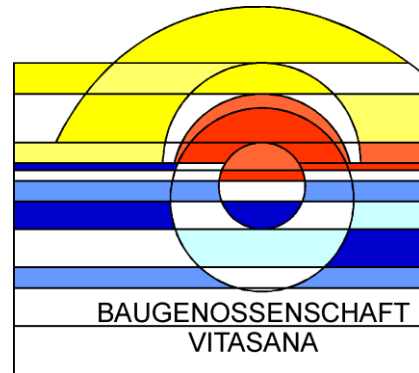


Bau- und Siedlungsgenossenschaft

VITASANA



JAHRESBERICHT

2 0 1 2

Inhaltsverzeichnis

1	Einladung zur 69. ordentlichen Generalversammlung mit Traktandenliste
2	Einleitende Worte
2	Generalversammlung 2012
4	Genossenschafter und Aktivitäten
6	Berichte aus den Kolonien
9	Verwaltung
11	Neubau Luegisland Süd
14	Bilanz
16	Betriebsrechnung
17	Erneuerungs- und Amortisationsfonds
18	Kontenübersicht
19	Verteilung Überschuss
20	Bericht der Revisionsstelle
21	Liegenschaften
22	Hypothesen
23	Übersicht über die Mietobjekte
24	Vorstand und Verwaltung



*Wenn auch das Wetter optimaler hätte sein können: schön war es jedenfalls im Greizerland
(Altersausflug 15.05.12)*

Einladung zur 69. ordentlichen Generalversammlung

auf Freitag, den 21. Juni 2013, 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 2012
 - 2.2 Jahresrechnung und Bilanz 2012
 - 2.3 Bericht der Kontrollstelle und Abnahme der Jahresrechnung 2012
 - 2.4 Beschlussfassung über die Verwendung des Rechnungsvorschlages
 - 2.5 Entlastung der Geschäftsführung und des Vorstandes
3. Anträge
4. 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 14. Juni 2013, einwerfen in den Büro- oder Werkstattbriefkasten.

Einleitende Worte



Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Wenn ich auf unsere neue Siedlung Luegisland Süd schaue, dann freue ich mich, dass ich vor einem gelungenen Bauwerk stehe. Da und dort muss noch etwas gemacht werden und die Umgebung noch fertig gestellt werden und das Grün wachsen – aber doch, man sieht es, es ist ein guter Wurf. Die äussere Ansicht ist beeindruckend, modern, schön, vielleicht sogar spektakulär? Das Gesamtbild gefällt mir. Oder ist es zu dicht geworden, doch alles zu nah beieinander, zu viel Wohnraum auf dem Gebiet? Für die einen wird es so sein, für mich stimmt es. Das kann getrost Ansichtssache sein. Jedenfalls ist für den Vorstand die Akte "Luegisland Süd" so gut wie abgeschlossen und wir werden uns bald, wie geplant, der Akte "Luegisland Nord" zuwenden. Die meisten der EFH-Mieter Nord haben bereits in einer anderen Siedlung eine Wohnung gefunden, viele davon im Neubau Luegisland Süd. Die meisten EFH werden nun von Studenten bewohnt. Von daher könnten wir schon bald loslegen. Aber davor gibt es noch viele Abklärungen. Beim Wettbewerb Luegisland Süd wurde das nördliche Kataster ja als Vorprojekt bereits einbezogen. Soll nun so fortgefahren werden wie im Wettbewerb vorgeschlagen? Oder vielleicht doch ganz anders, um einen Kontrast zu setzen? Soll oder muss nochmals ein Architekturwettbewerb durchgeführt werden? Soll man hier im Norden doch weniger dicht bauen?

Dies sind alles Fragen, mit denen sich der Vorstand in den nächsten Monaten beschäftigen wird. Vorerst freuen wir uns aber noch etwas über den gelungenen Neubau und heissen alle neuzugezogenen Genossenschafter an dieser Stelle herzlich willkommen! Wir hoffen, dass Sie sich in unserer Baugenossenschaft sehr wohl fühlen und heimisch werden. Mit den neuen Wohnungen ist die Vitasana ein ganzes Stück gewachsen: wir haben nun genau 555 Wohnungen, eine gute Grösse. Lesen Sie zu unserem Neubau Luegisland Süd auch auf Seite 11.

Wenn ich diese Zeilen schreibe, werden die letzten Mieter gerade im Haus Winterthurerstrasse 659 einziehen. Auch die Läden und die Spitex sind mehrheitlich schon eingezogen, die Vitasana-Verwaltung wird erst im September 2013 nachziehen. Meine Mitarbeiter im Büro und draussen sind im Moment verständlicherweise anderweitig stark belastet. Ihr grosser Einsatz ist nicht selbstverständlich. Ich danke ihnen und allen, die im Jahre 2012 zum Wohle der Vitasana in irgend einer Weise beigetragen haben - freiwillig oder pflichtgemäss - oder über die Pflicht hinaus.

Ich freue mich, Sie an unserer Generalversammlung vom 21. Juni 2013 (die separate Anmeldekarte liegt wiederum diesem Jahresbericht bei) persönlich begrüssen zu dürfen.

Herzlich Ihr Hans Haug

Generalversammlung 2012

Am 22. Juni 2012 nahmen im Kirchgemeindehaus Stettbach an unserer 68. ordentlichen Generalversammlung 243 Personen teil, wovon 152 stimmberechtigte Genossenschafter waren. Die hohe Zahl war darauf zurückzuführen, dass bereits etliche Personen, die in den Neubau Luegisland Süd einziehen werden, als Gäste teilnahmen. Als weitere Gäste durften begrüsst werden Herr Kamp von der UBS, Herr Pfenninger von der Zürcher Kantonalbank, Herr Züllig von der Bank Coop sowie Herr Huwyler von unserer Revisionsstelle Ernst & Young AG.

Um 20.40 Uhr konnte Präsident Hans Haug die Versammlung eröffnen. Er stellte die Initiative "Bezahlbar wohnen im Kanton Zürich" unseres Dachverbandes "Wohnbaugenossenschaften Zürich" vor. Dabei ging es vor allem um bezahlbaren Wohnraum auf Kantonsgebiet, der z.B. durch die günstige Abgabe von Bauland im Besitze der Öffentlichkeit an Baugenossenschaften ermöglicht werden könnte.

Bezüglich Neubau Luegisland Süd konnte Hans Haug mitteilen, dass dieser nun zügig hochgezogen wird, nachdem am 25. August 2011 die Grundsteinlegung im Rahmen einer kleinen Feier vorgenommen werden konnte. Im September 2011 wurden die Vermietungsunterlagen zuerst allen GenossenschafterInnen zugestellt und 27 von ihnen machten vom Reservationsrecht Gebrauch. Ende 2011 wurden die Unterlagen allen Interessenten zugestellt, und im Nu meldeten sich etwa 200 für eine Wohnung an. Bei diesem grossen Interesse war dann auch die Vermietung im Zeitpunkt der Generalversammlung schon mehrheitlich abgeschlossen. Alle Neuigkeiten und Fotos/Bildergalerien bezüglich Baufortschritt Neubau Luegisland Süd seien immer auch aufgeschaltet auf unserer Homepage www.vitasana.ch.

Die Jahresgeschäfte (Abnahme von Jahresrechnung und -bericht 2011, Vorschlag Überschussverteilung, Entlastung von Geschäftsführung und Vorstand) konnten alle genehmigt werden. Kassier Roger Ryffel konnte für das Geschäftsjahr eine ausgeglichene Rechnung mit einem kleinen Gewinn vorstellen.

Die aus dem Vorstand zurückgetretene Frau Denise Grandgirard wurde mit einigen Worten über ihre dreizehnjährige Tätigkeit als Kolonievvertreterin Wallisellenstrasse/Burriweg verabschiedet. Danach wurde Frau Barbara Siegfried, Burriweg 1a, wohnhaft in unserer Genossenschaft seit 1985, einstimmig als ihre Nachfolgerin gewählt.

Die Revisionsstelle Ernst & Young AG wurde für die Geschäftsjahre 2012 und 2013 einstimmig wiedergewählt.

Unter "Diversem" konnten noch vier Jubiläen bekannt gegeben werden: 15 Jahre im Vorstand ist Ursula Egg, 10 Jahre Dr. Erich Rubitschon. Hans Zürcher ist bereits 20 Jahre als Hauswart/Gärtner in unseren Diensten, und Corsin Brunold bereits 10 Jahre ebenfalls in dieser Funktion.

Mit bestem Dank an alle Anwesenden und Mitarbeitenden konnte der Präsident die 68. ordentliche Generalversammlung um 22.10 Uhr als geschlossen erklären.



Neubau Luegisland Süd, Haus Winterthurerstrasse 659 bei der Tramhaltestelle

Genossenschaftler und Aktivitäten

Wir heissen alle im Jahre 2012 zu uns gezogenen neuen GenossenschaftlerInnen sehr herzlich willkommen und hoffen, dass sie sich in der VITASANA wohl fühlen.



Geburten

Die folgenden Genossenschaftsfamilien haben uns im Jahr 2012 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. Kiesalter-Barbato
Fam. Ingold Walder
Fam. Caspar

Wallisellenstrasse 256
Burriweg 38a
Glattwiesenstrasse 204

09.03. Leandro Claudio
29.04 Ayana Lucila
17.11. Juri



Todesfälle

Im Jahre 2012 sind leider die nachstehenden Genossenschaftler verstorben. Den schwer geprüften Angehörigen sprechen wir unser Beileid aus und bitten, den Verstorbenen ein gutes Andenken zu bewahren.

20. Januar
22. Januar
21. April
06. Juli
24. November

Ernst Schulze, Luegislandstrasse 540
Lucia Bertani, Roswiesenstrasse 176
Hermine Herrmann, Luegislandstrasse 576
Armin Jenny, Luegislandstrasse 540
Mario Pasini, Wallisellenstrasse 252

Veranstaltungen

08.01.2012	Neujahrsapéro
15.05.2012	Altersausflug
08.12.2012	Klausfeier für die Kinder
13.01.2013	Neujahrsapéro
14.05.2013	Altersausflug
07.12.2013	Klausfeier für die Kinder
12.01.2014	Neujahrsapéro

Senioren-Forum

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
08.04.2013	Besichtigung Verteilzentrale Volg Winterthur
19.06.2013	Ausflug Blumeninsel Mainau im Bodensee
28.08.2013	Grillmittag im Mehrzweckraum Roswiesenstr. 178
10.09.2013	Besichtigung VBZ Leitzentrale
04.12.2013	Adventsfeier

Senioren-Forum

Wir hoffen, dass wir im Jahr 2012 für unsere Senioren ein schönes Programm zusammenstellen konnten, welches vielen gefallen hat. Ein weiteres neues Jahr mit vielen schönen Veranstaltungen und Ideen soll folgen.

Im 2013 konnten wir bereits eine tolle Besichtigung in der Volg Verteilzentrale in Winterthur machen. Es waren alle Teilnehmer sehr überrascht, wie "gross" doch diese Verteilzentrale des "kleinen" Volg ist, damit auch die kleinsten Dörfer in der ganzen Schweiz beliefert werden können. Nun wartet ein Ausflug auf die wunderbare Blumeninsel Mainau, ein feiner Grillmittag und eine sicher auch sehr interessante Besichtigung der VBZ Leitzentrale. Am Schluss des Jahres wird dann noch die schon fast traditionelle Adventsfeier sein.

Vielen Dank für Euer Interesse, und besonders allen, die mitgeholfen haben, ein herzliches Dankeschön. Mit lieben Grüßen und bis bald, das Team vom Senioren-Forum

Ursula Egg und Carmen Bernet



Das Opernhaus war beeindruckend (Besichtigung Senioren-Forum 12.04.2012)

Berichte aus den Kolonien



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

Barbara Siegfried, Kolonievotreterin

Gerne bedanke ich mich an dieser Stelle nochmals bestens bei allen GenossenschafterInnen für das Vertrauen, welches sie mir an der letzten Generalversammlung bei der Wahl zur neuen Kolonievotreterin entgegengebracht haben. Als solche freue ich mich, hier über einige Arbeiten in unserer Kolonie berichten zu können.

Nachdem im Jahre 2011 am Burriweg zwei Laubenturmböden als Musterobjekte mit einem Werkstoffgemisch aus Holz und Kunststoffmaterial erneuert wurden und das Resultat zufrieden stellend war, konnten im Herbst 2012 die weiteren 84 Laubenturmböden so ersetzt und auch abgedichtet werden. Sie sollten nun für die nächsten Jahre wieder eine solide Grundlage für unsere Lauben sein, ohne Unebenheiten und Holzspiessen. Wir hoffen, in den Lauben wieder viele herrliche Sonnenstunden verbringen zu können. Die nicht unerheblichen Kosten konnten grösstenteils aus dem Erneuerungsfonds gedeckt werden.

Nachdem die Heizungs- und Wasserzähler am Burriweg mehr als 10 Jahre alt waren und es vermehrt zu Ausfällen kam, war eine Auswechslung derselben fällig. Per 30.06.2012 wurden neue Zähler montiert, und zwar manuell abzulesende. Wir haben uns für diesen "Rückschritt" entschlossen, weil die manuell abzulesenden Zähler erstens viel günstiger sind, und zweitens viel weniger störungsanfällig und drittens eine manuelle Ablesung im Jahr eigentlich keine grosse Sache ist. Per 30.06.2013 werden alle Mieter am Burriweg eine Ablesekarte erhalten, die sie bitte baldmöglichst ausgefüllt in den Werkstattbriefkasten hinter der Wallisellenstrasse 250 einwerfen möchten. Die Ablesung ist einfach.

Von den MFH Wallisellenstrasse/Schörliweg gibt es eigentlich nichts besonderes zu berichten, als dass die Wohnungen dort sehr beliebt und begehrt sind. Wir bemühen uns auch, für die kleineren Wohnungen immer wieder "Genossenschaftskinder", also solche, die bei uns aufgewachsen sind, zu berücksichtigen.



Kolonie Kronwiesen (4.+12. Etappe)

Marcel Meier, Kolonievotreter

Im Sommer 2012 wurden noch die beiden letzten nordseitigen Stirnfassaden isoliert, die bei den MFH Winterthurer-/Glattwiesenstrasse noch nicht isoliert waren, nämlich diejenigen an der Winterthurerstrasse 666 und 682. Ebenfalls werden jeweils bei sich bietender Gelegenheit eines Umzugs die Decken der obersten Wohnung gegen den Estrich isoliert. Dadurch werden die Wohnungen deutlich wärmer.

Bei einer Verstopfung der Grundleitung mit nachfolgender Spülung und Kamerainspektion wurde festgestellt, dass die Leitungen der Winterthurerstrasse 666, 668, 682 und 684 in einem desolaten Zustand sind und dringend ersetzt werden müssen. Da man vor einigen Jahren an der Winterthurerstrasse 660-664 bereits dasselbe Problem hatte und mit der "inwendigen" Verlegung der Ablaufrohre sehr gute Erfahrungen gemacht hat, soll dieses Verfahren wiederum angewendet werden. Dabei werden diese Rohre neu soweit möglich im Haus durch den Keller geführt. Dies hat die beiden Vorteile, dass es günstiger ist als das aufwendige Graben und dass man bei zukünftigen Problemen direkt an die Rohre kommt. Das Verfahren benötigt aber eine aufwendige Planung und die neue Entwässerung soll im zweiten Halbjahr 2013 gebaut werden. Wo dafür teilweise Keller geräumt werden müssen, werden die betroffenen Mieter rechtzeitig informiert.

Aus den Reihen-EFH Kronwiesen gibt es nichts Spektakuläres zu berichten. Im Jahre 2013 wird es in dieser Siedlung zum zweiten Umzug kommen seit Bezug 2007. Bei 43 EFH zwei Umzüge innerhalb von sechs Jahren, dieses Verhältnis spricht für die Beliebtheit der Siedlung Kronwiesen. Wenn man aber noch weiss, dass diese Umzüge nicht ganz freiwillig waren, sondern wegen der Subventionsvorschriften notwendig, kommt man zum Schluss: Hier geht niemand freiwillig weg! Und wie viele gerne einziehen würden, brauche ich wohl nicht zu erwähnen.



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

Ursula Egg, Kolonievvertreterin

Bei Drucklegung dieses Jahresberichtes ziehen die letzten Mieter des letzten Hauses des Neubaus Luegisland Süd, Winterthurerstrasse 659, in ihre neuen Wohnungen ein. Nun muss die Umgebung noch fertig gestellt werden, aber das ist nicht mehr tragisch. Zum Glück haben die gröberen Immissionen schon länger nachgelassen. Die Kälte Ende 2012 machte es nötig, dass das Haus 659 vollständig "eingepackt" und mit einer Aussenheizung versehen werden musste, die auch erheblichen Lärm verursachte. Aber nun ist das alles vorbei und die Neubauten sehen ja wirklich toll aus. Oft sehe ich Leute, die staunend ihre Köpfe heben. Vielen Dank nochmals allen bisherigen Anwohnern für die Geduld und das Ausharren! **Zum Neubau "Luegisland Süd" beachten Sie bitte auch Seite 11.**

Ein herzliches Willkommen an dieser Stelle auch von mir als Kolonievvertreterin allen in den Neubau Luegisland Süd eingezogenen GenossenschafterInnen. Ich hoffe, Sie fühlen sich recht wohl bei uns!

Die Arbeiten an den Hochhäusern selbst konnten noch vor Weihnachten 2012 abgeschlossen werden (ausser Liftersatz). Die Fassade macht nun wieder einen perfekten Eindruck. Die Balkone und Geländer sind wieder neuwertig. Auch wenn die Balkone nur leicht vergrössert werden konnten, wirken sich die knapp zwei Quadratmeter optisch und von der Benutzerfreundlichkeit her doch stark aus. Nun müsste nur noch der Sommer kommen!

Der grundsätzliche Aufschlag nach der Sanierung betrug bescheidene 30 Franken, primär wegen der Balkone. Unter Berücksichtigung der teilweise verlorenen Weitsicht respektive der Nähe des Neubaus wurden die einzelnen Wohnungen der Hochhäuser jedoch neu bewertet und der Aufschlag betrug in etlichen Fällen weniger, gar nichts oder es erfolgte sogar eine Mietzinsreduktion.

Die Lifte in den Hochhäusern werden von Mai bis Juli 2013 saniert, d.h. sie müssen während je 6 Wochen ausser Betrieb gesetzt werden, und zwar in den Häusern 540 und 576 von Anfang Mai bis Mitte Juni 2013 und im Haus 537 von Anfang Juni bis Mitte Juli 2013. Zum Glück konnten die Mieter längerfristig darauf hingewiesen werden, so dass sich Mieter mit eingeschränkter Mobilität entsprechend einrichten konnten.

Die Lifte werden den Vorschriften gemäss erneuert und erhalten ein Notruftelefon, eine neue Kabine mit doppelter Türe und einen neuen Antrieb. Die Glasumwandlung bleibt bestehen, wird aber mit einer Sicherheitsfolie ausgekleidet.

Im Juli 2012 (und dann auch im Mai 2013) waren wieder gröbere Unwetter und die Keller und Waschküchen der Hochhäuser erhielten grössere Mengen Wasser ab. Etliche Waschmaschinen und Tumbler erlitten Schäden und die Motoren mussten ausgewechselt werden. Gegen diese in letzter Zeit fast regelmässigen Überschwemmungen lässt sich wenig ausrichten, da sie mit einer allgemeinen Kanalisationsüberlastung einhergehen und immer wieder etwa die gleichen Häuser betroffen sind. Stellen Sie deshalb wasserempfindliche Gegenstände im Keller nicht direkt auf den Boden!

Siedlung Wiesenstrasse (9. Etappe)

Die Erneuerung der Umgebung mit allen Zugangswegen konnte im Jahr 2012 durch die Firma Rohner Gartenbau AG tadellos abgeschlossen werden, so dass alles wieder einen sehr schönen Eindruck machte.

Umso grösser war der Schrecken, als im Spätsommer 2012 an den neu gemachten Fassaden graue Flecken auftauchten. Konnte es sich tatsächlich um Algen oder Pilze handeln, da doch extra eine Spezialfassade "Aqua PuraVision" aufgezogen wurde, welche Algen- und Pilzbefall wirksam verhindern soll? Eine Expertise ergab, dass die Arbeit von der Firma Robert Spleiss AG handwerklich korrekt ausgeführt wurde. Der Systemlieferant Greutol AG war perplex. Die Analyse zeigte, dass es sich tatsächlich um Pilze und Algen handelt, die technische Funktion der Fassade aber durch die optischen Effekte nicht gefährdet ist. Einen grösseren Einfluss dürfte die nahe Landwirtschaft haben, die Greutol AG kann sich den so schnellen Befall aber letztlich nicht erklären und übernimmt alle nun anfallenden Kosten. Im Sommer 2013 müssen die Gebäude nochmals eingerüstet werden, um die Fassade mit Algenentferner zu behandeln und neu zu streichen. Die Immissionen werden aber dabei im Gegensatz zur effektiven Fassadensanierung im 2011 sehr gering sein. Das "Gratisgerüst" gibt uns auch noch die Möglichkeit, bei den Dachterrassenerweiterungen noch eine Teilüberdachung anzubringen, nachdem das Fehlen einer solchen teilweise bemängelt wurde.

Ende 2012 teilte man uns von Seiten der Schulbehörde und der Gemeinde Schwerzenbach mit, dass der Kindergarten Wiesenstrasse 17 definitiv nicht mehr gebraucht wird, dass man aber über den weiteren Verbleib des Hortes im Gebäude sehr froh wäre. Wir haben nun den Mietvertrag direkt mit der Hortbetreiberin abgeschlossen. Über die Lärmimmissionen hört man sehr unterschiedliche Aussagen. Von Seiten des Hortes ist man sich der Problematik bewusst und es wurde zugesagt, den Lärm möglichst gering zu halten, den oberen Spielplatz weniger zu benutzen und mit den Kindern viel spazieren zu gehen.



Das fertig renovierte Hochhaus inmitten des Neubaus Luegisland Süd

Verwaltung



Roland Lütolf, Geschäftsführer

Nebenkostenabrechnung

Die Nebenkostenabrechnung per 30. Juni 2012 war leicht höher als in der Vorperiode. Bei etwa 5 % höheren Kosten pro MWh und je nach Etappe minimal gesunkenem oder gestiegenem Verbrauch gab es trotzdem meistens 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

Der für die Mietzinsfestlegung vom Bundesrat festgesetzte Referenzzinssatz sank am 2. Juni 2012 von 2.50 % auf 2.25 % und ist seit dann auf diesem Niveau geblieben. Mit ziemlicher Wahrscheinlichkeit (bei der grossen Anzahl an langfristigen Festhypotheken lässt sich dies in etwa berechnen) wird er spätestens am 2. September 2013 auf 2.00 % fallen. Da unsere Baugenossenschaft in 0.50 % Schritten reagiert, das heisst eben bei 2.50 oder 2.00 %, würde sich dann wieder eine allgemeine Mietzinsneuberechnung ergeben. Neben dem Hypothekarzins müssen die Baugenossenschaften auch die sogenannte Unterhaltsquote (3.25 % des Gebäudevversicherungswertes) in die Mietzinsberechnung mit einbeziehen. Dann wird sich zeigen, in welchen Siedlungen abgeschlagen werden kann. Tendenziell ist das Abschlagspotential bei Neubauten grösser. Die Mietzinsen sind ja bei uns gegenüber dem Markt sowieso auf sehr tiefem Niveau. Die zulässigen Mietzinsen werden in einem Teil der Siedlungen schon heute deutlich unterschritten.

Unwetter und Überschwemmungen

Schwamendingen wird in den letzten Jahren leider immer wieder von Unwettern, Hagel und Überschwemmungen heimgesucht. Ob dies etwas mit der Klimaerwärmung und der Gletscherschmelze zu tun hat, will ich hier nicht beantworten. Aber sicher hat es mit einem allgemeinen Kanalisationssystem zu tun, das von der Kapazität her noch ausgebaut werden sollte. Jedenfalls ist der Kanalisationsengpass der wichtigste Grund dafür, dass immer etwa wieder die gleichen Keller und Garagen vom Wasser heimgesucht werden und man nicht viel machen kann. Ausser Vorsorge zu treffen: Wasserempfindliche Sachen im Keller sollten immer so hoch gelagert werden, dass sie bei 20 – 30 cm Wasser nicht beschädigt werden. Kellerräume sind grundsätzlich keine Wohnräume und der Mieter trägt den Schaden an seinem Hausrat selbst. Deshalb ist eine Hausratversicherung sehr zu empfehlen.

Im Juli 2012 und am 2. Mai 2013 wurden wir heimgesucht. Roger Gfeller und seine Männer leisten dann sofort und während der Nacht hindurch Beispielhaftes, während andernorts die Feuerwehr noch nach Tagen am Pumpen ist. Meinen Mitarbeitern dafür ein ganz herzliches Dankeschön! Aber auch allen GenossenschaftlerInnen, die in solchen Momenten spontan helfen, ein herzliches Dankeschön.

Besonders ein Teil der Keller der Reihen-EFH Kronwiesen erleiden immer wieder mehr oder weniger Wassereinbrüche. In diesem Gebiet ist auch der Grundwasserspiegel in solchen Momenten sehr hoch. Zum Teil liegt es an Lüftungsrohren, welche für solche Verhältnisse zu wenig hoch enden. In den nächsten Monaten wird nochmals versucht, Abhilfe zu schaffen.

Noch eine wichtige Sache betreff Hagel: Manche meinen, sie müssten bei Hagelschlag die Lamellenstoren herunterlassen, um einem allfälligen Glasbruch vorzubeugen. Das Gegenteil ist dann der Fall: die viel schwächeren Lamellenstoren nehmen Schaden, während es dem Glas gar nichts gemacht hätte (heutiges Isolierglas trotz sehr starkem Hagel). Also: Bei Hagelgefahr Lamellenstoren heraufziehen!

Pensionierung und Neuanstellungen

Ernst Baumann erreicht im Mai 2013 sein Pensionierungsalter. Er hat sich freundlicherweise bereit erklärt, in der sehr arbeitsintensiven Zeit des Neubaubezugs noch zwei oder drei Monate länger zu arbeiten, was wir sehr schätzen. In seiner dreizehnjährigen Tätigkeit bei uns als Reparateur hat er sich bei unzähligen Reparaturen ausgezeichnet durch seine profunden Fähigkeiten und sein mechanisches Geschick. Seine Art, den Mietern und Mitarbeitern zu begegnen, war freundlich und ausgeglichen. Viele werden ihn deshalb vermissen. Andererseits mögen wir es ihm natürlich gönnen, wenn er mit seiner Frau Vreni nun hoffentlich viele Jahre in seinem Wohnmobil durch die Lande fahren und seine Pensionierung geniessen kann. Danke, Ernst Baumann, für alles, was Du für die Vitasana geleistet hast!

Im Hinblick auf die Pensionierung von Ernst Baumann und im Wissen um den Neubaubezug haben wir bereits am 1. Oktober 2012 Herr **Benedikt Keller** als neuen Reparateur angestellt. Er ist gelernter Schreiner und als solcher eine willkommene Ergänzung im Unterhaltsteam. Sicher sind Sie ihm bei der einen oder anderen Gelegenheit schon begegnet.

Im Hinblick auf den Neubau Luegisland Süd haben wir ein neues Konzept bezüglich der Reinigungsangestellten entworfen. Während wir bisher mit Frau Pilar Barragán eine 60 % Reinigungsangestellte hatten und etliche Treppenhausreinigerinnen mit mehr oder weniger kleinem Pensum, möchten wir mittel- bis langfristig mehr Angestellte mit grösserem Pensum und flexiblerem Arbeitsbereich, da wir immer mehr Umzugswohnungen selbst reinigen. Deshalb haben wir per 1. Februar 2013 Frau **Yolanda Mötteli**, Luegislandstrasse 537 (welche sehr zuverlässig die Schliessung und Lüftung des Neubaus besorgte), und per 1. März 2013 Frau **Anouk Egle**, Winterthurerstrasse 660 (welche vorher ein kleineres Reinigungspensum hatte), zu je 60 % angestellt.

Alle neuen Vitasana-Angestellten: Herzlich willkommen!

Fotos der neuen Angestellten



Benedikt Keller



Yolanda Mötteli



Anouk Egle

Interne und externe Umzüge

Als ich 1990 zur Vitasana stiess, waren einige wenige Umzüge und Vermietungen pro Jahr zu erledigen. Auch heute sind wir froh, dass wir noch sehr viele langjährige Genossenschaftler haben, die uns über Jahrzehnte treu sind. Was aber unsere Baugenossenschaft im 1. Halbjahr 2013 an Umzügen erlebt, ist für sie wohl einmalig. Bekanntermassen ziehen zwischen Februar und Mai 2013 106 Mietparteien in den Neubau Luegisland Süd ein. Davon wohnten 18 bereits bei uns (plus einige Genossenschaftskinder usw., die aber von extern kamen). In diese 18 intern frei werdenden Wohnungen ziehen teilweise wieder interne Mieter ein, und in deren Wohnungen wieder ... Und dann kamen natürlich noch ein paar ganz normale Kündigungen. Jedenfalls sind in dieser Zeit neben den 106 Neuwohnungen noch weitere 43 Umzüge zu verzeichnen. Man kann sich vorstellen, dass sich hier ein Haufen Arbeit ergibt, zumal wir bei jeder frei werdenden Wohnung die nötigen Renovationen vornehmen und auf eine saubere Reinigung achten. Roger Gfeller, Ruth Minder, unserem internen und externen Handwerkerteam und allen beteiligten Reinigungsangestellten herzlichen Dank und Gratulation für diese grossartige Leistung!

Büroumzug

Nach dem vorigen Abschnitt wird vielleicht klar, dass wir es mit dem Büroumzug in die neuen Räumlichkeiten nicht wahnsinnig pressant haben. Der Umzug in unsere neuen Verwaltungslokalitäten an der Winterthurerstrasse 659, wo wir neben der Spitex im 1. Stock beheimatet sein werden, wird offiziell nach den Sommerferien im September 2013 stattfinden. Natürlich wird bereits vorher kräftig eingerichtet und installiert, aber bis im August 2013 lautet die Büroadresse nach wie vor Roswiesenstrasse 178. Was mit dem bisherigen Büro geschieht, ist zur Zeit noch offen.

Neubau Luegisland Süd

Vermietung

Der Ansturm der Interessenten war gross. Im Januar 2012 waren bereits die meisten Wohnungen vermietet. Nur bei einigen Attikawohnungen ging das nicht ganz so schnell. Denn obwohl die Attikawohnungen sehr attraktiv sind und der Preis im Verhältnis zum Wohnwert günstig, gehen Wohnungen zwischen 2'500.- und 3'500.- in Schwamendingen auch nicht einfach so locker weg.

Erfreulich für uns und die neuen Mieter war die Hypothekarzinsentwicklung. Einige staunten nicht schlecht, als bereits vor dem Bezug die erste Mietzinsreduktion kam.

Bei 106 Wohnungen und einer Vermietung von mehr als einem Jahr im voraus war es nicht erstaunlich, dass im Laufe des Jahres 2012 einige ihren Mietvertrag wieder annullieren wollten. Die Gründe waren verschieden: Beruflich-örtliche Veränderungen, Trennungen oder anderswo gesehene Wohnungen, die schneller verfügbar waren. Jedenfalls waren auch die Wohnungen dieser annullierten Verträge wieder schnell vermietet.

Bau

Anfangs 2012 mussten die Bauarbeiten wegen der extremen Kältewelle für zwei Wochen ausgesetzt werden. Am 14. Juni 2012 konnte Aufrichte gefeiert werden. Dann folgte der Innenausbau, schön gestaffelt nach Haus. Die definitiven Einzugstermine konnten im September 2012 bekannt gegeben werden. So wusste bereits damals jeder Neumieter, wann genau er die Wohnung (gestaffelt zwischen Februar und Mai 2013) von Herr Roger Gfeller übernehmen konnte. Alle Mieter erhielten einen Übergabetermin einige Tage vor dem offiziellen Mietbeginn, so dass Zeit für den Umzug blieb.

Am 26. Januar 2013 fand im Neubau Luegisland Süd ein Tag der offenen Türe statt (Fotos dazu siehe Seite 25). Sieben der mehrheitlich fast fertigen Wohnungen standen zur Besichtigung offen. Die Besichtigung war vorwiegend für unsere bisherigen Genossenschafter gedacht, aber auch für Architekten, Organe anderer Baugenossenschaften und weitere Interessierte. Es kamen mehrere Hundert Besucher, welche sich mehrheitlich sehr lobend zu den neuen und grosszügigen Wohnungen äusserten. Auch der von uns angebotene Apéro fand regen Zuspruch. Vom Neubau aus konnte auch ein Blick auf die neu renovierten und mit etwas vergrösserten Balkonen ausgestatteten drei älteren "Hochhäuser" geworfen werden.

Bei Drucklegung dieses Jahresberichtes sind die allermeisten Mieter bereits eingezogen. Die doch pro Haus dicht gedrängten Umzüge verliefen einigermaßen problemlos und die meisten Mieter machen einen glücklichen Eindruck. Noch gibt es viele Mängel zu melden und zu beheben und es gilt mit Unzulänglichkeiten zu leben, doch das ist eigentlich bei so einem Neubau normal (siehe Umschlagrückseite). Danke für Ihr Verständnis und herzlich willkommen!

Die Bauten machen von aussen insgesamt einen imposanten und modernen Eindruck, und manch ein Passant wurde gesichtet, der staunend die neue Siedlung zur Kenntnis nahm. Auch wenn man auf der Winterthurerstrasse fährt, wirkt der neue Block bei der Tramhaltestelle gelungen und beeindruckend.

Umgebung/Besucherparkplätze

Bis die Umgebung der Neubauten so ist, wie wir das gerne möchten, wird es noch einige Zeit dauern. Vor der Winterthurerstrasse 659 und entlang der Luegislandstrasse werden einige Besucherparkplätze gekennzeichnet. Ebenfalls werden dann als Besucherparkplätze gekennzeichnet die fünf Parkplätze vor der Luegislandstrasse 537, die während der Bauzeit von der Allreal genutzt wurden.

Bei all diesen Besucherparkplätzen gilt: Sie dürfen auch von Besuchern von Mietern unserer Altbauten benutzt werden, und zwar während maximal 6 Stunden. Nicht respektive nur zum Ein- und Ausladen während maximal 10 Minuten benutzt werden dürfen sie von unseren Mietern selbst. Demnächst werden entsprechende audienzrichterliche Verbote beantragt. Wenn Sie Besucher mit Auto haben, die länger bleiben, kontaktieren Sie bitte die Verwaltung: Eventuell ist kurzfristig irgendwo ein Parkplatz verfügbar oder man kann gegen Gebühr eine Bewilligung erhalten, die das Parkieren auf einem Besucherparkplatz für wenige Tage erlaubt.

Büro und Gewerbe

Neben den 106 Wohnungen gibt es im Gebäude direkt bei der Tramhaltestelle, Winterthurerstrasse 659, im Parterre und 1. Stock noch einige Büro- und Gewerbe- resp. Ladenräumlichkeiten. Sie sollen an dieser Stelle kurz vorgestellt werden. Im Parterre befinden sich folgende Läden oder Organisationen (links beginnend):

Ladenkirche: Eine Institution der evangelisch-reformierten Landeskirche Schwamendingen, bei welcher die Kirche direkter bei den Menschen ist. Motto: "Kommen Sie herein!" Das Programm ist an der Türe angeschlagen.

Coiffeur Styling Azzurro: Frau Antonella Rullo, welche seit einiger Zeit mit ihrem Salon an der Winterthurerstrasse 660 beheimatet ist, zieht in den Neubau, und freut sich, Ihnen einen modischen Haarschnitt anbieten zu können.

Minder Zweirad-Shop AG: Fredi Minder zieht aus dem Provisorium Luegislandstrasse 545 ein und bietet Velos, Elektrofahrräder, Zubehör und Reparaturen an. Geradezu ideal, ihn in unserem konzeptionell autoarmen Neubau zu haben!

Rema Elektro AG: Renato Mazzucchelli zieht ebenfalls aus dem Provisorium an der Roswiesenstrasse 158 ein und bietet Elektro- und Telefoninstallationen aller Art und entsprechende Beratungen an. Der Elektroinstallateur vor Ort!

Ebenfalls im Parterre ist unsere neue **Hauswartwerkstatt**. Reparaturen melden Sie aber bitte nach wie vor telefonisch, via Mail oder persönlich auf dem Büro!

Im 1. Stock befinden sich:

Spitex-Zentrum Schwamendingen, welches von der Friedrichstrasse 9 zu uns herabzieht. Von hier aus werden die Spitex-Damen mit ihren Autos und Elektrofahrrädern ausschwärmen, um ihre bekannten und geschätzten Spitex-Dienstleistungen zu erbringen.

Baugenossenschaft Vitasana: Erst ab September 2013 wird das Vitasana-Verwaltungsbüro in den Neubau einziehen. Bis dahin: Roswiesenstrasse 178.

Haus Luegislandstrasse 510 des Neubaus Luegisland Süd





*Einige Inneneindrücke
des*

Neubaus Luegisland Süd



Bilanz per 31. Dezember 2012

Aktiven	2012		2011	
Konto der Genossenschafter	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Voreinbezahltes (-) oder noch nicht einbezahltes Anteilkapital		-678'360.00		16'000.00
Anlagevermögen				
Baukonto:				
Projekt Luegisland Süd	39'762'496.25		11'443'000.70	
Hochhäuser Fassad.san./Balkone	0.00		80'683.10	
Immobilien	109'551'490.00	149'313'986.25	108'488'128.00	120'011'811.80
Mobilien und Werkzeuge		104'197.70		97'632.20
Kurzfristig verfügbare Aktiven				
Diverse Debitoren	18'183.40		94'931.15	
Wertpapiere	60'000.00		60'000.00	
Postcheck	83'072.80		1'790.85	
Postcheck E-Deposito	2'209.40		2'197.95	
Kasse	6'108.60		6'907.95	
Bank-Kontokorrente	984'602.05	1'154'176.25	771'003.10	936'831.00
Aktive Rechnungsabgrenzung				
Heizungsaufwand bis 31.12.	218'368.95		176'111.05	
Div. Aktive Rechnungsabgrenzung	8'066.00	226'434.95	41'036.00	217'147.05
		150'120'435.15		121'279'422.05

Das voreinbezahlte Anteilkapital erreicht gegen 700'000 Franken, weil viele Mieter des Neubaus Luegisland Süd ihr Anteilscheinkapital schon ganz oder teilweise einbezahlt haben. Das Baukonto "Projekt Luegisland Süd" ist per Ende 2012 auf fast 40 Millionen Franken angewachsen, der Endbetrag wird im Jahr 2013 erreicht und dann aktiviert. Das Projekt "Hochhäuser Fassadensanierung/Balkone" konnte (ausser die Lifte, welche 2013 separat saniert werden) abgeschlossen und auf die Konti Mehrwert, Erneuerungsfonds und Reparaturen verteilt werden.

Passiven	2012		2011	
Eigenkapital	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Gezeichnetes Kapital	3'187'100.00		3'205'100.00	
Gesetzliche Reserve	225'540.00	3'412'640.00	221'540.00	3'426'640.00
Fonds				
Erneuerungsfonds	11'963'236.00		12'198'472.00	
Fonds für Alterswohnungen	67'781.80		70'341.80	
Mietzinsausfallkonto	55'000.00		55'000.00	
Ausserordentliche Reserve	273'000.00		273'000.00	
Mietzinsausgleichskonto Schwerz.	117'375.00	12'476'392.80	128'445.00	12'725'258.80
Amortisations-/Heimfallkonto		10'264'534.00		9'775'243.00
Langfristiges Fremdkapital				
Hypotheken gemäss Verzeichnis		108'457'465.00		80'149'590.00
Depositenkasse		14'198'716.15		13'745'492.85
Kurzfristiges Fremdkapital				
Betriebskreditoren	313'814.10		502'129.70	
Verpflicht. aus Schallsanierung Burriweg	47'301.30		47'301.30	
Rückstellungen	32'325.45	393'440.85	47'070.75	596'501.75
Passive Rechnungsabgrenzung				
Vorausbezahlte Mieten	515'420.20		510'158.55	
Heizungseinnahmen bis 31.12.	253'143.00		252'813.00	
Div. Passive Rechnungsabgrenzung	142'057.05	910'620.25	91'107.70	854'079.25
Vortrag		2'616.40		4'034.30
Betriebsgewinn		4'009.70		2'582.10
		150'120'435.15		121'279'422.05

Entsprechend dem Baufortschritt Luegisland Süd und der damit verbundenen Zahlungen haben natürlich die Hypotheken stark zugenommen, nämlich um rund 28 Millionen Franken. Die Depositenkasse konnte wiederum eine erfreuliche Zunahme der Einlagen verbuchen.

Betriebsrechnung

Aufwand	2012		2011	
	Fr.	%	Fr.	%
Passiv- und Baurechtszinsen	1'418'175.80	21.05	1'551'798.50	22.91
Reparaturen und Unterhalt	2'394'907.55	35.55	2'300'072.50	33.95
Abgaben	314'865.80	4.67	309'733.50	4.57
Steuern	6'815.05	0.10	6'553.35	0.10
Verwaltungskosten				
inkl. Vorstandsentschädigung	322'792.10	4.79	316'939.25	4.68
Unkosten und Versicherungen	356'814.05	5.30	381'290.15	5.63
Fondseinlagen und Abschreibungen	1'918'787.60	28.48	1'905'007.10	28.12
	6'733'157.95	99.94	6'771'394.35	99.96
Betriebsgewinn	4'009.70	0.06	2'582.10	0.04
	6'737'167.65	100.00	6'773'976.45	100.00

Ertrag	2012		2011	
Miete	6'731'543.00		6'766'690.00	
Aktivzinsen	924.65		6'486.45	
Diverse Einnahmen	4'700.00		800.00	
	6'737'167.65		6'773'976.45	

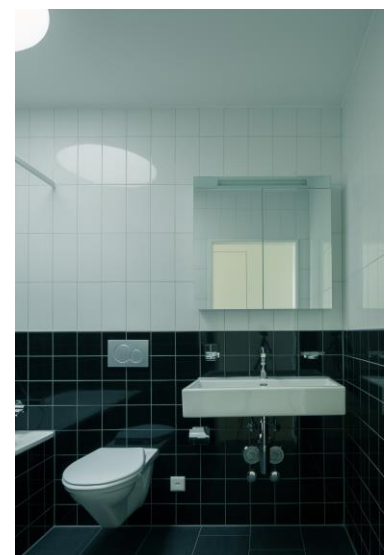
Die Bauzinsen Luegisland Süd wurden dem Baukonto belastet und fallen bei den Passivzinsen nicht an. Die Hypothekarzinsen waren 2012 durchschnittlich sogar noch etwas tiefer als 2011, weshalb sich nochmals ein tieferer Gesamtbetrag ergab.

Ein Grossteil der Fassadensanierung der Hochhäuser konnte über die laufende Rechnung finanziert und über das Konto "Reparaturen und Unterhalt" abgewickelt werden.

Die Mietzinseinnahmen blieben stabil und werden nun im Jahr 2013 mit dem Bezug des Neubaus Luegisland Süd stark ansteigen.



"Badzimmerüberblick" Neubau Luegisland Süd



Erneuerungs- und Amortisationsfonds

ERNEUERUNGSFONDS

Etappe	Gebäudeversicherungswert	Bestand 31.12.2011	Zuweisung 2012	Entnahme 2012	Bestand 31.12.2012
1./2.	13'432'100.00	1'045'257.00	134'321.00		1'179'578.00
3.	8'883'400.00	1'006'401.00	88'834.00		1'095'235.00
4.	12'532'500.00	840'128.00	125'325.00		965'453.00
5.	14'961'500.00	2'213'835.00	149'615.00	-1'110'000.00	1'253'450.00
6.	6'687'000.00	1'086'526.00	66'870.00		1'153'396.00
7.	5'500'000.00	604'486.00	55'000.00		659'486.00
8.	9'615'000.00	929'541.00	96'150.00		1'025'691.00
9.	12'873'700.00	855'388.00	128'737.00	-200'000.00	784'125.00
10./11.	32'810'200.00	2'731'897.00	328'102.00	-300'000.00	2'759'999.00
12.	20'181'000.00	885'013.00	201'810.00		1'086'823.00
Total	137'476'400.00	12'198'472.00	1'374'764.00	-1'610'000.00	11'963'236.00

AMORTISATIONSFONDS

Etappe	Anlagekosten	Bestand 31.12.2011	Zuweisung 2012	Entnahme 2012	Bestand 31.12.2012
1./2.	4'842'681.00	1'289'192.00	24'213.00		1'313'405.00
3.	3'388'473.00	918'375.00	16'942.00		935'317.00
4.	5'257'310.00	1'146'358.00	26'287.00		1'172'645.00
5.	6'184'546.00	1'149'952.00	30'923.00		1'180'875.00
6.	2'566'895.00	508'151.00	12'834.00		520'985.00
7.	2'994'611.00	494'550.00	14'973.00		509'523.00
8.	7'343'980.00	1'018'932.00	36'720.00		1'055'652.00
9.	12'627'673.00	1'146'038.00	63'138.00		1'209'176.00
10./11.	32'170'000.00	1'642'926.00	160'850.00		1'803'776.00
12.	20'482'250.00	460'769.00	102'411.00		563'180.00
	97'858'419.00	9'775'243.00	489'291.00	0.00	10'264'534.00

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)

Total 112'369'819.00

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. Der Gebäudeversicherungsindex blieb unverändert. Für die Fassadensanierung der Hochhäuser wurden 1'110'000 Franken aus dem Erneuerungsfonds entnommen (5. Etappe). Ebenso wurden 200'000 Franken für die Umgebungserneuerung in Schwerzenbach (9. Etappe) und 300'000 Franken für die Erneuerung der Laubenturmböden am Burriweg (10./11. Etappe) entnommen.

Kontenübersicht

MEHRWERTE		
Bestand Immobilien per 1. Januar 2012		108'488'128.00
Folgende Mehrwerte wurden 2012 aktiviert:		
Hochhäuser Balkonerweiterung/Fassadensanierung	1'000'000.00	
Dämmung Stirnfassaden Winterthurerstrasse 666/682	43'350.00	
Windschutz Attikawohnungen Alterssiedlung	8'000.00	
Subventionsrückzahlung 6. Etappe	6'351.00	
Parkett ausgekaufte Wohnung Schwerzenbach	5'661.00	
Mehrwerte total		1'063'362.00
Bestand Immobilien per 31. Dezember 2012		109'551'490.00

WERTSCHRIFTEN		
Anteilscheine Hypothekar-Bürgerschaftsgenossenschaft		7'000.00
Schweizerischer Baugenossenschaften		5'000.00
Anteilscheine Emissionszentrale für Gemeinnützige Wohnbauträger		48'000.00
Anteilscheine Baugenossenschaft "Mehr als Wohnen"		60'000.00

FONDS FÜR ALTERSWOHNUNGEN		
Bestand am 1. Januar 2012	70'341.80	
Einlagen	20'000.00	
Mietzinszuschuss für 8. Etappe		-22'560.00
Bestand am 31. Dezember 2012		67'781.80

GESETZLICHE RESERVE		
Bestand am 1. Januar 2012		221'540.00
Einlage gemäss GV-Beschluss		4'000.00
Bestand am 31. Dezember 2012		225'540.00

DEPOSITENKASSE VITASANA		
Bestand am 1. Januar 2012		13'757'297.65
Einlagen im Jahr 2012	852'124.65	
Rückzüge im Jahr 2012	-369'660.20	
Bestand am 31. Dezember 2012		14'239'762.10
Ausleihung an Genossenschaft	14'198'716.15	
Postcheckkontobestand (Depositenkasse) am 31. Dezember 2012	41'045.95	14'239'762.10
Jahreszins brutto		242'427.30
./.. Eidg. Verrechnungssteuer		82'606.15
Nettozinsen, ausbezahlt oder gutgeschrieben		159'821.15

Erfreulicherweise haben die Einlagen in die Depositenkasse im Jahre 2012 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.

Die Verzinsung der Einlagen betrug im Jahr 2012 entsprechend der allgemeinen Zinslage 1.75 %. Dieser Satz gilt auch für 2013. Wenn der Referenzzins sinkt, müssen wir uns für 2014 eine Anpassung nach unten vorbehalten. 1.75 % ist im Vergleich weiterhin ein stolzer und attraktiver Zinssatz. Neu können Kontoeröffnungen, Einzahlungsscheinbestellungen und Vollmachten auch über unsere Homepage 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 2012

Arbeiten in eigener Regie	526'002.95
Baumeister- und Fassadenarbeiten	1'376'273.60
Tapezierer-, Maler- und Gipserarbeiten	146'601.00
Heizungs- und Lüftungsarbeiten	71'889.00
Bodenbeläge	54'243.00
Küche, Sanitär und Waschküche	50'641.00
Aussenanlagen, Wege und Kanalisation	46'882.00
Elektriker	34'832.00
Liftunterhalt	30'794.00
Übrige Reparaturen und Unterhalt	56'749.00
	2'394'907.55

VERWALTUNGSKOSTEN

Entschädigung an Vorstand	81'645.00
Verwaltung	226'301.40
Kontrollstelle	14'845.70
	322'792.10
Vorstandsentschädigung Baukommission Luegisland Süd (in Baukonto enthalten)	22'000.00

UNKOSTEN

Versicherungen inkl. AHV, ALV und FAK	226'166.30
Verbände und Zeitschrift "wohnen"	26'717.00
Genossenschaftsanlässe	18'685.00
Jahresbericht, Drucksachen, EDV	15'526.00
Generalversammlung	11'053.00
Bank- und PC-Gebühren	4'923.00
Diverse Unkosten	53'743.75
	356'814.05

MIETE

Total Mietzinseinnahmen (ordentliche Einnahmen)	6'746'084.00
Überweisungen an Stadt und Kanton Zürich für Mehrmieten, gemäss Reglement über die Zweckerhaltung unterstützter Wohnungen	-14'541.00
	6'731'543.00

Verteilung Überschuss

Der Generalversammlung stehen zur Verfügung

Vortrag 2011	2'616.40
Betriebsgewinn 2012	4'009.70
	6'626.10

Überschussverteilung - Antrag Vorstand

Gesetzliche Reserve	4'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	2'626.10
	6'626.10

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 2012 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, 22. April 2013

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

Beilagen:

Jahresrechnung (Bilanz und Betriebsrechnung)
Verwendung des Betriebsgewinnes



Welcher Käse wurde hier wohl serviert? (Altersausflug Greyerzerland 15.05.2012)

Liegenschaften

Stand: 31.12.2012

	Wohnungen	EFH	Bezugsjahr	Nettoanlagewert	Subventionen
1./2. Etappe					
Wallisellenstrasse	0 54		45/46	4'842'681.00	
3. Etappe					
Wallisellenstrasse/Schörliweg	0 36		48	3'388'473.00	
4. Etappe					
Winterthurerstrasse/Glattwiesenstrasse	0 54		49	5'257'310.00	
5. Etappe					
Luegislandstrasse	0 72		52	6'139'790.00	
Autoparkplätze	0 53 PI			44'756.00	
6. Etappe					
Luegislandstrasse/Roswiesenstrasse	II	9	52	2'302'644.00	16'929.00
Garagen	0 5 Ga	9	61	10'000.00	
Kindergartengebäude	0 1		52	237'322.00	
7. Etappe					
Luegislandstrasse	0 18		58	2'994'611.00	
8. Etappe					
Roswiesenstrasse/Alterssiedlung	I 15		78	6'266'323.00	
Büro	0 13		98		
Mehrzweckraum	0 1		98		
Unterflurgarage	0 1		98		
Unterflurgarage	0 53 PI			1'077'657.00	
9. Etappe					
Wiesenstrasse, Schwerzenbach	I 8		95	12'627'673.00	
	II 8				
	0 22				
Unterflurgarage	0 41 PI				
Kindergartengebäude	0 1				
10./11. Etappe					
Burriweg Gebäude	I 32				
Burriweg Land	II 25		01/02	29'370'000.00	
Burriweg Parking	0 29			3'360'000.00	
	120 PI			2'800'000.00	
12. Etappe					
Kronwiesen Gebäude	I	13			
Kronwiesen Land	II	13	07	17'960'250.00	
Kronwiesen Unterflurgarage	0 2	17		3'600'000.00	
	97 PI			2'522'000.00	
13. Etappe					
Luegisland Süd Land	0			4'750'000.00	
Total	388 W.	61		109'551'490.00	16'929.00

Wert Baurechtsland 9. Etappe

2'801'400.00

Bruttoanlagewert

112'369'819.00

Versicherungswert

137'476'400.00

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

Hypotheken

Etappe	Gläubiger	HYP. FINANZINSTITUTE	HYPOTHEKEN ÖFFENTLICH		
		laut Bilanz 31.12.2012	Ursprünglicher Wert	Abzahlungen	laut Bilanz 31.12.2012
1.-3. Wallisellenstrasse	Credit Suisse	7'945'000.00			
5.+13. Luegisland Süd	ZKB	36'650'000.00			
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	8'880'000.00	1'927'800.00	1'228'515.00	699'285.00
10./11. Burriweg	EGW UBS Stadt Zürich Kanton Zürich	15'000'000.00 5'290'000.00	3'124'800.00 2'142'000.00	221'180.00 114'000.00	2'903'620.00 2'028'000.00
4.+12. Kronwiesen	UBS Stadt Zürich Kanton Zürich	15'605'000.00	2'021'800.00 1'192'400.00		2'021'800.00 1'192'400.00
		99'425'000.00	10'796'160.00	1'763'695.00	9'032'465.00



Kinderchlaus am 8.12.2012

Übersicht über die Mietobjekte (Stand 31.12.2012)

	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
Total	90	54	108	28	38	86	45	449

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



Sicht vom Neubau auf die frisch renovierten Hochhäuser

Vorstand und Verwaltung

Vorstand

Präsident u. Deleg. Schwerzenbach	Hans Haug
Vizepräsident	René Kunz
Aktuar	Dr. Erich Rubitschon
Deleg. St. Zürich	Rena Wangler
Kassier	Roger Ryffel
Kolonievertreterin	Ursula Egg
Kolonievertreterin	Barbara Siegfried
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**
ab Sept. 2013: Winterthurerstrasse 659, 8051 Zürich
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

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 (bis Juli 13)
Alain Hüssy, Wallisellenstrasse 260, 8050 Zürich
Benedikt Keller, Lufingerstrasse 48, 8185 Winkel

Reinigung Pilar Barragán, Triemlistrasse 114, 8047 Zürich
Anouk Egle, Winterthurerstrasse 660, 8051 Zürich
Yolanda Mötteli, Luegislandstrasse 537, 8051 Zürich

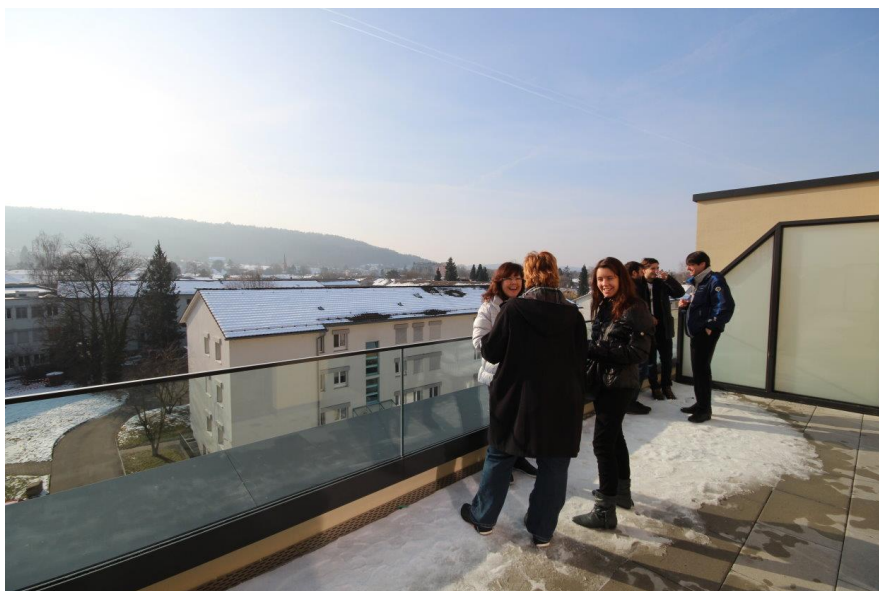
Kolonievertreter	Kolonie Wallisellenstrasse:	Barbara Siegfried
	Kolonie Kronwiesen:	Marcel Meier
	Kolonie Luegislandstrasse und Alterssiedlung:	Ursula Egg

Am 26. Januar 2013 war im Neubau Luegisland Süd "Tag der offenen Türe" und ...



...man konnte lebhaft diskutieren oder ...

...die schöne Aussicht auf der schneebedeckten Terrasse der Attika-Wohnung genießen ...



...oder sich bei einem feinen Apéro stärken!

Schmunzelecke

Der Bezug von Neubauwohnungen ist immer mit gewissen Unsicherheiten behaftet. Was man antrifft, kann schlimm sein, mangelhaft oder mit wenigen Mängeln behaftet. Ohne Mangel ist es eigentlich nie. Wir hoffen, dass es die Neueingezogenen in Luegisland Süd möglichst gut hatten bei ihrem Einzug. Sollten Sie einige Mängel vorgefunden haben, möchte sie nachstehender Briefauszug trösten. Der Brief ist datiert vom 12. Januar **1948** und verfasst von einem Genossenschafter, der damals in die neuen EFH Schörlistrasse einzog. Der Brief ist wirklich echt und befindet sich im Dossier des verstorbenen Mieters:

.... Als ich mit dem Möbelwagen ankam, trafen wir das Haus ohne Türen, Bodenbeläge, Tapeten usw. an. An ein Aufstellen von Möbeln in den Räumen war gar nicht zu denken und es blieb nur übrig, entweder mit dem Möbelwagen wieder umzukehren oder das Mobiliar im Kellergeschoss notdürftig zu verstauen. Das Haus war unbewohnbar. Ich musste also Frau und Kind bei andern Leuten unterbringen. Da keine Haustüre vorhanden war, wäre das ganze eingebrachte Hausinventar zumal nachts unbewacht und gefährdet gewesen. Es war für mich unmöglich, dasselbe dermassen im Stiche zu lassen. Ich musste mich notgedrungen entschliessen, im Keller eine provisorische Lagerstätte aufzurichten und die Nacht dort zuzubringen. An ein Ausruhen an dieser feuchten, mit Bauschutt und -staub reichlich belegten Stätte war natürlich nicht zu denken. Dieser Zustand dauerte zwei bis drei Wochen, wobei ich mir Infektionen und Rheumatismen zuzog. Erst am 20. Oktober durfte ich in Betracht ziehen, zunächst einmal meine Frau zurückzuholen, erst viel später das Kind. Gegen Ende Oktober wurde ich aus meiner Höhlenbehausung erlöst, indem wenigstens ein Bett ins Obergeschoss hinauf befördert werden konnte. Auch eine nicht verschliessbare Haustüre war nunmehr da....



Luegisland Süd – alt und neu beieinander