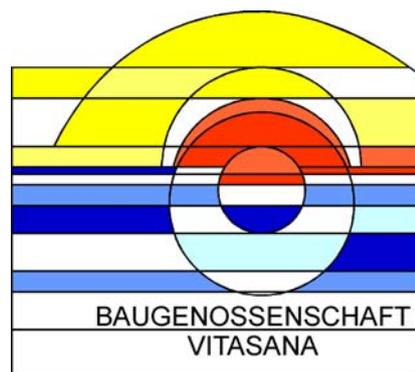


Bau- und Siedlungsgenossenschaft

VITASANA



JAHRESBERICHT

2010

# Inhaltsverzeichnis

- 1 Einladung zur 67. ordentlichen Generalversammlung mit Traktandenliste
- 2 Einleitende Worte
- 4 Generalversammlung 2010
- 5 Genossenschafter und Aktivitäten
- 7 Berichte aus den Kolonien
- 10 Verwaltung
- 11 Vorstellung von Frau Rena Wangler
- 12 Wahlen für die Amtsperiode 2011 bis 2014 (Traktandum 3)
- 13 Neubau 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



*Auf dem Altersausflug 18.05.10 bei Jürg Obrecht Weine Jenins*

# Einladung zur 67. ordentlichen Generalversammlung

auf Freitag, den 24. Juni 2011, 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 2010
  - 2.2 Jahresrechnung und Bilanz 2010
  - 2.3 Bericht der Kontrollstelle und Abnahme der Jahresrechnung 2010
  - 2.4 Beschlussfassung über die Verwendung des Rechnungsvorschlages
  - 2.5 Entlastung der Geschäftsführung und des Vorstandes
3. Wahlen für die Amtsperiode 2011 bis 2014
4. Anträge
5. 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 17. Juni 2011, einwerfen in den Büro- oder Werkstattbriefkasten.

# Einleitende Worte



Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

**Wir bauen für Sie!** Wenn ich diese Zeilen schreibe, so donnert im Mai 2011 der Abbruchbagger auf dem Gebiet Luegisland Süd hin und her und zerstört (heute müsste man eigentlich von "Rückbau" sprechen) vor allem fünf Mehrfamilienhäuser aus den fünfziger Jahren, in denen ich übrigens mit meiner Familie selbst gelebt habe. "Eigentlich schade!", hatte ich die Sekretärin sagen hören. Die Einwendung ist nicht ganz unberechtigt. Die Häuser waren noch "besser zwäg" als jene von vielen privaten Anbietern in Schwamendingen, die für ihre "Bruchbuden" ein "Heidengeld" von ihren Mietern verlangen. Die Studenten-WG's hatten sich zwei bis drei Jahre "pudelwohl" in den Wohnungen gefühlt und wären gerne noch lange geblieben.

**Warum brechen wir dann ab?** Weil wir eine Genossenschaft sind, die in die Zukunft schaut und plant. Weil wir nicht einen Zustand aufrecht erhalten wollen, weil es ja schon noch geht, weil man diese Häuser ja schon noch vermieten kann. Wir haben festgestellt, dass die Grundrisse für mittelständische Familien, Paare und Personen nicht mehr attraktiv sind, dass Küchen und Bäder hätten erneuert werden müssen, dass noch kleine Balkone vorhanden sind (bei allen anderen Sechsfamilienhäusern wurden in den letzten Jahren grosse Balkone angebaut), dass bisher relativ wenig in diese Häuser investiert wurde, dass gute Isolationsmassnahmen gegen Wärmeverluste und Fluglärm sehr teuer geworden wären, dass auf diesem grossen Grundstück eine vernünftige Verdichtung möglich ist.

Und da war noch ein anderes Argument, ein ganz schlagendes: Wir haben in den letzten Jahren drei Neubausiedlungen gebaut, die vorwiegend für Familien mit Kindern sind. Und das ist auch in Ordnung so, Baugenossenschaften sind ursprünglich und primär für Familien da, damit diese ein günstiges Zuhause und ein familienfreundliches Umfeld haben können. Aber Sie, die diesen Jahresbericht vor allem lesen, sind wahrscheinlich schon etwas älter und der Vitasana schon seit Jahrzehnten treu, sind zu zweit oder alleine und haben vielleicht (es ist nicht zwingend) schon lange darauf gewartet: **Jetzt baut die Vitasana für Sie!** Für Sie, die Sie vielleicht auf das Alter hin schon lange mit einer etwas grosszügigeren, komfortableren, einfacher zu reinigenden Wohnung mit Lift geliebäugelt haben. Für Sie, die sich auch einen etwas höheren Mietzins leisten wollen und können.

Es hätte nicht sein müssen, auf diesem Areal neu zu bauen, aber es war ein vernünftiger und geplanter Entscheid, den auch Sie an unserer letztjährigen Generalversammlung mitgetragen haben. Nochmals herzlichen Dank!

Unbebaute Grundstücke auf dem Gebiet der Stadt Zürich gibt es heute praktisch keine mehr, und so ist es ein sinnvoller Entscheid, den Wohnungsbestand planmässig zu erneuern, nicht alles auf einmal, sondern nach und nach. Aus obigen Überlegungen sind wir zum Schluss gekommen, dass es nun richtig ist, beim Gebiet Luegisland Süd anzusetzen und dort die nicht mehr zeitgemässen Häuser abzubauen und wieder etwas Schönes neu hinzustellen, das einem Bedürfnis von vielen entspricht.

**Und weil das alles so ist, haben Sie als bisherige Genossenschafterinnen und Genossenschafter absoluten Vorrang vor externen Interessenten bei der Vermietung des Neubaus Luegisland Süd.** Sie waren es, die durch Ihre Konstanz der Vitasana über Jahrzehnte ein gedeihliches Wachstum ermöglichten und überhaupt die Finanzkraft gaben, so einen Neubau zu realisieren!

Ca. im Oktober 2011 werden die wichtigsten Publikationen über den Neubau Luegisland Süd wie Wohnungsgrundrisse, Preislisten und Anmeldeformulare erscheinen. Bevor sie extern verschickt werden oder bevor sie auf unserer Homepage [www.vitasana.ch](http://www.vitasana.ch) aufgeschaltet werden, wird sie jeder Genossenschafter zuerst im Briefkasten haben. Noch einmal: Interne Bewerbungen werden vorrangig berücksichtigt und jeder Genossenschafter, der einen vernünftigen Grund hat, wird auf Wunsch in den Neubau umziehen können!

Übrigens, betreffend Homepage konnte ich feststellen, dass unsere Verwaltung sich grosse Mühe gibt, diese aktuell zu halten. Sie werden nun regelmässig Bilder oder ganze Diashows vom Baufortschritt sehen können. Aber nicht nur das. Alle Aktualitäten von Anlässen und Terminen können dort abgefragt werden. Und interessante bis lustige Fotos von Veranstaltungen und Siedlungsanlässen gibt es immer wieder neue. Schauen Sie doch einfach rein! Oder vielleicht haben Sie selbst einen Beitrag, der publiziert werden könnte? Senden Sie diesen bitte einfach an [info@vitasana.ch](mailto:info@vitasana.ch).

Dieses Jahr sind wieder Vorstandswahlen, wie alle vier Jahre. Auch wenn wir Ihnen keine spektakulären neuen Kandidaten vorstellen, sondern sich die "alte" Crew wieder zur Verfügung stellt, würden wir uns doch freuen, möglichst viele Genossenschafter auch zu dieser Wahl an unserer Generalversammlung begrüßen zu können. Es ist immer auch eine Wertschätzung für geleistete Arbeit.

Jemand, der neu zu uns gestossen ist, den wir aber nicht wählen müssen, ist Frau Rena Wangler. Sie ist seit Dezember 2010 unsere neue städtische Vertreterin und wird als solche von der Stadt Zürich bestimmt. Sie hat sich bei uns schon gut eingelebt und wir heissen sie bei uns an dieser Stelle nochmals ganz herzlich willkommen! Vorgestellt wird sie Ihnen auf Seite 11.

Nun möchte auch ich noch allen Kollegen vom Vorstand, allen Mitarbeitern, Genossenschaftern, aber auch allen externen Fachkräften, die sich im Jahre 2010 für unsere Genossenschaft engagiert haben, meine Wertschätzung für ihre Arbeit und ihren Einsatz kundtun. Ich freue mich, Sie an unserer Generalversammlung vom 24. Juni 2011 (die separate Anmeldekarte liegt wiederum diesem Jahresbericht bei) persönlich begrüßen zu dürfen.

Herzlich Ihr Hans Haug



*Bei der Rodung für den Neubau Luegisland Süd packen unsere Mitarbeiter zu*

# Generalversammlung 2010

Am 25. Juni 2010 nahmen im Kirchgemeindehaus Stettbach an unserer 66. ordentlichen Generalversammlung 202 Personen teil, wovon 142 stimmberechtigte Genossenschafter waren. Als Gäste durften begrüsst werden die Herren Andreas Galli, Fabian Stettler, Lukas Wolfensberger und Charles Wülser vom Architekturbüro Galli & Rudolf Architekten, die Herren Marco Tondel und Peter Zimmerli von der Allreal Generalunternehmung AG, Herr Kamp von der UBS, Herr Schifferle von der Credit Suisse, Herr Züllig von der Bank Coop, Herr Pfeningner von der Zürcher Kantonalbank sowie Herr Huwyler von unserer Revisionsstelle Ernst & Young AG.

Um 18.38 Uhr konnte Präsident Hans Haug die Versammlung eröffnen. Einleitend durfte er auf unsere fertiggestellte Homepage [www.vitasana.ch](http://www.vitasana.ch) hinweisen und mit einigen allgemeinen Gedanken zum Wohnungsbau überleiten auf unser wichtigstes Thema der heutigen GV, der Abstimmung über das Neubauprojekt Luegisland Süd. Ebenso durfte er bekannt geben, dass betreffend Aufteilung der Kosten der Fassadensanierung Burriweg eine glückliche Einigung zustande kam.

Die Jahresgeschäfte (Abnahme von Jahresrechnung und -bericht 2009, Vorschlag Überschussverteilung, Entlastung von Geschäftsführung und Vorstand) konnten zügig verabschiedet werden und Kassier Roger Ryffel konnte für das Jahr 2009 wiederum eine erfreuliche Rechnung präsentieren.

Danach folgte die Wahl von Herr Dr. Erich Rubitschon in den Vorstand der Baugenossenschaft Vitasana. Da er wegen seiner Pensionierung nicht weiter als Vertreter der Stadt Zürich in unserem Vorstand sein konnte, wir ihn aber nicht verlieren wollten, wurde er als ordentliches Mitglied nominiert. Er wurde einstimmig und mit grossem Applaus gewählt.

Ebenfalls wurde die Revisionsstelle Ernst & Young AG für die Geschäftsjahre 2010 und 2011 von der Versammlung einstimmig bestätigt.

Unter "Anträge" wurde die Abstimmung über das Neubauprojekt Luegisland Süd traktandiert. Nachdem bereits an zwei Informationsveranstaltungen, im Jahresbericht und im separaten Faltblatt darüber informiert wurde, beschränkte man sich an der GV auf ein Minimum. Jedenfalls war das Projekt abstimmungsreif und dem Antrag des Vorstandes zur Bewilligung des Neubauprojektes "Lichtung" der Architekten Galli & Rudolf zur Neuüberbauung des Gebietes Luegisland Süd mit 4 neuen Häusern mit insgesamt 106 Wohnungen, zwei Gewerbestockwerken, einer Tiefgarage und Gesamtkosten von 45 Mio. Franken wurde mit grossem Mehr zugestimmt.

Unter "Diversum" konnten noch fünf Jubiläen aus Vorstand und Verwaltung bekanntgegeben werden, nämlich das 35-Jahr-Jubiläum von René Kunz, das 15-Jahr-Jubiläum von Roger Ryffel, die 20-Jahr-Jubiläen von Roland Lütolf und Roger Gfeller und das 10-Jahr-Jubiläum von Ernst Baumann.

Mit bestem Dank an alle Anwesenden und Mitarbeitenden konnte der Präsident die 66. ordentliche Generalversammlung um 19.50 Uhr als geschlossen erklären. Danach durften alle einen feinen kalten Teller geniessen und um 20.30 Uhr wurde die Direktübertragung des Fussbal-WM-Spieles Schweiz Honduras auf Grossleinwand gezeigt.

# Genossenschafter und Aktivitäten

Wir heissen alle im Jahre 2010 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 2010 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. Serricchio	Burriweg 42	02.03. Emanuele Noè
Fam. Klügl Racine	Glattwiesenstrasse 256	06.03. Andrin
Fam. Kouroumichakis	Glattwiesenstrasse 180	16.04. Soraya
Fam. Hüssy	Wallisellenstrasse 260	18.11. Jaron



## Todesfälle

Im Jahre 2010 sind leider die nachstehenden Genossenschafter verstorben. Den schwer geprüften Angehörigen sprechen wir unser Beileid aus und bitten, den Verstorbenen ein gutes Andenken zu bewahren.

21. Januar	Heinrich Heuscher, Winterthurerstrasse 662
30. März	Hans Appenzeller, Luegislandstrasse 567
30. Mai	Hildegard Berger, Luegislandstrasse 576
12. Juni	Luigi Caldarazzo, Burriweg 21
27. Juni	Gertrud Studer, Glattwiesenstrasse 222
3. Juli	Maria Melliger, Luegislandstrasse 537
1. August	Alexandra Benammar, Burriweg 16
1. November	Arthur Kaiser, Luegislandstrasse 540
18. November	Rudolf Kaufmann, Winterthurerstrasse 668
26. November	Robert Maier, Winterthurerstrasse 684
20. Dezember	Ernst Wirz, Winterthurerstrasse 684

## Veranstaltungen

10.01.2010	Neujahrsapéro
18.05.2010	Altersausflug
04.12.2010	Kinderchlaus
09.01.2011	Neujahrsapéro
17.05.2011	Altersausflug
03.12.2011	Klausfeier für die Kinder
08.01.2012	Neujahrsapéro

## Senioren-Forum

21.04.2010	Besichtigung der Firma Hug in Malters
08.06.2010	Besichtigung des Eisenbahnmuseums in Uster
07.09.2010	Führung im Paraplegikerzentrum Nottwil
14.12.2010	Adventsfeier
13.04.2011	Besichtigung Oswald Nahrungsmittel Steinhausen
21.06.2011	Besichtigung Produktion Zuger Kirschtorte Zug
22.08.2011	Grillmittag im Mehrzweckraum Roswiesenstr. 178
04.10.2011	Besichtigung Strassenverkehrsleitzentrale Letten
13.12.2011	Adventsfeier

## Senioren-Forum

Im Jahr 2010 durften wir verschiedene Anlässe haben, mal für den einen etwas, mal für den anderen. Während bei Hug in Malters die Gourmets mit dem Degustieren feiner Spezialitäten zum Zuge kamen, waren es im Eisenbahnmuseum in Uster die richtigen Zugfans. Im Paraplegikerzentrum in Nottwil durften wir Einblick nehmen in diese grosse Organisation, die sich Menschen annimmt, welche vom Schicksal hart getroffen wurden.

Einmal mehr stellte die Adventsfeier den Abschluss unseres Veranstaltungsjahres dar. Claudio de Bartolo hat uns eine sehr schöne Stimmung in den Mehrzweckraum gezaubert, ob bei gemütlichen Liedern zum Schunkeln oder mit feierlichen Weihnachtsliedern. Es war eine sehr schöne Adventsfeier, natürlich auch dank unseren Vitasanerinnen und Vitasanern. Allen, die mitgeholfen haben, ein grosses Lob für den tollen Einsatz!

Im Jahr 2011 konnten wir im April bereits die äusserst interessante Besichtigung der Firma Oswald Nahrungsmittel in Steinhausen absolvieren. Weitere spannende und unterhaltsame Anlässe gemäss vorstehender Liste stehen auf dem Programm.

Liebe Grüsse und in der Vorfreude auf ein weiteres Beisammensein, das Team vom Senioren-Forum

Ursula Egg und Carmen Bernet



*Leckerbissen an der Adventsfeier des Seniorenforums*

# Berichte aus den Kolonien



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

*Denise Bachelin, Kolonievertreterin*

### Fassadenproblem Burriweg

Die Sanierung als solche wurde im Oktober 2009 erfolgreich abgeschlossen. Noch zweimal musste Herr Gfeller wegen Mängeln ausrücken, wir rechnen aber jetzt damit, dass die Fassade dicht ist. Im Mai 2010 konnte auch die Kostenaufteilung geklärt werden. Da die beteiligten Parteien (Architekt, Bauleitung, beteiligte Unternehmer) erfolgreich zur Kostenübernahme angehalten werden konnten, durften die für die Sanierung gebildeten Reserven aufgelöst werden. Somit blieben noch rund 440'000 Franken Überschuss. Dieser ist als "Ausserordentlicher Ertrag" in die Jahresrechnung 2010 eingeflossen.

### Laubentürme Burriweg

Bei allen Laubenturmdächern wurden die notwendigen Abdichtungsarbeiten vorgenommen, so dass diese Dächer nun ebenfalls wieder dicht sind.

Es musste festgestellt werden, dass auch die Holzböden der Laubentürme in grossem Umfang angefault sind und bald ersetzt werden müssen. Im Frühjahr 2011 wird ein Boden mit einem Werkstoffgemisch aus Holz und Kunstmaterial versuchsweise erneuert. Wenn sich diese Sanierungsart bewährt, werden alle Laubenturmböden entsprechend ersetzt.

### MFH Wallisellenstrasse/Schörlweg

Hier gibt es nichts aussergewöhnliches zu berichten. Diese Wohnungen, die ja seit einigen Jahren grosse Balkone haben, sind auch sehr beliebt und günstig und wir könnten noch viele davon vermieten.

Im Jahr 2011 wird ERZ (Entsorgung und Recycling Zürich) die Kanalisation und die Wasserversorgung Zürich die Wasserzufuhr erneuern, was einige Zeit in Anspruch nehmen wird und mit viel "Graberei" verbunden sein wird.



## **Kolonie Kronwiesen (4.+12. Etappe)**

*Marcel Meier, Kolonievertreter*

### MFH Winterthurer-/Glattwiesenstrasse

Ebenso wie an der Wallisellenstrasse gibt es auch in dieser Siedlung keine spannenden Neuigkeiten. Trotzdem viele der Wohnungen direkt an der Winterthurerstrasse gelegen sind, sind sie sehr beliebt und wir könnten auch hier noch viele davon vermieten, weil sie günstig sind. Obwohl 1949 gebaut und mit bescheidenen Grundrissen, sind sie aber sehr gut unterhalten und mit den grossen Balkonen ins Grüne noch beliebter geworden.

Während leider in den letzten Jahren viele der alten Genossenschafter, die über Jahrzehnte hier wohnten, ins Heim mussten oder verstorben sind, zogen auch wieder jüngere Leute ein, und so besteht heute eine gute Durchmischung zwischen alt und jung.

Im Oktober 2010 ist an der Winterthurerstrasse 660 Parterre links provisorisch das Coiffeurgeschäft "Styling Azzurro" von Frau Antonella Rullo eingezogen. Frau Rullo wird dort die Kunden bedienen, bis sie mit ihrem Coiffeurgeschäft im 1. Quartal 2013 in den Neubau Luegisland Süd einziehen kann.

## Neubau Reihen-EFH-Siedlung Kronwiesen

Im Frühling 2011 ist der erste Wechsel in einem der 43 Reihen-EFH Kronwiesen zu verzeichnen. Und diese Familie muss auch nur gehen, weil sie leider die Subventionsvorschriften nicht mehr erfüllt. Dass 3½ Jahre seit Erstbezug der EFH kein Wechsel stattgefunden hat, zeigt, wie gut es den Familien dort gefällt. Die EFH bieten ja auch ein Preis-/Leistungsverhältnis, das seinesgleichen sucht, so dass man ruhig von unserer "Traum-Siedlung" sprechen kann. Während wir im Jahr 2007 bei der Erstvermietung noch kurzfristig einige Absagen erhielten (z.B. wegen Fluglärmbedenken), möchte jetzt niemand mehr gehen, während die vielen Interessenten wünschten, es würde "endlich" mal jemand wegziehen!

Die EFH-Siedlung ist auch für soziale Kontakte optimal angelegt. So konnte am 28. August 2010 wieder das jährliche "Hüslifest" mit gemeinsamen sportlichen, gesellschaftlichen und kulinarischen Aktivitäten der Familien gefeiert werden. Im Dezember waren "Weihnachtsfenster" zu bestaunen.

Bilder von solchen Anlässen übrigens sind immer auf unserer Homepage [www.vitasana.ch](http://www.vitasana.ch) aufgeschaltet. Die EFH-Siedlung Kronwiesen liefert am meisten davon.

Das im Frühling 2010 anstelle des bisherigen Kipptores eingepasste massivere Falttor hat sich für den doch erheblichen Verkehr der Tiefgarageneinfahrt Kronwiesen bewährt.

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

*Ursula Egg, Kolonievvertreterin*



Nachdem bei der Alterssiedlung Roswiesenstrasse 176/178 im Jahre 2009 unter grosser Lärmeinwirkung die Fassade saniert wurde, durften die Bewohner das Jahr 2010 wieder ruhiger erleben und konnten den Sommer auf den erneuerten Balkonen verbringen.

Im Frühling 2010 wurde in der 7. Etappe, MFH Luegislandstrasse 565 - 569, der Ersatz der Küchen und Bäder realisiert. Auch wenn der bisherige Zustand noch einige Jahre genügt hätte, ist es doch wieder eine Freude, in einer neuen Küche und mit neuen Geräten kochen zu können, und es besteht Gewähr, dass wieder Ersatzteile vorhanden sind. Die Kosten von rund 540'000 Franken wurden zu einem Drittel aus der laufenden Rechnung bezahlt, zu einem Drittel vom Erneuerungsfonds genommen und zum letzten Drittel als Mehrwert auf die Investitionskosten geschlagen. Dies hatte zur Folge, dass die Wohnungen per 1. Oktober 2010 einen Aufschlag von 50 resp. 60 Franken (mit Separat-WC) erhielten. Ein (wie immer bei der Vitasana) bescheidener Aufschlag, wenn man bedenkt, dass in diesem Betrag neu auch noch der Geschirrspüler inbegriffen ist.

Im MFH Luegislandstrasse 540 wurde eine 3-Zimmerwohnung umgebaut zu 2½-Zimmer, womit wiederum eine Kleinwohnung mit grosszügigem Wohnzimmer für eine Einzelperson entstanden ist.

Beim Haus Luegislandstrasse 537 musste bei schwierigen Kanalisationsverhältnissen als Auflage der Stadt Zürich die Schmutzwasserleitung saniert werden. Da die mit dem Rohrvortrieb beauftragte Spezialfirma sehr gut ausgebucht war, blieb die Baustelle leider etwas lange bestehen.

Südlich der Luegislandstrasse wurde gegen Ende 2010 offenbar, dass der Neubau Luegisland Süd näher rückt. Die Studenten-Wohngemeinschaften, die uns teilweise schon seit 2007 "treu" waren und mit denen wir grösstenteils gute Erfahrungen gemacht haben, mussten weinenden Auges weiterziehen. Bis März 2011 werden noch einige EFH bewohnt sein, dann heisst es auch dort adieu. Alle eigenen Mieter/Genossenschafter konnten ja sehr rechtzeitig umgesiedelt werden.

Die Rema Elektro AG konnte für die Bauzeit in das Reihen-EFH Roswiesenstrasse 158 wechseln, die Minder Zweirad-Shop AG ins ehemalige Maleratelier (neben dem Kindergarten) Luegislandstrasse 545, während Frau Bräm ihren Coiffeurladen "Samurai" aufgab. Wenn sich der Neubau Luegisland Süd bewährt, sollen ja ab frühestens 2015 auch die 18 Reihen-EFH Luegisland Nord plus das Kindergartengebäude der Fortsetzung des Neubaus weichen. Es wäre unschön, diese EFH bei Wechseln noch an Familien zu vermieten, weshalb frei werdende EFH Luegisland Nord neu ebenfalls nur noch befristet an Studenten vermietet werden.

**Zum Neubau "Luegisland Süd" beachten Sie bitte auch die Seite 13!**

### **Siedlung Wiesenstrasse (9. Etappe)**

Nach langen Abklärungen mit dem Architekten wurde beschlossen, die Gelegenheit beim Schopf zu packen und angesichts der nötigen Fassadensanierung auch die Terrassen der obersten Wohnungen um die Fläche der Balkontürme zu erweitern. Einerseits ist es bei der für die Fassadensanierung nötigen Gerüstung die Gelegenheit, so etwas gerade auch noch zu realisieren, andererseits erwiesen sich die Kosten als enorm hoch. Obwohl ja nichts besonderes gebaut wird, sind solche Einzeleingriffe immer sehr teuer.

Da aber beim Neubau 1995 leider aus architektonischen Gründen auf die Nutzung der Balkontürme als Aussenraum für die obersten Wohnungen verzichtet wurde, seither aber immer die schmalen Terrassen bemängelt wurden, wird diese Erweiterung im Jahre 2011 jetzt doch realisiert, auch wenn aus Verhältnismässigkeitsgründen die meisten Kosten von der Genossenschaft "abgeschrieben" werden müssen und nicht auf die Mieten überwältzt werden können.

Der Aufschlag für die äusseren Dachwohnungen wird 120 Franken betragen, für die mittleren Dachwohnungen mit 2 Balkontürmen 200 Franken. Dies scheint vielleicht viel, deckt aber in Wirklichkeit nur einen kleineren Teil der effektiven Kosten.

Im Jahre 2011 werden nun bis ca. Juli sowohl die nötige Fassadensanierung mit zusätzlicher Wärmedämmung als auch die Terrassenerweiterung der Dachwohnungen realisiert, was leider nicht ohne starke Bauimmissionen und einem verdorbenen Balkonfrühjahr abgehen wird. Dafür sind die Häuser danach wieder ansehnlich und zuoberst können die Tische herausgestellt werden!

Die Siedlung Wiesenstrasse ist nun 15 Jahre alt. Dieses "kleine" Jubiläum wurde von den Genossenschafte rn in Schwerzenbach am 29. Januar 2011 bei einem Racletteplausch im Chimlisaal gefeiert. Fotos davon sind auf der Homepage [www.vitasana.ch](http://www.vitasana.ch) als kleine Diashow aufgeschaltet.

*Racletteplausch "15 Jahre Wiesenstrasse"*



# Verwaltung



*Roland Lütolf, Geschäftsführer*

## **Nebenkostenabrechnung**

Die Nebenkostenabrechnung per 30. Juni 2010 fiel zum zweiten Mal in Folge nochmals etwas tiefer aus. Während die Kosten pro MWh praktisch unverändert blieben, sank der Verbrauch je nach Etappe leicht.

In den Neubauten mit individueller Zählung zahlte wie üblich jeder seinen eigenen Verbrauch, was sich in sehr markanten Unterschieden bezüglich Rück- und Nachzahlungen manifestierte.

## **Hypozins/Mietzinsgestaltung**

Am 2. Dezember 2010 wurde der für die Mietzinsfestlegung vom Bundesrat festgelegte Referenzzinssatz von 3.0 % auf 2.75 % gesenkt. Am 2. März 2011 wurde er mit 2.75 % unverändert bestätigt. Sobald er auf 2.5 % sinkt (möglicherweise am 2. Juni 2011), werden wir eine Mietzinsneuberechnung vornehmen. Dies bedeutet allerdings nicht zwingend, dass ein Mietzinsabschlag erfolgt, denn je nach Siedlung sind die zulässigen Mietzinsen noch deutlich unterschritten. Bis dahin bleiben unsere Mietzinsen - **unverändert günstig!**

In Schwerzenbach erfolgte per 1. April 2010 bei den subventionierten Familienwohnungen wegen der laufenden Subventionsrückzahlungen je nach Grösse ein Aufschlag von 50 bis 75 Franken.

## **[www.vitasana.ch](http://www.vitasana.ch)**

Im Jahr 2010 wurde unsere Homepage schon von vielen genutzt, sei es, um sich zu informieren, sei es um eine Reparatur zu melden, um Unterstützung anzufragen für ein Siedlungsfest oder Einzahlungsscheine anzufordern für die Depositenkasse. Ebenso war offensichtlich, dass etliche Mietinteressenten unser Wohnungsbewerbungsformular von der Homepage heruntergeladen, ausgefüllt und retourniert haben.

Erfreulicherweise wurden uns auch von verschiedenen Genossenschaffern Fotos von Anlässen in elektronischer Form zur Verfügung gestellt (Hüslifest Kronwiesen, Weihnachtsfenster, 15 Jahre Wiesenstrasse, Adventsfeier Seniorenforum, Kinderchlaus). Diese können jeweils als "Diashows" während einiger Monate auf der Homepage begutachtet werden. Schauen Sie doch rein!

Und wenn Sie Fotos haben von einem solchen Anlass oder auch sonst ein spannendes Foto aus der Genossenschaft: **Bitte senden Sie uns das Material!** Das ist meistens auch möglich als E-Mail Anhang auf [info@vitasana.ch](mailto:info@vitasana.ch). Bei Eignung publizieren wir es gerne auf der Homepage. Herzlichen Dank!

Ab Herbst 2011 sollten auch die Vermietungsunterlagen (Wohnungspläne, Preislisten, Anmeldeformular) für den Neubau Luegisland Süd auf der Homepage aufgeschaltet resp. abrufbar sein.

Interessant ist eine Homepage nur, wenn sie aktuell ist und laufend aktualisiert wird. Ärgerlich ist, wenn man an den Daten sieht, dass offensichtlich schon lange nichts mehr gemacht wurde. Falls Sie Unstimmigkeiten oder Fehler finden, sind wir froh um eine kurze Mail!

# Vorstellung von Frau Rena Wangler

## Neue Delegierte der Stadt Zürich in unserem Vorstand



Nachdem Herr Dr. Erich Rubitschon, bisheriger Vertreter der Stadt Zürich im Vorstand der Baugenossenschaft Vitasana, diese Funktion wegen Pensionierung aufgeben musste und an der Generalversammlung vom 25. Juni 2010 als ordentliches Mitglied in unseren Vorstand gewählt wurde (mittlerweile hat er auch die Funktion des Aktuars von René Kunz übernommen), war die Funktion des städtischen Vertreters für einige Monate verwaist.

Wir freuen uns sehr, nun an dieser Stelle die vom Stadtrat von Zürich per 15. Dezember 2010 neu als städtische Vertreterin bestimmte Frau Rena Wangler vorstellen zu dürfen.

Frau Wangler arbeitet seit 3½ Jahren im Amt für Hochbauten der Stadt Zürich als Bauherrenvertreterin, wohnt in der Stadt Zürich und stammt aus Deutschland. Nach der Lehre als Bauzeichnerin hat sie an der Fachhochschule Augsburg Architektur studiert. Danach hat sie in verschiedenen Architekturbüros in Deutschland und der Schweiz breite Erfahrungen gesammelt.

Es ist für die Baugenossenschaft Vitasana natürlich ein willkommenes Geschenk, eine Fachfrau als städtische Vertreterin zu erhalten, da sie ihre Kompetenzen im Bauwesen ideal einbringen kann. Frau Wangler hat nun auch in der Baukommission für den Neubau Luegisland Süd Einsitz genommen und arbeitet hier schon tatkräftig mit.

**Wir heissen Frau Wangler in unserer Mitte herzlich willkommen!**

*"Schneekomposition" hinter dem Verwaltungsbüro bei der Alterssiedlung Roswiesenstrasse 176/178*



# Wahlen für die Amtsperiode 2011 bis 2014 (Traktandum 3)

Gemäss Turnus ist an der Generalversammlung vom 24. Juni 2011 wieder die Gesamtwahl des Vorstandes für die Amtsperiode 2011 bis 2014 erforderlich.

**Alle bisherigen Mitglieder des Vorstandes stellen sich für eine Wiederwahl für die Amtsperiode 2011 bis 2014 zur Verfügung.**

Weitere Kandidaten haben sich bis zur Drucklegung dieses Jahresberichtes nicht gemeldet.

Gemäss Artikel 7.1 der Statuten konstituiert sich der Vorstand mit Ausnahme des Präsidenten selbst. Dieser wird deshalb in separater Abstimmung gewählt.

Die Delegierte der Stadt Zürich im Vorstand wird nicht von der Generalversammlung gewählt, sondern wird vom Stadtrat von Zürich bestimmt. Seit 15. Dezember 2010 ist diese Delegierte Frau Rena Wangler, welche auf Seite 11 vorgestellt wird.

Der Delegierte der Gemeinde Schwerzenbach im Vorstand wird nicht von der Generalversammlung gewählt, sondern vom Gemeinderat von Schwerzenbach bestimmt. Seit vielen Jahren ist dieser Delegierte Hans Haug (neben seiner Funktion als Präsident).

Die Vorstandsmitglieder werden nachstehend kurz vorgestellt:

Hans Haug, 1949, seit 1984 im Vorstand und seit 1991 Präsident

René Kunz, 1938, seit 1975 im Vorstand, Vizepräsident

Roger Ryffel, 1946, seit 1995 im Vorstand, Kassier

Dr. Erich Rubitschon, 1943, seit 2002 im Vorstand, Aktuar

Ursula Egg, seit 1997 im Vorstand, Kolonievvertreterin

Denise Bachelin, 1963, seit 1999 im Vorstand, Kolonievvertreterin

Marcel Meier, 1963, seit 1999 im Vorstand, Kolonievvertreter



*Der gesamte Vorstand stellt sich auch für die Amtsperiode 2011 - 2014 zur Verfügung*

# Neubau Luegisland Süd

An der Generalversammlung vom 25. Juni 2010 wurde dem Projekt und den Kosten für den Neubau Luegisland Süd mit grossem Mehr zugestimmt. Seither wurde die Planung weiter verfeinert und das Baubewilligungsverfahren eingeleitet.

Die Baubewilligung für unseren Neubau Luegisland Süd wurde von der Bausektion der Stadt Zürich am 5. Januar 2011 erteilt. Leider wurde dann noch kurz vor Ende der dreissigtägigen Einsprachefrist von Frau Daniela Schicker, Roswiesenstrasse 123, Einsprache gegen die Baubewilligung erhoben.

Wir haben uns mit der Rekurrentin aussergerichtlich geeinigt und ihr Anwalt hat die Einsprache am 25. März 2011 zurückgezogen.

Am 27. April 2011 wurde die provisorische Baufreigabe erteilt. Damit stand dem Abbruch der alten Häuser und dem Aushub nichts mehr im Wege und die Arbeiten konnten anfangs Mai 2011 beginnen.

Der weitere Terminplan sieht heute wie folgt aus:

Mai 2011	Rückbau der Altbauten mit anschliessendem Aushub
August 2011	Grundsteinlegung
Oktober 2011	Publikation und Aufschaltung der Wohnungsgrundrisse, Preislisten und Anmeldeformulare mit anschliessendem Vermietungsbeginn
2012	Bau der Häuser
1. Quartal 2013	Leicht gestaffelter Bezug der Neubauten

Nach den guten Erfahrungen beim EFH-Neubau Kronwiesen haben wir wiederum die Allreal Generalunternehmung AG mit der Ausführung der Bauten für uns als Totalunternehmung beauftragt.

Wie immer bei solch grösseren Bauvorhaben ist eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft mit Immissionen wie Lärm, Staub und Lastwagenverkehr leider unvermeidlich. Ende April 2011 wurden alle Nachbarn mit Rundschreiben über den Baubeginn informiert.

Für die Mieter unserer Gebäude, die unmittelbar an die Baustelle angrenzen, wird für die Bauzeit eine Mietzinsreduktion vorgenommen. Diese richtet sich nach der Höhe der Immissionen und wird für jede betroffene Wohnung individuell festgesetzt, sobald uns das Ausmass der Beeinträchtigung bekannt ist.

Die aktuellen Informationen zu unserem Neubau finden Sie immer auf unserer Homepage [www.vitasana.ch](http://www.vitasana.ch). Selbstverständlich wird auch weiterhin alles Wichtige in schriftlicher Form abgegeben. Insbesondere die oben erwähnten ca. im Oktober 2011 erscheinenden Publikationen über den Neubau Luegisland Süd (Wohnungsgrundrisse, Preislisten und Anmeldeformulare) erhält jeder Genossenschafter zuerst in den Briefkasten. Interne Bewerbungen werden vorrangig berücksichtigt und jeder Genossenschafter, der einen vernünftigen Grund hat, wird auf Wunsch in den Neubau umziehen können!

*Neubaugebiet Luegisland Süd:  
Hier wird es in zwei Jahren etwas anders  
aussehen (Blick aus der Dachluke  
Winterthurerstrasse 660)*



# Bilanz per 31. Dezember 2010

Aktiven	2010		2009	
<b>Konto der Genossenschafter</b>	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Voreinbezahltes (-) oder noch nicht einbezahltes Anteilkapital		<b>24'490.90</b>		-18'000.00
<b>Anlagevermögen</b>				
Baukonto:				
Projekt Luegisland Süd	1'973'237.80		478'327.55	
Immobilien	107'624'777.00	<b>109'598'014.80</b>	107'414'328.00	107'892'655.55
Mobilien und Werkzeuge		<b>128'569.25</b>		96'893.00
<b>Kurzfristig verfügbare Aktiven</b>				
Diverse Debitoren	46'787.90		362'049.95	
Wertpapiere	60'000.00		60'000.00	
Postcheck	9'497.60		17'085.40	
Postcheck E-Deposito	979'981.45		141'556.20	
Kasse	8'871.50		6'174.70	
Bank-Festgeld	0.00		1'000'000.00	
Bank-Kontokorrente	3'465'119.25	<b>4'570'257.70</b>	799'119.45	2'385'985.70
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>				
Heizungsaufwand bis 31.12.	207'720.50		176'311.50	
Abgrenzungen Burriweg	0.00		1'000'000.00	
Finanzierungskosten EGW	85'533.00	<b>293'253.50</b>	134'784.00	1'311'095.50
		<b>114'614'586.15</b>		111'668'629.75

Das Baukonto "Projekt Luegisland Süd" ist nun, unmittelbar vor Baustart, auf beinahe 2 Mio. Franken angewachsen. Die Projektierung ist stark vorangeschritten und entsprechende Kosten sind aufgelaufen.

Auf dem "Postcheck E-Deposito", wo es noch am meisten Zins gibt, liegt fast eine Million bereit für die Ausgaben Luegisland Süd im Jahr 2011 (eine kurzfristige Rückzahlung von Hypotheken macht keinen Sinn). Ebenso sind auf den Bank-Kontokorrenten grosse Beträge aufgelaufen, weil es keine interessanten und sicheren kurzfristigen Anlagemöglichkeiten gibt.

Die "Abgrenzungen Burriweg" konnten vollends aufgelöst werden, da das Projekt Fassaden-sanierung ja abgeschlossen werden konnte. Dank den Rückzahlungen der verschiedenen Beteiligten an die Vitasana ist ein Überschuss von rund 440'000 Franken zu Gunsten der Jahresrechnung 2010 entstanden (siehe Seite 16 unter Betriebsrechnung "Ausserordentlicher Ertrag").

<b>Passiven</b>	<b>2010</b>		<b>2009</b>	
<b>Eigenkapital</b>	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Gezeichnetes Kapital	3'217'100.00		3'266'100.00	
Gesetzliche Reserve	217'540.00	<b>3'434'640.00</b>	213'540.00	3'479'640.00
<b>Fonds</b>				
Erneuerungsfonds	11'496'015.00		10'212'509.00	
Fonds für Alterswohnungen	72'901.80		75'461.80	
Mietzinsausfallkonto	55'000.00		55'000.00	
Ausserordentliche Reserve	273'000.00		273'000.00	
Mietzinsausgleichskonto Schwerz.	140'185.00	<b>12'037'101.80</b>	152'730.00	10'768'700.80
<b>Amortisations-/Heimfallkonto</b>		<b>10'179'687.00</b>		9'676'237.00
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>				
Hypotheken gemäss Verzeichnis		<b>72'957'753.00</b>		73'102'328.00
<b>Depositenkasse</b>		<b>12'231'020.05</b>		12'522'441.50
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>				
Betriebskreditoren	303'590.00		344'701.90	
Verpflicht. aus Schallsanierung Burriweg	47'301.30		51'356.60	
Rückstellungen	2'491'549.80	<b>2'842'441.10</b>	805'000.00	1'201'058.50
<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>				
Vorausbezahlte Mieten	558'332.25		551'226.90	
Heizungseinnahmen bis 31.12.	267'608.00		275'608.80	
Zinsen/Honorare/Gebühren	97'968.65	<b>923'908.90</b>	84'008.40	910'844.10
<b>Vortrag</b>		<b>3'379.85</b>		3'579.80
<b>Betriebsgewinn</b>		<b>4'654.45</b>		3'800.05
		<b>114'614'586.15</b>		111'668'629.75

Entgegen dem ersten Eindruck aus obigen Zahlen haben die Depositenkasseneinlagen weiter zugenommen, nämlich um über 600'000 Franken (siehe Seite 18 unter "Kontenübersicht"), nur ist noch über eine Million Franken aus Liquiditäts- und Zinsgründen auf dem E-Depositokonto der Depositenkasse bei der Post und wartet dort auf seinen Einsatz für den Neubau Luegisland Süd (und somit im Hauptbuch oben als Betrag nicht eingeschlossen). Dank gutem Geschäftsgang, tiefen Hypothekarzinsen und dem Überschuss aus der Fassadensanierung Burriweg konnten die Rückstellungen auf beinahe 2.5 Mio. Franken ausgebaut werden. Damit kann im nächsten Jahr der Restwert der Altbauten abgeschrieben werden.

# Betriebsrechnung

Aufwand	2010		2009	
	Fr.	%	Fr.	%
Passiv- und Baurechtszinsen	1'500'700.40	19.82	1'280'932.70	17.84
Reparaturen und Unterhalt	1'212'578.75	16.02	2'052'381.45	28.58
Abgaben	319'453.35	4.22	324'783.50	4.52
Steuern	5'620.00	0.07	6'703.40	0.09
Verwaltungskosten				
inkl. Vorstandsentschädigung	323'376.65	4.27	300'382.70	4.18
Unkosten und Versicherungen	396'153.35	5.23	389'808.10	5.43
Fondseinlagen und Abschreibungen	3'808'802.60	50.31	2'823'265.70	39.31
	<b>7'566'685.10</b>	99.94	7'178'257.55	99.95
Betriebsgewinn	4'654.45	0.06	3'800.05	0.05
	<b>7'571'339.55</b>	100.00	7'182'057.60	100.00

Ertrag	2010		2009	
	Fr.	%	Fr.	%
Miete	7'110'287.50		7'173'821.65	
Aktivzinsen	21'061.85		7'185.95	
Diverse Einnahmen	1'000.00		1'050.00	
Ausserordentlicher Ertrag	438'990.20		0.00	
	<b>7'571'339.55</b>		7'182'057.60	

Im Jahr 2010 haben wir die Zinssätze auf fast allen Hypotheken in dieser optimalen Tiefzinsphase auf Jahre abgesichert. Damit sind aber auch die effektiv bezahlten Passivzinsen wegen dieser Absicherungszuschläge etwas gestiegen.

Da die Fassadensanierungen Burriweg und Alterssiedlung vorbei sind, sind auch die Ausgaben für Reparaturen und Unterhalt wieder stark gesunken. Entsprechend konnten die "Fondseinlagen und Abschreibungen" nochmals erhöht werden. Neben den ordentlichen Einlagen in den "Erneuerungs- und Amortisationsfonds" gemäss gegenüberliegender Seite konnten dank der guten laufenden Rechnung und dem "Ausserordentlichen Ertrag" noch zusätzliche "Rückstellungen" gemacht werden, die nun für das Neubauprojekt Luegisland Süd Verwendung finden.

Wie auf Seite 14 unter "Aktiven" erwähnt, ist im Jahr 2010 nach dem Abschluss der Fassadensanierung Burriweg und nach den Rückzahlungen der verschiedenen Beteiligten an die Vitasana ein Überschuss von rund 440'000 Franken entstanden, der unter "Ausserordentlicher Ertrag" zu verbuchen war.

Die Mietzinseinnahmen sanken leicht, da die abzubrechenden Gebäude Luegisland Süd nicht mehr das ganze Jahr voll vermietet waren.

# Erneuerungs- und Amortisationsfonds

## ERNEUERUNGSFONDS

Etappe	Gebäudeversicherungswert	Bestand 31.12.2009	Zuweisung 2010	Entnahme 2010	Bestand 31.12.2010
1./2.	13'432'100.00	776'615.00	134'321.00		910'936.00
3.	8'883'400.00	828'733.00	88'834.00		917'567.00
4.	12'532'500.00	589'478.00	125'325.00		714'803.00
5.	22'767'600.00	1'836'544.00	227'676.00		2'064'220.00
6.	8'407'700.00	935'579.00	84'077.00		1'019'656.00
7.	5'478'100.00	674'705.00	54'781.00	-180'000.00	549'486.00
8.	9'598'300.00	737'575.00	95'983.00		833'558.00
9.	12'259'700.00	1'276'194.00	122'597.00		1'398'791.00
10./11.	32'810'200.00	2'075'693.00	328'102.00		2'403'795.00
12.	20'181'000.00	481'393.00	201'810.00		683'203.00
<b>Total</b>	<b>146'350'600.00</b>	<b>10'212'509.00</b>	<b>1'463'506.00</b>	<b>-180'000.00</b>	<b>11'496'015.00</b>

## AMORTISATIONSFONDS

Etappe	Anlagekosten	Bestand 31.12.2009	Zuweisung 2010	Bestand 31.12.2010
1./2.	4'842'681.00	1'240'766.00	24'213.00	1'264'979.00
3.	3'380'073.00	884'533.00	16'900.00	901'433.00
4.	5'213'960.00	1'094'218.00	26'070.00	1'120'288.00
5.	8'594'321.00	1'820'309.00	42'972.00	1'863'281.00
6.	3'340'086.00	627'815.00	16'700.00	644'515.00
7.	2'994'611.00	464'604.00	14'973.00	479'577.00
8.	7'330'180.00	945'601.00	36'651.00	982'252.00
9.	12'342'012.00	1'021'218.00	61'710.00	1'082'928.00
10./11.	32'170'000.00	1'321'226.00	160'850.00	1'482'076.00
12.	20'482'250.00	255'947.00	102'411.00	358'358.00
	<b>100'690'174.00</b>	<b>9'676'237.00</b>	<b>503'450.00</b>	<b>10'179'687.00</b>

9. 2'801'400.00 (Baurechtsland Schwerzenbach)

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

12. 3'600'000.00 (Land Kronwiesen)

**Total 110'451'574.00**

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 2010 blieb der Index der Gebäudeversicherungswerte unverändert.

Für die neuen Küchen und Bäder der 7. Etappe wurden dem entsprechenden Erneuerungsfonds 180'000 Franken entnommen.

# Kontenübersicht

## MEHRWERTE

Bestand Immobilien per 1. Januar 2010		107'414'328.00
Folgende Mehrwerte wurden 2010 aktiviert:		
Neue Küchen und Bäder 7. Etappe	180'000.00	
Wohnungsumbauten	11'200.00	
Neues Falttor Unterflurgarage Kronwiesen	6'550.00	
Subventionsrückzahlung 6. Etappe	12'699.00	
Mehrwerte total		210'449.00
Bestand Immobilien per 31. Dezember 2010		<b>107'624'777.00</b>

## WERTSCHRIFTEN

Anteilscheine Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft		7'000.00
Schweizerischer Baugenossenschaften		5'000.00
Anteilscheine Emissionszentrale für Gemeinnützige Wohnbauträger		48'000.00
Anteilscheine Baugenossenschaft "Mehr als Wohnen"		<b>60'000.00</b>

## FONDS FÜR ALTERSWOHNUNGEN

Bestand am 1. Januar 2010	75'461.80	
Einlagen	20'000.00	
Mietzinszuschuss für 8. Etappe		-22'560.00
Bestand am 31. Dezember 2010		<b>72'901.80</b>

## GESETZLICHE RESERVE

Bestand am 1. Januar 2010		213'540.00
Einlage gemäss GV-Beschluss		4'000.00
Bestand am 31. Dezember 2010		<b>217'540.00</b>

## DEPOSITENKASSE VITASANA

Bestand am 1. Januar 2010		12'669'131.80
Einlagen im Jahr 2010	1'433'228.10	
Rückzüge im Jahr 2010	-809'529.25	
Bestand am 31. Dezember 2010		<b>13'292'830.65</b>
Ausleihung an Genossenschaft	12'231'020.05	
Postcheckkontobestand (Depositenkasse) am 31. Dezember 2010	1'061'810.60	<b>13'292'830.65</b>
Jahreszins brutto		<b>256'995.15</b>
./. Eidg. Verrechnungssteuer		88'355.15
Nettozinsen, ausbezahlt oder gutgeschrieben		168'640.00

Erfreulicherweise haben die Einlagen in die Depositenkasse im Jahre 2010 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, oder: [www.vitasana.ch](http://www.vitasana.ch).

Die Verzinsung der Einlagen betrug im ganzen Jahr 2010 entsprechend der allgemeinen Wirtschafts- und Zinslage 2.0 %. Das ist im Vergleich immer noch ein stolzer und attraktiver Zinssatz. Neu können Kontoeröffnungen, Einzahlungsscheinbestellungen und Vollmachten auch über unsere Homepage [www.vitasana.ch](http://www.vitasana.ch) gemacht werden. Für die Depositenkasse gilt das PC 80-34686-4. Selbstverständlich kann auch weiterhin alles telefonisch bei der Verwaltung bestellt werden.

## REPARATUR- UND UNTERHALTSARBEITEN 2010

Arbeiten in eigener Regie	517'317.75
Küche, Sanitär und Waschküche	210'638.00
Tapezierer-, Maler- und Gipserarbeiten	183'699.00
Bodenbeläge	83'085.00
Aussenanlagen, Wege und Kanalisation	72'143.00
Elektriker	45'151.00
Maurer- und Plattenlegerarbeiten	42'136.00
Liftunterhalt	25'206.00
Heizungs- und Lüftungsarbeiten	15'756.00
Übrige Reparaturen und Unterhalt	17'447.00
	<b>1'212'578.75</b>

## VERWALTUNGSKOSTEN

Entschädigung an Vorstand	82'428.00
Verwaltung	226'816.45
Kontrollstelle	14'132.20
	<b>323'376.65</b>

## UNKOSTEN

Versicherungen inkl. AHV, ALV und FAK	256'541.75
Verbände und Zeitschrift "wohnen"	26'788.20
Jahresbericht, Drucksachen, EDV	26'116.00
Genossenschaftsanlässe	20'385.85
Generalversammlung	9'802.55
Bank- und PC-Gebühren	6'210.65
Diverse Unkosten	50'308.35
	<b>396'153.35</b>

## MIETE

Total Mietzinseinnahmen (ordentliche Einnahmen)	7'119'257.50
Überweisungen an Stadt und Kanton Zürich für Mehrmieten, gemäss Reglement über die Zweckerhaltung unterstützter Wohnungen	-8'970.00
	<b>7'110'287.50</b>

# Verteilung Überschuss

## Der Generalversammlung stehen zur Verfügung

Vortrag 2009	3'379.85
Betriebsgewinn 2010	4'654.45
	<b>8'034.30</b>

## Überschussverteilung - Antrag Vorstand

Gesetzliche Reserve	4'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	4'034.30
	<b>8'034.30</b>

# 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 (Seiten 14-16) für das am 31. Dezember 2010 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, 4. April 2011

Ernst & Young AG  
Gez. T. Huwyler  
Gez. P. Kiefer

### **Beilagen:**

Jahresrechnung (Bilanz und Betriebsrechnung)  
Verwendung des Betriebsgewinnes



*Schade, wenn gewisse Mieter "durch die Büsche gehen" und es am Schluss so aussieht!*

# Liegenschaften

Stand: 31.12.2010

	Wohnungen	EFH	Bezugsjahr	Nettoanlagewert	Subventionen
<b>1./2. Etappe</b>					
Wallisellenstrasse	0 54		45/46	4'842'681.00	
<b>3. Etappe</b>					
Wallisellenstrasse/Schörliweg	0 36		48	3'380'073.00	
<b>4. Etappe</b>					
Winterthurerstrasse/Glattwiesenstrasse	0 54		49	5'213'960.00	
<b>5. Etappe</b>					
Luegislandstrasse/Winterthurerstrasse	0 100		52	8'088'424.00	
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	
<b>6. Etappe</b>	II	12	52	3'067'367.00	25'397.00
Luegislandstrasse/Roswiesenstrasse	0	12			
	0 5 Ga		61	10'000.00	
Kindergartengebäude	0 1		52	237'322.00	
<b>7. Etappe</b>					
Luegislandstrasse	0 18		58	2'994'611.00	
<b>8. Etappe</b>	I		78	6'252'523.00	
Roswiesenstrasse/Alterssiedlung	0 13		98		
Büro	0 1		98		
Mehrzweckraum	0 1		98		
Unterflurgarage	0 53 Pl			1'077'657.00	
<b>9. Etappe</b>	I		95	12'342'012.00	
Wiesenstrasse, Schwerzenbach	II 9				
	0 20				
Unterflurgarage	0 41 Pl				
Kindergartengebäude	0 1				
<b>10./11. Etappe</b>	I				
Burriweg Gebäude	II 25		01/02	29'370'000.00	
Burriweg Land	0 28			3'360'000.00	
Burriweg Parking	120 Pl			2'800'000.00	
<b>12. Etappe</b>	I	13			
Kronwiesen Gebäude	II	14	07	17'960'250.00	
Kronwiesen Land	0 2	16		3'600'000.00	
Kronwiesen Unterflurgarage	97 Pl			2'522'000.00	
<b>Total</b>	<b>416 W.</b>	<b>67</b>		<b>107'624'777.00</b>	<b>25'397.00</b>

Wert Baurechtsland 9. Etappe

2'801'400.00

Bruttoanlagewert

110'451'574.00

Versicherungswert

146'350'600.00

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 31.12.2010	Ursprünglicher Wert	Abzahlungen	laut Bilanz 31.12.2010
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	1'200'000.00	0.00
	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	235'000.00	4'115'000.00			
	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	193'862.00	193'498.00
9.	Kt. Zürich	7'985'000.00		785'000.00	7'200'000.00	1'927'800.00	1'009'145.00	918'655.00
	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					2'021'800.00		2'021'800.00
	Kt. Zürich					1'192'400.00		1'192'400.00
		<b>44'421'000.00</b>	<b>30'242'500.00</b>	<b>11'143'500.00</b>	<b>63'520'000.00</b>	<b>18'817'160.00</b>	<b>9'379'407.00</b>	<b>9'437'753.00</b>

# 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	-	21	24	5	-	1	67
3 Zimmer	60	50	72	4	13	-	-	199
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
<b>Total</b>	<b>90</b>	<b>54</b>	<b>142</b>	<b>28</b>	<b>38</b>	<b>86</b>	<b>45</b>	<b>483</b>

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

*Eine "Ausstellung", wie wir sie nicht so lieben!*



# Vorstand und Verwaltung

## Vorstand

Präsident und Del. Schwerzenbach	Hans Haug
Vizepräsident	René Kunz
Aktuar	Dr. Erich Rubitschon
Deleg. St. Zürich	Rena Wangler
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](mailto:info@vitasana.ch)**

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

**Reparaturmeldungen können auch gemacht werden  
über die Homepage. Ebenfalls können dort diverse  
Dienstleistungen abgerufen werden!**

**[www.vitasana.ch](http://www.vitasana.ch)**

Roland Lütolf, Geschäftsführer  
Bürglistrasse 21, 8304 Wallisellen  
Ruth Minder, Sekretariat, Im Dörfli 32, 8953 Dietikon  
Roger Gfeller, Technischer Verwalter  
Wallisellenstr. 272, 8050 Zürich

**Hauswarte/Mit-  
arbeiter Unterhalt** Corsin Brunold, Triemlistrasse 112, 8047 Zürich  
Hans Zürcher, Luegislandstrasse 576, 8051 Zürich

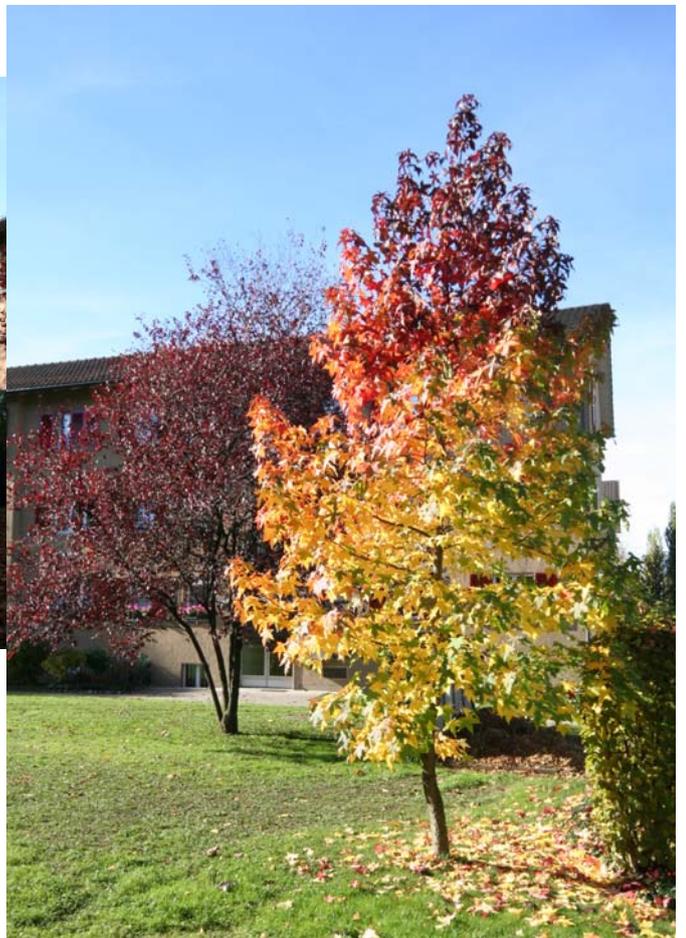
**Reparateure** Ernst Baumann, Schörliweg 109, 8050 Zürich  
Alain Hüssy, Wallisellenstrasse 260, 8050 Zürich

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



# Herbststimmung 2010 im ....





....Vitasana - Land

