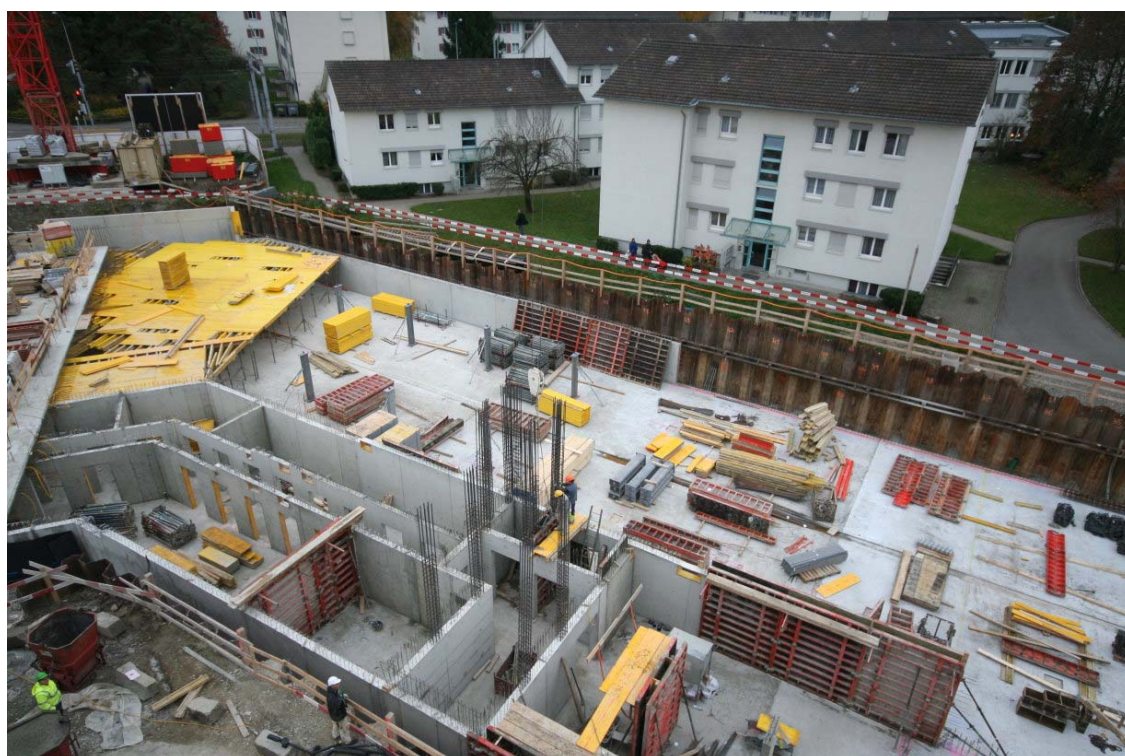
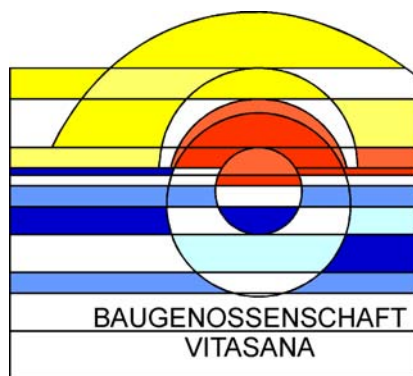


Bau- und Siedlungsgenossenschaft

VITASANA



JAHRESBERICHT

2 0 1 1

# Inhaltsverzeichnis

- 1 Einladung zur 68. ordentlichen Generalversammlung mit Traktandenliste
- 2 Einleitende Worte
- 3 Generalversammlung 2011
- 4 Genossenschafter und Aktivitäten
- 6 Berichte aus den Kolonien
- 9 Verwaltung
- 10 Ersatzwahl eines Vorstandsmitgliedes (Traktandum 3.1)
- 11 Neubau Luegisland Süd
  
- 12 Bilanz
- 14 Betriebsrechnung
- 15 Erneuerungs- und Amortisationsfonds
- 16 Kontenübersicht
- 17 Verteilung Überschuss
- 18 Bericht der Revisionsstelle
  
- 19 Liegenschaften
- 20 Hypotheken
- 21 Übersicht über die Mietobjekte
- 22 Vorstand und Verwaltung



*Bananenstaude und Ananaspflanze im Tropenhaus Wolhusen, Altersausflug 17.05.11  
(Titelbild: Baustelle Luegisland Süd Ende 2011)*

# Einladung zur 68. ordentlichen Generalversammlung

auf Freitag, den 22. Juni 2012, 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 2011
  - 2.2 Jahresrechnung und Bilanz 2011
  - 2.3 Bericht der Kontrollstelle und Abnahme der Jahresrechnung 2011
  - 2.4 Beschlussfassung über die Verwendung des Rechnungsvorschlages
  - 2.5 Entlastung der Geschäftsführung und des Vorstandes
3. Wahlen
  - 3.1 Ersatzwahl eines Vorstandsmitgliedes
  - 3.2 Wahl der Kontrollstelle
4. Anträge
5. Diverses

Der Vorstand

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

**Nachtessen vor der Generalversammlung nur für angemeldete Personen.**

- - -

Alle GenossenschafterInnen, 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 15. Juni 2012, einwerfen in den Büro- oder Werkstattbriefkasten.
--

# Einleitende Worte



Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Unser Geschäftsführer Roland Lütolf behauptet auf Seite 9 dieses Jahresberichtes unter dem Titel "Hypoziens/Mietzinsgestaltung" keck, dass "Sie sich freuen dürfen, wenn Sie bei der Vitasana wohnen". Ist dass denn so? Natürlich gebe ich ihm Recht! Leider gibt es im ganzen Kanton Zürich noch viel zu wenige genossenschaftliche Bauten und Wohnungen, die der Spekulation entzogen sind und dementsprechend zu einem vernünftigen Preis gemietet werden können. Als wir anfangs

2012 unsere Neubauwohnungen Luegisland Süd vermietet haben, waren diese ohne nennenswerte Inserate innert kürzester Zeit weg und wir hätten problemlos noch Hunderte vermieten können. Wie bekannt gibt es in der Stadt Zürich kaum mehr Landreserven und wenn, dann sind diese horrend teuer. Die einzige Möglichkeit, um mehr Wohnraum zu schaffen, ist also eine vernünftige Verdichtung, was wir bei Luegisland Süd machen.

Landreserven an den Grenzen der Stadt Zürich sind ebenfalls sehr begehrt und gehen oft einfach an den Meistbietenden. Vielfach sind diese Landreserven im Besitz der Öffentlichkeit (Stadt, Kanton, Gemeinden) und diese versucht auch, so viel Geld wie möglich herauszuholen. Obwohl dies auf den ersten Blick sinnvoll erscheint, ist es dies nicht. Denn gemeinnützige Wohnbauträger können sich solche Preise nicht leisten, und ein privater Investor ist aufgrund des teuren Landpreises dazu gezwungen, dann auch teure Wohnungen zu bauen, weil sonst das Verhältnis von Land- und Baukosten nicht mehr aufgeht. Wohnungen, die der Normalbürger sich nicht mehr leisten kann.

Unser Dachverband, Schweizerischer Verband für Wohnungswesen Zürich, lanciert deshalb die Initiative "Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich!". Sie fordert, dass

- der Kanton mit zinsgünstigen Darlehen oder Abschreibungsbeiträgen an gemeinnützige Wohnbauträger die Kosten für den Erwerb von Bauland und Liegenschaften vergünstigen soll.
- auch die Gemeinden Fonds mit diesem Zweck schaffen dürfen.
- der Kanton seine eigenen Liegenschaften nicht mehr an den Meistbietenden verkaufen soll.

Während die Baugenossenschaften in der Stadt Zürich selbst ihren Anteil am Wohnungsmarkt dank ihrer starken historischen Verankerung und ihrer Ersatzneubautätigkeit auf eigenem Land halten können, werden sie auf Kantonsgebiet immer mehr bedrängt und verlieren vom ohnehin schon bescheidenen Anteil. Mit der Initiative "Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich!" soll eben dies verhindert werden, damit noch mehr Menschen "sich freuen dürfen, wenn sie in einer Baugenossenschaft wohnen". Gerne stelle ich Ihnen die Initiative an unserer Generalversammlung vom 22. Juni 2012 kurz persönlich vor. Es werden auch Unterschriftsbögen aufliegen.

Wenn Sie im Bereich der Luegislandstrasse wohnen oder dort ab und zu vorbeikommen, so werden Sie festgestellt haben, dass unser Neubau Luegisland Süd prächtige Fortschritte macht. Der Block direkt an der Tramhaltestelle hat zwar etwas Verspätung, weil der Baumeister die Komplexität jener Betonstrukturen unterschätzt hat, und der Rohbau wird dort erst im Juli 2012 vollendet sein. Trotzdem können wir mit den beteiligten Handwerkern am 14. Juni 2012 das Aufrichtefest feiern und ich freue mich sehr, dass die Häuser mehr und mehr Gestalt annehmen. Etliche unserer langjährigen GenossenschafterInnen nehmen die angebotene Gelegenheit wahr, in eine grosszügige und komfortable Neubauwohnung zu ziehen. Lesen Sie mehr dazu auf Seite 11 unter "Neubau Luegisland Süd".

Obwohl letztes Jahr Vorstandswahlen waren, hat es sich ergeben, dass an der Generalversammlung vom 22. Juni 2012 noch eine kurzfristige Ersatzwahl notwendig ist. Frau Denise Grandgirard (ehemals Bachelin) zieht in einen anderen Kanton und verlässt unsere Baugenossenschaft. Dadurch gibt sie ihre Vorstandstätigkeit als Kolonievertreterin der Kolonie Wallsellenstrasse/Burriweg per Mitte 2012 auf. In Frau Barbara Siegfried, wohnhaft Burriweg 1a, schlägt Ihnen der Vorstand eine kompetente Nachfolgerin vor. Lesen Sie dazu Seite 10.

Am Schluss möchte ich wiederum allen meinen Dank aussprechen, die im Jahre 2011 zum Wohle unserer Baugenossenschaft gewirkt haben, und Ihnen im Sinne unseres Geschäftsführers zurufen "Schön, dass Sie bei der Vitasana wohnen und wirken".

Ich freue mich, Sie an unserer Generalversammlung vom 22. Juni 2012 (die separate Anmeldekarte liegt wiederum diesem Jahresbericht bei) persönlich begrüßen zu dürfen.

Herzlich Ihr Hans Haug

## Generalversammlung 2011

Am 24. Juni 2011 nahmen im Kirchgemeindehaus Stettbach an unserer 67. ordentlichen Generalversammlung 206 Personen teil, wovon 143 stimmberechtigte Genossenschaftler waren. Als Gäste durften begrüsst werden Herr Bisang von der Wohnbauförderung der Stadt Zürich, Herr Kamp von der UBS, Herr Schifferle von der Credit Suisse, Herr Züllig von der Bank Coop sowie Herr Huwyler von unserer Revisionsstelle Ernst & Young AG.

Um 20.38 Uhr konnte Präsident Hans Haug die Versammlung eröffnen. Einleitend ging er auf unseren Neubau Luegisland Süd ein, der nun begonnen werden durfte. Erstmals in der jüngeren Geschichte baut unsere Genossenschaft einen Neubau nicht speziell für Familien, sondern für bisherige Genossenschaftler, Paare und Alleinstehende, die sich etwas Grösseres, Komfortableres und Neues leisten möchten. Noch einmal betonte er, dass unsere bisherigen GenossenschaftlerInnen absoluten Vorrang bei der Vermietung haben. Die bereits seit einem guten Jahr fertiggestellte Homepage [www.vitasana.ch](http://www.vitasana.ch) hat sich bewährt und wird immer mit Aktualitäten versehen, so z.B. mit Bildergalerien über den Baufortschritt.

Die Jahresgeschäfte (Abnahme von Jahresrechnung und -bericht 2010, Vorschlag Überschussverteilung, Entlastung von Geschäftsführung und Vorstand) konnten zügig verabschiedet werden. Kassier Roger Ryffel konnte für das Geschäftsjahr wiederum eine ausgeglichene Rechnung präsentieren.

Danach folgte die Wahl des Gesamtvorstandes und des Präsidenten für die Amtsperiode 2011 bis 2014. Alle bisherigen Mitglieder stellten sich zur Wiederwahl. Mit einer festgestellten überzeugenden Mehrheit wurde sowohl Präsident Hans Haug als auch der Gesamtvorstand bestätigt. Vorgestellt wurde auch die neue Delegierte der Stadt Zürich, Frau Rena Wangler, die nicht gewählt, sondern vom Stadtrat von Zürich bestimmt wurde.

Unter "Diversem" konnte noch das 10-Jahr-Jubiläum unserer Sekretärin, Frau Ruth Minder, bekannt gegeben werden.

Mit bestem Dank an alle Anwesenden und Mitarbeitenden konnte der Präsident die 67. ordentliche Generalversammlung um 21.50 Uhr als geschlossen erklären.

# Genossenschafter und Aktivitäten

Wir heissen alle im Jahre 2011 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 2011 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. Fritsch America	Burriweg 8a	31.01. Liam Maximilian
Fam. Schönenberger	Burriweg 28a	17.02. Luis
Fam. Pfister Hauser	Burriweg 28	13.04. Janis Gilles
Fam. Mathieu	Wiesenstrasse 11	27.04. Sophia Tiara
Fam. Lutz	Glattwiesenstrasse 220	19.06. Anna Mathea
Fam. Moor	Wiesenstrasse 11	17.08. Joris Matteo
Fam. Grieder	Burriweg 35a	18.08. Ainoa
Fam. Serricchio	Burriweg 42	23.09. Anina Sofia
Fam. Vidal	Burriweg 6a	28.10. Sofia Luisa



## Todesfälle

Im Jahre 2011 sind leider die nachstehenden Genossenschafter verstorben. Den schwer geprüften Angehörigen sprechen wir unser Beileid aus und bitten, den Verstorbenen ein gutes Andenken zu bewahren.

29. Januar	Sepp Pertel, Luegislandstrasse 537
23. März	Georg Meier, Luegislandstrasse 540
11. Juni	Ernst Hongler, Wallisellenstrasse 268
16. August	Josef Wohler, Wallisellenstrasse 258
4. September	Pierre Weber, Winterthurerstrasse 662
22. Oktober	Eugen Aubry, Wallisellenstrasse 262
13. Dezember	Hedwig Fantini, Roswiesenstrasse 178

## Veranstaltungen

09.01.2011	Neujahrsapéro
17.05.2011	Altersausflug
03.12.2011	Klausfeier für die Kinder
08.01.2012	Neujahrsapéro
15.05.2012	Altersausflug
08.12.2012	Kinderchlaus
13.01.2013	Neujahrsapéro

## Senioren-Forum

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
12.04.2012	Besichtigung Opernhaus Zürich
12.07.2012	Besichtigung Höllgrotten Baar
21.08.2012	Grill-Plausch beim Mehrzweckraum
12.09.2012	Schiffahrt auf dem Rhein
04.12.2012	Adventsfeier

## Senioren-Forum

Im Jahr 2011 konnten wir einige interessante Anlässe durchführen. Es freut uns immer sehr, wenn wir spannende Anlässe und andere Aktivitäten für Sie organisieren können. Während wir im Kanton Zug interessante Einblicke in die Produktion von Kirschtorten und Gewürzmischungen erhielten, staunten wir bei der Polizei in Zürich über die Komplexität der Verkehrssteuerung. Auch der Grillmittag beim Mehrzweckraum ist so beliebt, dass wir ihn auch im Jahr 2012 wieder ins Programm aufgenommen haben. Die Adventsfeier war auch für uns ein gelungener Abend mit dem feinen Essen und den Darbietungen von Peter Hintermann, die zum Tanzen und Mitschunkeln anregten.

Im Jahr 2012 besuchten wir im April bereits das Opernhaus Zürich. Die Führung war sehr spannend. Weitere interessante Anlässe gemäss vorstehenden Terminen stehen auf dem Programm.

Allen, die mitgeholfen haben, ein herzliches Dankeschön! Mit lieben Grüßen und bis bald, das Team vom Senioren-Forum

Ursula Egg und Carmen Bernet



*Fröhliche Stimmung beim Grillfest des Seniorenforums am 22.08.11 beim Mehrzweckraum*

# Berichte aus den Kolonien



## **Kolonie Wallisellenstrasse (1.-3. und 10./11. Etappe)** *Denise Grandgirard, Kolonievotreterin*

### Fassadenproblem Burriweg

Die Fassade am Burriweg lässt uns noch nicht vollständig in Ruhe. In zwei Fällen drang Wasser im Bereich der Rollstuhlschwelle ein. Es handelt sich um ein Problem, dass technisch eigentlich nur durch die Auswechslung der Fenster gelöst werden könnte. Im Einzelfall des Eindringens von Wasser wird dort eine Abdichtung vorgenommen.

### Laubentürme Burriweg

Zwei Laubenturmböden wurden als Musterobjekte mit einem Werkstoffgemisch aus Holz und Kunstmaterial erneuert. Das Resultat ist zufrieden stellend und im Laufe des Jahres 2012 werden alle Laubenturmböden so ersetzt.

### MFH Wallisellenstrasse/Schörliweg

Eine Wohnung am Schörliweg wurde im 2011 umgebaut von 4 auf 3½ Zimmer, so dass wieder eine Wohnung mit grossem Wohnzimmer entstanden ist.

In einer Wohnung konnte die Ausbreitung eines Brandes, hervorgerufen durch eine unbeaufsichtigte Kerze, gerade noch verhindert werden, bevor ein Grossbrand entstand. Bitte legen Sie sich niemals hin, wenn noch eine Kerze brennt!

Das Ersetzen der defekten Grundstücksanschlussleitungen durch ERZ (Entsorgung und Recycling Zürich) und andere Arbeiten an der Kanalisation und der Wasserversorgung Zürich waren mit grösseren Immissionen verbunden.

### In eigener Sache

Nach 13 Jahren werde ich als Kolonievotreterin mein Amt abgeben und mich neu orientieren. Ich werde meinen Wohnort in einen anderen Kanton wechseln und somit auch die Vita-sana verlassen. Mit einem weinenden und einem lachenden Auge. Für das mir entgegengebrachte Vertrauen der Genossenschafter möchte ich mich an dieser Stelle herzlich bedanken. Auch bei meinen sehr geschätzten VorstandskollegInnen möchte ich mich für die interessante und immer wieder spannende Zeit bedanken. Ich werde Euch vermissen.

Meinem Nachfolger oder Nachfolgerin wünsche ich einen guten Start in diesem Amt und viel Erfolg.



## **Kolonie Kronwiesen (4.+12. Etappe)** *Marcel Meier, Kolonievotreter*

Die Besucherparkplätze an der Ecke Winterthurer-/Glattwiesenstrasse sind immer gut besetzt, leider teilweise auch durch unberechtigt dort abgestellte Autos. Bewohner und Besucher unserer Nachbargenossenschaft Glattal stellen manchmal sehr unverfroren ihre Autos auf unseren Besucherparkplätzen ab. Dies versuchen wir mit Verzeigungen zu unterbinden. Aber auch unsere eigenen Mieter haben teilweise die schlechte Angewohnheit,

ihre Autos für ein Weilchen dort zu parkieren, statt in die Tiefgarage zu fahren. Die Plätze sind für eigene Mieter strikte nur zum Ein- und Ausladen, für Besucher nur bis maximal 6 Stunden. Bleibt der Besuch länger und benötigt einen Parkplatz, so kontaktieren Sie bitte die Verwaltung.



Wir haben uns entschlossen, im Frühling 2012 noch die beiden letzten Stirnfassaden, die bei den MFH Winterthurer-/Glattwiesenstrasse noch nicht isoliert worden sind, nämlich diejenigen an der Winterthurerstrasse 666 und 682, auch noch zu isolieren. Dadurch wird Heizenergie gespart und die Wohnungen werden deutlich wärmer.

In den Reihen-EFH Kronwiesen lebt es sich weiterhin für Stadtzürcher Verhältnisse traumhaft günstig, komfortabel und familiär. Das Hüslifest war wie jedes Jahr wieder ein voller Erfolg, wo Kontakte geknüpft und vertieft werden konnten (siehe Fotos Seite 20+21). Nach der ersten Subventionskontrolle zeichnet sich ab, dass die Einkommens- und Belegungsvorschriften nicht mehr überall eingehalten werden können. Soweit möglich versucht die Verwaltung, Lösungen zur Zufriedenheit aller Parteien (Genossenschafter, Subventionsbehörden, Baugenossenschaft) zu finden.



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

*Ursula Egg, Kolonievertreterin*

Seit dem Mai 2011 wird südlich der Luegislandstrasse fleissig gearbeitet. Die Mieter der "Hochhäuser" können den Baufortschritt "live" miterleben. Für die einen ist das sehr spannend, für die anderen sind die Bauimmisionen nur schwer erträglich. Es ist uns bewusst, dass den Bewohnern sehr viel zugemutet wird. Leider lässt sich dies nicht ändern und wir gehen davon aus, dass es nach den Baumeisterarbeiten zumindest besser wird. Denn der Abbruch, der Aushub und die Betonarbeiten brachten wahrlich viel Lärm, Staub und Erschütterungen!

Bei den Hochhäusern selbst zeichnete sich ab, dass mittelfristig die Fassade und Teile der Balkonstrukturen saniert werden müssen. Ebenso wussten wir, dass die Lifte in den nächsten Jahren den geltenden Vorschriften angepasst werden müssen. Im Zusammenhang mit dem Neubau Luegisland Süd wurde man sich im Vorstand bewusst, dass man diesen nicht bauen konnte, um kurze Zeit später wieder an den Häusern 540 und 576 Gerüste aufzustellen und die neue Umgebung zu zerstören. Also beschloss man, dass Projekt "Fassadensanierung Hochhäuser" noch während der Bauzeit Luegisland Süd zu realisieren.

Die weiteren Abklärungen ergaben, dass die Balkongeländer vollständig ersetzt werden müssen und die Balkonbodenplatten teilweise in problematischem Zustand sind. Berechnungen ergaben, dass bei dieser Gelegenheit die Balkone günstig um ca. 70 cm in der Tiefe vergrössert werden könnten, was eine zusätzliche Fläche von 1.9 m<sup>2</sup> ergibt. Dies scheint nicht viel, ermöglicht es aber, einen Tisch auf den Balkon zu stellen.

So wird von Frühling bis Herbst 2012 bei den Hochhäusern die Fassaden- und Balkonsanierung mit Balkonerweiterung vorgenommen, während die Lifte dann erst 2013 entsprechend den Vorschriften saniert werden.

In der Alterssiedlung Roswiesenstrasse 176/178 wurden in den Liften Notfalltelefone installiert, so dass bei Problemen ausserhalb der Bürozeit direkt die Firma Schindler erreicht werden kann.

In den ersten EFH Luegisland Nord sind Studenten als Zwischenmieter eingezogen und wir bieten den dort wohnenden Familien laufend geeignete Ersatzwohnungen an, wenn solche frei werden.

**Zum Neubau "Luegisland Süd" beachten Sie bitte auch die Seite 11!**

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

Im Jahr 2011 konnten die nötige Fassadensanierung mit zusätzlicher Wärmedämmung und die Terrassenerweiterung der Dachwohnungen realisiert werden. Leider tauchten auch einige unvorhergesehene Schwierigkeiten auf respektive waren die Details der Fassadenabwicklung komplexer als angenommen. So endeten die Arbeiten nicht wie zuerst vorgesehen im Juli 2011, sondern erst im Oktober 2011. Von einer Benutzung der Balkone für einen Teil des Sommers konnte nicht mehr die Rede sein. Aber jetzt strahlen die Häuser in neuem Glanz und der Frühling 2012 konnte, soweit es das Wetter zuließ, wieder auf den Balkonen verbracht werden. Besonders auch auf den erweiterten Balkonen der Dachwohnungen hat es jetzt natürlich viel Platz! Die Erneuerung der Umgebung dauert noch bis in den Frühling 2012.

Wir danken allen GenossenschafterInnen in Schwerzenbach an dieser Stelle für alles Verständnis bezüglich der Bauimmissionen im Jahre 2011!

Seit Schulbeginn August 2011 wurde der Kindergarten Wiesenstrasse 17 von den Schulbehörden bis auf weiteres an einen Tageshort untervermietet. Dies, weil der Kindergarten Wiesenstrasse zur Zeit in Schwerzenbach nicht mehr benötigt wird. Zu einem späteren Zeitpunkt soll er aber wieder in Betrieb genommen werden, weshalb die Schulbehörde ihn auch nicht kündigen möchte. Durch den Betrieb des Kinderhortes entstehen andere und stärkere "Immissionen" als bei einem Kindergarten. Wir hoffen aber auch hier auf das Verständnis der Genossenschafter, denn die Gemeinde Schwerzenbach und viele Eltern sind auf solche Horte angewiesen.



*Balkonerweiterung Dachwohnungen Wiesenstrasse in Schwerzenbach*

# Verwaltung



*Roland Lütolf, Geschäftsführer*

## **Nebenkostenabrechnung**

Die Nebenkostenabrechnung per 30. Juni 2011 war leicht höher als in der Vorperiode. Etwas höhere Kosten pro MWh standen etwas tieferem Verbrauch gegenüber. Trotzdem erhielten die meisten Mieter eine Rückzahlung.

Am Burriweg, in der Siedlung Kronwiesen und in Schwerzenbach zahlte jeder seinen individuellen Verbrauch, was wieder zu sehr unterschiedlichen Rück- und Nachzahlungen führte.

## **Hypozins/Mietzinsgestaltung**

Wie erwartet sank der für die Mietzinsfestlegung vom Bundesrat festgesetzte Referenzzinssatz am 1. Dezember 2011 von 2.75 % auf 2.50 %, was bei unserer Baugenossenschaft zu einer allgemeinen Mietzinsneuberechnung führte. Dabei zeigte sich einmal mehr, dass die Vitasana bei den meisten Siedlungen nicht am oberen Limit ist, sondern sogar teilweise noch erhöhen könnte. Gesenkt wurden die Mieten aber aufgrund dieser Neuberechnung in den MFH Winterthurer-/Glattwiesenstrasse, den EFH Luegisland Nord, den MFH Luegislandstrasse 565-569, den freitragenden Wohnungen am Burriweg und bei einigen Wohnungskategorien in Schwerzenbach.

Gemäss allgemeinen Prognosen werden die Zinsen über längere Zeit weiter sehr tief bleiben, was bedeutet, dass auch der Referenzzinssatz, in welchem auch viele langjährige Festhypotheken berücksichtigt sind, langsam aber sicher weiter sinken wird. Wie bekannt reagieren wir aber nur in 0.50 % Schritten, d.h. bei 2.00 oder 3.00 %. Das letztere wird sicher in den nächsten Jahren nicht eintreffen, **d.h. wir können Ihnen auf lange Zeit stabile und günstige Mietzinsen prognostizieren!** Haben Sie in letzter Zeit schon einmal in der Zeitung oder im Internet die Preise bei den Wohnungsinseraten angeschaut? Dann werden Sie sich sicher freuen, dass Sie bei der Vitasana wohnen!

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

Ende 2011 wurden die Vermietungsunterlagen für unseren Neubau Luegisland Süd auf der Homepage aufgeschaltet, was dazu führte, dass viele der Wohnungen schon nach kurzer Zeit vermietet waren (siehe auch Bericht unter "Neubau Luegisland Süd" Seite 11). Hier zeigte sich der Nutzen der Homepage nun in grossem Stil.

Die Homepage und der Emailverkehr werden ansonsten von etlichen Genossenschaftlern sehr gerne genutzt, andere telefonieren lieber oder schreiben per Brief oder "Zetteli" oder kommen lieber auf dem Büro vorbei. Halten Sie es so, wie es für Sie am angenehmsten ist! Es gilt "jeder nach seiner eigenen Fassung"!

Weiterhin nehmen wir gerne Fotos von Siedlungsfesten und Genossenschaftsausflügen und -veranstaltungen entgegen, welche je nachdem als Diashow aufgeschaltet werden können. Sicher haben etliche schon gesehen, dass die Baufortschritte Luegisland Süd jeweils ca. alle zwei Monate als Diashow aufgeschaltet werden.

Die Termine und Einladungen des Seniorenforums, von Chlaus, Neujahrsapéro, GV (auch schon für das Jahr 2013) usw. werden jeweils ebenfalls sofort auf der Homepage publiziert. Falls Sie Unstimmigkeiten oder Fehler finden, sind wir froh um eine kurze Mail auf [info@vitasana.ch](mailto:info@vitasana.ch), wohin Sie eben auch Fotos senden können.

# Ersatzwahl eines Vorstandsmitglieds (Traktandum 3.1)

An der Generalversammlung vom 24. Juni 2011 wurde die Gesamtwahl des Vorstandes für die Amtsperiode 2011 bis 2014 durchgeführt.

Frau Denise Grandgirard (ehemals Bachelin), bisherige Kolonievvertreterin der Kolonie Wallisellenstrasse, verlässt ihre Wohnung am Burriweg 5 per 31. Mai 2012 und zieht aus persönlichen Gründen "aufs Land". Da eine Kolonievvertreterin in der Baugenossenschaft wohnen sollte, tritt Frau Grandgirard auf die Generalversammlung vom 22. Juni 2012 respektive auf 30.06.2012 zurück.

Frau Grandgirard wurde an der Generalversammlung vom 04.06.1999 in den Vorstand unserer Baugenossenschaft gewählt und blickt damit auf eine dreizehnjährige Tätigkeit als Kolonievvertreterin zurück. In ihre Amtszeit fällt auch der Neubau der Siedlung Burriweg in den Jahren 2000 bis 2002. Wir danken Frau Grandgirard an dieser Stelle sehr herzlich für alle geleisteten Dienste und wünschen ihr für die Zukunft alles Gute.

Der Rücktritt von Frau Grandgirard macht die Wahl eines neuen Vorstandsmitgliedes für die verbleibende Amtsperiode bis 2014 nötig. Dieses Vorstandsmitglied wird gleichzeitig KolonievvertreterIn Wallisellenstrasse (inkl. Burriweg).

Für den Ersatz von Frau Grandgirard stand für den Vorstand eine weibliche Kandidatin im Vordergrund, da die Anzahl Damen im Vorstand nicht verringert werden sollte. Weiter war auch nach einer gewissen Verjüngung zu streben. Da die Vakanz kurzfristig kam, sind wir deshalb direkt auf eine mögliche Interessentin zugegangen, welche die nötigen Sozialkompetenzen hat und sich auch gerne zur Wahl stellt.



## **Vorschlag Kolonievvertreterin Wallisellenstrasse Frau Barbara Siegfried, Burriweg 1a**

Frau Siegfried stellt sich vor:

Aufgewachsen bin ich in Thalwil und Uerikon, wo ich am schönen Zürichsee eine unbeschwerte Jugend verbringen durfte. Nach dem Gymnasium und der Maturität entschloss ich mich zu einer Buchhändlerlehre, da es mir das Lesen sehr angetan hatte. Nach der Heirat und der Geburt von Tochter Rebecca und Sohn Fabio stieg ich in Teilzeit wieder in meinen geliebten Beruf als Buchhändlerin ein, wobei ich mehr und mehr Verantwortung als Lehrlingsausbildnerin übernahm. Seit dem Jahre 2008 bin ich bei meinem Arbeitgeber Ausbildungsverantwortliche für alle 47 Buchhändler- und KV-Lernenden und in dieser Funktion auch in zwei Fachkommissionen tätig.

Seit 1985 wohne ich in Zürich und seit 1992 in der Baugenossenschaft Vitasana, zuerst noch am alten Burriweg und seit 2001 in der neuen Siedlung. Ein gepflegtes Wohnen mit hohem Komfort und gutem Service habe ich in diesen 20 Jahren sehr schätzen gelernt und das Pflegen des Genossenschaftsgedankens liegt mir am Herzen. Ich würde mich gerne innerhalb der Vitasana respektive des Vorstandes dafür einsetzen, dass dieser hohe Standard erhalten bleibt. Ich glaube, dass ich durch mein bisheriges Leben und meine berufliche Tätigkeit Sozialkompetenzen erworben habe, die ich in einer Tätigkeit als Kolonievvertreterin gut einbringen könnte. Gerne bewerbe ich mich deshalb um die Nachfolge von Frau Denise Grandgirard.

# Neubau Luegisland Süd

Wie versprochen wurden im September 2011 die Vermietungsunterlagen zuerst allen GenossenschaftlerInnen zugestellt und diese hatten das Recht, sich bis Ende November 2011 vorzugsberechtigt für den Neubau anzumelden. 27 Genossenschaftler und Genossenschaftskinder machten vom Recht auf die Reservation einer Neubauwohnung Gebrauch. Erst danach wurden externe Interessenten berücksichtigt. Gegen Ende Jahr wurden alle Unterlagen auf unserer Homepage aufgeschaltet, was sich als sehr vorteilhaft erwies. Durch die Gestaltung entsprechender Strukturen kann man sowohl die ganze Vermietungsbroschüre herunterladen, als auch durchklicken bis zum einzelnen Grundriss, der einen interessiert. Im Nu meldeten sich etwa 200 Interessenten, wobei natürlich die günstigeren Wohnungstypen am begehrtesten waren. So mussten bereits im Februar 2012 viele Absagen verschickt werden und zur Zeit der Drucklegung dieses Jahresberichtes waren nur noch drei teurere Attikawohnungen zu vergeben, alles andere ist vermietet!

Am 25. August 2011 konnten Vorstand, Mitarbeiter, Architekten, Planer, Generalunternehmung und Unternehmer im Rahmen einer kleinen Feier auf dem Boden der Baugrube den Grundstein zur Überbauung Luegisland Süd legen. Seither geht es Stockwerk für Stockwerk in die Höhe. Anfangs 2012 mussten die Arbeiten wegen der extremen Kältewelle für zwei Wochen ausgesetzt werden. Am 14. Juni 2012 sind die Handwerker zu einer Aufrichtefeier eingeladen, wenngleich die Rohbauvollendung des Gebäudes direkt bei der Tramhaltestelle erst im Juli 2012 sein wird. Dieses hat etwas Verspätung, da der Bauunternehmer die komplexen Betonstrukturen unterschätzt hat.

Der Bezug der einzelnen Gebäude wird gestaffelt stattfinden in der Zeit Februar bis Mai 2013. Die definitiven Einzugstermine können bis September 2012 bekannt gegeben werden.

Wir sind uns bewusst, dass für die Nachbarschaft und insbesondere für unsere GenossenschaftlerInnen in den "Hochhäusern" ganz starke Immissionen in Form von Lärm, Staub und Erschütterungen entstanden sind und weiter bestehen. Diese Ruhestörungen können letztlich auch mit Mietzinsreduktionen nicht aufgewogen werden, lassen sich aber leider einfach nicht vermeiden. Wir danken allen ganz herzlich für das Verständnis!

Die aktuellen Informationen zu unserem Neubau finden Sie immer auf unserer Homepage [www.vitasana.ch](http://www.vitasana.ch). Dort wird auch ca. alle zwei Monate eine zusätzliche Diashow mit dem Baufortschritt aufgeschaltet. Schauen Sie doch rein!

*Neubau Luegisland Süd:  
Endlich wissen wir, was unter  
einem "Kabelsalat" zu verstehen ist!*



# Bilanz per 31. Dezember 2011

Aktiven	2011		2010	
<b>Konto der Genossenschafter</b>	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Vereinbezahltes (-) oder noch nicht einbezahltes Anteilkapital		<b>16'000.00</b>		24'490.90
<b>Anlagevermögen</b>				
Baukonto:				
Projekt Luegisland Süd	11'443'000.70		1'973'237.80	
Hochhäuser Fassadensanierung	80'683.10		0.00	
Immobilien	108'488'128.00	<b>120'011'811.80</b>	107'624'777.00	109'598'014.80
Mobilien und Werkzeuge		<b>97'632.20</b>		128'569.25
<b>Kurzfristig verfügbare Aktiven</b>				
Diverse Debitoren	94'931.15		46'787.90	
Wertpapiere	60'000.00		60'000.00	
Postcheck	1'790.85		9'497.60	
Postcheck E-Deposito	2'197.95		979'981.45	
Kasse	6'907.95		8'871.50	
Bank-Kontokorrente	771'003.10	<b>936'831.00</b>	3'465'119.25	4'570'257.70
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>				
Heizungsaufwand bis 31.12.	176'111.05		207'720.50	
Finanzierungskosten EGW	41'036.00	<b>217'147.05</b>	85'533.00	293'253.50
		<b>121'279'422.05</b>		114'614'586.15

Das Baukonto "Projekt Luegisland Süd" ist per Ende 2011 bereits auf mehr als elf Millionen Franken angewachsen, da wir mitten in der Bauphase sind.

Das Projekt "Hochhäuser Fassadensanierung", welches auch eine kleine Balkonerweiterung und die Liftsanierung beinhaltet, wird ab Frühling 2012 ausgeführt. Zur Zeit sind nur Planungskosten aufgelaufen.

Durch die Abschreibung der Altbauten "Luegisland Süd" und die gleichzeitige Aktivierung des Baulandes erhöhten sich die Immobilien per Saldo um rund 850'000 Franken.

Die grossen Geldbestände von Ende 2010 wurden weitgehend abgebaut, da damit der Landkauf von 2.5 Mio. Franken an die reformierte Kirche bezahlt und die erste Bautätigkeit finanziert wurde.

Passiven	2011		2010	
<b>Eigenkapital</b>	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Gezeichnetes Kapital	3'205'100.00		3'217'100.00	
Gesetzliche Reserve	221'540.00	<b>3'426'640.00</b>	217'540.00	3'434'640.00
<b>Fonds</b>				
Erneuerungsfonds	12'198'472.00		11'496'015.00	
Fonds für Alterswohnungen	70'341.80		72'901.80	
Mietzinsausfallkonto	55'000.00		55'000.00	
Ausserordentliche Reserve	273'000.00		273'000.00	
Mietzinsausgleichskonto Schwerz.	128'445.00	<b>12'725'258.80</b>	140'185.00	12'037'101.80
<b>Amortisations-/Heimfallkonto</b>		<b>9'775'243.00</b>		10'179'687.00
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>				
Hypotheken gemäss Verzeichnis		<b>80'149'590.00</b>		72'957'753.00
<b>Depositenkasse</b>		<b>13'745'492.85</b>		12'231'020.05
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>				
Betriebskreditoren	502'129.70		303'590.00	
Verpflicht. aus Schallsanierung Burriweg	47'301.30		47'301.30	
Rückstellungen	47'070.75	<b>596'501.75</b>	2'491'549.80	2'842'441.10
<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>				
Vorausbezahlte Mieten	510'158.55		558'332.25	
Heizungseinnahmen bis 31.12.	252'813.00		267'608.00	
Zinsen/Honorare/Gebühren	91'107.70	<b>854'079.25</b>	97'968.65	923'908.90
<b>Vortrag</b>		<b>4'034.30</b>		3'379.85
<b>Betriebsgewinn</b>		<b>2'582.10</b>		4'654.45
		<b>121'279'422.05</b>		114'614'586.15

Das Amortisationskonto hat um rund 400'000 Franken abgenommen, da zwar die ordentlichen Einlagen von rund 500'000 Franken gemacht wurden, jedoch auch der Anteil der abgebrochenen Häuser von rund 900'000 Franken entnommen wurde.

Die Depositenkasseneinlagen haben wiederum zugenommen, jedoch nicht so stark, wie es den Anschein macht, weil Ende 2010 noch viel Geld auf dem E-Depositokonto der Depositenkasse bei der Post war und damit im Hauptbuch oben als Betrag nicht eingeschlossen.

Die Rückstellungen von beinahe 2.5 Mio. Franken konnten verwendet werden zur Abschreibung des Restwertes der Altbauten Luegisland Süd.

# Betriebsrechnung

Aufwand	2011		2010	
	Fr.	%	Fr.	%
Passiv- und				
Baurechtszinsen	<b>1'551'798.50</b>	22.91	1'500'700.40	19.82
Reparaturen und Unterhalt	<b>2'300'072.50</b>	33.95	1'212'578.75	16.02
Abgaben	<b>309'733.50</b>	4.57	319'453.35	4.22
Steuern	<b>6'553.35</b>	0.10	5'620.00	0.07
Verwaltungskosten				
inkl. Vorstandsentschädigung	<b>316'939.25</b>	4.68	323'376.65	4.27
Unkosten und Versicherungen	<b>381'290.15</b>	5.63	396'153.35	5.23
Fondseinlagen und Abschreibungen	<b>1'905'007.10</b>	28.12	3'808'802.60	50.31
	<b>6'771'394.35</b>	99.96	7'566'685.10	99.94
Betriebsgewinn	<b>2'582.10</b>	0.04	4'654.45	0.06
	<b>6'773'976.45</b>	100.00	7'571'339.55	100.00

Ertrag	2011		2010	
Miete	<b>6'766'690.00</b>		7'110'287.50	
Aktivzinsen	<b>6'486.45</b>		21'061.85	
Diverse Einnahmen	<b>800.00</b>		1'000.00	
Ausserordentlicher Ertrag	<b>0.00</b>		438'990.20	
	<b>6'773'976.45</b>		7'571'339.55	

Die Hypothekarzinsen verharrten im Jahr 2011 auf historischen Tiefstständen respektive unterboten das Jahr 2010 sogar noch. Trotz 10 % höherer Hypothekarbestände stieg deshalb der Zinsaufwand nur um rund 50'000 Franken.

Ein Grossteil der Fassadensanierung in Schwerzenbach konnte über die laufende Rechnung finanziert werden, weshalb das Konto "Reparaturen und Unterhalt" stark angestiegen ist.

Die "Fondseinlagen und Abschreibungen" wurden wieder auf normalem Niveau respektive gemäss den gesetzlichen Vorgaben vorgenommen.

Die Mietzinseinnahmen sanken um rund 350'000 Franken, da die Altbauten Luegisland Süd im Mai 2011 abgerissen wurden und im Geschäftsjahr keinen nennenswerten Ertrag mehr abwarfen.



# Erneuerungs- und Amortisationsfonds

## ERNEUERUNGSFONDS

Etappe	Gebäudeversicherungswert	Bestand 31.12.2010	Zuweisung 2011	Entnahme 2011	Bestand 31.12.2011
1./2.	13'432'100.00	910'936.00	134'321.00		1'045'257.00
3.	8'883'400.00	917'567.00	88'834.00		1'006'401.00
4.	12'532'500.00	714'803.00	125'325.00		840'128.00
5.	14'961'500.00	2'064'220.00	149'615.00		2'213'835.00
6.	6'687'000.00	1'019'656.00	66'870.00		1'086'526.00
7.	5'500'000.00	549'486.00	55'000.00		604'486.00
8.	9'598'300.00	833'558.00	95'983.00		929'541.00
9.	12'259'700.00	1'398'791.00	122'597.00	-666'000.00	855'388.00
10./11.	32'810'200.00	2'403'795.00	328'102.00		2'731'897.00
12.	20'181'000.00	683'203.00	201'810.00		885'013.00
<b>Total</b>	<b>136'845'700.00</b>	<b>11'496'015.00</b>	<b>1'368'457.00</b>	<b>-666'000.00</b>	<b>12'198'472.00</b>

## AMORTISATIONSFONDS

Etappe	Anlagekosten	Bestand 31.12.2010	Zuweisung 2011	Entnahme 2011	Bestand 31.12.2011
1./2.	4'842'681.00	1'264'979.00	24'213.00		1'289'192.00
3.	3'388'473.00	901'433.00	16'942.00		918'375.00
4.	5'213'960.00	1'120'288.00	26'070.00		1'146'358.00
5.	5'184'546.00	1'863'281.00	25'923.00	-739'252.00	1'149'952.00
6.	2'566'895.00	644'515.00	12'834.00	-149'198.00	508'151.00
7.	2'994'611.00	479'577.00	14'973.00		494'550.00
8.	7'335'980.00	982'252.00	36'680.00		1'018'932.00
9.	12'622'012.00	1'082'928.00	63'110.00		1'146'038.00
10./11.	32'170'000.00	1'482'076.00	160'850.00		1'642'926.00
12.	20'482'250.00	358'358.00	102'411.00		460'769.00
	<b>96'801'408.00</b>	<b>10'179'687.00</b>	<b>484'006.00</b>	<b>-888'450.00</b>	<b>9'775'243.00</b>

9.	2'801'400.00 (Baurechtsland Schwerzenbach)
10./11.	3'360'000.00 (Land Burriweg)
12.	3'600'000.00 (Land Kronwiesen)
13.	4'750'000.00 (Land Luegisland Süd)
<b>Total</b>	<b>111'312'808.00</b>

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. Der Index der Gebäudeversicherung blieb unverändert.

Für die Fassadensanierung in Schwerzenbach (9. Etappe) wurden 666'000 Franken aus dem Erneuerungsfonds entnommen. Beim Amortisationsfonds wurde in der 5. und 6. Etappe der Anteil der abgebrochenen Häuser entnommen.

# Kontenübersicht

## MEHRWERTE

Bestand Immobilien per 1. Januar 2011		107'624'777.00
Folgende Mehrwerte wurden 2011 aktiviert:		
Landkauf und Landaktivierung Luegisland Süd	4'750'000.00	
Abschreibung abgerissene Gebäude 5.+6. Etappe	-4'182'966.00	
Balkonerweiterungen Dachwohnungen Schwerzenbach	280'000.00	
Wohnungsumbauten	8'400.00	
Einbau Liftalarm Roswiesenstr. 176/178	5'800.00	
Subventionsrückzahlung 6. Etappe	2'117.00	
Mehrwerte total		863'351.00
Bestand Immobilien per 31. Dezember 2011		<b>108'488'128.00</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 2011	72'901.80	
Einlagen	20'000.00	
Mietzinszuschuss für 8. Etappe		-22'560.00
Bestand am 31. Dezember 2011		<b>70'341.80</b>

## GESETZLICHE RESERVE

Bestand am 1. Januar 2011		217'540.00
Einlage gemäss GV-Beschluss		4'000.00
Bestand am 31. Dezember 2011		<b>221'540.00</b>

## DEPOSITENKASSE VITASANA

Bestand am 1. Januar 2011		13'292'830.65
Einlagen im Jahr 2011	1'273'391.00	
Rückzüge im Jahr 2011	-808'924.00	
Bestand am 31. Dezember 2011		<b>13'757'297.65</b>
Ausleihung an Genossenschaft	13'745'492.85	
Postcheckkontobestand (Depositenkasse) am 31. Dezember 2011	11'804.80	<b>13'757'297.65</b>
Jahreszins brutto		<b>267'968.00</b>
./. Eidg. Verrechnungssteuer		92'296.85
Nettozinsen, ausbezahlt oder gutgeschrieben		175'671.15

Erfreulicherweise haben die Einlagen in die Depositenkasse im Jahre 2011 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 Jahr 2011 entsprechend der allgemeinen Zinslage 2.0 %, ab 01.01.2012 neu 1.75 %. Das ist im Vergleich weiterhin 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 2011

Arbeiten in eigener Regie	506'783.50
Fassadenarbeiten	1'314'154.00
Tapezierer-, Maler- und Gipserarbeiten	124'528.00
Küche, Sanitär und Waschküche	67'772.00
Heizungs- und Lüftungsarbeiten	55'040.00
Bodenbeläge	50'562.00
Aussenanlagen, Wege und Kanalisation	42'897.00
Maurer- und Plattenlegerarbeiten	34'836.00
Liftunterhalt	23'949.00
Elektriker	23'769.00
Übrige Reparaturen und Unterhalt	55'782.00
	<b>2'300'072.50</b>

## VERWALTUNGSKOSTEN

Entschädigung an Vorstand	81'645.00
Verwaltung	220'487.45
Kontrollstelle	14'806.80
	<b>316'939.25</b>
Vorstandsentschädigung Baukommission Luegisland Süd (in Baukonto enthalten)	22'000.00

## UNKOSTEN

Versicherungen inkl. AHV, ALV und FAK	244'610.15
Verbände und Zeitschrift "wohnen"	29'541.00
Genossenschaftsanlässe	20'090.00
Jahresbericht, Drucksachen, EDV	17'643.00
Generalversammlung	9'567.00
Bank- und PC-Gebühren	5'511.00
Diverse Unkosten	54'328.00
	<b>381'290.15</b>

## MIETE

Total Mietzinseinnahmen (ordentliche Einnahmen)	6'784'524.00
Überweisungen an Stadt und Kanton Zürich für Mehrmieten, gemäss Reglement über die Zweckerhaltung unterstützter Wohnungen	-17'834.00
	<b>6'766'690.00</b>

# Verteilung Überschuss

## Der Generalversammlung stehen zur Verfügung

Vortrag 2010	4'034.30
Betriebsgewinn 2011	2'582.10
	<b>6'616.40</b>

## Überschussverteilung - Antrag Vorstand

Gesetzliche Reserve	4'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	2'616.40
	<b>6'616.40</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 12-14) für das am 31. Dezember 2011 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, 29. März 2012

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

### **Beilagen:**

Jahresrechnung (Bilanz und Betriebsrechnung)  
Verwendung des Betriebsgewinnes



*Baustelle Luegisland Süd, Ende April 2012, vom Kran aus gesehen*

# Liegenschaften

Stand: 31.12.2011

	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	3'388'473.00	
<b>4. Etappe</b>					
Winterthurerstrasse/Glattwiesenstrasse	0 54		49	5'213'960.00	
<b>5. Etappe</b>					
Luegislandstrasse	0 72		52	5'139'790.00	
Autoparkplätze	0 53 PI			44'756.00	
<b>6. Etappe</b>	II	11	52	2'296'293.00	23'280.00
Luegislandstrasse/Roswiesenstrasse	0	7			
Garagen	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	6'258'323.00	
Roswiesenstrasse/Alterssiedlung	0 13		98		
Büro	0 1		98		
Mehrzweckraum	0 1		98		
Unterflurgarage	0 53 PI			1'077'657.00	
<b>9. Etappe</b>	I		95	12'622'012.00	
Wiesenstrasse, Schwerzenbach	II 9				
	0 20				
Unterflurgarage	0 41 PI				
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 PI			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 PI			2'522'000.00	
<b>13. Etappe</b>					
Luegisland Süd Land	0			4'750'000.00	
<b>Total</b>	<b>388 W.</b>	<b>61</b>		<b>108'488'128.00</b>	<b>23'280.00</b>

Wert Baurechtsland 9. Etappe

2'801'400.00

Bruttoanlagewert

111'312'808.00

Versicherungswert

136'845'700.00

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

# Hypotheken

Etappe	Gläubiger	HYP. FINANZINSTITUTE	HYPOTHEKEN ÖFFENTLICH		
		laut Bilanz 31.12.2011	Ursprünglicher Wert	Abzahlungen	laut Bilanz 31.12.2011
1.-3. Wallisellenstrasse	Credit Suisse	7'945'000.00			
5.+13. Luegisland Süd	ZKB	7'570'000.00			
5.-8. Luegisland Nord	Credit Suisse Stadt Zürich	10'055'000.00	387'360.00	200'000.00	187'360.00
9. Schwerzenbach	Kanton Zürich UBS	9'005'000.00	1'927'800.00	1'070'390.00	857'410.00
10./11. Burriweg	EGW UBS Stadt Zürich Kanton Zürich	15'000'000.00 5'415'000.00	3'124'800.00 2'142'000.00	164'180.00 57'000.00	2'960'620.00 2'085'000.00
4.+12. Kronwiesen	UBS Stadt Zürich Kanton Zürich	15'855'000.00	2'021'800.00 1'192'400.00		2'021'800.00 1'192'400.00
		<b>70'845'000.00</b>	<b>10'796'160.00</b>	<b>1'491'570.00</b>	<b>9'304'590.00</b>



*Trotz Wolken ausgelassene Stimmung beim .....*

# 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	61	50	62	4	13	-	-	190
4 Zimmer	13	4	7	-	17	44	1	86
5 Zimmer u. grösser	-	-	-	-	3	42	-	45
EFH 4 Zimmer	-	-	18	-	-	-	23	41
EFH 5 Zimmer	-	-	-	-	-	-	20	20
<b>Total</b>	<b>90</b>	<b>54</b>	<b>108</b>	<b>28</b>	<b>38</b>	<b>86</b>	<b>45</b>	<b>449</b>

Die halben Zimmer wurden der jeweils kleineren Einheit zugerechnet.

Mehrzweckraum	-	-	-	1	-	-	-	1
Büro	-	-	-	1	-	-	-	1
Autogaragen	-	-	5	-	-	-	-	5
Unterflurgaragen	-	-	-	53	41	58	97	249
Überdachte Parkpl.	-	-	-	-	-	62	-	62
Autoparkplätze	18	-	35	-	-	-	-	53
Motorradparkplätze	-	-	40	2	3	9	38	92
Ladenlokale	-	-	-	-	-	-	-	0
Atelier	-	-	1	-	-	-	-	1
Kindergarten	-	-	1	-	1	-	-	2
Magazine	1	-	-	1	-	-	-	2
Bastelräume	-	4	7	4	4	-	-	19
Kellerräume	12	-	-	-	-	-	-	12



....Hüslifest Kronwiesen  
am 27.08.11

# 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 Grandgirard
Kolonievertreter	Marcel Meier

**Revisionsstelle** Ernst & Young AG, Maagplatz 1, 8010 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 [www.vitasana.ch](http://www.vitasana.ch) Dienstleistungen abgerufen werden!**

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

**Hauswarte/Mitarbeiter Unterhalt** Corsin Brunold, Triemlistrasse 114, 8047 Zürich  
Hans Zürcher, Luegislandstrasse 576, 8051 Zürich

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

**Reinigung** Pilar Barragán, Triemlistrasse 114, 8047 Zürich

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