrücke austauschen und den Ausflug in geselliger Runde ausklingen lassen.

21.10.2024:

Senioren-Forum entdeckt die Welt der Wauwiler Champignons-Zucht Wauwil

Am 21. Oktober 2024 unternahm das Senioren-Forum einen spannenden Ausflug in die Wauwiler Champignons-Zucht.

Das Familienunternehmen produziert täglich mehrere Tonnen Champignons, die in der ganzen Schweiz weiterverkauft werden. Die Pilze wachsen in grossen Beeten auf Gestellen in Industriehallen. Entscheidend für das Wachstum der Champignons sind die Temperatur und die Luftfeuchtigkeit. Die Belüftung der Hallen muss deshalb optimal auf das jeweilige Wachstumsstadium eingestellt sein.

Um die Pilze zu ernten, werden die Mitarbeitenden des Unternehmens mit einem Lift auf die verschiedenen Regalhöhen gebracht. Bei kleinen Kostproben konnte die Frische und Qualität der Pilze getestet werden. Es war ein einmaliger und interessanter Einblick für die Teilnehmenden.



Weihnachtliche Freude für Jung und Alt

Zum Jahresende 2024 erlebten die jüngsten und ältesten Mitglieder unserer Genossenschaft zwei stimmungsvolle Feiern: den Kinderchlaus und die Adventsfeier des Senioren-Forums.



Leuchtende Kinderaugen beim Kinderchlaus

Am 30. November 2024 durften sich die Kinder über einen prall gefüllten Chlaussack und einen duftenden Grittibänz freuen, die sie persönlich vom Samichlaus entgegennahmen. Die Freude war riesig!

Besinnliche Adventsfeier im Vitaträff

Am 11. Dezember 2024 verwandelte sich der festlich geschmückte Vitaträff in einen Ort der Begegnung und des Genusses. Ein köstliches Abendessen wurde

serviert, während Charly B. mit seinen musikalischen Darbietungen für eine wunderbare, weihnachtliche Atmosphäre sorgte.



Ein Abschied mit Wehmut und Dankbarkeit

Die diesjährige Adventsfeier war jedoch auch von einem Abschied geprägt: Ursula Egg, die das

Senioren-Forum 27 Jahre lang mit Herz und Seele leitete, verabschiedete sich. Mit unermüdlichem Engagement und kreativen Ideen organisierte sie unzählige Ausflüge und Veranstaltungen. Für ihren langjährigen Einsatz und ihre unschätzbare Arbeit möchten wir Ursula von Herzen danken!

Vitaträff: Ein Jahr voller Begegnungen und Aktivitäten



Petra Minder:
das Gesicht hinter
dem Vitaträff



Seit seiner Eröffnung am 1. Juli 2024 hat sich der Vitaträff zum lebendigen Herzen unserer Genossenschaft entwickelt. Mit einem geselligen Apéro gestartet, folgten zahlreiche Kaffeerunden, Gespräche, Spiele und das beliebte monatliche „Fyrabigbier“.

Unter der Woche ist der Vitaträff ein aktiver Treffpunkt: Montagmorgens beim „Vitamini“-Kindersingen, nachmittags bei der Seniorengruppe. Die Nachbarschaftshilfe Schwamendingen hat hier ihr Büro. Dienstags verwandelt sich der Raum in ein Nähatelier der Caritas Flickstube und nachmittags in ein belebtes Kafi.

Der Abend gehört dem Power-Yoga. Mittwochs treffen sich die Stretching-Yoga-Teilnehmer*innen zum

Kaffee, und abends bietet die Nachbarschaftshilfe ein «Digi Kafi» mit Fragen und Lösungen rund um die digitale Welt. Donnerstags und freitags lädt der Vitaträff bis 19 Uhr zum gemütlichen Beisammensein ein, und das monatliche «Fyrabigbier» lockt mit einem Apéro.

Neben den regulären Öffnungszeiten bereicherten spezielle Anlässe wie das Adventskranzbinden



und der stimmungsvolle Weihnachtsmarkt das erste Jahr.

Ein herzliches Dankeschön an alle, die den Vitaträff im Jahr 2024 mit Leben gefüllt haben. Wir freuen uns auf weitere gesellige Stunden und neue Veranstaltungen im kommenden Jahr. Aktuelle Infos finden Sie auf der VITASANA-Homepage. Wir sind gerne für Sie da!



Werden Sie Teil des Vitaträffs! Ihre Mithilfe ist vielfältig gefragt.

Schenken Sie uns Ihre Zeit und gestalten Sie aktiv das genossenschaftliche Leben mit. Der Vitaträff bietet viele Möglichkeiten, sich einzubringen: Backen Sie Brot für einen Brunch, unterstützen Sie unser Team bei der Organisation eines regelmässigen Seniorenfrühstücks oder verwirklichen Sie Ihre eigenen Ideen.

Welche konkreten Möglichkeiten sehen Sie, sich im Vitaträff zu engagieren? Wären Sie bereit, den Treff regelmässig für 2-3 Stunden pro Woche oder Monat zu betreuen oder sich punktuell zu engagieren? Ihre Mithilfe ist entscheidend für den Fortbestand des Vitaträffs.

Beleben Sie den Vitaträff mit Ihren Ideen!

Werden Sie aktiv! Bei uns können Sie Ihre Gemälde ausstellen, stricken, ein Jassturnier ins Leben rufen oder einen Grillabend durchführen. Organisieren Sie eine Lesegruppe oder einen Siedlungschor. Bieten Sie unseren Jugendlichen etwas Sackgeld an, wenn sie für Sie einkaufen oder in den Ferien die Katzen füttern. Und so weiter! Der Vitaträff ist die Plattform für Ihre Initiative und Ihre Leidenschaft.

Siedlung Luegisland



Überbauung der Beamtenversicherungskasse neben Luegisland Süd

Wie bereits an der letzten GV berichtet, plant die BVK eine Arealüberbauung neben der Siedlung Luegisland. Wir haben mit einer externen Bauanwältin unsere Möglichkeiten geprüft.

Der aktuelle Stand ist:

- Das Projekt ist zulässig und von einer Einsprache wurde abgeraten
- Das Projekt wird bezüglich Unzulänglichkeiten angepasst, insbesondere wird der zu kleine Grenzabstand nun eingehalten
- Unser Grundstück wird für die Zufahrt nicht in Anspruch genommen (d.h., die Bauwand ist etwas weiter entfernt auf dem Grundstück der BVK)
- Die Ausfahrt aus der Garage ist während der Bauzeit gewährleistet
- Ausser für die Baugrube erfolgt eine Verdrängungs- und keine Rammpfählung (weniger Immissionen)

Sobald wir neuere Informationen über den Baubeginn und den Ablauf haben, werden wir informieren.

Vitaträff

Der Vitaträff ist angelaufen. Die Veranstaltungen nehmen zu und sollen weiterentwickelt werden. Die aktuellen Angebote sind auf der Homepage der VITASANA aufgeschaltet. Rückmeldungen und Mithilfe von Genossenschaftern sind sehr willkommen. Die Kontaktdaten sind ebenfalls auf der Homepage aufgeschaltet. Oder noch besser – einfach vorbeigehen.

Sanierungen & Erneuerungen

- Dachsanierung Luegislandstrasse 509
- Fassadenreparatur Roswiesenstrasse 162
- Sanierung Sockel Winterthurerstrasse 659



Andreas Hönger
Siedlungsvertreter
Luegisland

Siedlungen Wallisellenstrasse und Burriweg

Der wohl grösste Vorfall im Jahr 2024 war der Wasserrohrbruch bei der Wassereinführung der Häuser Burriweg. In einer aufwendigen Aktion musste die Wassereinführung freigelegt werden, damit das defekte Rohr ersetzt werden konnte. Dabei kam ein



Saugbagger zum Einsatz, der zwar laut, dafür aber in kürzester Zeit ein Loch bis zur Wasserleitung «gesaugt» hatte. Da zu vermuten war, dass die zweite Einführung ebenfalls in einem schlechten Zustand sein könnte, hat man dann in der Folge auch die zweite Einführung gleich saniert.

In der Siedlung Wallisellenstrasse/Schörriweg wurden im Verlaufe des Jahres die Kellerdecken isoliert.

Und schlussendlich konnte im Dezember das Garagentor der Einstellhalle ersetzt werden. Bislang funktioniert das neue Tor zuverlässig, es besteht die Hoffnung, dass die vielen Störungen am Tor nun der Vergangenheit angehören.

Vorab zur Info: Für die Siedlung Burriweg wurde der Planungsauftrag für die Sanierung Küche, Bad und Dach an Architekt Oppliger vergeben. Geplant ist, dass im Jahre 2027 (es kann aber auch 2028 werden) Küche und Bad modernisiert werden. Da sich die Dächer, insbesondere die Dachplatten, durch die Witterungseinflüsse in einem sehr schlechten Zustand befinden, wird zeitgleich mit dem Ersatz Küche/Bad auch die Sanierung der Dächer erfolgen. Dabei sollen, wie bei der Siedlung Schwerzenbach, die Dächer mit Photovoltaik ausgerüstet werden.

Siedlungsaktivitäten

Immer besondere Freude bereitet mir, an dieser Stelle über die Siedlungsaktivitäten zu berichten: Das tollste Ereignis im 2024 war das Jubiläumsfest der VITASANA. Am 6. Juli wurde 80 Jahre VITASANA «das Fäscht» gefeiert, ich verweise dabei auf den auf der Homepage publizierten und obenstehenden Bericht.



Im Weiteren fand am 17. August das gut besuchte Burriwäg-Brätli-Fäscht statt, bei welchem das erste Mal auch die Genossenschafter der Siedlung Wallisellenstrasse/Schörriweg eingeladen wurden. Wieder einmal war gemütliches Zusammensein Trumpf. Da jeweils verschiedene Parteien Salate und Desserts zum Fest beisteuern, ist dieser Anlass immer wieder ein kulinarisches Highlight.

Am 1. Dezember fand wiederum der Advents Apéro statt. Bei Punsch, Gebäck, Chips etc. wurden bei dem wärmenden Feuer in der Feuerschale die gutnachbarlichen Beziehungen gepflegt. Ein besonderer Höhepunkt war die Einführung der Kinder.



Ebenfalls im Dezember konnte man erneut die liebevoll gestalteten Advents Fenster bewundern. Es macht immer wieder Freude, diese schön geschmückten Fenster in der Weihnachtszeit zu sehen.

Als Siedlungsverantwortlicher schätze ich das Engagement unserer Genossenschafter und Genossenschafterinnen sehr und danke allen Beteiligten dafür, dass sie sich für unsere Nachbarschaft und unseren Zusammenhalt einsetzen.



Rudolf Vettiger
Siedlungsvertreter
Wallisellenstrasse/
Burriweg

Siedlung Schwerzenbach



Gerne beginne ich meinen Bericht mit dem Highlight des Jahres: dem Siedlungsfest, an dem rund 60 Anwohner:innen teilgenommen haben.

Das eher kühle Wetter und die anfänglichen Startschwierigkeiten der Hüpfburg konnten der guten Stimmung nichts antun. Nicht zuletzt hat das erneut reichhaltige Buffet zur guten Laune beigetragen. Herzlichen Dank an alle, die dazu beigetragen haben. Besonders erfreulich war, dass langjährige Anwohner:innen und Neuzugezogene generationenübergreifend miteinander ins Gespräch gekommen sind. Ich bin gespannt, ob wir diesen Herbst die Zahl der Teilnehmer:innen erneut steigern und dadurch noch mehr zur gegenseitigen Bekanntschaft werden beitragen können.

Unter dem Jahr findet auch im digitalen Raum ein reger Austausch statt.

Ein Blick in die verschiedenen Wiesenstrassen-Chats verrät, was die Wiesensträssler:innen im vergangenen Jahr alles umtrieb. Hier ein paar Highlights:

- Der Fang eines ausgebüxten Wellensittichs durch einen vierbeinigen Anwohner.
- Interessante Funde nach stürmischen Nächten.
- Das Angebot diverser Lebensmittel von Blevitas über Milch-Kefirpilz und Zitronenthymian bis hin zu frischem Tiramisu...!
- Auch über das mysteriöse Verschwinden von mehreren Paketen wurde gerätselt.
- Zudem werden häufig Gebrauchsgegenstände gesucht und wie es aussieht auch meistens ein passendes Angebot dafür gefunden, egal ob es sich um einen Sackrolli, Lockenstab, Zirkel, Krücken, Jersey-Nähnaedel, Holzleim oder eine Bohrmaschine handelt.

- Die regelmässigen Updates zum Wohlergehen des Wiesenstrassen-Igels berührten das Herz!
- Auch bei vermissten und gefundenen Gegenständen hilft die Nachbarschaft gerne weiter, egal ob Katze, Velohelm, Ohrringe oder Waschküchenschlüssel...

Zahlreiche weitere Freundlichkeiten, Hilfs-Anfragen und -Angebote bringen die Grossartigkeit und gegenseitige Fürsorge innerhalb der Nachbarschaft wunderbar zum Ausdruck.

Gesprächsthema Nr. 1 diesen Frühling/Sommer wird wohl der Umbau sein.

Zum Zeitpunkt der Berichtverfassung befand sich die energetische Sanierung noch ganz in der Anfangsphase. Damals hatten wir vor allem die fehlende Blütenpracht der Bäume zu beklagen, die leider den Baumaschinen weichen mussten. Die Lärmbelastung liess sich erst erahnen... Jetzt, wo Sie den Bericht in den Händen halten, sollte der Umbau bereits weit fortgeschritten sein. Somit darf auch die Vorfreude auf das Ergebnis weiterwachsen: tiefere Nebenkosten, ein verbessertes Raumklima und bald auch wieder neue, blühende Bäume vor dem Haus!

Danke euch allen für die gegenseitige Unterstützung, für ein verständnisvolles Miteinander, für die Mitwirkung und das Füreinander-da-Sein.

Wie immer freue ich mich auf Vorschläge, Ideen und Initiativen, die das Zusammenleben an der Wiesenstrasse noch attraktiver machen würden. Wie wärs zum Beispiel mit einem Flohmarkt?

Herzlich von der Wiesenstrasse



Anja Lefèvre
Vizepräsidentin, Siedlungsvertreterin Schwerzenbach

Siedlung Kronwiesen



Miteinander statt nebeneinander

Wir freuen uns sehr, neue Hüsl-Mieterinnen und -Mieter bei uns willkommen zu heissen! Auch wenn uns einige langjährige Bewohnerinnen und Bewohner verlassen haben, die schönen Erinnerungen und gewachsenen Freundschaften bleiben bestehen.

In unserer Siedlung spüren wir ein rundum angenehmes Miteinander. Herausforderungen gibt es selten – und wenn doch einmal etwas ansteht, finden wir gemeinsam schnell und unkompliziert eine Lösung.

Ein echtes Highlight ist unser lebendiger Tauschchat: Ob praktische Tipps, spontane Hilfe, Hinweise zur Umgebung oder das Teilen von Lebensmitteln zur Vermeidung von Foodwaste – hier wird täglich gezeigt, wie gut nachbarschaftliche Solidarität funktionieren kann.

Unser Sommerfest war wie jedes Jahr ein voller Erfolg: Bei strahlendem Wetter wurde gelacht, geplaudert, gegessen und gespielt. Es war schön zu sehen, wie sich neue und langjährige Mieter begegneten, Kinder fröhlich herumtobten und ein echtes Gemeinschaftsgefühl entstand. Besonders erfreulich: Immer mehr junge Familien finden den Weg zu uns und bringen frischen Wind in die Siedlung.

Auch die Adventszeit war stimmungsvoll und lebendig: Die liebevoll gestalteten Adventsfenster – oft

begleitet von einem gemütlichen Umtrunk – haben unsere Siedlung in eine ganz besondere Atmosphäre getaucht. Die rege Beteiligung zeigt: Unsere Gemeinschaft lebt – und wächst!

Ein grosses Dankeschön gilt unseren engagierten Gärtnerinnen und Gärtnern, die mit viel Herzblut für eine blühende Umgebung sorgen. Und natürlich auch unserem technischen Team, das bei Reparaturmeldungen stets schnell, zuverlässig und kompetent zur Stelle ist – ein echter Luxus, den wir sehr zu schätzen wissen.

Alles in allem: Es ist ein grosses Geschenk, Teil einer so gut funktionierenden Genossenschaft zu sein. Hier wohnen wir nicht nur – hier leben wir gemeinsam!



Evelyn Scheurmann
Siedlungsvertreterin
Kronwiesen

Aus der Verwaltung



Robert Widmer
Geschäftsführung

Am 6. Januar, dem Dreikönigstag, durfte ich meine Tätigkeit als Geschäftsführer der VITASANA Baugenossenschaft aufnehmen. Die ersten fünf Monate waren eine intensive und spannende Zeit, in der ich viele Einblicke in die vielfältigen Aufgaben und Herausforderungen unserer Baugenossenschaft gewinnen konnte. Besonders freut es mich, dass ich die Geschäftsführung gemeinsam mit Roger Gfeller leite, der mit seiner 35-jährigen Erfahrung als Technischer Verwalter eine unschätzbare Stütze ist. Die Zusammenarbeit mit ihm ist geprägt von gegenseitigem Respekt und einem gemeinsamen Ziel: die VITASANA erfolgreich in die Zukunft zu führen.



Loredana Valencia
Empfang / Sachbearbeiterin

Neue Mitarbeiterin: Loredana Valencia

Viele unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter kennen sie bereits: Loredana Valencia, von uns liebevoll Lori genannt. Nach fünf Monaten als temporäre Mitarbeiterin ist sie seit dem 1. Februar 2025 fest in unserem Team.

Lori ist am Empfang tätig und dank ihrer ausgezeichneten Sprachkenntnisse eine wertvolle Ansprechperson für alle Besuchenden unserer Geschäftsstelle. Neben dem Empfang unterstützt sie uns auch in der Administration und der Immobilienverwaltung. Sie ist eine wertvolle Ergänzung für unser Unternehmen, und wir sind sehr froh, sie bei uns zu haben. Privat ist Lori verheiratet und stolze Mutter von zwei Kindern.

Mietzinsgestaltung + Depositenkasse

Wie bereits im letzten Geschäftsbericht kommuniziert, wurden die Mieten per 1. April 2024 angepasst. Diese Anpassung war notwendig, um die gestiegenen Kosten und Investitionen in unsere Liegenschaften zu decken. Neben diesen Aspekten führte auch die Aktualisierung des Gebäudeversicherungswertes (GVZ) zu einer notwendigen Anpassung des Mietzinses, da dieser Wert ebenfalls in die Miet-Berechnungsgrundlage einfließt (Kostenmiete).

Trotz der aktuellen Senkung des Referenzzinssatzes von 1,75 % auf 1,5 % bleibt der Mietzins unverändert. Das liegt daran, dass wir die Zinsberechnung, die an den Referenzzinssatz gekoppelt ist, in Schritten von einem halben Prozentpunkt vornehmen. Eine allgemeine Anpassung nach oben oder unten erfolgt erst, wenn der Referenzzinssatz 2 Prozent erreicht oder auf 1 Prozent sinkt. Wir wissen, dass Mietzinsanpassungen ein sensibles Thema sind und setzen uns für Transparenz und Fairness ein. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Die Depositenkasse ist ein wichtiges Mittel zur Finanzierung der VITASANA und erlaubt den Genossenschafter/innen Geld zu einem Vorzugszins anzulegen. Mit der Anpassung des Depositenkassenreglements im April 2024 können neu maximal CHF 300'000 pro erwachsene Person und Haushalt einbezahlt werden. Wir danken allen Depositären für ihr Vertrauen.

Wechsel unseres ERP-Systems von ImmoTop zu ABACUS

Zum 1. Januar 2025 haben wir erfolgreich unser ERP-System von immoTop auf ABACUS umgestellt. Dieser Wechsel markiert einen wichtigen Schritt in der Modernisierung unserer betrieblichen Abläufe und bringt zahlreiche Vorteile mit sich.

ABACUS bietet uns eine integrierte und zukunfts-sichere Plattform, die unsere Prozesse in der Immobilienverwaltung, der Buchhaltung und weiteren Bereichen optimiert. Zu den wesentlichen Vorteilen gehören:

- **Höhere Effizienz:** Durch die Automatisierung von Prozessen und die verbesserte Datenintegration können wir unsere Effizienz steigern und Ressourcen optimal nutzen.
- **Bessere Datenanalyse:** ABACUS ermöglicht uns eine detailliertere und umfassendere Analyse unserer Daten, was uns bei strategischen Entscheidungen unterstützt.
- **Flexibilität und Skalierbarkeit:** Das System ist flexibel und skalierbar, sodass wir es an unsere wachsenden Anforderungen anpassen können.
- **Verbesserte Zusammenarbeit:** Die integrierte Plattform fördert die Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Abteilungen und erleichtert den Informationsaustausch.

Ein besonderer Dank gilt Frau Katia Martinelli, unter deren Verantwortung die Umstellung erfolgreich durchgeführt wurde. Ihr Engagement und ihr Fachwissen waren entscheidend für den reibungslosen Übergang. Frau Martinelli verlässt uns per 31. März 2025. Wir wünschen ihr für ihre berufliche und private Zukunft alles Gute.

Mit dem Wechsel zu ABACUS sind wir bestens gerüstet, um die Herausforderungen der Zukunft zu meistern und unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaffern einen noch besseren Service zu bieten.

Interview mit Roger Gfeller, Technischer Leiter der VITASANA und seit 35 Jahren im Dienst der VITASANA



Roger Gfeller
Technischer Verwalter

Benjamin Hunziker, Präsident: 35 Jahre im Dienst der VITASANA Baugenossenschaft – das ist eine beachtliche Zeit. Was hat dich dazu bewogen, so lange zu bleiben?

Roger Gfeller: Die Arbeit mit unseren Bewohnern macht Freude und ist sehr abwechslungsreich. Jeder Tag bringt neue Überraschungen mit sich, die Arbeit ist nie eintönig oder langweilig.

In all den Jahren hast du sicherlich viele Veränderungen erlebt. Welche waren die grössten Herausforderungen, denen du dich stellen musstest?

Als ich 1990 meine Arbeit aufgenommen hatte, gab es keine Handys, sondern lediglich ein Telefon in der

Werkstatt. Später kamen dann Pager, mit denen man zuerst nur einen Code und später einfache Sätze übermitteln konnte. Zudem gab es 1990 in der ganzen Genossenschaft einen einzigen Wohnungswechsel, heute ca. 40 – 50 pro Jahr.

In den letzten Jahren kamen immer mehr Elektronik und Digitalisierung dazu, was die Arbeit nicht nur erleichterte.

Welche Aufgaben fallen in deinen Aufgabenbereich?

Ich bin zuständig für sämtliche Sanierungen, Renovationen und Reparaturen. Mir ist das ganze technische Personal unterstellt, welche die Arbeiten in und um die Liegenschaften zuverlässig erledigen.

Die Technologie hat sich in den letzten Jahrzehnten rasant entwickelt. Wie hat sich dein Berufsbild dadurch verändert?

Ich verbringe viel mehr Zeit im Büro, da sich die administrativen Aufgaben massiv erhöht haben.

Was ist dir in der Zusammenarbeit mit den Menschen, die in unserer Genossenschaft leben, besonders wichtig?

Gute Zusammenarbeit zwischen der Verwaltung und den Bewohnern. Auch in schwierigen Situationen nach Möglichkeit Lösungen zu finden, die für alle befriedigend sind.

Die VITASANA legt Wert auf Nachhaltigkeit. Wie setzt du dies in deiner täglichen Arbeit um?

«Jeder Tag bringt neue Überraschungen mit sich, die Arbeit ist nie eintönig oder langweilig.»

Wir wählen bei Umbauten und Renovationen Materialien, welche eine möglichst lange Lebensdauer aufweisen. Ebenso wichtig ist, dass diese später recycelt und wieder verwendet werden können.

Was sind die grössten Herausforderungen, die du in Zukunft für die VITASANA siehst?

Das massvolle Verdichten, damit weiterhin eine hohe Lebensqualität erhalten bleibt.

Wenn du auf die letzten 35 Jahre zurückblickst, was macht dich besonders stolz?

Die gutunterhaltenen Gebäude und die naturnah gestalteten Grünanlagen, welche speziell im Frühling eine wahre Augenweide sind.

Was würdest du einem jungen Menschen raten, der sich für eine Anstellung in einer Genossenschaft interessiert?

Für eine Anstellung in einer Genossenschaft sind Verständnis für die genossenschaftlichen Werte (Solidarität, Selbsthilfe), soziale Kompetenzen und Engagement für die Genossenschaftsziele zentral.

Im technischen Bereich ist eine handwerkliche Ausbildung ideal, die durch eine Hausmeisterschule ergänzt werden kann. Im administrativen Bereich ist eine gute schriftliche und mündliche Kommunikation unerlässlich.

Generell ist Flexibilität in einer Genossenschaft unerlässlich. Die Bereitschaft, in verschiedenen Bereichen zu arbeiten, gehört zu jeder Jobkategorie, da Genossenschaften oft flache Hierarchien haben.

Du hast noch einige Jahre bei VITASANA vor dir. Aber bald trittst du in deinen dritten Lebensabschnitt ein. Was sind deine Pläne nach der Pensionierung?

Im Mittelpunkt meiner Pläne für den Ruhestand steht meine Familie. Gemeinsam mit meiner Frau möchte ich diese neue Lebensphase nutzen, um die Bezie-

hungen zu unseren Kindern und Enkelkindern intensiv zu pflegen und zu stärken.

Mein Herzensprojekt ist die Vervollständigung meiner Fotosammlung zur Stadt Zürich. Diese Sammlung vereint historische Postkarten mit aktuellen Aufnahmen derselben Orte, um den urbanen Wandel im «Vorher-Nachher»-Vergleich sichtbar zu machen. So entsteht eine lebendige Chronik der Stadtgeschichte, die ich mit Leidenschaft gestalte.

Neben meiner Familie und meiner Fotosammlung von Zürich widme ich mich mit grosser Leidenschaft zwei weiteren besonderen Hobbys: dem Sammeln von alten Fahrrädern und antikem Christbaumschmuck. Meine Begeisterung für Letzteren verwandelt unser Wohnzimmer zur Weihnachtszeit in ein festliches Lichtermeer mit einem üppig geschmückten Tannenbaum als strahlendem Mittelpunkt.

Du siehst... Langeweile kommt bei mir garantiert nicht auf.

Herzlichen Dank für das Gespräch. Gibt es noch etwas, das du unseren Genossenschaftler*innen mitteilen möchtest?

Leben und leben lassen. Ein respektvolles Miteinander, geprägt von Toleranz und Verständnis, ist wichtig. Bei Problemen sollte zuerst das Gespräch mit den Nachbarn gesucht werden, um unnötige Konflikte mit der Verwaltung zu vermeiden.

Finanzbericht 2024

Aktiven

	Verweis im Anhang	2024 Angaben in CHF	2023 Angaben in CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		2'002'888.60	1'393'292.18
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		6'940.85	2'364.93
Übrige kurzfristige Forderungen		399.00	402.92
Aktive Rechnungsabgrenzungen		348'663.25	342'234.85
Total Umlaufvermögen		2'358'891.70	1'738'294.88
Anlagevermögen			
Finanzanlagen		122'000.00	122'000.00
Sachanlagen			
- Mobilien, Geräte, Einrichtungen		335'317.95	205'653.71
- Immobilien			
- Landwerte Boden		14'710'000.00	14'710'000.00
- Gebäude auf eigenem Land	1)	168'819'002.00	168'496'533.00
- ./.. Wertberichtigungen Gebäude auf eigenem Land		-24'775'022.00	-23'086'832.00
- Gebäude auf Land im Baurecht	1)	15'294'241.00	15'286'766.00
- ./.. Wertberichtigung Heimfallfonds		-2'592'320.00	-2'439'378.00
- Baukonto Gebäudehüllensanierung MFH Schwerzenbach		283'010.75	82'975.80
- Baukonto Erweiterung Elektroladestationen Tiefgarage Wiesenstrasse		21'189.20	0.00
- Baukonto Erweiterung Elektroladestationen Tiefgarage Kronwiesen		0.00	50'308.30
- Baukonto Reparatur Plattensockel Winterthurerstr. 659		66'656.10	0.00
- Projektplanung / Strategieplanung		44'837.20	0.00
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		30'250.00	57'000.00
Total Anlagevermögen		172'359'162.20	173'485'026.81
Total Aktiven		174'718'053.90	175'223'321.69

Passiven

	Verweis im Anhang	2024 Angaben in CHF	2023 Angaben in CHF
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		0.00	617'971.22
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
- Hypotheken		7'000'000.00	29'500'000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		227'511.25	109'090.05
Passive Rechnungsabgrenzungen			
- Vorausbezahlte Mieten		288'243.70	788'244.82
- Übrige passive Rechnungsabgrenzungen		771'917.76	390'369.71
Kurzfristige Rückstellungen	2)	16'121.00	201'273.35
Total kurzfristiges Fremdkapital		8'303'793.71	31'606'949.15
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
- Depositenkasse		23'601'017.75	24'038'708.60
- Hypotheken und Darlehen		108'814'360.00	87'370'496.00
Rückstellungen/Fonds			
- Erneuerungsfonds	3)	26'488'300.00	24'698'493.00
- Fonds für Alterswohnungen	4)	52'421.80	51'141.80
- Mietzinsausfallkonto		55'000.00	55'000.00
- Allgemeine Rückstellung		1'995'339.10	1'995'339.10
- Mietzinsausgleichskonto Schwerzenbach	5)	13'293.20	19'943.20
Total langfristiges Fremdkapital		161'019'731.85	138'229'121.70
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital		5'067'100.00	5'064'100.00
Gesetzliche Gewinnreserve	6)	273'540.00	269'540.00
Freiwillige Gewinnreserve			
- Gewinnvortrag		49'610.84	49'716.65
- Jahresgewinn		4'277.50	3'894.19
Total Eigenkapital		5'394'528.34	5'387'250.84
Total Passiven		174'718'053.90	175'223'321.69

Erfolgsrechnung

	Verweis im Anhang	2024 Angaben in CHF	2023 Angaben in CHF
Erfolgsrechnung			
Nettomieteträge		10'134'736.65	9'519'136.00
Übriger betrieblicher Ertrag		2'713.43	2'700.00
Betriebsertrag		10'137'450.08	9'521'836.00
Reparaturen und Unterhalt		-2'091'007.65	-2'146'331.31
Abgaben		-216'602.86	-210'005.63
Verwaltungskosten inkl. Vorstandsentschädigung		-765'556.04	-451'261.05
Genossenschafteraufwand, Kommunikation, Anlässe	7)	-103'290.79	-52'553.70
Unkosten und Versicherungen		-620'935.09	-746'236.67
Betriebsaufwand	8)	-3'797'392.43	-3'606'388.36
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen		6'340'057.65	5'915'447.64
Einlagen Erneuerungsfonds und Abschreibungen		-4'857'124.76	-4'450'082.30
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		1'482'932.89	1'465'365.34
Finanzaufwand	9)	-1'462'927.29	-1'157'984.04
Finanzertrag		1'140.00	1'151.19
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	10)	9'280.00	-240'462.70
Jahresergebnis vor Steuern		30'425.60	68'069.79
Direkte Steuern		-26'148.10	-64'175.60
Jahresgewinn		4'277.50	3'894.19

Anhang zur Jahresrechnung

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Massgebend sind ferner, solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, die betreffenden speziellen Vorschriften zum Rechnungswesen.

In der Jahresrechnung wurden die nachfolgenden Grundsätze angewendet:

Als Liegenschaftswert werden gemäss Art. 10 des Reglements über das Rechnungswesen der von der

Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger die ursprünglichen Anlagekosten, zuzüglich der seither wertvermehrenden Investitionen, in die Bilanz eingestellt.

Gemäss Artikel 11 des Reglements ist spätestens ab dem 11. Jahr nach Bezug der Wohnungen zu Lasten der Erfolgsrechnung jährlich mindestens 0.5 % der gesamten Erstellungskosten ohne Land dem Amortisationskonto zuzuweisen.

Gemäss Statuten Art. 22 werden folgende weitere Fonds geüfnet:

- ein Erneuerungsfonds, dem jährlich mind. der steuerbefreite Maximalbetrag zuzuweisen ist,
- ein Heimfallsfonds, soweit und in dem Masse, als Baurechtsverträge dies vorschreiben,
- ein Fonds für Alterswohnungen.

Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Jahresrechnung

	2024 Angaben in CHF	2023 Angaben in CHF
1) Gebäude-Mehrwerte (ohne Landwerte):		
Bestand Gebäudewerte am 1. Januar 2024	183'783'299.00	
Folgende Mehr-/ Minderwerte wurden 2024 verbucht:		
- Kellerdeckendämmung 1./2. Etappe	124'900.00	
- Kellerdeckendämmung 3. Etappe	82'200.00	
- 16 zusätzliche Elektroladestationen in TG Burriweg	29'680.00	
- Mehrwerte Parkette Burriweg	16'800.00	
- 18 zusätzliche Elektroladestationen in TG Kronwiesen	22'600.00	
- 16 zusätzliche Elektroladestationen in TG Lueg. Nord	19'779.00	
- Neues Garagentor TG Lueg. Nord im Eigentum VITASANA	26'510.00	
- verbesserte Personensicherung auf Dach Doppel-EFH Schwerzenbach	7'475.00	
Total	329'944.00	
Bestand Gebäudewerte am 31. Dezember	184'113'243.00	

	2024 Angaben in CHF	2023 Angaben in CHF
2) Kurzfristige Rückstellungen		
Rückstellung für Erneuerung Dachsicherheit Doppel-EFH Schwerzenbach	0	28'100.00
Rückstellung für Steuerlast 2023 und 2024	16'121.00	173'173.35
	16'121.00	201'273.35
3) Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. Januar 2024	24'698'493.00	
Ordentliche Einlagen	2'323'645.00	
Ausserordentliche Einlage über 1% des GVZ-Wertes für Gebäudehüllensanierung 9. Etappe Schwerzenbach 2025	410'000.00	
Balkon-/Fassadensanierung Lueg. 507+09, Rückbuchung in Erneuerungsfonds 14. Etappe	8'000.00	
Entnahmen		
- Kellerdeckendämmung 1./2. Etappe	-53'550.00	
- Auswechslung Elektroverteilung 1./2. Etappe	-367'608.00	
- Kellerdeckendämmung 3. Etappe	-54'800.00	
- Auswechslung Elektroverteilung 3. Etappe	-226'597.00	
- Auswechslung Elektroverteilung 5. Etappe	-47'711.00	
- Ersatz Sonnenstoren 7. Etappe	-29'948.00	
- Liftsanierung Roswiesenstrasse 176+178, 8. Etappe	-102'000.00	
- Neue Briefkastenanlage Burriweg, 10./11. Etappe	-69'624.00	
Bestand am 31. Dezember	26'488'300.00	
4) Fonds für Alterswohnungen:		
Bestand am 1. Januar	51'141.80	50'821.80
Einlagen zu Lasten Erfolgsrechnung	20'000.00	20'000.00
Entnahmen für Mietzinszuschüsse 8. Etappe gemäss Statuen Art. 22	-18'720.00	-19'680.00
Bestand am 31. Dezember	52'421.80	51'141.80
5) Mietzinsausgleichskonto Schwerzenbach		
Bestand am 1. Januar	19'943.20	30'168.20
Entnahme gemäss Verfügung Wohnbauförderung Kanton Zürich	-6'780.00	-10'425.00
1% Verzinsung (aufgerundet) zu Lasten Erfolgsrechnung	130.00	200.00
Bestand am 31. Dezember	13'293.20	19'943.20
6) Gesetzliche Gewinnreserve		
Bestand am 1. Januar	269'540.00	265'540.00
Einlage gemäss GV-Beschluss	4'000.00	4'000.00
Bestand am 31. Dezember	273'540.00	269'540.00

	2024 Angaben in CHF	2023 Angaben in CHF
7) Genossenschaftsaufwand		
Genossenschafteraufwand, Kommunikation, Anlässe	103'290.79	52'553.70
	103'290.79	54'576.70
8) Betriebsaufwand		
Personalaufwand Unterhalt und Verwaltung	1'919'012.33	1'749'109.60
Entschädigung der Vorstandsmitglieder für Vorstandstätigkeit (netto, nach Abzug Personalversicherungsbeiträge)	86'396.00	86'200.00
Entschädigung Vorstand für Projekte und Entwicklung der Genossenschaft	20'400.00	0.00
Entschädigung Vorstand für Mitarbeit in der Baukommission	360.00	720.00
Übriger betrieblicher Aufwand	1'771'223.30	1'770'358.76
	3'797'391.63	3'606'388.36
9) Finanzaufwand		
Hypothekar- und Bankzinsen an Dritte	1'084'577.89	867'790.34
Depositenkassenzinsen	323'434.70	247'199.25
Baurechtszinse	54'914.70	42'994.45
	1'462'927.29	1'157'984.04
10) Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg		
Steuern Vorjahre	0.00	240'462.70
Auflösung Rückstellungen für Erneuerung Dachsicherheit Schwerzenbach	9'280.00	0.00
	9'280.00	0.00
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt (Siehe auch Seite 40, Liegenschaften)		
Landwerte Boden	14'710'00.00	0.00
Gebäude auf eigenem Land	168'819'002.00	0.00
Gebäude auf Land im Baurecht	15'294'241.00	0.00
Total	198'823'243.00	198'493'299.00
Anzahl Vollzeitstellen	14.80	13.45

Verwendung des Bilanzgewinnes

	2024 Angaben in CHF	2023 Angaben in CHF
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes		
Gewinnvortrag	49'610.84	49'716.65
Jahresgewinn	4'277.50	3'894.19
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	53'888.34	53'610.84
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	4'000.00	4'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	49'888.34	49'610.84



Ernst & Young AG
Maagplatz 1
Postfach
CH-8010 Zürich

Telefon: +41 58 286 31 11
www.ey.com/de_ch

An die Generalversammlung der
VITASANA Baugenossenschaft, Zürich

Zürich, 14. April 2025

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der VITASANA Baugenossenschaft für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand 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 über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Ernst & Young AG

 Michael Bugs
(Qualified Signature)
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

 Sabrina Mazzetto
(Qualified Signature)
Zugelassene Revisionsexpertin

Erneuerungs- und Amortisationsfonds

Erneuerungsfonds

Etappe	Gebäudeversicherungswert	Bestand 31.12.2023	Zuweisung 2024	Entnahme 2024	Bestand 31.12.2024
1./2.	16'648'391.00	1'359'509.00	166'484.00	-421'158.00	1'104'835.00
3.	10'866'732.00	1'195'557.00	108'667.00	-281'397.00	1'022'827.00
4.	14'551'991.00	1'761'365.00	145'520.00		1'906'885.00
5.	17'844'019.00	2'145'171.00	178'440.00	-47'711.00	2'275'900.00
7.	6'385'401.00	693'361.00	63'854.00	-29'948.00	727'267.00
8.	8'940'181.00	1'794'891.00	0.00	-102'000.00	1'692'891.00
9.	15'016'993.00	2'159'246.00	560'170.00		2'719'416.00
10./11.	38'978'266.00	4'388'969.00	389'783.00	-69'624.00	4'709'128.00
12.	24'419'014.00	2'857'287.00	244'190.00		3'101'477.00
13.	48'203'707.00	4'609'733.00	482'037.00		5'091'770.00
14.	37'244'099.00	1'693'458.00	380'441.00		2'073'899.00
15.	2'205'854.00	39'946.00	22'059.00		62'005.00
Total	241'304'648.00	24'698'493.00	2'741'645.00	-951'838.00	26'488'300.00

Amortisations- und Heimfallkonten

Etappe	Anlagekosten	Bestand 31.12.2023	Zuweisung 2024	Entnahme 2024	Bestand 31.12.2024
1./2.	6'600'613.00	1'919'191.00	66'006.00		1'985'197.00
3.	4'466'425.00	1'353'833.00	44'664.00		1'398'497.00
4.	5'816'934.00	1'707'980.00	58'169.00		1'766'149.00
5.	6'582'022.00	1'798'348.00	65'820.00		1'864'168.00
7.	3'215'880.00	806'589.00	32'159.00		838'748.00
8.	7'563'755.00	1'787'704.00	75'638.00		1'863'342.00
9.	12'802'797.00	2'390'918.00	128'028.00		2'518'946.00
10./11.	33'369'966.00	5'024'800.00	333'700.00		5'358'500.00
12.	20'559'397.00	2'580'102.00	205'594.00		2'785'696.00
13.	48'217'364.00	4'173'465.00	482'174.00		4'655'639.00
14.	32'426'646.00	1'934'820.00	324'266.00		2'259'086.00
15.	2'491'444.00	48'460.00	24'914.00		73'374.00
Total	184'113'243.00	25'526'210.00	1'841'132.00	0	27'367'342.00

10./11.	3'360'000.00 (Landwert Burriweg)
12.	3'600'000.00 (Landwert Kronwiesen)
13.	4'750'000.00 (Landwert Luegisland Süd)
14.	3'000'000.00 (Landwert Luegisland Nord)
Total	198'823'243.00

alle Angaben in CHF

Hypotheken und Darlehen

Etappe	Gläubiger	laut Bilanz 31.12.2023	Abzahlungen	laut Bilanz 31.12.2024
1.-3. Wallisellenstrasse	BVK	16'500'000.00		16'500'000.00
5.+13. Luegisland Süd	BVK	36'500'000.00		36'500'000.00
5.-8.+14. Luegisland Nord	Luzerner KB Stadt Zürich	16'000'000.00 150'486.00	12'956.00	16'000'000.00 137'530.00
		16'150'486.00		16'137'530.00
9.+15. Schwerzenbach	BVK	8'500'000.00		8'500'000.00
10./11. Burriweg	EGW Stadt Zürich Kanton Zürich	20'000'000.00 2'060'400.00 487'390.00	346'800.00 256'820.00	20'000'000.00 1'713'600.00 230'570.00
		22'547'790.00		21'944'170.00
4.+12. Kronwiesen	EGW Stadt Zürich Kanton Zürich	15'000'000.00 1'309'660.00 362'560.00	323'840.00 115'720.00	985'820.00 246'840.00
		16'672'220.00		16'232'660.00
		116'870'496.00	1'056'136.00	115'814'360.00

alle Angaben in CHF

Übersicht über die Mietobjekte

Mietobjekte

Stand: 31.12.2024

	1.-3. Et.	4. Et.	5. Et.	7. Et.	8. Et.	9. Et.	10./11. Et.	12. Et.	13. Et.	14. Et.	15. Et.	Total
Wohnungen	Wallisellenstrasse	Kronwiesen MFH	Luegislandstrasse HH	Luegislandstrasse	Roswiesenstrasse	Schwerzenbach MFH	Burriweg	Kronwiesen EFH	Luegisland Süd	Luegisland Nord	Schwerzenbach EFH	
2.0 Zimmer	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	10
2.5 Zimmer	19	-	17	-	24	5	-	1	30	22	-	118
3.0 Zimmer	41	45	35	-	-	-	-	-	-	-	-	121
3.5 Zimmer	24	7	9	12	4	13	-	-	62	20	-	151
4.0 Zimmer	6	2	1	-	-	-	-	-	-	-	-	9
4.5 Zimmer	-	-	-	6	-	17	44	1	12	22	-	102
5.5 Zimmer	-	-	-	-	-	3	42	-	2	-	-	47
4.5 Zimmer EFH	-	-	-	-	-	-	-	23	-	-	-	23
5.5 Zimmer EFH	-	-	-	-	-	-	-	20	-	-	-	20
4.5 Zi. EFH + Atelier	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2
Total	90	54	72	18	28	38	86	45	106	64	2	603
Büro	-	-	-	-	1	-	-	-	2	-	-	3
Unterflurgaragen	-	-	-	-	50	35	58	97	86	44	-	370
Überdachte Ppl.	-	-	-	-	-	-	62	-	-	-	-	62
Parkpl. aussen	18	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	20
Besucherp. aussen	-	-	5	-	4	3	10	9	16	3	-	50
Motorradparkpl.	-	-	-	-	2	7	13	38	11	37	-	108
Ladenlokale	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	3
Kindergarten	-	-	-	-	1	-	-	-	-	2	-	3
Werkstätten	1	-	-	-	1	-	-	1	1	-	-	4
Bastelräume	12	4	-	5	4	4	-	-	-	-	-	29

Liegenschaften

Stand: 31.12.2024

		Wohnungen	EFH	Bezugsjahr	Anlagekosten
1./2. Etappe					
Wallisellenstrasse	0	54		45/46	6'600'613.00
3. Etappe					
Wallisellenstrasse/Schörlweg	0	36		48	4'466'425.00
4. Etappe					
Winterthurerstrasse/Glattwiesenstrasse	0	54		49	5'816'934.00
5. Etappe					
Luegislandstrasse	0	72		52	6'537'266.00
Autoparkplätze	0	42 PI			44'756.00
7. Etappe					
Luegislandstrasse	0	18		58	3'215'880.00
8. Etappe					
Roswiesenstrasse/Alterssiedlung	I	11		78	6'486'098.00
Büro	0	17		98	
Kindergarten	0	1		98	
Unterflurgarage	0	1		98	
	0	50 PI			1'077'657.00
9. Etappe					
Wiesenstrasse, Schwerzenbach	0	38		95	12'802'797.00
Unterflurgarage	0	35 PI			
10./11. Etappe					
Burriweg Gebäude	I	20			30'671'277.00
Burriweg Land	II	12		01/02	3'360'000.00
Burriweg Unterflurgarage und offene Halle	0	54			2'698'689.00
		120 PI			
12. Etappe					
Kronwiesen Gebäude	I		9		17'961'077.00
Kronwiesen Land	II		3	07	3'600'000.00
Kronwiesen Unterflurgarage	0	2	31		2'598'320.00
		97 PI			
13. Etappe					
Luegisland Süd Gebäude	0	106		13	45'892'302.00
Luegisland Süd Läden u. Büros	0	6			
Luegisland Süd Land	0				4'750'000.00
Luegisland Süd Unterflurgarage	0	86 PI			2'325'062.00
14. Etappe					
Luegisland Nord Gebäude	0	64			31'213'884.00
Luegisland Nord Doppelkinderg. m. Hort	0	1			
Luegisland Nord Land	0				3'000'000.00
Luegisland Nord Unterflurgarage	0	44 PI		22	1'212'762.00
15. Etappe					
Wiesenstrasse, Schwerz., Doppel-EFH	0		2		2'491'444.00
Total		558 W.	45		198'823'243.00
Wert Baurechtsland 9. Etappe					3'179'258.00
Versicherungswert Gebäudeversicherung per 31.12.2024, Index 1190					241'304'648.00

I = Subventionierter Wohnungsbau Kategorie I;

II = Subvent. Wohnungsbau Kat. II; 0 = Freitragender Wohnungsbau

Vorstand



Benjamin Hunziker
Präsident



Anja Lefèvre
Vizepräsidentin, Siedl.-
vertr. Schwerzenbach



Ralph Fischer
Kassier



Laura Locher
Delegierte Stadt Zürich



Roman Bannwart
Aktuar



Andreas Hönger
Siedlungsvertreter
Luegisland



Evelyn Scheurmann
Siedlungsvertreterin
Kronwiesen



Hans-Rudolf Vettiger
Siedlungsvertreter
Wallisellenstr. / Burriweg

Geschäftsleitung



Robert Widmer
Geschäftsführer



Roger Gfeller
Technischer Verwalter

Mitarbeitende Geschäftsstelle, Unterhalt und Technik



Béatrice Kucera
Sachb. Immobilien-Be-
wirtschaftung



Kathrin Lütolf
Sachb. Immobilien-Be-
wirtschaftung



Loredana Valencia
Empfang / Sachbe-
arbeiterin



Petra Minder
Leiterin Vitatreff



Martin Jodl
Technik und Unterhalt,
SiBe



Fabian Emmenegger
Technik und Unterhalt



Benedikt Keller
Technik und Unterhalt



Simon Egle
Unterhalt



Leon Arnold
Unterhalt



Eva Dräyer
Teamleiterin Garten



Corina Bodmer
Gartenunterhalt



Piotr Sienko
Gartenunterhalt



Malgorzata Zwolak
Gartenunterhalt



Anouk Egle
Reinigung



Yolanda Mötteli
Reinigung



Anna Staub
Reinigung



Claudia Baumann
Reinigung / Mithilfe
Vitaträff

Impressum

Herausgeberin VITASANA Baugenossenschaft **Auflage** 750 Exemplare

Veröffentlichung Mai 2025 **Gestaltung/Layout** Michael Müller, bmquadrat.ch **Druck** Druckzentrum Bülach ag

Kontakt VITASANA Baugenossenschaft, Winterthurerstrasse 659, 8051 Zürich,
www.vitasana.ch, info@vitasana.ch, 044 325 36 66



Erreichbarkeit

Öffnungszeiten Schalter:
Mo – Fr: 09.00 – 11.00 Uhr

Telefonische
Reparaturmeldungen:
Tel. 044 325 36 66

Dringende Notfälle
(dringend gemäss Liste):
Tel. 044 325 36 68

Notrufnummer nächtliche
Ruhestörungen im Aussenraum:
Tel. 078 784 44 50

Reparaturmeldungen können Sie
uns jederzeit auch bequem über
unsere Homepage mitteilen.
Weitere Dienstleistungen sind
dort ebenfalls abrufbar.



VITASANA
BAUGENOSSENSCHAFT