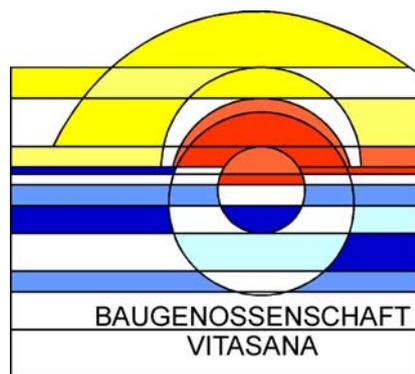


Bau- und Siedlungsgenossenschaft

VITASANA



JAHRESBERICHT

2 0 0 7

Inhaltsverzeichnis

- 1 Einladung zur 64. ordentlichen Generalversammlung mit Traktandenliste
- 2 Einleitende Worte
- 3 Generalversammlung 2007
- 4 Genossenschafter und Aktivitäten
- 6 Berichte aus den Kolonien
- 10 Verwaltung
- 11 Neubauprojekt Luegisland
- 13 Antrag Kauf Grundstück "Roswise" (Traktandum 4.1)

- 14 Bilanz
- 16 Betriebsrechnung
- 17 Erneuerungs- und Amortisationsfonds
- 18 Kontenübersicht
- 19 Verteilung Überschuss
- 20 Bericht der Kontrollstelle

- 21 Liegenschaften
- 22 Hypotheken
- 23 Übersicht über die Mietobjekte
- 24 Vorstand und Verwaltung



Neubau Kronwiesen

Einladung zur 64. ordentlichen Generalversammlung mit Traktandenliste

auf Freitag, den 6. Juni 2008, Türöffnung 18.30 Uhr,
19.00 Uhr Nachtessen, 20.30 Uhr Generalversammlung
im Kirchgemeindehaus Stettbach,
Stettbachstr. 58, 8051 Zürich-Schwamendingen

Traktanden:

1. Wahl der Stimmzähler und Protokollprüfer
2. Jahresgeschäfte
 - 2.1 Jahresbericht 2007
 - 2.2 Jahresrechnung und Bilanz 2007
 - 2.3 Bericht der Kontrollstelle und Abnahme der Jahresrechnung 2007
 - 2.4 Beschlussfassung über die Verwendung des Rechnungsvorschlages
 - 2.5 Entlastung der Geschäftsführung und des Vorstandes
3. Wahl der Kontrollstelle
4. Anträge
 - 4.1 Antrag des Vorstandes zum Kauf des Grundstücks "Roswise"
5. Diverses

Der Vorstand

Angemeldete Genossenschafter erhalten beim Saaleingang einen Stimmrechtsausweis (pro Wohnung ein Stimmrecht). Stellvertretung ist nach Artikel 6.7 der Statuten gestattet.

Nachtessen vor der Generalversammlung nur für angemeldete Personen.

- - -

Alle GenossenschafterInnen sind, allenfalls zusammen mit einer Begleitperson, sehr herzlich zum Besuch der Generalversammlung eingeladen. Sie üben damit Ihr Mitbestimmungsrecht aus und bekunden Ihr Interesse am Wohlergehen unserer Genossenschaft!

Bitte die diesem Jahresbericht neu beiliegende Anmeldekarte ausfüllen und möglichst bald respektive spätestens bis 30. Mai 2008 einwerfen in den Büro- oder Werkstattbriefkasten.

Einleitende Worte



Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Sie halten den Jahresbericht 2007 unserer Baugenossenschaft im neuen "Outlook" in Händen. Es ist das erste Mal, dass wir diesen selbst drucken können. Obwohl er neu farbig und im A4-Format gedruckt und hoffentlich attraktiver zum Lesen als die alte Version ist, kostete er nur ein Viertel des bisherigen Preises. Möglich macht dies unser neues Xerox-System, das im Dezember 2007 angeschafft wurde. Es ist in der Lage, auch sogenannte "Booklets", wie sie nun eines in Händen halten, selbständig "auszuspucken". Dadurch entfällt das aufwändige Hin und Her mit der Druckerei und man kann im letzten Moment noch etwas einfließen lassen. Wir hoffen, der neue Jahresbericht gefällt Ihnen. Wir haben uns Mühe gegeben, ihn etwas pfiffig zu gestalten.

Das Xerox-System wurde auch angeschafft im Hinblick auf den geplanten Neubau Luegisland, können doch damit farbige A3-Pläne gedruckt oder kopiert werden. Es ist von grossem Vorteil, nicht wegen jedem Plan in einen Copy-Shop rennen zu müssen.

Die Preise für Kauf und Service einer solchen Maschine sind in den letzten Jahren stark gefallen und kosten heute nur noch ein Bruchteil von dem, was früher verlangt wurde.

Die Verwaltung bemüht sich immer, für die verschiedenen Veranstaltungen des Senioren-Forums und für den Altersausflug attraktive farbige Einladungen zu gestalten (was allerdings schon mit dem Vorgängermodell möglich war). Wir hoffen, dass Sie, liebe ältere Genossenschafterinnen und Genossenschafter, von diesen Ausflugsmöglichkeiten rege Gebrauch machen. Lesen Sie dazu auf Seite 5 den Bericht von Ursula Egg und Carmen Bernet und den Ausblick auf die Veranstaltungen im Jahre 2008.

Nach dem erfolgreichen Abschluss unseres Neubaus Kronwiesen (Seite 7 und 8) wenden wir uns nun dem Neubauprojekt "Luegisland" zu. Warum muss eigentlich immer gebaut werden? Auch dazu einige Gedanken unter "Neubauprojekt Luegisland" auf Seite 11. Wenn wir etwas neues bauen wollen, dann sicher etwas Schönes, Grosszügiges und Zukunftsgerichtetes! Dabei haben wir die Möglichkeit, das rund 2'500 m² grosse Grundstück "Roswise" der reformierten Kirche (ein Grundstück, welches wir derselben vor mehr als 50 Jahren verkauft haben!) zurückzukaufen, um das Gebiet "Luegisland Süd" wieder zu einem schönen Areal zu arrondieren.

Da es unter anderem um so etwas Wichtiges wie diesen "Landrückkauf" geht, würde es mich freuen, an der Generalversammlung vom 6. Juni 2008 möglichst viele Genossenschafterinnen und Genossenschafter begrüßen zu können. Zum Glück mag unsere GV vor dem Anpfiff der Euro 08 gerade noch in den Zeitplan! Bitte melden Sie sich deshalb baldmöglichst an und beachten Sie dazu, dass die "Anmeldung" nicht mehr im Jahresbericht eingedruckt ist, sondern als separate "Anmeldekarte" beiliegt.

Ich danke allen meinen Kolleginnen und Kollegen vom Vorstand, allen Mitarbeitenden unserer Baugenossenschaft und allen GenossenschafterInnen, die sich im Jahre 2007 für unsere Genossenschaft eingesetzt haben, vielmals für ihr Engagement.

Herzlich Ihr

Hans Haug

Generalversammlung 2007

Am 8. Juni 2007 nahmen im Kirchgemeindehaus Stettbach an unserer 63. ordentlichen Generalversammlung 208 Personen teil, wovon 146 stimmberechtigte Genossenschafter waren. Als Gäste durften begrüsst werden die Herren Fessler und Schöpfer von der Credit Suisse, Herr Kamp von der UBS, Herr Gräzer von der Bank Coop, Herr Pfenninger von der Zürcher Kantonalbank sowie Herr Mollet von unserer Kontrollstelle Ernst & Young AG.

Nach dem wohlschmeckenden Essen konnte Präsident Hans Haug die Versammlung um 20.30 Uhr eröffnen. Er wies insbesondere auf das im Jahre 2007 stattfindende 100 Jahre Jubiläum des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt Zürich hin. Dies bot Anlass für einige Gedankenspiele zum Thema "gemeinnützig". Es konnte weiter berichtet werden, dass die ersten 15 EFH unseres Neubaus Kronwiesen Ende März 2007 bezogen werden konnten und im Juli die weiteren 28 EFH folgen. Die Jahresgeschäfte (Abnahme von Jahresrechnung und -bericht 2006, Vorschlag Überschussverteilung, Entlastung von Geschäftsführung und Vorstand) konnten zügig verabschiedet werden. Kassier Roger Ryffel konnte für das Jahr 2006 eine ausgeglichene Rechnung präsentieren.

Sodann folgten die Wahlen des Vorstandes für die Amtsdauer 2007 bis 2010. Der ganze Vorstand stellte sich der Wiederwahl und wurde einstimmig bestätigt.

Im Anschluss wurde auch noch der Verein "Tageswohnung Luegisland" vorgestellt, der im Neubau Luegisland der Baufreunde eine Tageswohnung für Menschen mit Demenz betreibt und von der Vitasana unterstützt wird.

Zum Schluss durfte Frau Ursula Egg, Kolonievvertreterin Luegisland, zum Zehn-Jahre-Jubiläum im Vorstand gratuliert werden. Ebenso konnte Herr Hans Zürcher zu 15 Jahren Dienst als Hauswart und Gärtner in unserer Genossenschaft beglückwünscht werden.

Mit bestem Dank an alle Anwesenden und Mitarbeitenden konnte der Präsident die Generalversammlung um 21.48 Uhr abschliessen.



Von oben links bis unten rechts entsteht eine Reihe des Neubaus Kronwiesen

Genossenschafter und Aktivitäten

Wir heissen alle im Jahre 2007 zu uns gestossenen neuen GenossenschafterInnen an dieser Stelle sehr herzlich willkommen und hoffen, dass sie sich in der VITASANA wohl fühlen. Insbesondere freuen wir uns natürlich auch über die 45 neuen Genossenschafterfamilien Neubau Kronwiesen, die im Frühling und Sommer 2007 in zwei Etappen einziehen durften!



Geburten

Die folgenden Genossenschaftsfamilien haben uns im Jahr 2007 Zuwachs gemeldet. Solche Meldungen werden von uns mit einem Blumenstrauss beantwortet.

Wir gratulieren den Familien und wünschen ihnen mit den jungen Erdenbürgern viel Freude und alles Gute.

Fam. Meier	Glattwiesenstr. 206	19.01. Noël Kevin
Fam. Janser/Bailo	Burriweg 36a	11.05. Nils Lionel
Fam. Groner-Bommeli	Glattwiesenstr. 174	23.08. Lyn Meshell
Fam. Nikolic Singer	Glattwiesenstr. 244	19.10. Ben Jaro
Fam. Morales Muñoz	Burriweg 29	18.12. Nayra Naemi
Fam. Porres-Meyer	Winterthurerstr. 659	25.12. Benjamin



Todesfälle

Im Jahre 2007 sind leider die nachstehenden Genossenschafter verstorben. Den schwer geprüften Angehörigen sprechen wir unser Beileid aus und bitten, den verstorbenen ein gutes Andenken zu bewahren.

06. Februar	Hermann Böhringer, Schwerzenbach
17. Februar	Hans Wiher, Luegislandstrasse 537
23. Mai	Johann Wyss, Luegislandstrasse 537
30. Juni	Frieda Bohren, Luegislandstrasse 537
04. August	Armin Wegmüller, Glattwiesenstrasse 220
09. Dezember	Lucia Künzle, Luegislandstr. 576
16. Dezember	Herma Bernasconi, Luegislandstr. 567
21. Dezember	Vassiliki Papadimas, Winterthurerstr. 657

Veranstaltungen

14.01.2007	Neujahrsapéro
08.05.2007	Altersausflug
16.06.2007	Fest 100 Jahre gemeinnütziger Wohnungsbau in der Stadt Zürich
30.06.2007	Tag der offenen Tür Siedlung Kronwiesen
08.12.2007	Klausfeier für die Kinder

13.01.2008 Neujahrsapéro
 15.05.2008 Altersausflug
 06.12.2008 Klausfeier für die Kinder

11.01.2009 Neujahrsapéro

Wir und die ehrenamtlichen Mitarbeiter freuen sich natürlich, wenn möglichst viele Genossenschaftler an den Veranstaltungen teilnehmen und innerhalb der Genossenschaft Gemeinschaft pflegen.

Wir freuen uns ebenfalls auf Ihre Initiative für Siedlungsfeste, Grillnachmittage und Kinderfeste oder vielleicht einmal etwas ganz anderes?

Am 16. Juni 2007 fand im Schulhaus Probstei das 100-Jahre-Jubiläum des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt Zürich statt, woran sich auch unsere Genossenschaft beteiligte. Bei Spiel, Fest und Veranstaltungen freute man sich über das, was in den letzten 100 Jahren durch die Zusammenarbeit der Baugenossenschaften mit der Stadt Zürich erreicht werden konnte (siehe auch "Schnappschüsse" auf der Umschlagseite hinten innen).



Der Altersausflug vom 8. Mai führte uns ins schöne Appenzellerland. In Stein konnten wir die Entstehung des "Appenzellers" in der Schaukäserei ganz aus der Nähe verfolgen. Im schönen Romantikhôtel "Säntis" (Bild) gab es ein feines Mittagessen.



Senioren-Forum

06.03.2007 Werft-Besichtigung in Zürich-Wollishofen
 22.05.2007 Besichtigung des Rega-Centers Zürich-Flughafen
 06.09.2007 Besuch der TV-Sendung "Al dente"
 23.10.2007 Besichtigung der Brauerei Feldschlösschen Rheinfelden
 06.12.2007 Weihnachtsfeier

17.03.2008 Besichtigung von Chocolat Frey in Buchs
 26.05.2008 Besichtigung der Kuhn Rikon AG
 08.09.2008 Besichtigung der Coca Cola AG in Dietlikon
 23.10.2008 Fredy's Musikmuseum in Lichtensteig
 11.12.2008 Weihnachtsfeier

Liebe VitasanerInnen

An unserer schönen Weihnachtsfeier 2007 war der aufgestellte Musiker Fritz Schneider sehr improvisierfähig und hat uns mit toller Musik begeistert. Das Warten hat sich sehr gelohnt, das Essen war super. Es war wieder ein gemütlicher Abend mehr, den wir zusammen verbringen durften.

Dieses Jahr konnten wir bereits eine Veranstaltung durchführen: Es hat grossen Spass gemacht bei Chocolat Frey, vor allem die Führung war sehr informativ und wir konnten Schoggi essen bis zum Verplatzen. Da es kurz vor Ostern war, konnten wir auch 20 % billiger einkaufen.



Wir möchten uns natürlich auch sehr bei unseren lieben Helferinnen bedanken, die vor allem an der Weihnachtsfeier wirklich sehr grossen Einsatz leisten. Vielen, vielen herzlichen Dank für das grosse Engagement.

Wir würden uns auch freuen, wenn es noch weitere Helferinnen oder Helfer unter den Vitasanern gäbe. Bitte melden bei Ursula Egg (044 321 77 55).

Auf weitere schöne Stunden mit Ihnen freuen sich

Ursula Egg und Carmen Bernet vom Senioren-Forum

Berichte aus den Kolonien



Kolonie Wallisellenstrasse (1.-3. und 10./11. Etappe)

Denise Bachelin, Kolonievertreterin

Fassadenproblem Burriweg

Auftrag an ein Baumanagement als Moderator und Vertreter der Bauherrschaft Vitasana, zu einer aussergerichtlichen und kostengünstigen Lösungsfindung mit allen beteiligten Firmen. Besichtigung der Fassadenöffnung am 24.10.07 mit obigem Baumanagement. Im Dezember 2007 sind alle Abklärungen zusammengestellt und Lösungsansätze aller Beteiligten werden erkennbar. Leider können wir noch keine definitiven Entscheidungen präsentieren. Das Jahr 2008 wird es zeigen.

Burriweg als Begegnungszone

Durch eine Unterschriftensammlung einiger Mütter hat die Abteilung für Verkehr der Stadtpolizei Zürich beschlossen, den Burriweg in eine Begegnungszone umzugestalten. Rücksprache mit der Baugenossenschaft wurde leider nicht genommen. Eine Begegnungszone hat sicher Vor- und Nachteile. Auf alle Fälle sind gegenseitige Rücksichtnahme und Eigenverantwortung die Grundlagen für das Funktionieren einer Begegnungszone. Für alle Fahrzeuge und fahrzeugähnlichen Geräte (z.B. Inline-Skates, Trottis) gilt eine allgemeine Höchstgeschwindigkeit von 20km/h. FussgängerInnen geniessen zwar den Vortritt, dürfen aber die fahrenden Fahrzeuge nicht behindern. Auch in der Begegnungszone haben die Eltern die Verantwortung (Aufsichtspflicht) für ihre Kinder. Hier möchte ich alle Mitbewohner, Anwohner und Kinder bitten, diese Zone mit gegenseitiger Toleranz, aber auch mit Respekt zu benutzen (z.B. sonntags nicht 8 Stunden mit lautem Geschrei Hockey spielen, so dass unsere Mitbewohner und Anwohner den Laubenturm und den Garten auch noch geniessen können). Vielen Dank!

Allerlei vom Burriweg

Das Garagentor ist viel zu lang und zu heikel. Eine neue 3m kürzere Konstruktion ist geplant, die an der Garagendecke geführt ist und unten eine Führungsschiene hat. Ausführung 2008 oder 2009.

Das Holz des Garagendaches war gegen Schlagregen zu wenig geschützt. Anfangs 2008 wird dieser Schutz durch eingehängte Bleche und eine Abdeckung der Tragbalken gewährleistet.

Bessere Belüftung der Keller: Die Zeilen 2-4 wurden in den Kellern ebenfalls mit dem Gerät, welches bereits in Zeile 1 in Betrieb ist, ausgerüstet. Es gewährleistet eine automatische Entfeuchtung und die nötige Frischluftzufuhr. Im Jahre 2008 sollen noch die Zeilen 5-7 folgen.



Burriweg by Night!

MFH Wallisellenstrasse/Schörlweg

Bei den MFH wurden die Briefkastenanlagen ersetzt und die Vordächer neu eingekleidet. Drei Wohnungen wurden umgebaut, so dass grosse Wohnzimmer entstanden. In der 3. Etappe werden die Treppenhausfenster anfangs 2008 ersetzt.



Kolonie Kronwiesen (4.+12. Etappe)

Marcel Meier, Kolonievertreter

MFH Winterthurer-/Glattwiesenstrasse

Die neue Heizungs- und Warmwasserversorgung, die anfangs grosse Mühe machte, hat sich im Laufe des Jahres 2007 eingespielt und läuft nun zufrieden stellend.

Von März bis August 2008 werden in den neun MFH die Küchen- und Badzimmereinrichtungen samt Zuleitungen voll-ständig ausgewechselt. Das gibt für die Betroffenen erhebliche Umstände, die aber mit schönen neuen Einrichtungen belohnt werden. Es wird die erste Altbausiedlung sein, die standard-mässig Geschirrspüler aufweist, während ja etwa Glaskeramik und Steinabdeckung bei uns schon länger zum Standard neuer Küchen gehört.

Neubau Reihen-EFH-Siedlung Kronwiesen

15 der neuen EFH konnten per 1. April 2007, die restlichen 28 EFH per 1. August 2007 und die beiden Wohnungen über der Heizzentrale per 1. September 2007 bezogen werden. Die Mieter sind unseres Wissens sehr glücklich und zufrieden über das gute Preis-/Leistungsverhältnis, die qualitativ hochstehenden Materialien und die grosszügige Bauweise. Bewährt hat sich auch die Komfortlüftung, die beständig Frischluft zuführt, so dass man das Fenster morgens um 06.00 Uhr getrost geschlossen halten kann, wenn die grossen Vögel über Schwamendingen hinwegdonnern.

Am 30. Juni 2007 war "Tag der offenen Türe" im Neubau Kronwiesen, sowohl für unsere Genossenschafter wie auch für weitere Interessierte und speziell auch für Vorstände anderer Genossenschaften und Behördenvertreter. Unsere Siedlung wurde vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen als Vorzeigeobjekt im Rahmen des Jubiläums "100 Jahre gemeinnütziger Wohnungsbau in der Stadt Zürich" ausgewählt. An diesem Tag durfte ein reger Publikumsandrang vermerkt werden.



Alt und neu nebeneinander.

Seither mussten für diverses Fachpublikum noch etliche "Nachführungen" veranstaltet werden, so dass wir davon ausgehen können, dass es sich bei unserer neuen Reihen-EFH-Siedlung doch um etwas sehr Gelungenes handelt. Herzlichen Dank auch den Genossenschaffern, die solche Führungen in ihrem EFH immer wieder zulassen!

Die Nacht vom 8. auf den 9. August 2007 brachte der neuen Siedlung den ersten Schrecken: Durch ein unglückliches Entlüftungskonzept geschah es, dass zum Teil erhebliche Wassermengen durch die Lüftungsrohre in etliche Keller eindrangen. Durch einen mitternächtlichen Grosseinsatz unseres Personals gelang es, das Schlimmste zu verhindern (ein Hoch auf unsere Mitarbeiter!). Die Allreal besserte nach, so dass so etwas nicht mehr vorkommen sollte! Die neue Tiefgarage mit 97 Einstellplätzen erwies sich für die eigenen Mieter als Etliches zu gross. Nur gerade gut die Hälfte der Plätze wurde von ihnen beansprucht. Die neuen Mieter haben erstaunlich wenige Autos und in den umgebenden MFH wohnen viele ältere Genossenschaffter, die nicht mehr Auto fahren. Die restlichen Plätze konnten relativ schnell in der Nachbarschaft vermietet werden, insbesondere an Mieter der BG Glattal, die immer in Parkplatznot waren.

Die fertigen Neubauten unten noch in unbewohntem Zustand und rechts, als Mieter und Natur Leben in die Siedlung brachten!



Die beiden Wohnungen über der umgebauten Fernwärmestation sind exklusiv. Es handelt sich um je eine grosse 2½- und 4½-Zimmerwohnung auf jeweils zwei Stockwerken. Die 4½er mit ihrem überhöhten Wohnraum wirkt sehr grosszügig. So eine Küche hat natürlich nicht jeder!



Kolonie Luegislandstrasse und Alterssiedlung (5. bis 8. Etappe)

Ursula Egg, Kolonievertreterin

Beim Hause Luegislandstrasse 540 wurde im Jahr 2007 die Kanalisation sehr aufwändig saniert. Nun sollten wir da wieder für lange Zeit Ruhe haben. Im Hause 537 wurde eine 3½-Zimmerwohnung mit grossem Wohnzimmer realisiert, daneben wurde reduziert auf 2 Zimmer. Die Vordächer der Häuser 540 und 576 wurden neu eingekleidet.

In der 7. Etappe Luegislandstrasse 565-569 wurden alle Storentücher

ersetzt.

Vor der Verwaltung Roswiesenstrasse 178 konnte als letzter Teil der neuen Garagenausfahrt die Umgebung erneuert werden. Für den Verkehr mit der Verwaltung stehen nun auch einige Besucherparkplätze zur Verfügung (Bild rechts). Ebenso wurden neben den Häusern 176 und 178 Velohäuschen montiert, so dass nun auch die Mieter der Alterssiedlung geeignete Abstellplätze für ihre Fahrräder haben.



Bei der Renovation und dem Umbau der Alterssiedlung Roswiesenstrasse 176/178 im Jahre 1998 wurde die Fassade eingepackt, die Balkonbrüstungen mit ihren markanten Betonstrukturen wurden belassen respektive soweit nötig repariert. Leider bröckelten diese Betonstrukturen in den letzten Jahren erneut und das Ganze wird nun wieder unansehnlich. Wir haben von Oppliger Architekten AG einen Vorschlag mit Glasbrüstungen ausarbeiten lassen. Dieser wird voraussichtlich im Jahre 2009 realisiert werden.

Die Betonbrüstungen der Alterssiedlung Roswiesenstrasse 176/178 bereiten uns Sorge. Sie sollen im Jahr 2009 durch Glasbrüstungen ersetzt werden, was das Gebäude auch optisch stark aufwerten würde.



Zum geplanten Neubau "Luegisland" beachten Sie doch bitte die Seiten 11 bis 13!

Kolonie Wiesenstrasse (9. Etappe)

Im Jahre 2008 werden in Schwerzenbach alle Treppenhäuser nach einem individuellen Konzept des Malers neu gestrichen.

Bei den Dachterrassen besteht ein Projekt, diese zu verbreitern, damit bei den Dachwohnungen auch ein anständiger Tisch hinausgestellt werden und das Essen im Freien genossen werden kann. Ob dies finanziell tragbar ist, muss noch geklärt werden.



Verwaltung



Roland Lütolf, Geschäftsführer

Nebenkostenabrechnung

Die Nebenkostenabrechnung per 30.6.2007 fiel bescheidener aus als auch schon. Dies rührte von einem milden Winter und zwischenzeitlich etwas tieferen Energiepreisen. So konnten im April 2008 aus dieser Abrechnung wieder viele Genossenschafter eine Überschussrückzahlung erhalten.

Mit den neuen Mietzinsen per 1. April 2008 (siehe nachstehend) wurden auch die Akonti wieder auf ein einheitliches und vernünftiges Niveau gebracht. Dadurch sind wir gewappnet für die in der Abrechnung 2007/2008 infolge des immensen Ölpreises ebenfalls teilweise angepassten Fernwärmetarife. Die Abrechnungen per 30.06.2008 werden wieder deutlich höher ausfallen.

Am Burriweg und in Schwerzenbach zahlte wegen der dort vorhandenen Zähler jeder seinen eigenen Verbrauch, was sich in sehr unterschiedlichen Rück- und Nachzahlungen äusserte. Die Unterschiede sind teilweise dramatisch, besonders dort, wo wie am Burriweg der Kaltwasserverbrauch ebenfalls gezählt wird. So stehen sich beispielsweise aus dem unterschiedlichen Verbrauch von Energie und Wasser Rückzahlungen von 700 Franken und Nachzahlungen von über 1'000 Franken gegenüber!

Für den Neubau Kronwiesen kann erstmals per 30.06.2008 eine individuelle Nebenkostenabrechnung erstellt werden.

Hypoziins/Mietzinsgestaltung

Der für die Mietzinsfestlegung massgebende Richtsatz für variable erste Hypotheken auf Wohnliegenschaften der ZKB wurde per 1. April 2008 von 3,25 auf 3,50 % erhöht. Unsere bisherigen Mietzinsberechnungen basierten auf einem Satz von 3,00 %. Diese 0,50 % Differenz führten zu einer Neuberechnung aller Mietzinsen per 1. April 2008. In diese floss allerdings auch die Indexerhöhung der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich per 1. Januar 2008. Der Index wurde von 900 auf 970 Punkte, d.h. um 7,8 %, massiv erhöht. Auf den Gebäudeversicherungswerten wird die Unterhaltsquote berechnet, welche gemäss den Vorschriften für gemeinnützige Wohnbauträger die zweite Komponente für die Mietzinsberechnung darstellt.

Durch die beiden unglücklich kumulierten Faktoren Hypothekarzinserhöhung und neue Gebäudeversicherungswerte hätten sich je nach Siedlung Mietzinserhöhungen von 10 bis 13 % ergeben, wobei in verschiedenen Siedlungen aus früherer Zeit noch Erhöhungspotenzial bestanden hätte. Diese Spanne wollte der Vorstand unseren Genossenschaftern nicht zumuten und es wurde befunden, dass eine durchschnittliche Mietzinserhöhung von 8 % (plus angesichts der steigenden Energiepreise Anpassung und Vereinheitlichung der Nebenkostenkonti auf eine sinnvolle Höhe) zur Deckung unserer Kosten genügt. Diese 8 % wurden allerdings noch etwas ausgestaltet in einer Bandbreite von 7 bis 9 %, da bezüglich differenzierter Mietzinsgestaltung nach Lage, Ausbaustandard und Grösse der einzelnen Wohnungen in verschiedenen Siedlungen noch Nachholbedarf bestand.

Die allgemeine Zinsentwicklung im Jahre 2008 lässt eher auf rückläufige Zinsen schliessen, so dass vorderhand das Gespenst von Mietzinserhöhungen gebannt ist, zumal wir ja nur bei Erhöhungen oder Senkungen des Hypothekarzinses von mindestens 0,50 % (seit letzter Berechnung) reagieren. Allerdings dürfte aus den Nachrichten bekannt sein, dass der Referenzzins durch die Anpassung der Verordnung zum Mietrecht in der Zukunft sowieso vom ZKB-Richtsatz auf einen von der Nationalbank ermittelten Durchschnittszinssatz wechseln wird. Weiter geht noch die geplante Gesetzesänderung, auf die sich Mieter- und Vermieterseite gütlich geeinigt haben. Diese sieht im Wesentlichen eine Indexierung an die Teuerung vor. Dies dürfte aber frühestens im Jahre 2010 der Fall sein. Was diese Neuerungen für die gemeinnützigen Wohnbauträger bedeuten, die ihre Mieten ja nach den entsprechenden Vorschriften der öffentlichen Subventionsgeber berechnen müssen, ist allerdings noch offen.

Neubauprojekt Luegisland

Nach dem erfolgreichen Abschluss unseres Neubaus Kronwiesen hat sich unsere Baukommission nun der Planung des Neubauprojektes Luegisland zugewendet.

Vielleicht fragt sich der eine oder andere Leser an dieser Stelle, ob es nötig ist, in so kurzer Zeit einen Altbau nach dem anderen abzureissen und durch Neubauten zu ersetzen?

Es ist so, das der Hausbestand der Vitasana mehrheitlich aus den 40er und 50er Jahren stammt. Grundsätzlich wäre nach 60 Jahren noch keine Eile geboten mit einem Ersatz dieser Häuser.

Es gibt aber zwei gute Gründe, um diesen Ersatz doch gestaffelt voranzutreiben. Erstens kämen wir in personelle und finanzielle Engpässe, wenn wir dann alles auf einmal z.B. in den 2020er Jahren ersetzen müssten. Und zweitens ist es wichtig, dass man bereits in naher Zukunft zumindest einen Teilbestand an modernen, grosszügigen, energie- und isolationstechnisch nach neusten Erkenntnissen gebauten Wohnungen im Bestand hat und anbieten kann, damit man auch ein geeignetes Publikum ansprechen kann, welches solche Wohnungen sucht.

So wird auch der Energiefaktor bei den heutigen Energiepreisen immer wichtiger und ein entsprechend konzipiertes Gebäude braucht nur noch einen Bruchteil der Energie eines Altbaus. Auch verringert sich der Mietzinsunterschied zwischen Altbauten und energetisch gut ausgelegten Neubauten, wenn man den Effekt der tieferen Nebenkosten miteinrechnet.

Deshalb hat die Baukommission auch entschieden, dass wir mit dem geplanten Neubau energetisch noch einen Schritt weiter gehen wollen als beim Neubau Kronwiesen. Während die EFH Kronwiesen den fortschrittlichen, aber doch bei Neubauten schon ziemlich verbreiteten Minergie-Standard aufweisen, möchten wir beim Projekt Luegisland auf "Minergie P" erweitern. Minergie P (das "P" kommt vom deutschen "Passivhaus-Standard") ist eine Stufe höher und bedeutet, dass nur noch sehr bescheidene Mengen Fremdenergie benötigt werden.

Für den Minergie P-Standard müssen konkret die folgenden fünf Anforderungen eingehalten werden:

- Tiefer spezifischer Wärmeleistungsbedarf
- Tiefer Heizwärmebedarf
- Tiefe gewichtete Energiekennzahl für Lüftung, Heizung und Warmwasser
- Hohe Luftdichtigkeit der Gebäudehülle
- Haushaltgeräte mit Energieeffizienz A bzw. A+

Diese Anforderungen stellen auch hohe Ansprüche an die Architekten und Haustechnikplaner. Deshalb haben wir in enger Konsultation mit den Behörden der Stadt Zürich (Baukollegium der Stadt Zürich / Amt für Städtebau) beschlossen, das Projekt noch etwas zu erweitern und einen Studienauftrag mit etwa sechs bis acht Architekturbüros durchzuführen. Insbesondere hat sich im Verlauf der letzten Monate in Gesprächen mit dem Baukollegium der Stadt Zürich gezeigt, dass das ganze Grundstück "Luegisland Süd" (inkl. reformiertes Begegnungszentrum "Roswise" und EFH 502-512, aber ohne die "Hochhäuser" 540 und 576, siehe Plänli rechte Seite) für eine "Arealüberbauung" genutzt werden sollte.

Eine Arealüberbauung muss vom Baukollegium der Stadt Zürich, welches für die städtebauliche Entwicklung zuständig ist, bewilligt werden, ermöglicht aber ausserhalb der normalen Bauordnung die Erstellung städtebaulich-architektonisch überzeugender Lösungen, die normal nicht möglich wären.

Die Kontaktnahme mit der reformierten Kirchgemeinde hat ergeben, dass die Kirchenpflege bereit war, das Grundstück "Roswise" (welches die Vitasana vor etwa 50 Jahren der Kirche verkauft hatte) zurückzukaufen. Am 13. April 2008 hat die Kirchgemeindeversammlung ebenfalls zugestimmt (siehe "Antrag Kauf Grundstück Roswise" folgende Seite).

Das Ladengebäude Winterthurerstrasse 661 wird ebenfalls in diese Arealüberlegungen mit einbezogen. Obwohl das Gebäude erst im Jahre 2004 nach dem Brand wiederaufgebaut wurde, ist klar geworden, dass es wahrscheinlich schlecht in eine neue dahinterliegende Überbauung integriert würde. Die Ladenmieter wurden informiert und können, falls das Gebäude wirklich abgebrochen wird, ihre Geschäfte in Container-Provisorien weiterführen, bis ein neuer "Gewerberiegel" bei der Tramhaltestelle entstehen würde.

Die Umplatzierung der Mieter der MFH Winterthurerstrasse 655 – 659 und Luegislandstrasse 584 – 586 ist voll im Gang. Ein Grossteil konnte bereits in unseren umliegenden MFH eine andere Wohnung beziehen. Bis Ende 2009 vermieten wir die alten Wohnungen vorwiegend an Studenten.

Als erstes ist seit April 2008 eine "Machbarkeitsstudie" in Auftrag. Bei einer Machbarkeitsstudie über ein Areal macht das beauftragte Architekturbüro grobe kubische Studien, um die Möglichkeiten auszuloten, was auf dem Areal möglich und wünschbar ist. Dies dient den für den Studienauftrag eingeladenen Architekten als Grundlage.

Konkret besteht nun folgender Projektfahrplan:

April – Juni 2008	Machbarkeitsstudie Luegisland Süd durch Rutz Architekten, Zürich
27. Juni 2008	Grundsätzliche Bewilligung durch das Baukollegium der Stadt Zürich
Sommer/Herbst 08	Studienauftrag mit 6-8 Architekturbüros unter Leitung Planpartner AG
2009	Verfeinerung des Siegerprojektes bis zur Baureife, Baubewilligung
2010/2011	Realisierung Bauetappe I
2012/2013	Realisierung Bauetappe II

Hier werden schon bald moderne und grosszügige Wohnungen entstehen!



Vorgesehener "Wohnungsspiegel":

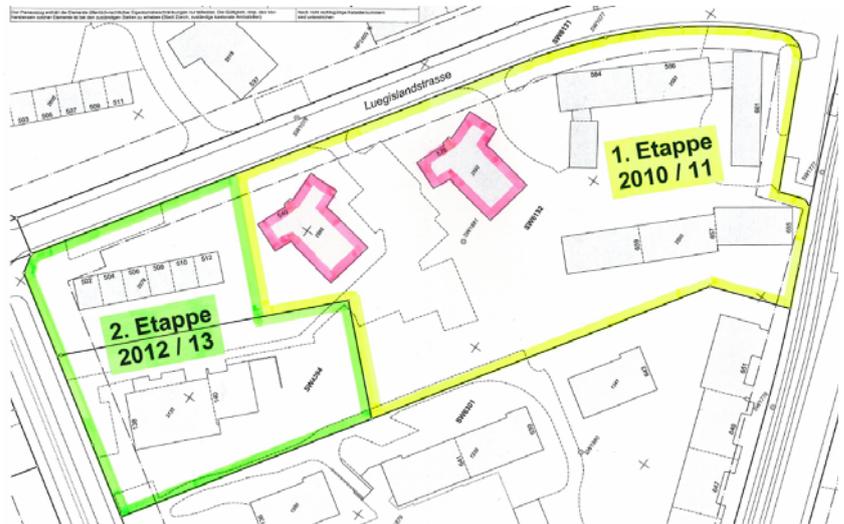
- Gewerberiegel bei der Tramhaltestelle mit Läden, eventuell Räumen für die Behinda, die reformierte Kirchgemeinde und die Verwaltung usw.
- Grössenordnung etwa 100 moderne und altersgerechte Neubauwohnungen, 60 % davon 3½ Zimmer und je 20 % 2½ und 4½ Zimmer. Primär sollen auch interne Single- und Paar-Haushalte angesprochen werden, die gerne eine grosszügige, attraktive Wohnung mit gutem Ausbaustandard hätten, was wir in den

vergangenen Jahren für dieses Segment kaum anbieten konnten.

Hellgrün: 1. Bauetappe
2010/2011

Rosa: MFH Luegislandstr.
540/576 bleiben bestehen

Dunkelgrün: 2. Bauetappe
2012/2013 inkl. Kat. SW4394
"Roswise"



Antrag Kauf Grundstück "Roswise" (Traktandum 4.1)

(siehe auch vorgängiges Kapitel "Neubauprojekt Luegisland")

Im Jahre 1954 verkaufte die Baugenossenschaft Vitasana der reformierten Kirche Schwamendingen das Grundstück Kat. SW4394 (siehe Bild links und Plänli oben, unterer Teil der dunkelgrünen Fläche) von 2'456 m² an der Roswiesenstrasse zur Erstellung des Begegnungszentrums "Roswise" und eines EFH für eine Pfarrfamilie, Roswiesenstrasse 138+140. Diese Gebäude sind heute recht alt und bringen in den nächsten Jahren erheblichen Unterhaltsaufwand mit sich. Andererseits benötigt die reformierte Kirchgemeinde diese Gebäude nicht mehr zwingend, da sie in Schwamendingen genügend Liegenschaften mit ähnlichem Zweck besitzt.



Die Vitasana könnte durch den Rückkauf von Kat. SW4394 das Gebiet "Luegisland Süd" hingegen ideal für eine Arealüberbauung arrondieren. Die Kontaktnahme mit der reformierten Kirchgemeinde im Jahr 2007 hat ergeben, dass die Kirchenpflege bereit war, das Grundstück "Roswise" zurückzukaufen. Der Vorstand hat, vorbehaltlich der Zustimmung der Generalversammlung, der reformierten Kirchgemeinde angeboten, dieses Grundstück zum Preis von 2,5 Millionen Franken (rund 1'000 Franken pro m²) zurückzukaufen.

Am 13. April 2008 hat die Kirchgemeindeversammlung dem Verkauf ebenfalls zugestimmt. Die Zustimmung der Zentralkirchenpflege ist noch nötig, wird aber erwartet.

Gemäss Art. 6.5 unserer Statuten fällt die "Beschlussfassung über den Erwerb oder Verkauf von Grundstücken" in die Kompetenz der Generalversammlung.

ANTRAG AN DIE GENERALVERSAMMLUNG

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung vom 6. Juni 2008 wie folgt zu beschliessen:

Dem Kauf des Grundstückes Kat. SW4394, Roswiesenstrasse 138+140, 2'456 m², für 2,5 Millionen Franken, von der reformierten Kirchgemeinde Schwamendingen, wird zugestimmt.

Bilanz per 31. Dezember 2007

Aktiven	2007		2006	
Konto der Genossenschafter	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Voreinbezahltes (-) oder noch nicht einbezahltes Anteilkapital		1'250.00		-124'750.00
Anlagevermögen				
Baukonto:				
Projekt Kronwiesen EFH	0.00		13'606'500.00	
Projekt Kronwiesen 2 Wohnungen	0.00		194'857.05	
Burriweg Fassadensanierung	0.00		20'820.00	
Immobilien	106'539'667.00	106'539'667.00	85'891'659.00	99'713'836.05
Mobilien und Werkzeuge		137'206.55		95'350.40
Kurzfristig verfügbare Aktiven				
Diverse Debitoren	20'431.75		39'748.40	
Wertpapiere	19'000.00		19'000.00	
Postcheck	2'315.00		48'619.40	
Kasse	6'659.20		6'344.50	
Bank-Kontokorrente	436'087.90	484'493.85	574'912.70	688'625.00
Aktive Rechnungsabgrenzung				
Heizungsaufwand bis 31.12.	219'811.65		153'852.20	
Finanzierungskosten EGW	233'286.00	453'097.65	282'537.00	436'389.20
		107'615'715.05		100'809'450.65

Die Voreinzahlungen des Anteilkapitals Kronwiesen sind nun in normales Anteilkapital übergegangen. Die Projekte Kronwiesen sind fertiggestellt und konnten Ende 2007 aktiviert werden. Entsprechend haben sich die Baukonti geleert und das eigentliche Konto "Immobilien" ist stark angestiegen. Das Konto "Burriweg Fassadensanierung" wurde mit den entsprechenden "Rückstellungen" auf der Passivseite verrechnet. Der Heizungsaufwand ist in der Periode 2007/2008 wegen der anziehenden Energiepreise gestiegen.



Vitasana-Kindergarten, Maleratelier und Hochhaus

Passiven	2007		2006	
Eigenkapital	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Gezeichnetes Kapital	3'314'100.00		3'015'100.00	
Gesetzliche Reserve	205'540.00	3'519'640.00	201'540.00	3'216'640.00
Fonds				
Erneuerungsfonds	8'110'532.00		7'235'443.00	
Fonds für Alterswohnungen	81'541.80		84'581.80	
Mietzinsausfallkonto	55'000.00		55'000.00	
Ausserordentliche Reserve	273'000.00		273'000.00	
Mietzinsausgleichskto. Schwerzenbach	161'620.00	8'681'693.80	168'215.00	7'816'239.80
Amortisations-/Heimfallkonto		8'671'833.00		8'224'892.00
Langfristiges Fremdkapital				
Hypotheken gemäss Verzeichnis		73'298'640.00		68'452'210.00
Depositenkasse		11'183'825.00		10'479'988.35
Kurzfristiges Fremdkapital				
Betriebskreditoren	375'541.30		481'849.95	
Verpflicht. aus San. Fernwärme 4. Et.	0.00		440'000.00	
Verpflicht. aus Schallsanierung Burriweg	55'411.90		59'467.20	
Verpflicht. aus Neubau Kronwiesen	82'991.40			
Rückstellungen	964'115.00	1'478'059.60	1'000'000.00	1'981'317.15
Passive Rechnungsabgrenzung				
Vorausbezahlte Mieten	476'483.85		322'029.60	
Heizungseinnahmen bis 31.12.	244'114.30		213'463.70	
Zinsen/Revisionshonorar/Gebühren	54'739.75	775'337.90	94'868.75	630'362.05
Vortrag		3'801.30		6'225.20
Betriebsgewinn		2'884.45		1'576.10
		107'615'715.05		100'809'450.65

Das "Gezeichnete Kapital" stieg durch die Anteilscheine der neuen Genossenschafter Kronwiesen um rund 300'000 Franken an. Für den Neubau Kronwiesen wurden noch rund 5 Mio. Franken Hypotheken aufgenommen. Die Depositenkasseneinlagen nahmen erfreulicherweise wiederum um rund 700'000 Franken zu. Bei den "Rückstellungen" handelt es sich um solche für die Fassadensanierung Burriweg; die bis Ende 2007 in diesem Zusammenhang getätigten Ausgaben wurden damit verrechnet.

Betriebsrechnung

Aufwand	2007		2006	
	Fr.	%	Fr.	%
Passiv- und Baurechtszinsen	1'921'771.25	31.60	1'474'452.30	26.38
Reparaturen und Unterhalt	1'395'432.80	22.94	1'512'726.65	27.07
Abgaben	318'931.30	5.24	320'468.50	5.73
Steuern	11'263.90	0.19	5'937.60	0.11
Verwaltungskosten				
inkl. Vorstandsentschädigung	300'226.85	4.94	290'908.80	5.21
Unkosten und Versicherungen	428'600.50	7.05	423'486.90	7.58
Fondseinlagen und Abschreibungen	1'702'765.50	28.00	1'559'005.50	27.90
	6'078'992.10	99.95	5'586'986.25	99.97
Betriebsgewinn	2'884.45	0.05	1'576.10	0.03
	6'081'876.55	100.00	5'588'562.35	100.00

Ertrag	2007		2006	
	Miete	6'074'941.80		5'585'551.50
Aktivzinsen	5'184.75		1'410.85	
Diverse Einnahmen	1'750.00		1'600.00	
	6'081'876.55		5'588'562.35	

Ein höheres Zinsniveau und mehr Hypotheken bedingten einen um rund 450'000 Franken höheren Hypothekaraufwand. Durch den Neubau wurden auch die nötigen Fondseinlagen wieder höher. Entsprechend blieb weniger Geld für den Unterhalt, was sich aber wieder ändern wird (siehe nachstehend).

Die zusätzlichen Mieterträge für den Neubau Kronwiesen sind erst zur Hälfte spürbar; im Jahre 2008 werden die vollen Erträge einen weiteren markanten Anstieg der Mieteinnahmen zur Folge haben, was auch wieder mehr Spielraum für den Unterhalt gibt.

Erneuerungs- und Amortisationsfonds

ERNEUERUNGSFONDS

Etappe	Gebäudeversicherungswert	Bestand 31.12.2006	Zuweisung 2007	Entnahme 2007	Bestand 31.12.2007
1./2.	11'794'000.00	397'240.00	117'940.00		515'180.00
3.	7'800'000.00	577'833.00	78'000.00		655'833.00
4.	10'527'900.00	1'145'274.00	105'279.00	-160'000.00	1'090'553.00
5.	19'991'100.00	1'273'497.00	199'911.00	-80'000.00	1'393'408.00
6.	7'382'300.00	698'113.00	73'823.00		771'936.00
7.	4'810'000.00	519'983.00	48'100.00		568'083.00
8.	8'401'400.00	541'729.00	84'014.00	-75'000.00	550'743.00
9.	10'686'400.00	931'665.00	106'864.00		1'038'529.00
10./11.	28'755'800.00	1'150'109.00	287'558.00		1'437'667.00
12.	17'720'100.00	0.00	88'600.00		88'600.00
Total	127'869'000.00	7'235'443.00	1'190'089.00	-315'000.00	8'110'532.00

AMORTISATIONSFONDS

Etappe	Anlagekosten	Bestand 31.12.2006	Zuweisung 2007	Entnahme 2007	Bestand 31.12.2007
1./2.	4'834'281.00	1'168'169.00	24'171.00		1'192'340.00
3.	3'380'073.00	833'833.00	16'900.00		850'733.00
4.	4'563'960.00	1'019'258.00	22'820.00		1'042'078.00
5.	8'566'321.00	1'691'645.00	42'832.00		1'734'477.00
6.	3'340'086.00	577'715.00	16'700.00		594'415.00
7.	2'814'611.00	422'385.00	14'073.00		436'458.00
8.	7'330'180.00	835'648.00	36'651.00		872'299.00
9.	12'339'019.00	836'103.00	61'695.00		897'798.00
10./11.	31'982'000.00	840'136.00	159'910.00		1'000'046.00
12.	20'475'700.00	0.00	51'189.00		51'189.00
	99'626'231.00	8'224'892.00	446'941.00		8'671'833.00

9. 2'801'400.00 (Baurechtsland Schwerzenbach)

10./11. 3'360'000.00 (Land Burriweg)

12. 3'600'000.00 (Land Kronwiesen)

Total 109'387'631.00

Gemäss den Bestimmungen wurden die Einlagen in die Fonds nach Etappen vorgenommen, und zwar beim Erneuerungsfonds 1.00 % des Gebäudeversicherungswertes und beim Amortisationsfonds 0.50 % der Anlagekosten (Neubau Kronwiesen entsprechend dem mittleren Bezug nur die Hälfte dieser Werte). Durch den Neubau Kronwiesen sind Gebäudeversicherungswerte und Anlagekosten stark angestiegen. Nächstes Jahr wird der Gebäudeversicherungswert durch die von der GVZ vorgenommene Indexerhöhung nochmals um 7.8 % ansteigen.

Kontenübersicht

MEHRWERTE

Bestand Immobilien per 1. Januar 2007		85'891'659.00
Folgende Mehrwerte wurden 2007 aktiviert:		
Neubau Kronwiesen	20'475'700.00	
Kellerentfeuchtungsgeräte Burriweg Reihen 2-4	61'500.00	
Wohnungsumbauten	42'386.00	
Aussenisolation Glattwiesenstr. 222	35'198.00	
Neue Garagenein-/ausfahrt Roswiesen (2. Teil)	28'990.00	
Subventionsrückzahlung 6. Etappe	4'234.00	
Mehrwerte total		20'648'008.00
Bestand Immobilien per 31. Dezember 2007		106'539'667.00

WERTSCHRIFTEN

Anteilscheine Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft		7'000.00
Schweizerischer Baugenossenschaften		7'000.00
Aktienanteile der Logis Suisse S.A.		5'000.00
Anteilscheine Emissionszentrale für Gemeinnützige Wohnbauträger		19'000.00

FONDS FÜR ALTERSWOHNUNGEN

Bestand am 1. Januar 2007	84'581.80	
Einlagen	20'000.00	
Mietzinszuschuss für 8. Etappe		-23'040.00
Bestand am 31. Dezember 2007		81'541.80

GESETZLICHE RESERVE

Bestand am 1. Januar 2007		201'540.00
Einlage gemäss GV-Beschluss		4'000.00
Bestand am 31. Dezember 2007		205'540.00

DEPOSITENKASSE VITASANA

Bestand am 1. Januar 2007		10'506'172.80
Einlagen im Jahr 2007	1'185'378.35	
Rückzüge im Jahr 2007	-481'686.15	
Bestand am 31. Dezember 2007		11'209'865.00
Ausleihung an Genossenschaft	11'183'825.00	
Postcheckkontobestand (Depositenkasse) am 31. Dezember 2007	26'040.00	11'209'865.00
Jahreszins brutto		274'134.35
./.. Eidg. Verrechnungssteuer		-95'947.85
Nettozinsen, ausbezahlt oder gutgeschrieben		178'186.50

Erfreulicherweise haben die Einlagen in die Depositenkasse im Jahre 2007 wiederum zugenommen. Wie Sie dem Jahresbericht entnehmen können, ist unsere Depositenkasse nach wie vor eine gute und sichere Kapitalanlage. Daher würde es uns freuen, wenn wir für weitere Genossenschafterinnen und Genossenschafter oder deren Familienmitglieder, welche noch kein Konto bei unserer Depositenkasse haben, ein solches eröffnen dürften. Genauere Angaben ersehen Sie aus dem Reglement der Depositenkasse, aber auch der Geschäftsführer orientiert Sie gerne.

Die Verzinsung der Einlagen betrug im Jahre 2007 2.5 % und beträgt **ab 1. April 2008** wieder stolze **3.0 %**, was sehr stattliche Zinssätze sind. Es ist auch möglich, für jeden Ehepartner oder die Kinder separat ein Konto zu führen. Für Einzahlungen auf die Depositenkasse gilt das PC-Konto 80-34686-4. Entsprechende Einzahlungsscheine können Sie gerne telefonisch bei der Verwaltung bestellen.

REPARATUR- UND UNTERHALTSARBEITEN 2007

Arbeiten in eigener Regie	503'077.60
Tapezierer-, Maler- und Gipserarbeiten	248'824.00
Bodenbeläge	156'152.00
Aussenanlagen, Wege und Kanalisation	124'385.00
Küche, Sanitär und Waschküche	100'301.00
Elektriker	88'066.00
Spenglerarbeiten	57'240.00
Maurer- und Plattenlegerarbeiten	42'550.00
Dachdeckerarbeiten	31'625.00
Heizungsarbeiten	19'307.00
Übrige Reparaturen und Unterhalt	23'905.20
	1'395'432.80

VERWALTUNGSKOSTEN

Entschädigung an Vorstand	81'260.00
Verwaltung	203'871.25
Kontrollstelle	15'095.60
	300'226.85
Vorstandsentschädigung Baukommission Kronwiesen (in Baukonto enthalten)	18'000.00

UNKOSTEN

Versicherungen inkl. AHV, ALV und FAK	262'385.75
Verbände und Zeitschrift "wohnen"	27'398.50
Jahresbericht, Drucksachen, EDV	19'211.40
Genossenschaftsanlässe	18'630.25
Generalversammlung	9'645.80
Bank- und PC-Gebühren	6'239.45
Diverse Unkosten	85'089.35
	428'600.50

MIETE

Total Mietzinseinnahmen (ordentliche Einnahmen)	6'088'596.80
Überweisungen an den Kanton und die Stadt Zürich für Mehrmieten, gemäss Reglement über die Zweckerhaltung unterstützter Wohnungen	-13'655.00
	6'074'941.80

Verteilung Überschuss

Der Generalversammlung stehen zur Verfügung

Vortrag 2006	3'801.30
Betriebsgewinn 2007	2'884.45
	6'685.75

Überschussverteilung - Antrag Vorstand

Gesetzliche Reserve	4'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	2'685.75
	6'685.75

Bericht der Kontrollstelle

An die Generalversammlung der Bau- und Siedlungsgenossenschaft VITASANA, Zürich

Als Kontrollstelle haben wir die Buchführung, die Jahresrechnung (Bilanz und Betriebsrechnung) sowie die Geschäftsführung der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Vitasana für das am 31. Dezember 2007 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung und die Geschäftsführung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind; dabei handelt es sich nicht um eine Zweckmässigkeitsprüfung. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung sowie die Führung des Genossenschafterverzeichnisses und der Antrag über die Verwendung des Reingewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 28. März 2008

Ernst & Young AG
Gez. H. Mollet
Gez. T. Huwyler

Beilagen:

Jahresrechnung (Bilanz und Betriebsrechnung)
Antrag über die Verwendung des Reingewinnes



Blütenpracht vor der 7. Etappe

Liegenschaften

Stand: 31.12.2007

	Wohnungen	EFH	Bezugsjahr	Nettoanlagewert	Subventionen
1./2. Etappe					
Wallisellenstrasse	0 54		45/46	4'834'281.00	
3. Etappe					
Wallisellenstrasse/Schörliweg	0 36		48	3'380'073.00	
4. Etappe					
Winterthurerstrasse/Glattwiesenstrasse	0 54		49	4'563'960.00	
5. Etappe					
Luegislandstrasse/Winterthurerstrasse	0 100		52	8'060'424.00	
Garagen	0 7 Ga		52	44'398.00	
Ladengebäude	0 3 Lä			404'119.00	
mit unterirdischen Garagen	0 6 Ga				
Autoparkplätze	0 150 Pl			57'380.00	
6. Etappe	II	22	52	3'056'200.00	46'564.00
Luegislandstrasse/Roswiesenstrasse	0	2			
	0 5 Ga		61	10'000.00	
Kindergartengebäude	0 1		52	237'322.00	
7. Etappe					
Luegislandstrasse	0 18		58	2'814'611.00	
8. Etappe	I		78	6'252'523.00	
Roswiesenstrasse/Alterssiedlung	0 12		98		
Büro	0 1		98		
Mehrzweckraum	0 1		98		
Unterflurgarage	0 53 Pl			1'077'657.00	
9. Etappe	I		95	12'339'019.00	
Wiesenstrasse, Schwerzenbach	II 11				
	0 17				
Unterflurgarage	0 41 Pl				
Kindergartengebäude	0 1				
10./11. Etappe	I				
Burriweg Gebäude	II 26		01/02	29'182'000.00	
Burriweg Land	0 27			3'360'000.00	
Burriweg Parking	120 Pl			2'800'000.00	
12. Etappe	I	14			
Kronwiesen Gebäude	II	14	07	17'953'700.00	
Kronwiesen Land	0 2	15		3'600'000.00	
Kronwiesen Unterflurgarage	97 Pl			2'522'000.00	
Total	416 W.	67		106'549'667.00	46'564.00

Wert Baurechtsland 9. Etappe

2'801'400.00

Bruttoanlagewert

109'397'631.00

Versicherungswert

127'869'000.00

I = Subventionierter Wohnungsbau Kategorie I; II = Subvent. Wohnungsbau Kat. II; 0 = Freitragender Wohnungsbau

Hypotheken

Etappe	Gläubiger	HYPOTHEKEN IM 1. RANG				HYPOTHEKEN IM 2. UND 3. RANG		
		Ursprünglicher Wert	Erhöhungen	Abzahlungen	laut Bilanz 31.12.2007	Ursprünglicher Wert	Abzahlungen	laut Bilanz 31.12.2007
1./2.	CS Kt. Zürich St. Zürich	1'416'000.00	4'150'000.00	2'532'000.00	3'034'000.00	80'000.00 488'000.00	80'000.00 488'000.00	0.00 0.00
3.	CS PK St. Zürich PK St. Zürich	630'000.00	1'200'000.00	500'000.00	1'330'000.00	1'200'000.00 420'000.00	1'000'000.00 420'000.00	200'000.00 0.00
4.	CS UBS PK St. Zürich PK St. Zürich	1'750'000.00	3'250'000.00 4'350'000.00	2'425'000.00 45'000.00	2'575'000.00 4'305'000.00	812'000.00 1'200'000.00	812'000.00 1'200'000.00	0.00 0.00
5./6.	CS Bank Coop UBS St. Zürich St. Zürich	1'690'000.00 470'000.00 470'000.00	200'000.00 3'692'500.00 2'100'000.00	1'890'000.00 662'500.00	0.00 3'500'000.00 2'570'000.00	338'000.00 1'283'000.00 330'000.00	338'000.00 1'283'000.00 330'000.00	0.00 0.00 0.00
7.	St. Zürich					190'000.00	190'000.00	0.00
8.	CS Kt. Zürich PK St. Zürich St. Zürich	2'600'000.00	3'500'000.00	2'114'000.00	3'986'000.00	250'000.00 670'000.00 387'360.00	250'000.00 670'000.00 157'000.00	0.00 0.00 230'360.00
9.	Kt. Zürich ZKB SVW	7'985'000.00		646'000.00	7'339'000.00	1'927'800.00 760'000.00	561'320.00 760'000.00	1'366'480.00 0.00
10./11.	EGW St. Zürich Kt. Zürich	15'000'000.00	5'000'000.00		20'000'000.00	3'124'800.00 2'142'000.00	57'000.00 57'000.00	3'067'800.00 2'085'000.00
12.	UBS St. Zürich Kt. Zürich	12'410'000.00	2'800'000.00		15'210'000.00	1'480'000.00 1'020'000.00		1'480'000.00 1'020'000.00
		44'421'000.00	30'242'500.00	10'814'500.00	63'849'000.00	18'102'960.00	8'653'320.00	9'449'640.00

Übersicht über die Mietobjekte

	1.-3. Et.	4. Etappe	5.-7. Et.	8. Etappe	9. Etappe	10./11. Et.	12. Etappe	Total
Wohnungen	Wallisellen- strasse	Kronwiesen MFH	Luegisland- strasse	Roswiesen- strasse	Schwerzen- bach	Burriweg	Kronwiesen EFH	
2 Zimmer	16	-	18	24	5	-	1	64
3 Zimmer	59	50	75	4	13	-	-	201
4 Zimmer	15	4	22	-	17	44	1	103
5 Zimmer u. grösser	-	-	3	-	3	42	-	48
EFH 4 Zimmer	-	-	-	-	-	-	23	23
EFH 5 Zimmer	-	-	24	-	-	-	20	44
Total	90	54	142	28	38	86	45	483

Die halben Zimmer wurden der jeweils kleineren Einheit zugerechnet.

Mehrzweckraum	-	-	-	1	-	-	-	1
Büro	-	-	-	1	-	-	-	1
Autogaragen	-	-	18	-	-	-	-	18
Unterflurgaragen	-	-	-	53	41	58	97	249
Überdachte Parkpl.	-	-	-	-	-	62	-	62
Autoparkplätze	44	-	57	-	-	-	-	101
Motorradparkplätze	-	-	40	2	3	9	38	92
Ladenlokale	-	-	3	-	-	-	-	3
Atelier	-	-	1	-	-	-	-	1
Kindergarten	-	-	1	-	1	-	-	2
Magazine	1	-	1	1	-	-	-	3
Bastelräume	-	4	8	4	4	-	-	20
Kellerräume	12	-	-	-	-	-	-	12

Wo genau ist die Parklinie?



Vorstand und Verwaltung

Vorstand

Präsident und Del. Schwerzenbach	Hans Haug
Vizepräsident und Aktuar	René Kunz
Deleg. St. Zürich	Dr. Erich Rubitschon
Kassier	Roger Ryffel
Kolonievertreterin	Ursula Egg
Kolonievertreterin	Denise Bachelin
Kolonievertreter	Marcel Meier

Kontrollstelle Ernst & Young AG, Bleicherweg 21, 8022 Zürich

Verwaltung **Büro: Roswiesenstrasse 178, 8051 Zürich** **Tel. 044 325 36 66**
Sprechstunden: Täglich 09.00 - 11.00 Uhr **Fax 044 325 36 60**
Mittwoch 17.30 - 19.30 Uhr **info@vitasana.ch**

Telefonische Reparaturmeldungen rund um die Uhr: Tel. 044 325 36 62

Roland Lütolf, Geschäftsführer
Ruth Minder, Sekretariat
Roger Gfeller, Technischer Verwalter

**Hauswarte/Mit-
arbeiter Unterhalt** Corsin Brunold
Peter Hug
Hans Zürcher

Reparateur Ernst Baumann

Kolonievertreter Kolonie Wallisellenstrasse: Denise Bachelin
Kolonie Kronwiesen: Marcel Meier
Kolonie Luegislandstrasse und Alterssiedlung: Ursula Egg



Unsere "Hochhäuser" in der Perspektive

Schnappschüsse

vom grossen Fest der Genossenschaften
100 Jahre gemeinnütziger Wohnungsbau in der Stadt Zürich
Schulhaus Probstei, 16. Juni 2007



Wann geht der Zug ab?

We are dancing!



En guete !



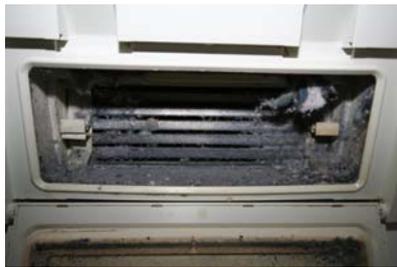
Sicher etwas alkoholfreies?



Frisuren für einen Farblaser !



Freuden und Leiden eines Vermieters



Wenn dieser Tumbler sprechen oder schreien könnte, was würde er wohl über seine "Meisterin" sagen? Etwa "Die steht jeden Tag eine Stunde vor dem Spiegel, aber für meine Pflege und Reinigung hat sie keine fünf Minuten Zeit"!? (Originalaufnahme aus einer Vitasana-Siedlung)

In Schwerzenbach wurde das Garagentor "eingefahren". Die Basler Versicherungsgesellschaft war nicht kulant und wollte nicht den ganzen Schaden zahlen, sondern nur den "Zeitwert". Zum Glück haben wir in der Schweiz viele Versicherungen und daher die Möglichkeit, solches Verhalten bei der zukünftigen Versicherungswahl zu berücksichtigen.



Diese Mieter nehmen sich die Zeit, und pflegen und hegen Ihre Balkonpflanzen zur Freude aller Betrachter.

Der Stolz unserer Baugenossenschaft, die neue Siedlung Kronwiesen mit 43 neuen und grosszügigen 4½- und 5½-Zimmer-EFH, wird noch aufgewertet durch die von vielen Genossenschaftern sehr schön gestalteten Sitzplätze.

