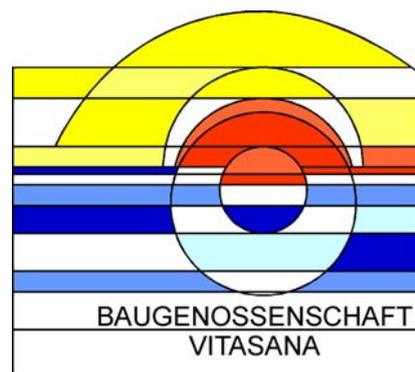


Bau- und Siedlungsgenossenschaft

VITASANA



JAHRESBERICHT

2 0 0 8

Inhaltsverzeichnis

- 1 Einladung zur 65. ordentlichen Generalversammlung mit Traktandenliste
- 2 Einleitende Worte
- 3 Generalversammlung 2008
- 4 Genossenschafter und Aktivitäten
- 6 Berichte aus den Kolonien
- 11 Verwaltung
- 12 Neubauprojekt Luegisland Süd

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

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



Eine Blumenzierde an der Winterthurerstrasse

Einladung zur 65. ordentlichen Generalversammlung

auf Freitag, den 19. Juni 2009, 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 2008
 - 2.2 Jahresrechnung und Bilanz 2008
 - 2.3 Bericht der Kontrollstelle und Abnahme der Jahresrechnung 2008
 - 2.4 Beschlussfassung über die Verwendung des Rechnungsvorschlages
 - 2.5 Entlastung der Geschäftsführung und des Vorstandes
3. Anträge
4. Diverses

Der Vorstand

Angemeldete Genossenschaftler 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 GenossenschaftlerInnen, allenfalls zusammen mit einer Begleitperson, sind 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 beiliegende Anmeldekarte ausfüllen und möglichst bald, respektive spätestens bis 12. Juni 2009, einwerfen in den Büro- oder Werkstattbriefkasten.

Einleitende Worte



Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Als die VITASANA vor 65 Jahren, oder noch etwas genauer gesagt, am 14. Februar 1944 gegründet wurde, waren dunkle Wolken am Horizont: Weltkrieg, Rezession, Arbeitslosigkeit, Unsicherheit, Wohnungsnot. Nach 65 Jahren nehmen wir die Welt nach ungezählten weiteren Kriegen und dem Platzen der grossen Kreditblase in den USA und der daraus folgenden Weltwirtschaftskrise ähnlich wahr. Die grosse Verunsicherung geht um. Für uns als Baugenossenschaft gilt,

dass die Not an günstigem Wohnraum nach wie vor gross ist. Ist deshalb der Lorbeerkrantz auf dem Titelbild zu unserem 65-Jahr-Jubiläum überhaupt angebracht? Sollen wir uns jetzt ausruhen auf den Lorbeeren der vergangenen 65 Jahre?

In einem gewissen Sinne hat ja eine Fünfundsechzigjährige, wie sie die Vitasana nun einmal ist, die "Pensionierung", das Ausruhen, verdient. Aber das möchten wir natürlich nicht. In der Zeit der "Überalterung" werden ja auch "Altgediente" wieder herangezogen. Dafür fühlen wir uns auch berufen: Günstige Bausubstanz zu unterhalten und zu erneuern. Dazu gehört in der heutigen Zeit auch ein vernünftiger Umgang mit den Landreserven. Und wo keine solchen sind, stellt sich die Frage nach einer massvollen Verdichtung. In der neuen EFH-Siedlung Kronwiesen haben wir gezeigt, dass Verdichtung nicht "ausgereizt" werden muss, besonders dort, wo es auch Familien mit herumtollenden Kindern hat. Es macht den Anschein, dass die Familien dort recht glückliche Mieter sind.

In der Zwischenzeit haben wir uns dem grossen Projekt "Luegisland Süd" zugewandt. Dort soll stärker verdichtet werden, aber immer noch so, dass grosszügige Grünflächen übrig bleiben. Bei einem Neubau, wo primär grosszügige und moderne 3½-Zimmerwohnungen im Minergie-P-Standard zu einem vernünftigen Preis angeboten werden sollen, macht dies auch Sinn. An der letzten Generalversammlung vom 6. Juni 2008 haben Sie uns mit überwältigendem Mehr auch grünes Licht für den Rückkauf des Grundstücks "Roswise" gegeben, damit das Bauareal gut arrondiert ist. Der Studienwettbewerb für diese Neuüberbauung läuft im Jahr 2009 auf Hochtouren. Lesen Sie mehr über "Luegisland Süd" auf Seite 12.

Auch der Burriweg hält uns weiterhin auf Trab. Endlich konnte die Instandstellung der undichten Fassade in Angriff genommen werden: Die 1. Zeile wurde als "geglückter Versuch" noch im Jahre 2008 durchgeführt, die anderen sechs Zeilen werden im Jahre 2009 in gleicher Weise instand gestellt. Lesen Sie dazu den Bericht unserer Kolonievertreterin Denise Bachelin auf Seite 6.

Das 65-Jahr-Jubiläum ist ja, zumindest im "Leben" einer Baugenossenschaft, ein nicht wirklich grosses Jubiläum. Trotzdem sind wir natürlich als Vitasana sehr stolz darauf, dass wir in diesen 65 Jahren einiges gegen die Wohnungsnot und Immobilienspekulation tun und mancher Familie mit einem günstigen Heim dienen konnten. Anlass genug, um dies an einem etwas ausgebauten Genossenschaftstag am 4. Juli 2009 in fröhlichem Rahmen zu feiern. Ich lade Sie herzlich ein. Lesen Sie dazu mehr unter "Veranstaltungen" auf Seiten 4 und 5.

Nun bleibt mir nichts weiter übrig, als allen meinen Kolleginnen und Kollegen vom Vorstand, allen Mitarbeitenden unserer Baugenossenschaft und allen GenossenschafterInnen, die sich im Jahre 2008 für unsere Genossenschaft eingesetzt haben, vielmals für ihr Engagement zu danken. Ich hoffe viele von Ihnen an unserer Generalversammlung vom 19. Juni 2009 (die separate Anmeldekarte liegt wiederum diesem Jahresbericht bei) und am Genossenschaftstag vom 4. Juli 2009 persönlich begrüssen zu dürfen.

Herzlich Ihr Hans Haug

Generalversammlung 2008

Am 6. Juni 2008 nahmen im Kirchgemeindehaus Stettbach an unserer 64. ordentlichen Generalversammlung 239 Personen teil, wovon 170 stimmberechtigte Genossenschafter waren. Als Gäste durften begrüsst werden Frau Hegnauer und Frau Zürrier von der Evang.-ref. Kirchgemeinde Schwamendingen, Frau Wismer von der UBS, Herr Keller von der Credit Suisse, Herr Gräzer von der Bank Coop, Herr Pfenninger von der Zürcher Kantonalbank sowie Herr Mollet von unserer Revisionsstelle Ernst & Young AG.

Nach der wie üblich delikaten kalten Verpflegung konnte Präsident Hans Haug die Versammlung um 20.30 Uhr eröffnen. Er durfte den neu gestalteten, grossformatigen und farbigen Jahresbericht präsentieren, der im Eigendruck auf der Verwaltung hergestellt wurde, was ein kompliziertes Hin und Her mit der Druckerei erübrigt und erst noch um ein Vielfaches billiger ist. Die neue Xerox-Maschine wird sich dadurch in kurzer Zeit amortisieren. Weiter durfte er auf den erfolgreichen Abschluss des Neubaus Kronwiesen und auf den Start der neuen Aufgabe Neubauprojekt Luegisland Süd hinweisen, welches im Minergie-P-Standard erstellt werden soll. Für die Arrondierung des Areals ist der Rückkauf des Grundstückes "Roswise" von der Evang.-ref. Kirchgemeinde Schwamendingen nötig, über welches Geschäft an dieser Generalversammlung abgestimmt wird. Da es sich um eine Arealüberbauung mit hohen architektonischen und städtebaulichen Ansprüchen auch von Seiten der Baubehörden der Stadt Zürich handeln wird, wird ein Studienauftrag mit sechs bis acht Architekturbüros ausgeschrieben.

Die Jahresgeschäfte (Abnahme von Jahresrechnung und -bericht 2007, Vorschlag Überschussverteilung, Entlastung von Geschäftsführung und Vorstand) konnten wie immer zügig verabschiedet werden und Kassier Roger Ryffel konnte für das Jahr 2007 eine erfreuliche Rechnung präsentieren.

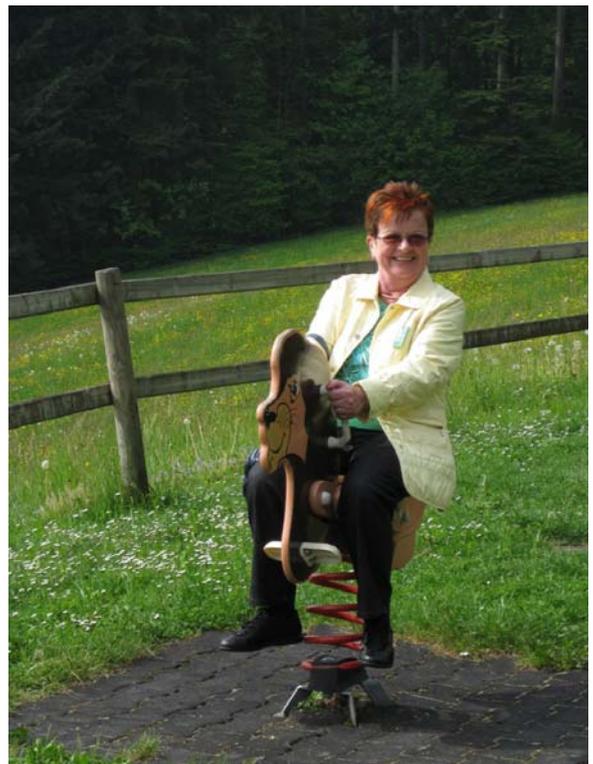
Sodann folgte die Wahl der Revisionsstelle für die Periode 2008 und 2009. Die Firma Ernst & Young AG wurde einstimmig bestätigt.

Dem Antrag des Vorstandes zum Kauf des Grundstückes "Roswise" für 2.5 Mio. Franken wurde mit grossem Mehr bei einer Gegenstimme zugestimmt.

Mit bestem Dank an alle Anwesenden und Mitarbeitenden konnte der Präsident die 64. ordentliche Generalversammlung um 21.37 Uhr als geschlossen erklären.



65 Jahre - die Vitasana und ihre GenossenschafterInnen sind im besten Alter



Genossenschafter und Aktivitäten

Wir heissen alle im Jahre 2008 zu uns gezogenen neuen GenossenschafterInnen sehr herzlich willkommen und hoffen, dass sie sich in der VITASANA wohl fühlen.



Geburten

Die folgenden Genossenschaftsfamilien haben uns im Jahr 2008 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. Heinz	Glattwiesenstr. 192	16.02. Philip Emil
Fam. Bischofberger Hurni	Burriweg 5	04.07. Felix Timo
Fam. Pfister Hauser	Burriweg 28	12.08. Lisa Sophia
Fam. Wyss	Glattwiesenstr. 168	07.10. Colette Nina
Fam. Grieder Stettler	Winterthurerstr. 666	26.10. Leon
Fam. Schmidt	Burriweg 2	27.10. Louise
Fam. Calasso	Burriweg 21a	03.11. Leyra Maria
Fam. Mathieu	Wiesenstr. 11	04.12. Julian Aurelius



Todesfälle

Im Jahre 2008 sind leider die nachstehenden Genossenschafter verstorben. Den schwer geprüften Angehörigen sprechen wir unser Beileid aus und bitten, den Verstorbenen ein gutes Andenken zu bewahren.

7. Januar	Stevo Dukic, Winterthurerstr. 664
20. April	Lydia Frischknecht, Wallisellenstrasse 256
11. Mai	Ernst Lobsiger, Luegislandstrasse 540
14. Mai	Josef Schröder, Wiesenstrasse 9
21. Mai	Johanna Hunger, Wiesenstrasse 9
19. Juli	Raymond Pedrossi, Wallisellenstrasse 266

Veranstaltungen

13.01.2008	Neujahrsapéro
15.05.2008	Altersausflug
06.12.2008	Klausfeier für die Kinder
11.01.2009	Neujahrsapéro
12.05.2009	Altersausflug
04.07.2009	Genossenschaftstag / 65-Jahr-Jubiläum
05.12.2009	Klausfeier für die Kinder
10.01.2010	Neujahrsapéro

Genossenschaftstag, 4. Juli 2009 - Grosses Fest aus Anlass des 65-Jahr-Jubiläums unserer Baugenossenschaft Vitasana

Im Jahr 2009 wird die Baugenossenschaft Vitasana 65 Jahre alt. Das ist eine tolle Gelegenheit, um den Genossenschaftstag zusammen mit diesem Jubiläum wieder einmal in einem etwas grösseren Rahmen zu feiern. Am 4. Juli 2009 verwandeln wir das Parkdeck am Burriweg deshalb in ein grosses Festzelt! Neben Musik und kulinarischer Vielfalt bieten wir allen weitere Überraschungsattraktionen. **Das Detailprogramm wird im Juni 2009 in alle Vitasana-Haushaltungen verteilt. Wir freuen uns auf Ihr Kommen!**

Auf eine Begegnung mit Ihnen an einem der Anlässe freuen sich sowohl der Vorstand, die Verwaltung sowie die ehrenamtlichen MitarbeiterInnen. Ebenfalls ist Ihre Initiative und die Mithilfe für Siedlungsfeste, Grillnachmittage und Kinderfeste (oder vielleicht einmal etwas ganz anderes?) willkommen!



Der **Altersausflug** vom 15. Mai 2008 führte uns in die schöne Barockstadt Solothurn und entlang dem Bielersee nach Erlach, wo uns ein feines Mittagessen und Degustationen im Weingut Marolf erwarteten.



Senioren-Forum

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	Adventsfeier mit Fritz Schneider
07.05.2009	Besuch der TV-Sendung "Deal or No Deal"
20.08.2009	Grill-Plausch bei der Alterssiedlung
21.09.2009	Hallau Weinbau Blauburgunderland im Schaffhauserland
09.12.2009	Adventsfeier

Senioren-Forum

Um auf unsere Ausflüge im Jahr 2008 zurück zu kommen, hatten wir einmal mehr eine sehr schöne und interessante Zeit miteinander.

Der erste Besuch im 2008 bei Chocolat Frey in Buchs war überaus gut, es gab sehr viel zu sehen, aber vor allem sehr viele Schokoladen zum Probieren und am Schluss noch einen Sack voll Leckereien zum Mitnehmen.

Zweiter Besuch bei Kuhn Rikon. Wer kennt diese Qualitätspfannen nicht? Es hatte natürlich auch allerlei andere nützliche Haushaltsgeräte. Es war eindrücklich, die Präzisionsarbeit bei der Produktion dieser Pfannen anzusehen.

Die nächste Besichtigung einer Weltfirma wie Coca Cola in Dietlikon war auch ein weiteres grosses Erlebnis mit vielen Geschenken für uns.

Absolute Spitze war die Besichtigung von Fredy's Musikmuseum in Lichtensteig. Das Museum ist das Ergebnis einer langjährigen und exklusiven Sammlung historischer Musikapparate und ist unbedingt sehenswert.

Der krönende Abschluss war natürlich unsere schöne Adventsfeier mit feiner Speis und Trank und lüpfiger bis feierlicher Musik.

Eines möchten wir auf gar keinen Fall vergessen, unseren Helferinnen für ihren super super tollen Einsatz ein ganz grosses Dankeschön auszusprechen. Auch allen anderen, die sich für das Senioren-Forum in irgendeiner Weise nützlich machen und der Verwaltung für die Herstellung und Verteilung der Einladungen, herzlichen Dank!

Auf weitere schöne Stunden freut sich das Senioren-Forum

Ursula Egg und Carmen Bernet



Berichte aus den Kolonien



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

Denise Bachelin, Kolonievertreterin

Fassadenproblem Burriweg

Im Juni 2008 steht fest, wie die Fassade zu sanieren ist, bei der Schuldfrage resp. dem zu übernehmenden Kostenanteil sind die einzelnen Parteien (Architekt, Bauleitung, beteiligte Unternehmer und deren Versicherungen, Vitasana) fast immer uneinig. Um Folgeschäden zu vermeiden, muss aber nun trotzdem schnellstmöglich mit der Sanierung begonnen werden. Die weitere Beurteilung durch einen von allen Parteien anerkannten Fachmann wird die Kostenaufteilung regeln. Auch die Vitasana wird einen Teil der Kosten übernehmen müssen, einerseits weil die neue Metallzargenlösung (statt Holzzargen) und anderes Mehrwerte darstellen und andererseits weil naturgemäss immer etwas am Bauherrn hängen bleibt. Im Jahre 2006 wurde dafür 1 Mio. Franken zurückgestellt.

Im Herbst 2008 wurde als "Muster" die 1. Zeile eingerüstet und die Fassade zur Zufriedenheit aller Beteiligten saniert, d.h. die Eternitplatten wurden demontiert, die Unterkonstruktion und Anschlüsse (diese sind bei Türen und Fenstern die konstruktiven Schwachstellen bezüglich Dichtigkeit) wurden in Ordnung gebracht und die Holzzargen durch solche aus Metall ersetzt. Ebenso wurde als Verbesserung bei den Fenstern der Gummi eingefräst und Flügelabdeckprofile aus Alu montiert.

Nun wird im Jahre 2009 mit den übrigen Zeilen gemäss zugestelltem Terminplan genauso verfahren und die Arbeiten werden vor Ende 2009 abgeschlossen sein.

So sah es teilweise in der Unterkonstruktion aus.



Und so wird saniert am Burriweg.

Burriweg als Begegnungszone

Die von der Stadt geplante Realisierung des Burriweges als Begegnungszone wurde durch die Renovationsarbeiten der Baufreunde und der Vitasana verschoben. Sie wird aber wohl noch im Jahr 2009 realisiert werden.

Allerlei vom Burriweg

Anfangs 2008 wurde das Holz des Garagendaches durch eingehängte Bleche und einer Abdeckung der Tragbalken geschützt.

Bessere Belüftung der Keller: Gegen Ende 2008 konnten auch noch in den Zeilen 5-7 in den Kellern Geräte installiert werden, welche eine automatische Entfeuchtung und die nötige Frischluftzufuhr gewährleisten.

Das Garagentor ist anfangs 2009 durch eine neue, kürzere und an der Garagendecke geführte Konstruktion ersetzt worden und funktioniert nach einigen Anlaufschwierigkeiten gut.

MFH Wallisellenstrasse/Schörlweg

Eine Wohnung wurde umgebaut, so dass ein grosses Wohnzimmer entstand. In der 3. Etappe wurden die Treppenhausfenster anfangs 2008 ersetzt.

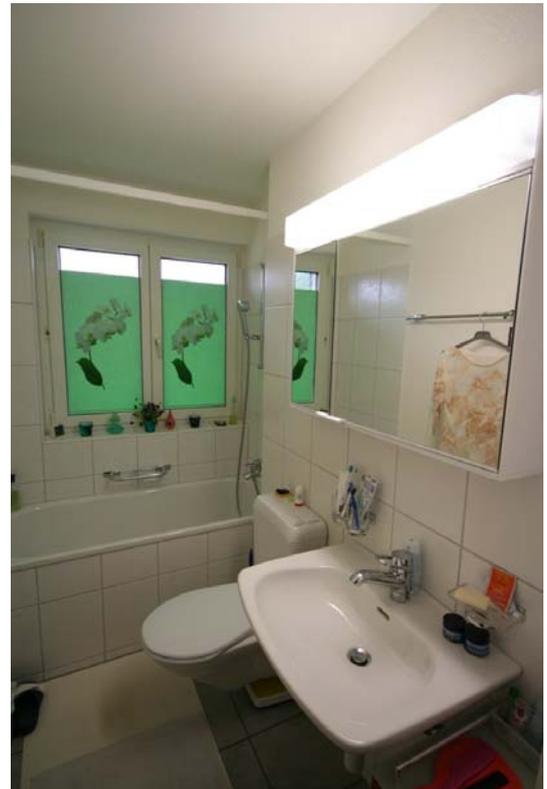


Kolonie Kronwiesen (4.+12. Etappe)

Marcel Meier, Kolonievertreter

MFH Winterthurer-/Glattwiesenstrasse

Im Frühling und Sommer 2008 wurden in den neun MFH die Küchen- und Badzimmereinrichtungen samt Zuleitungen vollständig ausgewechselt. Obwohl wir und die beteiligten Firmen uns sehr um einen speditiven Ablauf bemühten, waren natürlich etliche Unannehmlichkeiten für die betroffenen GenossenschafterInnen nicht zu vermeiden. Alle Umtriebe wurden aber schlussendlich entschädigt durch die schönen neuen Küchen- und Badzimmereinrichtungen. Erstmals in einem Altbau wurden standardmässig in allen Wohnungen Geschirrspüler eingebaut. Beim Aufschlag von Fr. 65.- (inkl. Geschirrspüler) für 3- resp. Fr. 75.- für 3½- und 4-Zimmerwohnungen hat sich die Genossenschaft beim Mietzins wiederum auf ein Minimum beschränkt.



Schön, grosszügig und modern präsentieren sich die neuen Küchen und Bäder in den MFH der 4. Etappe.

Neubau Reihen-EFH-Siedlung Kronwiesen

In den neuen Reihen-EFH haben sich die GenossenschafterInnen mittlerweile gut eingelebt und offensichtlich gefällt es den Familien sehr gut. Auf alle Fälle wollte noch niemand wieder wegziehen. Das Preis-/Leistungsverhältnis stimmt ja auch mehr als nur gut, denn wo bekommt man so viel Wohnqualität für so wenig Geld?

Die vielen jungen Familien haben natürlich auch viele Kinder in die Siedlung gebracht, was ja sehr erfreulich ist. Leider führt der "ungezügelter Bewegungsdrang" einiger Kinder des öfteren zu Beschädigungen an den Anlagen. Es wäre schön, wenn die Eltern geeignete erzieherische Massnahmen bezüglich ihrer Sprösslinge anwenden könnten. Unsere Mitarbeiter geben sich sehr viel Mühe, die Anlagen im Grünbereich auf einem hohen Niveau zu halten und wären natürlich auch glücklich, nicht allzu viele Frustrationen verarbeiten zu müssen. Besonders das Velofahren durch Rasen und Rabatten und entlang der Sträucher ist der Anlage natürlich nicht sehr bekömmlich.

Um auf das Jahr 2009 vorzugreifen, hat Roger Gfeller im Frühling 2009 an einem Samstag mit etlichen Genossenschaftsfamilien inkl. Kindern unter fachkundiger Anleitung zur Bereicherung der Spielanlagen einen Weidentunnel und ein "Weiden-Tipi" gebaut. Dies gab in erzieherischer Sicht den Kindern Gelegenheit zu verstehen, dass die Erstellung solcher Anlagen Mühe und Arbeit kostet, aber auch Freude macht. Wir hoffen, dass der Tag in jeder Hinsicht etwas gebracht hat.

Im Frühling 2008 wurde bei den Besucherparkplätzen Glattwiesen ein audienzrichterliches Verbot angebracht. Die 8 Besucherparkplätze stellen ein sehr beschränktes Angebot dar und die Zeit musste auf 6 Stunden beschränkt werden. Es ist klar, dass dieses Angebot für alle da sein soll und Mieter, die ihr eigenes Fahrzeug dort abstellen oder Besucher, die länger dort stehen, mit einer Busse rechnen müssen.



So ein Weidentunnel und ein Weiden-Tipi, das ist gar nicht so einfach!

Weitere Fotos siehe innere Umschlagrückseite!



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

Ursula Egg, Kolonievvertreterin

Im Hause Luegislandstrasse 537 wurden zwei 3-Zimmerwohnungen auf 2½ Zimmer reduziert und dafür haben diese nun grosse Wohnzimmer.

Bei der Alterssiedlung Roswiesenstrasse 176/178 erwies sich der Vorschlag mit Glasbrüstungen anstelle der bröckelnden Betonstrukturen der Balkone als recht teuer. Es stellte sich die Frage, ob eine Ausführung realistisch ist, da man damit auch die Mietzinse nicht belasten wollte. Die

Entscheidung wurde uns eigentlich abgenommen, als im Frühling 2009 bemerkt wurde, dass einzelne der Eternit-Fassadenplatten nicht mehr solide befestigt waren. Bei näherer Untersuchung zeigte sich, dass verschiedene Schrauben nicht mehr festsassen, weil etliche Stellen an der Holzunterkonstruktion infolge Nässeindrangs verfault waren. Leider wurde diese Unterkonstruktion im Jahr 1998 offenbar fachlich nicht optimal ausgeführt. Aus Sicherheitsgründen muss deshalb die ganze Fassade kontrolliert werden, d.h. es werden alle Platten demontiert und die Unterkonstruktion überall überprüft und wo nötig in Ordnung gebracht.

Da diese Arbeiten aus Sicherheitsgründen unaufschiebbar sind und ohnehin gerüstet werden muss, wurde beschlossen, auf die fraglichen Glasbrüstungen zu verzichten und gleichzeitig mit den Fassadenarbeiten die Sanierung der Betonbalkonbrüstungen konventionell vorzunehmen. Konventionell heisst in diesem Fall, die bisherige Struktur des Betons einwandfrei wieder herzustellen und gleichzeitig zu beschichten, so dass kein Wasser mehr in die Poren eindringen kann.

Diese Arbeiten werden nun von Mai bis Juli 2009 durchgeführt. Leider verursachen sie Lärm und Erschütterungen und der Balkon kann in dieser Zeit nicht benutzt werden, sie sind jedoch wie gesagt nicht aufschiebbar. Die Mieter erhalten eine angemessene Mietzinsreduktion.



Die Schrauben sitzen teilweise falsch oder locker in der Unterkonstruktion.

Der Rost an den Betoneisen muss entfernt und die Armierung behandelt werden. Eine genügende Überdeckung muss mit Kunststoffmörtel aufgebaut werden.



Die Alterssiedlung ist im Frühling 2009 eingerüstet.



Zum geplanten Neubau "Luegisland Süd" beachten Sie bitte die Seiten 12 und 13!

Kolonie Wiesenstrasse (9. Etappe)

Die Treppenhäuser wurden nach individuellem Konzept neu gestrichen und machen nun wieder einen guten Eindruck.

Das Projekt zur Dachterrassenverbreiterung wurde auf unbestimmte Zeit verschoben, da es sehr teuer wäre und happige Mietzinsaufschläge zur Folge hätte. Es wird zu einem späteren Zeitpunkt, wenn die Fassade saniert und sowieso gerüstet werden muss, nochmals geprüft, da es deutlich günstiger käme, wenn sowieso eingerüstet ist. Im Jahre 2009 werden am Unterdach Reparaturarbeiten vorgenommen. Dies beeinträchtigt vor allem die Dachwohnungen resp. deren Terrassen.



In Schwerzenbach weist das Unterdach Schäden auf.

Verwaltung



Roland Lütolf, Geschäftsführer

Nebenkostenabrechnung

Die Nebenkostenabrechnung per 30.6.08 fiel leider viel höher aus als in der Vorperiode. Dies war sowohl auf je nach Etappe 15–20 % höheren Verbrauch als auch auf etwa 18 % höhere Energiepreise zurückzuführen (der Oelpreis bewegte sich im Durchschnitt um die 100 Franken, der Fernwärmepreis wurde, etwas gedämpft, auch nach oben angepasst).

Dieser Multiplikationseffekt ergab Abrechnungen, die bis zu 40 % über der Vorperiode lagen. Da infolge der Krise die Energiepreise wieder stark gesunken sind, werden die Abrechnungen per 30.06.2009 wieder deutlich tiefer ausfallen.

Am Burriweg und in Schwerzenbach und erstmals auch in den neuen Reihen-EFH Kronwiesen zahlte wegen der dort vorhandenen Zähler jeder seinen eigenen Verbrauch, was sich in sehr unterschiedlichen Rück- und Nachzahlungen dokumentierte.

Hypoziins/Mietzinsgestaltung

Per 1. April 2008 wurde aufgrund von ZKB-Satz und Gebäudeversicherungswerten eine allgemeine Mietzinserhöhung von ca. 8 % durchgeführt. Danach hat sich die "Mietzinsfront" entspannt.

Seit 1. Dezember 2008 ist für die Mietzinsfestlegung der vom Bundesrat festgelegte Referenzzinssatz gültig und nicht mehr der variable Hypothekarzinsatz der ZKB. Da es sich beim Referenzzinssatz von 3.5 % um einen Durchschnittssatz aller bezahlten Hypothekarzinsen handelt und dieser Durchschnitt auch die langfristigen Festhypotheken beinhaltet, wird dieser Satz trotz seit Herbst 2008 stark fallender Zinsen nur sehr gemächlich sinken. Der Referenzzinssatz wird vermutlich erst Ende 2009 ein Niveau von 3.0 % erreichen, wo wir mit einer Mietzinsüberprüfung reagieren würden. Allerdings stiegen die Gebäudeversicherungswerte per 1.1.2009 von 970 auf 1025 Punkte, was eine gegenteilige resp. aufhebende Wirkung hat. **Somit ist im Jahre 2009 nicht mit Mietzinsänderungen zu rechnen.**

Die geplante Gesetzesänderung auf eine Indexierung der Mieten an die Teuerung, auf die sich Mieter- und Vermieterseite gütlich geeinigt hatten, wurde von den Räten bachab geschickt. Vorläufig bleibt deshalb alles beim alten resp. eben nun beim Referenzzinssatz.

Neue Mitarbeiter



Im September 2008 hat unser Mitarbeiter Peter Hug seine Tätigkeit bei unserer Baugenossenschaft aufgegeben. Als neuen Mitarbeiter, vor allem im Reparaturbereich, konnten wir per Januar 2009 Herr Alain Hüsey gewinnen. Herr Hüsey wohnt bereits bei uns an der Wallisellenstrasse 250, ist gelernter Automechaniker und war vor seiner Tätigkeit bei uns als Infanterieleutnant Zeitoffizier beim Schweizer Militär. Er hat sich bereits gut bei uns eingelebt und freut sich, auch mal bei Ihnen eine Reparatur durchzuführen.

Reparaturen

Und wenn wir schon bei Reparaturen sind, möchten wir diesbezüglich wieder einmal auf Verschiedenes hinweisen: Schieben Sie die Meldung von Reparaturen nicht auf die lange Bank und warten Sie nicht, bis Sie irgendwo unterwegs einen Mitarbeiter von uns antreffen. Denn er ist für diese Reparatur vielleicht gar nicht zuständig und wird das mündlich Gesagte möglicherweise vergessen. Reparaturen sollen aber ausgeführt werden, besonders wenn es um tropfende Wasserhähnen oder laufende Toilettenspülungen geht. Rufen Sie uns für Reparaturen immer an. Wenn Sie lieber nicht auf Band sprechen, so nimmt Frau Minder Ihre Anrufe jeweils morgens unter 044 325 36 66 oder 62 persönlich entgegen. Ansonsten steht das Reparaturenband **044 325 36 62** rund um die Uhr und auch am Wochenende zur Verfügung. Auch dringliche Sachen können dort aufgesprochen werden, denn Herr Gfeller erhält bei jeder Mitteilung ein SMS und kann entscheiden, ob ein Einsatz ausserhalb der Arbeitszeit notwendig ist. Bitte telefonieren Sie unseren Mitarbeitern wirklich nur in absoluten Notsituationen nach Hause.



Auch die grossen Büroscheiben müssen mal gereinigt werden.

Neue Subventionslimiten

Gerade noch vor Redaktionsschluss dieses Jahresberichtes hat die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich die neuen Einkommenslimiten für subventionierte Wohnungen bekanntgegeben (sie liegen etwa 10 % über den bisherigen Limiten):

Personenzahl	Wohnungskategorie I		Wohnungskategorie II	
	Bei Bezug	Nach 4 Jahren ab Bezug	Bei Bezug	Nach 4 Jahren ab Bezug
1 Person	Fr. 49'900.-	Fr. 55'900.-	Fr. 58'800.-	Fr. 66'800.-
2 Personen und mehr	Fr. 58'800.-	Fr. 66'800.-	Fr. 69'800.-	Fr. 77'800.-

Die Einkommenslimiten beziehen sich auf das steuerbare Einkommen Staatssteuer Kanton Zürich. Diese Limiten sollen inskünftig jährlich an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Die anderen Subventionsbedingungen bleiben unverändert. Bei Fragen bezüglich Subventionsbedingungen wenden Sie sich bitte an die Verwaltung.

Neubauprojekt Luegisland Süd

An der letzten Generalversammlung vom 6. Juni 2008 haben unsere Genossenschafter mit überwältigendem Mehr dem Rückkauf des Grundstückes "Roswise" von der reformierten Kirchgemeinde Schwamendingen zugestimmt. Damit haben sie auch grünes Licht gegeben für die weitere Projektierung der Ersatzneubauten "Luegisland Süd". Gerne orientieren wir an dieser Stelle über den weiteren Verlauf.

Im April 2008 wurde eine "Machbarkeitsstudie" in Auftrag gegeben, um die Möglichkeiten grob auszuloten, was auf dem Areal möglich und wünschbar ist. Diese Studie dient den für den nachfolgenden Studienauftrag eingeladenen Architekten als Grundlage.

Am 27. Juni 2008 wurde vom Baukollegium der Stadt Zürich, welches für sogenannte Arealüberbauungen zuständig ist, ein Studienauftrag auf der Grundlage dieser Machbarkeitsstudie grundsätzlich bewilligt.

Für die Ausarbeitung des Programms für den Studienauftrag Luegisland Süd haben wir die Firma Planpartner AG beauftragt, welche ein renommiertes Büro für Raumplanung, Städtebau und Entwicklung ist. In enger Zusammenarbeit mit Vorstand und Verwaltung hat die Planpartner AG ein detailliertes Anforderungsprofil für die zukünftigen Bauten erstellt. Darin finden sich z.B. die Anforderungen betreffend Anzahl, Grösse und Ausbau der Wohnungen, Erstellungskosten, Minergie-P-Standard, Lärmschutz, Grünräumen, Ausnützung, Parkierung usw.

In Zusammenarbeit mit dem Baukollegium und der Planpartner AG wurden acht Architekturbüros für die Teilnahme ausgewählt. Diese hatten vom 7. November 2008 bis 27. März 2009 Zeit, um auf der Grundlage dieses Programmes einen Vorschlag für die Neubauten einzureichen. Dieser beinhaltete Pläne, ein Modell und eine Beschreibung, wobei in dieser ersten Stufe noch nicht zu sehr ins Detail gegangen werden musste. Am 27. und 29. April 2009 fand die Beurteilung durch das Beurteilungsgremium statt, welches sich zusammensetzt aus drei Fachpreisrichtern (unabhängige Architekten), zwei städtischen Amtsmitgliedern und fünf Mitgliedern von Vorstand und Verwaltung der Vitasana.

Es wurden vier der eingereichten Arbeiten ausgewählt für die Weiterbearbeitung in einer zweiten Projektstufe. Diese beginnt am 18. Mai 2009 und endet am 25. September 2009. Den vier verbleibenden Architekturbüros wurde in einer Würdigung mitgeteilt, was der Jury an ihren Projekten gefallen hat und was noch überarbeitet werden sollte. Sie müssen unter Berücksichtigung dieser Kritik ihre Projekte nun eben bis im September 2009 überarbeiten und detaillierter darstellen.

Nach einer Vorprüfung findet dann am 28. Oktober 2009 und am 4. November 2009 die endgültige Beurteilung statt, wo das Siegerprojekt auserkoren wird. Dieses wird dann sicher nochmals etwas überarbeitet und verfeinert bis zur Ausführungsreife. Danach kann die Baubewilligung beantragt werden.

Die Umsiedlungen aus den fünf MFH Winterthurerstr. 655-659 und Luegislandstr. 584/586 kommen gut voran. Es müssen noch vier Mietparteien umgesiedelt werden. Die Zwischenverträge der Studenten und des Büros für Notwohnungen sind befristet bis 30. Juni 2010, können aber vermutlich noch einige Monate verlängert werden.

Dem Landverkauf durch die reformierte Kirchgemeinde Schwamendingen wurde von den übergeordneten Kirchenorganen im Grundsatz zugestimmt. Der ausformulierte Verkaufsvertrag muss von diesen noch genehmigt werden.

Konkret sieht heute der Projektfahrplan wie folgt aus:

4. November 2009	Wahl des Siegerprojektes
Bis ca. April 2010	Überarbeitung und Verfeinerung des Siegerprojektes in Zusammenarbeit von Architekturbüro, Baukommission Vitasana und Generalunternehmung
Mai 2010	Eingabe der Baubewilligung
Juni 2010	Bewilligung durch die Generalversammlung der Vitasana
August 2010	Erhalt der Baubewilligung
Herbst 2010	Abriss der (ersten*) Altbauten und Neubaubeginn
Anfangs 2012	Bezug der ersten Neubauten
2013	Bezug der letzten Neubauten

Natürlich sind die vorstehenden Termine Grobschätzungen aus heutiger Perspektive und können je nach Hindernissen und Schwierigkeiten (z.B. bei der Baubewilligung) noch stark schwanken.

*Das Begegnungszentrum "Roswise" der reformierten Kirche und die Reihen-EFH Luegislandstrasse 502-512 werden erst zu einem späteren Zeitpunkt abgebrochen. Die Bauetapierung steht heute noch nicht fest.

Bilanz per 31. Dezember 2008

Aktiven	2008		2007	
Konto der Genossenschafter	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Voreinbezahltes (-) oder noch nicht einbezahltes Anteilkapital		-11'300.00		1'250.00
Anlagevermögen				
Baukonto:				
Projekt Luegisland Süd	96'822.70		0.00	
Immobilien	107'308'211.00	107'405'033.70	106'539'667.00	106'539'667.00
Mobilien und Werkzeuge		123'884.35		137'206.55
Kurzfristig verfügbare Aktiven				
Diverse Debitoren	40'906.50		20'431.75	
Wertpapiere	39'000.00		19'000.00	
Postcheck	1'614.75		2'315.00	
Kasse	8'306.10		6'659.20	
Bank-Festgeld	250'000.00		0.00	
Bank-Kontokorrente	677'986.00	1'017'813.35	436'087.90	484'493.85
Aktive Rechnungsabgrenzung				
Heizungsaufwand bis 31.12.	232'837.35		219'811.65	
Finanzierungskosten EGW	184'035.00	416'872.35	233'286.00	453'097.65
		108'952'303.75		107'615'715.05

Neu besteht das Baukonto "Projekt Luegisland Süd", wo bisher einige zehntausend Franken Projektkosten aufgelaufen sind. An Aktivierungen auf dem Konto "Immobilien" waren rund 770'000 Franken zu verbuchen, wobei es sich vorwiegend um den Mehrwert der neuen Küchen und Bäder MFH 4. Etappe handelt.

Alte Bäume sind oft auch gefährliche Bäume. Manchmal ersetzt man sie besser rechtzeitig durch Neupflanzungen.



Passiven		2008		2007	
Eigenkapital	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	
Gezeichnetes Kapital	3'287'100.00		3'314'100.00		
Gesetzliche Reserve	209'540.00	3'496'640.00	205'540.00	3'519'640.00	
Fonds					
Erneuerungsfonds	8'749'003.00		8'110'532.00		
Fonds für Alterswohnungen	78'501.80		81'541.80		
Mietzinsausfallkonto	55'000.00		55'000.00		
Ausserordentliche Reserve	273'000.00		273'000.00		
Mietzinsausgleichskto. Schwerzenbach	157'580.00	9'313'084.80	161'620.00	8'681'693.80	
Amortisations-/Heimfallkonto		9'173'775.00		8'671'833.00	
Langfristiges Fremdkapital					
Hypotheken gemäss Verzeichnis		72'936'380.00		73'298'640.00	
Depositenkasse		12'171'107.90		11'183'825.00	
Kurzfristiges Fremdkapital					
Betriebskreditoren	457'112.10		375'541.30		
Verpflicht. aus Schallsanierung Burriweg	51'356.60		55'411.90		
Verpflicht. aus Neubau Kronwiesen	0.00		82'991.40		
Rückstellungen	554'928.40	1'063'397.10	964'115.00	1'478'059.60	
Passive Rechnungsabgrenzung					
Vorausbezahlte Mieten	449'171.00		476'483.85		
Heizungseinnahmen bis 31.12.	274'942.15		244'114.30		
Zinsen/Revisionshonorar/Gebühren	66'226.00	790'339.15	54'739.75	775'337.90	
Vortrag		2'685.75		3'801.30	
Betriebsgewinn		4'894.05		2'884.45	
		108'952'303.75		107'615'715.05	

Die Depositenkasseneinlagen nahmen erfreulicherweise wiederum um rund eine Million Franken zu. Da es keine neuen grossen Investitionen gab, mussten demzufolge keine neuen Hypotheken aufgenommen werden, sondern diese nahmen infolge der üblichen Amortisationen (vor allem von staatlichen Darlehen) sogar etwas ab. Bei den "Rückstellungen" handelt es sich um solche für die Fassadensanierung Burriweg; die im Jahre 2008 aufgelaufenen Abklärungs- und Sanierungskosten wurden damit verrechnet.

Betriebsrechnung

Aufwand	2008		2007	
	Fr.	%	Fr.	%
Passiv- und				
Baurechtszinsen	2'199'302.90	31.50	1'921'771.25	31.60
Reparaturen und Unterhalt	1'803'990.55	25.83	1'395'432.80	22.94
Abgaben	322'734.75	4.62	318'931.30	5.24
Steuern	10'294.40	0.15	11'263.90	0.19
Verwaltungskosten				
inkl. Vorstandsentschädigung	299'677.65	4.29	300'226.85	4.94
Unkosten und Versicherungen	395'153.25	5.66	428'600.50	7.05
Fondseinlagen und Abschreibungen	1'946'707.80	27.88	1'702'765.50	28.00
	6'977'861.30	99.93	6'078'992.10	99.95
Betriebsgewinn	4'894.05	0.07	2'884.45	0.05
	6'982'755.35	100.00	6'081'876.55	100.00

Ertrag	2008		2007	
Miete	6'979'925.00		6'074'941.80	
Aktivzinsen	2'180.35		5'184.75	
Diverse Einnahmen	650.00		1'750.00	
	6'982'755.35		6'081'876.55	

Vor dem Zinszerfall im Herbst 2008 war das Zinsniveau verhältnismässig hoch und verursachte einen knapp 300'000 Franken höheren Hypothekaraufwand als im Vorjahr. Für die Neubauten Kronwiesen waren im Jahr 2008 erstmals die vollen Fondseinlagen zu verbuchen. Zudem brachte die Erhöhung des GVZ-Indexes höhere Gebäudeversicherungswerte und damit auch wieder höhere Fondseinlagen, so dass dieser Posten gegenüber dem Vorjahr um knapp 250'000 Franken stieg. Trotzdem blieb dank den markant gestiegenen Mieteinnahmen (voller Ertrag Neubau Kronwiesen, 8 % Mietzinserhöhung per 1.4.08) wieder mehr Geld für den Unterhalt.

Erneuerungs- und Amortisationsfonds

ERNEUERUNGSFONDS

Etappe	Gebäudeversicherungswert	Bestand 31.12.2007	Zuweisung 2008	Entnahme 2008	Bestand 31.12.2008
1./2.	12'711'400.00	515'180.00	127'114.00		642'294.00
3.	8'406'600.00	655'833.00	84'066.00		739'899.00
4.	11'860'000.00	1'090'553.00	118'600.00	-745'000.00	464'153.00
5.	21'546'000.00	1'393'408.00	215'460.00		1'608'868.00
6.	7'956'600.00	771'936.00	79'566.00		851'502.00
7.	5'184'100.00	568'083.00	51'841.00		619'924.00
8.	9'084'900.00	550'743.00	90'849.00		641'592.00
9.	11'506'800.00	1'038'529.00	115'068.00		1'153'597.00
10./11.	30'992'400.00	1'437'667.00	309'924.00		1'747'591.00
12.	19'098'300.00	88'600.00	190'983.00		279'583.00
Total	138'347'100.00	8'110'532.00	1'383'471.00	-745'000.00	8'749'003.00

AMORTISATIONSFONDS

Etappe	Anlagekosten	Bestand 31.12.2007	Zuweisung 2008	Entnahme 2008	Bestand 31.12.2008
1./2.	4'842'681.00	1'192'340.00	24'213.00		1'216'553.00
3.	3'380'073.00	850'733.00	16'900.00		867'633.00
4.	5'213'960.00	1'042'078.00	26'070.00		1'068'148.00
5.	8'583'121.00	1'734'477.00	42'916.00		1'777'393.00
6.	3'340'086.00	594'415.00	16'700.00		611'115.00
7.	2'814'611.00	436'458.00	14'073.00		450'531.00
8.	7'330'180.00	872'299.00	36'651.00		908'950.00
9.	12'342'012.00	897'798.00	61'710.00		959'508.00
10./11.	32'066'000.00	1'000'046.00	160'330.00		1'160'376.00
12.	20'475'700.00	51'189.00	102'379.00		153'568.00
	100'388'424.00	8'671'833.00	501'942.00		9'173'775.00

9. 2'801'400.00 (Baurechtsland Schwerzenbach)

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

12. 3'600'000.00 (Land Kronwiesen)

Total 110'149'824.00

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. Im Jahr 2008 ist der Gebäudeversicherungswert durch die von der GVZ vorgenommene Indexerhöhung um 7.8 % angestiegen.

Kontenübersicht

MEHRWERTE

Bestand Immobilien per 1. Januar 2008		106'539'667.00
Folgende Mehrwerte wurden 2008 aktiviert:		
Neue Küchen und Bäder MFH 4. Etappe	650'000.00	
Kellerentfeuchtungsgeräte Burriweg Reihen 5-7	84'000.00	
Wohnungsumbauten	28'193.00	
Subventionsrückzahlung 6. Etappe	6'351.00	
Mehrwerte total		768'544.00
Bestand Immobilien per 31. Dezember 2008		107'308'211.00

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		20'000.00
Anteilscheine Baugenossenschaft "Mehr als Wohnen"		39'000.00

FONDS FÜR ALTERSWOHNUNGEN

Bestand am 1. Januar 2008	81'541.80	
Einlagen	20'000.00	
Mietzinszuschuss für 8. Etappe		-23'040.00
Bestand am 31. Dezember 2008		78'501.80

GESETZLICHE RESERVE

Bestand am 1. Januar 2008		205'540.00
Einlage gemäss GV-Beschluss		4'000.00
Bestand am 31. Dezember 2008		209'540.00

DEPOSITENKASSE VITASANA

Bestand am 1. Januar 2008		11'209'865.00
Einlagen im Jahr 2008	1'645'437.50	
Rückzüge im Jahr 2008	-626'605.00	
Bestand am 31. Dezember 2008		12'228'697.50
Ausleihung an Genossenschaft	12'171'107.90	
Postcheckkontobestand (Depositenkasse) am 31. Dezember 2008	57'589.60	12'228'697.50
Jahreszins brutto		336'582.50
./. Eidg. Verrechnungssteuer		117'804.60
Nettozinsen, ausbezahlt oder gutgeschrieben		218'777.90

Erfreulicherweise haben die Einlagen in die Depositenkasse im Jahre 2008 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 2008 stolze 3.0 %. Ab 1. April 2009 mussten wir entsprechend der allgemeinen Wirtschafts- und Zinslage den Satz auf 2.0 % senken, was aber im Umfeld nach wie vor sehr attraktiv ist. 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 2008

Arbeiten in eigener Regie	490'655.10
Tapezierer-, Maler- und Gipserarbeiten	377'928.00
Küche, Sanitär und Waschküche	373'224.00
Bodenbeläge	171'754.00
Elektriker	114'970.00
Maurer- und Plattenlegerarbeiten	65'925.00
Liftunterhalt	37'841.00
Heizungsarbeiten	37'376.00
Spenglerarbeiten	36'025.00
Fensterersatz	29'800.00
Dachdeckerarbeiten	23'035.00
Aussenanlagen, Wege und Kanalisation	18'299.00
Übrige Reparaturen und Unterhalt	27'158.45
	1'803'990.55

VERWALTUNGSKOSTEN

Entschädigung an Vorstand	81'260.00
Verwaltung	204'322.05
Kontrollstelle	14'095.60
	299'677.65

UNKOSTEN

Versicherungen inkl. AHV, ALV und FAK	269'972.80
Verbände und Zeitschrift "wohnen"	26'540.00
Genossenschaftsanlässe	17'767.00
Generalversammlung	9'412.00
Jahresbericht, Drucksachen, EDV	8'609.00
Bank- und PC-Gebühren	6'656.00
Diverse Unkosten	56'196.45
	395'153.25

MIETE

Total Mietzinseinnahmen (ordentliche Einnahmen)	6'990'173.00
Überweisungen an die Stadt Zürich für Mehrmieten, gemäss Reglement über die Zweckerhaltung unterstützter Wohnungen	-10'248.00
	6'979'925.00

Verteilung Überschuss

Der Generalversammlung stehen zur Verfügung

Vortrag 2007	2'685.75
Betriebsgewinn 2008	4'894.05
	7'579.80

Überschussverteilung - Antrag Vorstand

Gesetzliche Reserve	4'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	3'579.80
	7'579.80

Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Bau- und Siedlungsgenossenschaft VITASANA, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz und Betriebsrechnung) der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Vitasana für das am 31. Dezember 2008 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie die Verwendung des Betriebsgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 27. März 2009

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

Beilagen:

Jahresrechnung (Bilanz und Betriebsrechnung)
Verwendung des Betriebsgewinnes

Augenweide an der
Wallisellenstrasse.



Liegenschaften

Stand: 31.12.2008

	Wohnungen	EFH	Bezugsjahr	Nettoanlagewert	Subventionen
1./2. Etappe					
Wallisellenstrasse	0 54		45/46	4'842'681.00	
3. Etappe					
Wallisellenstrasse/Schörliweg	0 36		48	3'380'073.00	
4. Etappe					
Winterthurerstrasse/Glattwiesenstrasse	0 54		49	5'213'960.00	
5. Etappe					
Luegislandstrasse/Winterthurerstrasse	0 100		52	8'077'224.00	
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	19	52	3'052'551.00	40'213.00
Luegislandstrasse/Roswiesenstrasse	0	5			
	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	12'342'012.00	
Wiesenstrasse, Schwerzenbach	II 10				
	0 18				
Unterflurgarage	0 41 Pl				
Kindergartengebäude	0 1				
10./11. Etappe	I				
Burriweg Gebäude	II 25		01/02	29'266'000.00	
Burriweg Land	0 28			3'360'000.00	
Burriweg Parking	120 Pl			2'800'000.00	
12. Etappe	I	13			
Kronwiesen Gebäude	II	14	07	17'953'700.00	
Kronwiesen Land	0 2	16		3'600'000.00	
Kronwiesen Unterflurgarage	97 Pl			2'522'000.00	
Total	416 W.	67		107'308'211.00	40'213.00

Wert Baurechtsland 9. Etappe

2'801'400.00

Bruttoanlagewert

110'149'824.00

Versicherungswert

138'347'100.00

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 31.12.2008	Ursprünglicher Wert	Abzahlungen	laut Bilanz 31.12.2008
1./2.	CS	1'416'000.00	4'150'000.00	2'532'000.00	3'034'000.00			
	Kt. Zürich					80'000.00	80'000.00	0.00
	St. Zürich					488'000.00	488'000.00	0.00
3.	CS	630'000.00	1'200'000.00	500'000.00	1'330'000.00			
	PK St. Zürich					1'200'000.00	1'040'000.00	160'000.00
	PK St. Zürich					420'000.00	420'000.00	0.00
4.	CS	1'750'000.00	3'250'000.00	2'425'000.00	2'575'000.00			
	UBS		4'350'000.00	45'000.00	4'305'000.00			
	PK St. Zürich					812'000.00	812'000.00	0.00
	PK St. Zürich					1'200'000.00	1'200'000.00	0.00
5./6.	CS	1'690'000.00	200'000.00	1'890'000.00	0.00	338'000.00	338'000.00	0.00
	Bank Coop	470'000.00	3'692'500.00	662'500.00	3'500'000.00			
	UBS	470'000.00	2'100'000.00		2'570'000.00			
	St. Zürich					1'283'000.00	1'283'000.00	0.00
	St. Zürich					330'000.00	330'000.00	0.00
7.	St. Zürich					190'000.00	190'000.00	0.00
8.	CS	2'600'000.00	3'500'000.00	2'114'000.00	3'986'000.00			
	Kt. Zürich					250'000.00	250'000.00	0.00
	PK St. Zürich					670'000.00	670'000.00	0.00
	St. Zürich					387'360.00	165'000.00	222'360.00
9.	Kt. Zürich	7'985'000.00		706'000.00	7'279'000.00	1'927'800.00	774'180.00	1'153'620.00
	ZKB							
	SVW					760'000.00	760'000.00	0.00
10./11.	EGW	15'000'000.00	5'000'000.00		20'000'000.00			
	St. Zürich					3'124'800.00	98'400.00	3'026'400.00
	Kt. Zürich					2'142'000.00	57'000.00	2'085'000.00
12.	UBS	12'410'000.00	2'800'000.00		15'210'000.00			
	St. Zürich					1'480'000.00		1'480'000.00
	Kt. Zürich					1'020'000.00		1'020'000.00
		44'421'000.00	30'242'500.00	10'874'500.00	63'789'000.00	18'102'960.00	8'955'580.00	9'147'380.00

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	-	20	24	5	-	1	66
3 Zimmer	60	50	73	4	13	-	-	200
4 Zimmer	14	4	22	-	17	44	1	102
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

Herbststimmung beim Spielplatz Schörli



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

Revisionsstelle 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/Mitarbeiter Unterhalt Corsin Brunold
Alain Hüssy
Hans Zürcher

Reparateur Ernst Baumann

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



Chlaus-Stimmung in der Vitasana

So entsteht ein Weidentunnel und ein Weiden-Tipi oder "Fronarbeit" in der EFH-Siedlung Kronwiesen macht Spass!



Freuden und Leiden eines Vermieters oder Impressionen aus der Baugenossenschaft Vitasana



Hier kann nicht mehr gekocht werden.



Ein nicht mehr wirklich gemütlicher Balkon.



Möchten Sie in dieser Laube Gäste empfangen?

Das grosse Warten auf die lieben Mitarbeiter von ERZ?



Unter der Aussentreppe am Burriweg ist kein idealer Stauraum.



Bitte melden Sie sich, bevor Ihr Radiator so aussieht!

Platznot macht erfinderisch.

