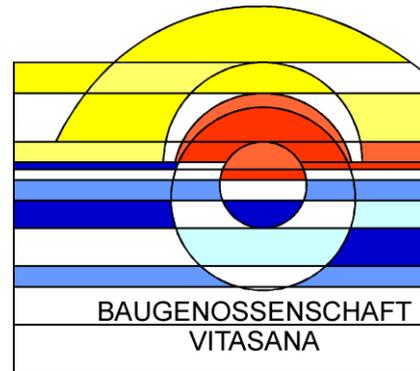


Bau- und Siedlungsgenossenschaft

VITASANA



JAHRESBERICHT

2 0 1 3

# Inhaltsverzeichnis

- 1 Einladung zur 70. ordentlichen Generalversammlung mit Traktandenliste
- 2 Einleitende Worte
- 3 Generalversammlung 2013
- 4 Genossenschafter und Aktivitäten
- 6 Berichte aus den Kolonien
- 9 Verwaltung
- 12 Traktandum 4 Anträge: 4.1 Antrag des Vorstandes zur Totalrevision der Statuten
- 15 70-Jahr-Jubiläum der Baugenossenschaft Vitasana
  
- 16 Bilanz
- 18 Betriebsrechnung
- 19 Erneuerungs- und Amortisationsfonds
- 20 Kontenübersicht
- 21 Verteilung Überschuss
- 22 Bericht der Revisionsstelle
  
- 23 Liegenschaften
- 24 Hypotheken
- 25 Übersicht über die Mietobjekte
- 26 Vorstand und Verwaltung



*Das historische Städtchen Colmar (Altersausflug 14.05.13)*

# Einladung zur 70. ordentlichen Generalversammlung

auf Freitag, den 20. Juni 2014, Türöffnung 18.30 Uhr,  
19.00 Uhr Generalversammlung, 20.30 Uhr Nachtessen und ab  
21.00 Uhr Liveübertragung des Fussball-WM-Spieles Schweiz - Frankreich  
im Kirchgemeindehaus Stettbach,  
Stettbachstr. 58, 8051 Zürich-Schwamendingen

## Traktanden:

1. Wahl der Stimmenzähler und Protokollprüfer
2. Jahresgeschäfte
  - 2.1 Jahresbericht 2013
  - 2.2 Jahresrechnung und Bilanz 2013
  - 2.3 Bericht der Kontrollstelle und Abnahme der Jahresrechnung 2013
  - 2.4 Beschlussfassung über die Verwendung des Rechnungsvorschlages
  - 2.5 Entlastung der Geschäftsführung und des Vorstandes
3. Wahlen
  - 3.1 Wahl der Revisionsstelle
4. Anträge
  - 4.1 Antrag des Vorstandes zur Totalrevision der Statuten
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 nach 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 13. Juni 2014, einwerfen in den Büro- oder Werkstattbriefkasten.

# Einleitende Worte



Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Nachdem in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2013 die neuen 106 Wohnungen Luegisland Süd (und natürlich auch die Läden) bezogen wurden und die Mehrheit der Mieter einen glücklichen Eindruck macht, hat der Vorstand das nördliche Kataster in Angriff genommen. Nach einigen Gesprächen mit den Architekten von Luegisland Süd, Galli Rudolf Architekten AG, haben wir diese beauftragt, das Vorprojekt Luegisland Nord im Einklang mit den neuen Bauten und den verbleibenden Altbauten detailliert auszuarbeiten (rückgebaut sollen die 18 Reihen-EFH und der Kindergarten werden).

Ein erster Vorschlag der Architekten sieht recht gelungen aus und wir hoffen, das Projekt ohne riesigen Aufwand und ohne weiteren Wettbewerb mit den Baubehörden zügig bereinigen zu können. Nach Möglichkeit soll es an der GV 2015 zur Abstimmung unterbreitet werden, damit 2016 mit dem Bau begonnen werden kann.

Die Vitasana kann im Jahre 2014 ihr 70-Jahr-Jubiläum feiern. Erst noch war im Parking Burriweg das grosse 65-Jahr-Jubiläumfest, und schon sind wieder fünf Jahre vergangen. Schon ist aus der „Pensionierten“ eine „Alte“ geworden. Aber auch die Alte wird sich noch schwungvoll für die Erneuerung des Wohnungsbestandes einsetzen, denn die Arbeit in dieser von Wohnungsnot geplagten Stadt ist noch lange nicht getan. Vorher müssen wir aber noch etwas unser Jubiläum feiern – feiern Sie mit! – am 5. Juli 2014, am Genossenschaftstag, findet wieder im Parking Burriweg ein grosses Fest statt (inkl. Kindernachmittag). Die Einladungen dazu wurden verteilt, Sie finden diese aber auch abgedruckt auf Seite 15.

Wir haben beschlossen, uns zum Jubiläum neue Statuten zu geben – nein, es hat natürlich keinen direkten Bezug, aber es ist ein guter Grund, weil es war wirklich höchste Zeit, die schon sehr alten Statuten einer Totalrevision zu unterziehen. Da ein so umfassendes Thema nicht wirklich innerhalb der Zeit einer GV erläutert werden kann, wurde der Statutenentwurf Mitte April 2014 in Form eines „Booklet“ allen Genossenschaf tern zugestellt und am 19. und 21. Mai 2014 fanden zwei gut besuchte Informationsveranstaltungen statt, so dass jetzt an der GV vom 20. Juni 2014 darüber abgestimmt werden kann, ohne dass nochmals langwierige Erklärungen folgen müssten. Die seit der Verteilung und bis nach den Informationsveranstaltungen eingegangenen Anregungen und Korrekturen haben wir, soweit möglich und sinnvoll, noch berücksichtigt. Sie finden diese abgedruckt auf Seite 12.

Ich danke allen, die im Jahre 2013 zum Wohle der Vitasana in irgend einer Weise beigetragen haben, ganz herzlich. Ich freue mich, Sie an unserer Generalversammlung vom 20. Juni 2014 (die separate Anmeldekarte liegt wiederum diesem Jahresbericht bei) – mit der wichtigen Abstimmung über die Totalrevision der Statuten – und am Jubiläumsfest vom 5. Juli 2014 persönlich begrüßen zu dürfen.

Herzlich Ihr Hans Haug

# Generalversammlung 2013

Am 21. Juni 2013 nahmen im Kirchgemeindehaus Stettbach an unserer 69. ordentlichen Generalversammlung 245 Personen teil, wovon 161 stimmberechtigte Genossenschafter waren. Auch viele neue Genossenschafter aus dem Neubau Luegisland Süd konnten begrüsst werden. Als Gäste durften empfangen werden Frau Jeannette Linggi, Co-Leiterin der Wohnbauförderung der Stadt Zürich, Herr Züllig von der Bank Coop sowie Herr Huwyler von unserer Revisionsstelle Ernst & Young AG.

Um 20.35 Uhr konnte Präsident Hans Haug die Versammlung eröffnen. In seinen einleitenden Worten stellte er fest, dass der Neubau Luegisland Süd bezogen ist und diese Akte geschlossen werden kann. Zuletzt werde das Vitasana-Büro im September 2013 noch in den Neubau in die Winterthurerstrasse 659 einziehen. Der Vorstand werde sich dem Dossier Luegisland Nord zuwenden. Es ist auch der Moment einer Standortbestimmung, wie es weiter gehen soll, z.B. bezüglich Minergie und Dichtheit der Bebauung.

Die Jahresgeschäfte (Abnahme von Jahresrechnung und -bericht 2012, Vorschlag Überschussverteilung, Entlastung von Geschäftsführung und Vorstand) konnten alle genehmigt werden. Einige wichtige Zahlen für das Geschäftsjahr wurden von Kassier Roger Ryffel präsentiert und man konnte sich wieder über eine ausgeglichene Rechnung freuen.

Unser langjähriger und beliebter Reparatteur Ernst Baumann wurde von Präsident Hans Haug unter langanhaltendem Applaus in die wohlverdiente Pensionierung verabschiedet.

Ansonsten waren an dieser Generalversammlung keine weiteren Geschäfte anstehend. Mit bestem Dank an alle Anwesenden und Mitarbeitenden konnte der Präsident die 69. ordentliche Generalversammlung um 21.30 Uhr als geschlossen erklären.



*Klausfeier für die Kinder im Wald (7.12.2013)*

# Genossenschafter und Aktivitäten

Wir heissen alle im Jahre 2013 zu uns gezogenen neuen GenossenschafterInnen, insbesondere natürlich diejenigen des Neubaus Luegisland Süd, sehr herzlich willkommen und hoffen, dass sie sich in der VITASANA wohl fühlen.



## Geburten

Die folgenden Genossenschaftsfamilien haben uns im Jahr 2013 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. Hüssy  
Fam. Grütter  
Fam. Sacco Cimino  
Fam. Schellenberg  
Fam. Krzanovic  
Fam. Mathieu  
Fam. Linder  
Fam. Balett

Burriweg 9  
Burriweg 22  
Luegislandstrasse 576  
Wiesenstrasse 11  
Winterthurerstrasse 659  
Wiesenstrasse 11  
Burriweg 38a  
Burriweg 36

17.02. Jamina  
16.05. Leonie  
11.06. Angelicapia  
07.07. Leia  
03.08. Evangelina Aleksija  
30.08. Linus Cassian  
03.09. Cayla Chiara  
12.09. Malin



## Todesfälle

Im Jahre 2013 sind leider die nachstehenden Genossenschafter verstorben. Den schwer geprüften Angehörigen sprechen wir unser Beileid aus und bitten, den Verstorbenen ein gutes Andenken zu bewahren.

14. Februar  
7. März  
30. März  
19. Mai  
21. Juli  
15. November

Silvia Infanger, Luegislandstrasse 576  
Werner Infanger, Luegislandstrasse 576  
Elisabeth Flückiger, Winterthurerstrasse 682  
Irène Jacober, Luegislandstrasse 510  
Verena Müller-Pfister, Roswiesenstrasse 176  
Willi Brücker-Bischof, Roswiesenstrasse 176

## Veranstaltungen

13.01.2013 Neujahrsapéro  
14.05.2013 Altersausflug  
07.12.2013 Klausfeier für die Kinder

12.01.2014 Neujahrsapéro  
13.05.2014 Altersausflug  
05.07.2014 70-Jahr-Jubiläumsfeier (siehe Seite 15)  
06.12.2014 Klausfeier für die Kinder

11.01.2015 Neujahrsapéro

## Senioren-Forum

08.04.2013	Besichtigung Verteilzentrale Volg Winterthur
19.06.2013	Ausflug Blumeninsel Mainau im Bodensee
28.08.2013	Grillzmittag im Mehrzweckraum Roswiesenstr. 178
10.09.2013	Besichtigung VBZ Leitzentrale (1. Anlass)
04.12.2013	Adventsfeier
12.03.2014	Besichtigung VBZ Leitzentrale (2. Anlass)
26.06.2014	Besichtigung Schoggi Läderach Bilten
20.08.2014	Grillzmittag im Mehrzweckraum Roswiesenstr. 178
24.09.2014	Besichtigung Mosterei Möhl Arbon
09.12.2014	Adventsfeier

## Senioren-Forum

Wir denken, dass wir im Jahre 2013 für unsere Senioren wieder einige abwechslungsreiche Ausflüge bieten konnten, welche auch eine beachtliche Beteiligung fanden. So musste gar für die interessante Besichtigung der VBZ-Leitzentrale wegen Beschränkung der Besucherzahl seitens VBZ ein zweiter Termin gesucht werden. Am 12.03.14 wurde dann die VBZ Leitzentrale das zweite Mal besichtigt und die restlichen Interessenten kamen auch noch zum Zug.

Nach der VBZ haben wir im Jahre 2014 noch zwei Besichtigungen auf dem Programm. Schoggi Läderach und Mosterei Möhl. Da gibt es sicher einiges zu schmecken und zu probieren! Daneben sind wie jedes Jahr der beliebte Grillzmittag im Mehrzweckraum und die Adventsfeier im Dezember vorgesehen.

Wir freuen uns über das stetige Interesse und danken allen, die zum guten Gelingen mitgeholfen haben, ganz herzlich. Mit lieben Grüßen und bis bald, das Team vom Senioren-Forum

Ursula Egg und Carmen Bernet



*Viel Stimmung brachte wiederum Claudio de Bartolo am Senioren-Advent (4.12.2013)*

# Berichte aus den Kolonien



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

*Barbara Siegfried, Kolonievvertreterin*

In den MFH Wallisellenstrasse/Schörliweg wurden zwei Wohnungen umgebaut: eine 4-Zimmerwohnung wurde auf 3½ Zimmer umgebaut, eine 3-Zimmerwohnung auf 2½ Zimmer. Selbst die 4-Zimmerwohnungen sind ja nach heutigen Massstäben keine echten Familienwohnungen und durch das grössere Wohnzimmer entsteht eine Wohnwert- und Attraktivitätssteigerung.

Im Frühling/Sommer 2014 werden bei den MFH eine Fassadensanierung und der Ersatz der alten Wohnungsfenster vorgenommen. Auf eine zusätzliche Dämmung wurde bewusst verzichtet, da wir heute davon ausgehen, dass die Häuser nach einem weiteren „Küchen-/Badturnus“ in etwa 15 bis 20 Jahren einem Ersatzneubau weichen werden. Der Ersatz der Küchen und Bäder ist für das Jahr 2015/2016 vorgesehen.

Am Burriweg werden im Frühling 2014 alle Tumbler und Waschmaschinen ausgewechselt. Die Geräte waren doch schon mindestens 12 Jahre alt und irgendwann stehen die Reparaturkosten in keinem Verhältnis mehr zu einer Neuanschaffung, die bei einer so grossen Stückzahl sehr günstig zu stehen kommt.

Das grosse Flachdach des Parking Burriweg ist sanierungsbedürftig. Die Fläche würde sich eigentlich sehr eignen zum Aufstellen einer Photovoltaikanlage. Nach den guten Erfahrungen mit der Photovoltaik auf zwei Dächern des Neubaus Luegisland Süd haben wir die spezialisierte Firma beauftragt abzuklären, ob es wirtschaftlich machbar wäre, gleichzeitig mit der Dachsanierung auf dem Parking Burriweg eine solche Photovoltaikanlage zu installieren. Leider wurden die Subventionen für die Anlagen, seit der Zeit, wo der Subventionsantrag für Luegisland Süd gestellt wurde, stark reduziert.

Per 1. Februar 2014 wurde die Kontrolle der Besucherparkplätze Burriweg einer Fremdfirma übertragen. Siehe dazu der Artikel unter „Verwaltung“ auf Seite 10.



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

*Marcel Meier, Kolonievvertreter*

Die Kanalisationsleitungen der Winterthurerstrasse 666, 668, 682 und 684 konnten im Jahre 2013 nach einer aufwändigen Planung im vorgesehenen Verfahren saniert werden. Die "inwendige" Verlegung der Ablaufrohre ist zwar aufwändig und für die Mieter, die teilweise den Keller räumen müssen, etwas mühsam, zahlt sich aber auf die Länge aus, da man bei zukünftigen Problemen direkt an die Rohre kommt.

In einem MFH an der Winterthurerstrasse wurde wiederum eine 4-Zimmerwohnung auf 3½ Zimmer umgebaut, wodurch ein grosses Wohnzimmer ermöglicht wurde.

Bei den Reihen-EFH Kronwiesen zeigte es sich leider, dass nach wie vor respektive vermehrt nach heftigen Gewittern und bei hohem Grundwasserspiegel in die im Garten vergrabenen Lüftungsrohre Wasser eindringt und dieses unter Umständen im Keller wieder austritt. Nach einem ersten erfolgreichen Dichtungsversuch im Herbst 2013 wurde bei allen EFH im Frühling 2014 nach dem speziellen Verfahren abgedichtet.

Per 1. Februar 2014 wurde die Kontrolle der Besucherparkplätze Kronwiesen (vor der Glattwiesenstrasse 262) einer Fremdfirma übertragen. Siehe dazu der Artikel unter „Verwaltung“ auf Seite 10.



## **Kolonie Luegislandstrasse und Alterssiedlung (5. bis 8.+13. Etappe)** *Ursula Egg, Kolonievertreterin*

In der ersten Hälfte des Jahres 2013 war der Bezug der 106 Wohnungen des Neubaus Luegisland Süd. Unsere Verwaltungs- und Unterhaltsabteilung wurde übermässig stark belastet, denn neben den Neuvermietungen waren noch eine Vielzahl von internen Wohnungswechseln und die daraus entstehenden Wohnungsrenovationen zu bewältigen. Ein herzliches Dankeschön an unsere Mitarbeitenden und an alle Mieter, die nicht wegen jeder Kleinigkeit reklamierten und die Verwaltung bestürmten! Die Umzüge verliefen im grossen Ganzen aber glimpflich. Nach etlichen Anfangsschwierigkeiten laufen nun auch die Lifte ohne grössere Störungen. In einem Kraftakt wurde im Herbst/Winter 2013 das Gebiet Luegisland Süd mit Tausenden von Sträuchern bepflanzt. Soweit ich gehört habe, fühlen sich die meisten Mieter recht wohl in ihren Wohnungen.

Der Betrieb im Hause Winterthurerstrasse 659 mit den Läden, dem Kirchenladen, der Spitex und dem neuen Verwaltungsbüro unserer Baugenossenschaft hat sich eingespielt. Der Eingang des Hauses direkt hinter der Tramhaltestelle wird rege benützt und die ganze Anlage ist schon fast etwas wie ein „Begegnungszentrum“ geworden.

Wie bei der heutigen Baumentalität üblich, ging es auch bei uns nicht ohne dass einige Bauleute etwas pfuschten. Die Erledigung von Garantiearbeiten und Mängelbehebung wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen und erfordert da und dort etwas Geduld von einzelnen Mietern, gerade wenn irgendwo eine undichte Stelle entdeckt wird. Herzlichen Dank für Ihr Verständnis!

Am 2. Mai 2013 bescherte uns wieder einmal ein Unwetter überschwemmte Keller, vor allem in den bestehenden Hochhäusern. Auch hier herzlichen Dank an die Mitarbeiter für die Nachtschicht, und besonders an die Mieter, welche durch ihre Mithilfe für eine Schadensbegrenzung aktiv waren! Leider lassen sich diese Überschwemmungen auch in Zukunft nicht ganz vermeiden. Die Waschmaschinen und Tumbler stehen jetzt auf erhöhten Sockeln, damit das Wasser die Motoren nach Möglichkeit nicht erreicht. Stellen auch Sie deshalb wasserempfindliche Gegenstände im Keller nicht direkt auf den Boden!

Die Lifte in den Hochhäusern wurden von Mai bis Juli 2013 saniert. Für etliche Mieter in den oberen Stockwerken bedeutete dies „Laufarbeit“. Der ganze Ablauf, bis die doppelte Lifttüre zu ist und der Lift abfährt, ist zwar etwas ungewohnt, aber irgendwie hat man jetzt wieder ein sichereres Gefühl, gerade auch mit den Notruftelefonen.

In der Alterssiedlung ist nach dem Auszug unserer Verwaltung die Firma W. Haas AG, Lüftung-Klima, in das bisherige Verwaltungsbüro eingezogen. Herzlich willkommen! In dem alten Vitasana Archiv im Keller zwischen der Roswiesenstrasse 176 und 178 konnte nun endlich auch der lange ersehnte Trocknungsraum realisiert werden.

Nach Vollendung der Bauarbeiten auch bei der Tramhaltestelle Luegisland wurden im Mai 2014 auf dem Nord- und Südkataster der Luegislandstrasse entsprechend der jetzigen baulichen Situation neue audienzrichterliche Parkverbote aufgestellt. Per 1. Juni 2014 wird die Kontrolle der Besucherparkplätze Luegisland einer Fremdfirma übertragen. Siehe dazu der Artikel unter „Verwaltung“ auf Seite 10.

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

Die im Sommer 2013 nochmals nötige Eingerüstung der Gebäude zur nochmaligen Algenbehandlung der Fassade wurde genutzt, um bei den Dachterrassenerweiterungen noch eine Teilüberdachung anzubringen, nachdem das Fehlen einer solchen teilweise bemängelt wurde.

Wegen immer wieder vorkommenden Störungen wurde es nötig, alle vier bisherigen Gasheizungen der MFH Wiesenstrasse 9 bis 15 durch neue zu ersetzen. Die neuen Heizungen konnten im Sommer 2013 realisiert werden und wir hoffen auf einen nun wieder störungsfreien Betrieb.



*Grosser Andrang am feinen Buffet, Brunch Kolonie Burriweg 2. Etappe (16.06.2013)*



*Den Kleinen schmeckt es auch!*

# Verwaltung



Roland Lütolf, Geschäftsführer

## Nebenkostenabrechnung

Die Nebenkostenabrechnung per 30. Juni 2013 war bei praktisch unveränderten Energiekosten pro MWh gegenüber der Vorperiode je nach Etappe doch etwas höher, weil der Verbrauch bis zu 11 % gestiegen ist. Am Burriweg, in der Siedlung Kronwiesen und in Schwerzenbach zahlte jeder seinen individuellen Verbrauch, was wieder zu sehr unterschiedlichen Rück- und Nachzahlungen führte.

Für den Neubau Luegisland Süd konnte für die sehr unterschiedlich angebrochene Periode bis 30.06.2013 keine Abrechnung gemacht werden. Die Mieter Luegisland Süd werden ihre erste individuelle, verbrauchsabhängige Abrechnung erst für die Periode 1.7.13-30.6.14 erhalten.

## Hypoziens/Mietzinsgestaltung

Der für die Mietzinsfestlegung vom Bundesrat festgesetzte Referenzzinssatz sank, wie vorausgesehen war, am 3. September 2013 von 2.25 % auf rekordtiefe 2.00 %. Wie angekündigt war für unsere Baugenossenschaft damit der Zeitpunkt gekommen, eine allgemeine Mietzinsneuberechnung vorzunehmen. Mit Rundschreiben von vorstehendem Datum wurde allen Mietern eine entsprechende Mitteilung des per 1. April 2014 gültigen Mietzinses in Aussicht gestellt. Die neu berechneten Mietzinsen konnten am 18. Dezember 2013 verschickt werden. In den allermeisten Siedlungen konnte ein Abschlag bekannt gegeben werden, der zum Teil beträchtlich war. Bei der Alterssiedlung waren die Mietzinsen schon so tief, dass kein weiterer Abschlag erfolgte. In Schwerzenbach wurde bei den Dachwohnungen der fällige Aufschlag betreffend Terrassenüberdachungen kompensiert und bei den dortigen subventionierten Wohnungen erfolgte eine Kompensation mit den auslaufenden Subventionen. Für den Neubau Luegisland Süd konnten ebenfalls Abschläge erfolgen, die ersten Abschläge wegen den sinkenden Zinsen erfolgten dort schon vor Bezug! Das Preisniveau ist für einen Neubau sehr moderat.

Aufgrund der vorhersehbaren Bewegungen des Referenzzinssatzes kann gesagt werden, dass die jetzigen günstigen Mieten für längere Zeit so bleiben werden!!!

*„Zum Glück wohne ich in einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft“*

## Pensionierung und Neuanstellung

Nachdem **Ernst Baumann** an der Generalversammlung vom 21. Juni 2013 ganz herzlich in die Pensionierung verabschiedet wurde, müssen wir jetzt ohne ihn und seine langjährige Erfahrung auskommen, was nicht immer leicht fällt.



Im Hinblick darauf, dass mit den Neuanpflanzungen Luegisland Süd wieder eine ganze Menge Gartenpflegearbeiten neu dazukommt, und Corsin Brunold immer mehr nicht nur als Gärtner, sondern als Unterhaltsspezialist tätig ist, haben wir am 15. Januar 2014 Frau **Nadja Longhi** mit einem 80 % Pensum unter Vertrag genommen. Als erstes hat Frau Longhi gleich die etwas vernachlässigten Gartenanlagen in Schwerzenbach zurechtgestutzt. Frau Longhi hat langjährige Erfahrung als Gärtnerin und besitzt die eidgenössischen Fähigkeitszeugnisse „Gärtnerin Garten- und Landschaftsbau“ wie auch „Landwirtin“. Sicher konnte der eine oder andere Genossenschafter unsere nette neue Mitarbeiterin auch schon an der Arbeit

sehen und mit ihr ein paar Worte wechseln. Herzlich willkommen!

## Büroumzug

Nachdem wir im Frühling 2013 zuerst alle anderen umziehen liessen und uns die Folgen dieser Umzüge erhebliche Arbeit bescherte, wagten wir es im September 2013 selbst: Da das neue Verwaltungsbüro ja etliche Monate vorbereitet werden konnte, konnten wir im September in ein gut eingerichtetes, mit neuen EDV-Anlagen versehenes Büro einziehen. Viele Genossenschafter konnten schon einen Blick in die grosszügigen Räumlichkeiten an der Winterthurerstrasse 659 werfen, andere werden uns sicher noch besuchen! Und irgendwann werden auch die letzten Lieferanten und Amtsstellen aufhören, ihre Briefe an die Roswiesenstrasse 178 zu senden, aber dass Leute, die zur Spitex wollen, bei uns läuten, wird wohl immer so bleiben ☺.

## Besucherparkplätze

In allen unseren Siedlungen in Schwamendingen gab es immer wieder Ärger mit den Besucherparkplätzen. Im Hinblick auf die doch etlichen neu hinzukommenden Besucherparkplätze im Gebiet des Neubaus Luegisland Süd haben wir nach einer akzeptablen Kontrolllösung gesucht, da wir selbst uns nur sehr beschränkt um die Kontrolle kümmern konnten und bei einer internen Kontrolle die bekannten Probleme auftauchen.

In den Siedlungen Burriweg und Kronwiesen wurde per 1. Februar 2014 und im Bereich Luegisland Süd und Nord per 1. Juni 2014 die Firma speye.ch security solutions mit der Kontrolle beauftragt. Diese verlangt bei Übertretungen eine Umtriebsentschädigung von 40.- und zeigt nötigenfalls Übertreter. Die Lösung ist selbstfinanzierend. Alle Mieter wurden mit entsprechendem Rundschreiben eingehend informiert und haben je zwei Besucherparkkarten erhalten. Hier nochmals das wichtigste: Die Besucherkarte muss spätestens nach 15 Minuten gut sichtbar hinter die Windschutzscheibe gelegt sein und berechtigt zum Parkieren bis 6 Stunden. Für eigene Mieter und „Dauergäste“ sind die Besucherparkplätze tabu, ausser Güterumschlag bis 15 Minuten.

Wenn Sie einen längeren Besuch erwarten, können Sie die Gültigkeit der Besucherkarte durch ein Telefonat auf unsere Geschäftsstelle unter Angabe des Autokennzeichens bis max. 14 Tage verlängern lassen (abgestufte Gebühr zwischen 20.- und 50.-). Für mehrere Wochen kann bei Verfügbarkeit ein leerstehender Park- oder Einstellplatz gemietet werden. Ansonsten gibt es auf den Polizeiposten auch Tageskarten für die blaue Zone.

Die ersten Erfahrungen am Burriweg und bei Kronwiesen sind durchaus positiv. Die meisten Mieter finden es super, dass jetzt ihr echter Besuch Platz hat und nicht mehr der Nachbar über Mittag oder der Besucher der Nachbargenossenschaft auf dem Besucherparkplatz stehen. Ärger gab's nur für die, welche sich nicht an die Regeln im Rundschreiben gehalten haben.

## Elektroauto zu mieten! Projekt e-motion



Das Projekt e-motion von ewz, TCS, Migros und energie schweiz hat zum Ziel, den umweltfreundlichen Elektroautos zum Durchbruch zu verhelfen. Die Baugenossenschaft Vitasana hat sich entschlossen, hier ebenfalls mitzumachen. Im Rahmen dieses Projektes konnten wir günstig bei den Parkplätzen zwischen der Tramhaltestelle Luegisland und dem Vitasana-Büro an der Winterthurerstrasse 659 eine Schnellladestation montieren lassen und einen rein elektrischen Renault Zoé erwerben.

Das Auto dient zwischen 07.00 und 17.00 Uhr an Werktagen unseren Mitarbeitern und kann ab 17.00 Uhr respektive an den Wochenenden unbeschränkt von der Öffentlichkeit für 6 Franken pro Stunde gemietet werden (es kommen keine Kilometerkosten oder ähnliches dazu). Für die Miete ist eine Anmeldung auf der Plattform [www.sharoo.com](http://www.sharoo.com) (ähnlich wie Mobility, aber kein Mitgliederbeitrag) erforderlich und das Fahrzeug kann dann via Smartphone gebucht und auch geöffnet werden.

Als Elektroauto ist der Renault Zoé sehr einfach zu bedienen und es fährt sich elektrisch super! Er ist für den Nahverkehr gedacht, die Reichweite beträgt 140 km und nach einer halben Stunde am Ladekabel ist er wieder zu 80 % geladen. Wir würden uns freuen, wenn auch möglichst viele GenossenschafterInnen von dem Angebot profitieren würden.



Das sogenannte **Messie-Syndrom** kommt viel häufiger vor, als man sich das gemeinhin vorstellt. Auch bei der Vitasana gibt es Fälle von Sammelwahn und Verwahrlosung. Wenn keine anderweitige Hilfe da ist, muss irgendwann die Verwaltung mit Zwangsmassnahmen einschreiten. Deshalb unser Ratschlag: Bevor es bei Ihnen so aussieht, suchen Sie Hilfe bei einer Fachperson respektive Beratungsstelle.



# Traktandum 4 Anträge

## 4.1 Antrag des Vorstandes zur Totalrevision der Statuten

Mit Datum 15. April 2014 wurde allen GenossenschafterInnen ein „Booklet“ betreffend Totalrevision unserer Statuten zugestellt. Darin ist der neue Statutenentwurf abgedruckt und der Vorstand erläutert die Notwendigkeit einer Totalrevision der Statuten und macht aufmerksam auf die zwei Informationsveranstaltungen vom 19. und 21. Mai 2014, die gut besucht waren und an welchen die Genossenschafter Fragen und Anregungen vorbringen konnten, damit das umfangreiche Thema nicht vollständig an der GV abgehandelt werden muss. Seit dem 15. April 2014 und bis nach diesen Informationsveranstaltungen sind die nachfolgend abgedruckten Änderungen/Korrekturen vom Vorstand geprüft und für richtig befunden worden. Zum Teil handelt es sich auch um Vorschläge des Finanzdepartementes der Stadt Zürich, welches den Statutenentwurf ebenfalls geprüft hat und im weiteren mit Schreiben vom 7. Mai 2014 ausdrücklich zu Händen unserer GV bestätigt, dass die Wohnbauförderungsvorgaben der Stadt Zürich im Statutenentwurf vollumfänglich berücksichtigt sind.

### Änderungen gegenüber Booklet vom 15.04.14 in Rot:

Art. 4 Absatz 6 Unterbelegung (Seite 7/8)

<sup>6</sup> Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Die Zimmerzahl kann die Zahl der Bewohner/innen um zwei übersteigen. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um mehr als zwei übersteigt (**Ausnahme siehe nächster Absatz**). Die Mitglieder sind dann verpflichtet, in eine kleinere Wohnung zu wechseln.

Die 4- und 5-Zimmerwohnungen der Siedlungen Burriweg, Kronwiesen, Luegisland (7. Etappe) und Schwerzenbach (ohne Attika) sind für Familien mit Kindern bestimmt. Dies gilt unabhängig einer Subvention. Hier gilt eine Wohnung als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um mehr als eins übersteigt oder wenn keine Kinder bis zum vollendeten 25. Lebensjahr mehr zu Hause sind. Die Mitglieder sind dann verpflichtet, in eine kleinere Wohnung zu wechseln.

Einzelheiten und Ausnahmen regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

Art. 7 Absatz 3 Mitgliederzahl (Seite 9)

<sup>3</sup> Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt. **Pro Wohnung ist nur eine Mitgliedschaft möglich.**

Art. 20 Absatz 1 Grundsatz Jahresrechnung und Geschäftsjahr (Seite 14)

<sup>1</sup> Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die **Bestimmungen des Obligationenrechtes, insbesondere Art. 957 ff Art. ~~662a—663b~~ sowie ~~663h—670 OR~~**, die branchenüblichen Grundsätze sowie, solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, die betreffenden speziellen Vorschriften zum Rechnungswesen.

Art. 20 Absatz 4 Anhang zur Bilanz (Seite 14/15, dieser Absatz 4 soll ganz gestrichen werden, da die Zusammensetzung des Anhangs sowieso vom Gesetz vorgeschrieben wird)

~~4 Im Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen:~~

- ~~a) der Gesamtbetrag der Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter.~~
- ~~b) der Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten oder abgetretenen Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.~~
- ~~c) der Gesamtbetrag der nichtbilanzierten Leasingverbindlichkeiten.~~
- ~~d) die sich im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Gebäudeversicherungswerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl.~~
- ~~e) Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen.~~
- ~~f) die Beträge, Zinssätze und Fälligkeiten allfälliger von der Genossenschaft ausgegebenen Anlehensobligationen.~~
- ~~g) jede Beteiligung, die für die Beurteilung der Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft wesentlich ist.~~
- ~~h) der Gesamtbetrag der aufgelösten Wiederbeschaffungsreserven und der darüber hinausgehenden stillen Reserven, soweit dieser den Gesamtbetrag der neugebildeten derartigen Reserven übersteigt, wenn dadurch das erwirtschaftete Ergebnis wesentlich günstiger dargestellt wird.~~
- ~~i) Angaben über Gegenstand und Betrag von Aufwertungen.~~
- ~~j) Angaben über allfällige Erhöhungen der von den Mitgliedern zu übernehmenden Mitglieder- und Wohnungsanteile.~~
- ~~k) Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung.~~
- ~~l) Allenfalls die Gründe, die zum vorzeitigen Rücktritt der Revisionsstelle geführt haben.~~

Art. 22 Absatz 1 Weitere Fonds, Erneuerungsfonds, Amortisationskonto (Seite 15)

<sup>1</sup> Es werden die folgenden weiteren Fonds geüfnet:

- a) ein Erneuerungsfonds, dem jährlich ~~mindestens der steuerbefreite Maximalbetrag zuzuweisen ist ein Betrag von  $\frac{3}{4}$  Prozent des Gebäudeversicherungswertes jeder Liegenschaft zuzuweisen ist.~~
- b) ein Amortisationskonto, dem ~~jährlich mindestens der nach den städtischen Vorschriften notwendige Betrag spätestens ab dem 11. Jahr nach Bezug der Wohnungen zulasten der Erfolgsrechnung jährlich mindestens  $\frac{1}{2}$  % des gesamten Anlagewertes ohne Land gutzuschreiben ist.~~
- c) ein Heimfallsfonds, soweit und in dem Masse als Baurechtsverträge dies vorschreiben.
- d) ein Fonds für Alterswohnungen, dessen Äufnung und Verwendung der Vorstand in einem Reglement regelt.

Art. 27 Grundsatz Stimmrecht (Seite 18)

<sup>1</sup> Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. ~~Pro Wohnung ist nur eine Mitgliedschaft möglich.~~

Art. 28 Absatz 4 Quoren bei Beschlüssen und Wahlen (Seite 18)

<sup>4</sup> Es gelten die nachfolgenden besonderen Quoren:

- a) Für den Verkauf von Grundstücken ist die Zustimmung von drei Vierteln der an der Generalversammlung anwesenden Mitglieder erforderlich.

- b) Statutenänderungen erfordern die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Für die Abänderung von Art. 6, 28 Abs. 4 ~~3~~ und 38 der Statuten müssen jedoch vier Fünftel der abgegebenen Stimmen zustimmen und mindestens 20% aller Mitglieder an der Generalversammlung vertreten sein. Ausgenommen von dieser Quorumsvorschrift sind geringfügige Abänderungen bei der Formulierung und/oder Verschiebungen innerhalb der Statuten bei Totalrevisionen, wenn die Regelungen dadurch nicht substantiell verändert werden.
- c) Die Auflösung und Fusion der Genossenschaft bedarf der Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen.

Der Vorstand der Baugenossenschaft Vitasana beantragt der Generalversammlung vom 20. Juni 2014 die Totalrevision unserer Statuten gemäss Booklet vom 15. April 2014 und obenstehenden Änderungen anzunehmen.



*Impressionen Luegisland Süd*



# 70-Jahr-Jubiläum der Baugenossenschaft Vitasana

Am 5. Juli 2014 wird unser Jubiläum anlässlich des Genossenschaftstages im Parking Burriweg festlich begangen. Alle Genossenschaftler sind ganz herzlich eingeladen! Wir haben Ihnen auf dieser Seite zur Erinnerung die verteilten Einladungen (inkl. Kindernachmittag) etwas verkleinert nochmals abgedruckt.

Über eine zahlreiche Teilnahme würden wir uns freuen!



**Herzliche Einladung**



zum  
grossen 70-Jahr-Jubiläum  
unserer  
Baugenossenschaft  
am  
Genossenschaftstag  
5. Juli 2014  
18.00 - 24.00 Uhr



An diesem Tag verwandeln wir das **Parkdeck am Burriweg** in ein riesiges Festzelt!

Grosses Musik- und Unterhaltungsprogramm mit **Alpenland Sepp & Co.**



Es erwarten Sie **kulinarische Köstlichkeiten** vom Fischknusperli über Asiatisches bis zum Steak und Guggeli vom Grill. **Stark vergünstigte Konsumationspreise!**

- bitte wenden -



**Herzliche Einladung**



zum

## Kindernachmittag

beim 70-Jahr-Jubiläum  
unserer Baugenossenschaft  
am

Genossenschaftstag 5. Juli 2014  
13.00 - 16.00 Uhr



Ort: Wiese neben Siedlung Burriweg, bei Schlechtwetter im "Festzelt" Parking Burriweg

Alter: 3 - 12jährige Kinder (3 - 5jährige nur mit Betreuung)

Eintreffen "Check-in": zwischen 13.00 und 14.00 Uhr

Rangverkündigung um 16.00 Uhr.

**Grosser Postenlauf mit Rangverkündigung. Gratis Glacé und Getränke. Diverse Überraschungen.**

Wir freuen uns auf ein zahlreiches Erscheinen!

Bis bald

**Eure Baugenossenschaft VITASANA**



Die **Anmeldung** für die Teilnahme am Kindernachmittag ist obligatorisch:

Name: \_\_\_\_\_ Vorname: \_\_\_\_\_ Alter: \_\_\_\_\_  
 Name: \_\_\_\_\_ Vorname: \_\_\_\_\_ Alter: \_\_\_\_\_  
 Name: \_\_\_\_\_ Vorname: \_\_\_\_\_ Alter: \_\_\_\_\_  
 Name: \_\_\_\_\_ Vorname: \_\_\_\_\_ Alter: \_\_\_\_\_

Talon bis Samstag, 28.06.2014, in den Reparatur- oder Bürobriefkasten der Vitasana einwerfen!

19.00 – 24.00 Uhr: Musik- und Unterhaltung mit **Alpenland Sepp & Co.**

18.00 – 18.30 Uhr: Tischanimation mit Zauberer Martin Iarrera  
 20.30 – 21.15 Uhr: Show mit **Zauberer Martin Iarrera**

21.15 Uhr: **Ziehung des grossen Loses unter den Anwesenden** für alle Mieter der Baugenossenschaft Vitasana  
 Ein Gratislos je Wohnung kann von 18.00 bis 20.00 Uhr an der Bar abgeholt werden.  
 1. Preis: **Der Gewinner wohnt einen Monat gratis in der Vitasana**  
 2. Preis: 800 Franken-Gutschein von Velo Minder  
 3. Preis: 300 Franken-Gutschein für das Restaurant Waldgarten  
**Die Losbesitzer müssen um 21.15 Uhr anwesend sein!**



### Shuttle-Busdienst



Glattwiesenstrasse (Besucherparkplätze) - Burriweg - Glattwiesenstrasse:  
 ab 18.00 h ca. jede halbe Stunde bis 01.00 Uhr

Wiesenstrasse 9, Schwerzenbach - Burriweg - Wiesenstrasse:  
 ca. 17.30 h / 18.30 h / 22.00 h / 23.00 / 24.00 h und bei Bedarf später nochmals

**Sie sind mit der ganzen Familie ganz herzlich eingeladen**, für kürzere oder längere Zeit bei uns vorbeizuschauen und den Abend kulinarisch und mit Musik und Darbietungen zu geniessen.

Verpassen Sie auf keinen Fall die Ziehung des grossen Loses um 21.15 Uhr (Gratislos bis 20.00 Uhr abholen). **Es könnte sein, dass Sie im August 2014 gratis wohnen!**

Bis bald

**Ihre Baugenossenschaft VITASANA**

N.B. Für den Kindernachmittag von 13.00 – 16.00 Uhr wird es eine separate Einladung mit Anmeldetalon geben. Diese wird aber erst nach den Frühlingferien verteilt.

# Bilanz per 31. Dezember 2013

Aktiven			2013			2012
<b>Konto der Genossenschafter</b>	Fr.		Fr.		Fr.	Fr.
Voreinbezahltes (-) oder noch nicht einbezahltes Anteilkapital			<b>9'500.00</b>			-678'360.00
<b>Anlagevermögen</b>						
Baukonto:						
Projekt Luegisland Süd	0.00				39'762'496.25	
Immobilien	157'764'740.00	<b>157'764'740.00</b>		109'551'490.00		149'313'986.25
Mobilien und Werkzeuge		<b>390'004.45</b>				104'197.70
<b>Kurzfristig verfügbare Aktiven</b>						
Diverse Debitoren	28'124.85				18'183.40	
Wertpapiere	70'000.00				60'000.00	
Postcheck	10'281.05				83'072.80	
Postcheck E-Deposito	2'217.70				2'209.40	
Kasse	7'617.40				6'108.60	
Bank-Kontokorrente	1'499'292.50	<b>1'617'533.50</b>		984'602.05		1'154'176.25
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>						
Heizungsaufwand bis 31.12.	234'877.40				218'368.95	
Div. Aktive Rechnungsabgrenzung	209'983.20	<b>444'860.60</b>		8'066.00		226'434.95
		<b>160'226'638.55</b>				150'120'435.15

Das voreinbezahlte Anteilkapital wurde fast auf Null abgebaut, weil nun die Mieter des Neubaus Luegisland Süd eingezogen und Genossenschafter sind und das Kapital deshalb auf der Passivseite als „Gezeichnetes Kapital“ erscheint.

Das Baukonto "Projekt Luegisland Süd" ist per Ende 2013 aufgelöst worden respektive der Neubau Luegisland Süd konnte aktiviert werden. Der Immobilienbestand erreicht damit fast 158 Mio. Franken.

Passiven	2013		2012	
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
<b>Eigenkapital</b>				
Gezeichnetes Kapital	4'307'100.00		3'187'100.00	
Gesetzliche Reserve	229'540.00	<b>4'536'640.00</b>	225'540.00	3'412'640.00
<b>Fonds</b>				
Erneuerungsfonds	13'692'785.00		11'963'236.00	
Fonds für Alterswohnungen	65'221.80		67'781.80	
Mietzinsausfallkonto	55'000.00		55'000.00	
Ausserordentliche Reserve	273'000.00		273'000.00	
Mietzinsausgleichskonto Schwerz.	119'315.00	<b>14'205'321.80</b>	117'375.00	12'476'392.80
<b>Amortisations-/Heimfallkonto</b>		<b>11'725'125.00</b>		10'264'534.00
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>				
Hypotheken gemäss Verzeichnis		<b>112'757'950.00</b>		108'457'465.00
<b>Depositenkasse</b>		<b>15'281'130.85</b>		14'198'716.15
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>				
Betriebskreditoren	548'549.55		313'814.10	
Verpflicht. aus Schallsanierung Burriweg	47'301.30		47'301.30	
Rückstellungen	11'203.80	<b>607'054.65</b>	32'325.45	393'440.85
<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>				
Vorausbezahlte Mieten	641'149.40		515'420.20	
Heizungseinnahmen bis 31.12.	309'614.45		253'143.00	
Div. Passive Rechnungsabgrenzung	155'607.05	<b>1'106'370.90</b>	142'057.05	910'620.25
<b>Vortrag</b>		<b>2'626.10</b>		2'616.40
<b>Betriebsgewinn</b>		<b>4'419.25</b>		4'009.70
		<b>160'226'638.55</b>		150'120'435.15

Analog dem unter „Aktiven“ Gesagten erhöhte sich das „Gezeichnete Kapital“ infolge der neuen Genossenschaftler Luegisland Süd stark. Auch Erneuerungs- und Amortisationsfonds wachsen dank den Einlagen aus Luegisland Süd stärker an.

Die Hypotheken stiegen nur noch um rund 4 Mio. Franken, da Ende 2012 der Grossteil des Neubaus schon bezahlt war.

Die Depositenkasse konnte wiederum eine erfreuliche Zunahme der Einlagen verbuchen.

# Betriebsrechnung

Aufwand	2013		2012	
	Fr.	%	Fr.	%
Passiv- und Baurechtszinsen	<b>1'715'984.00</b>	20.17	1'418'175.80	21.05
Reparaturen und Unterhalt	<b>2'255'160.90</b>	26.51	2'394'907.55	35.55
Abgaben	<b>336'650.85</b>	3.96	314'865.80	4.67
Steuern	<b>6'499.65</b>	0.08	6'815.05	0.10
Verwaltungskosten				
inkl. Vorstandsentschädigung	<b>337'987.90</b>	3.97	322'792.10	4.79
Unkosten und Versicherungen	<b>443'431.35</b>	5.21	356'814.05	5.30
Fondseinlagen und Abschreibungen	<b>3'407'141.50</b>	40.05	1'918'787.60	28.48
	<b>8'502'856.15</b>	99.95	6'733'157.95	99.94
Betriebsgewinn	<b>4'419.25</b>	0.05	4'009.70	0.06
	<b>8'507'275.40</b>	100.00	6'737'167.65	100.00

Ertrag	2013		2012	
Miete	<b>8'504'430.85</b>		6'731'543.00	
Aktivzinsen	<b>644.55</b>		924.65	
Diverse Einnahmen	<b>2'200.00</b>		4'700.00	
	<b>8'507'275.40</b>		6'737'167.65	

Die letzten Bauzinsen Luegisland Süd wurden dem Baukonto belastet und ab Bezug des Neubaus fielen diese Zinsen als Passivzinsen an, was diese natürlich gesamthaft in die Höhe trieb, obwohl die Zinssätze immer noch auf Tiefstständen sind. Abgaben, Unkosten und Versicherungen stiegen natürlich mit der erhöhten Wohnungszahl ebenfalls an. Die Fondseinlagen erreichten eine Rekordeinlage, da abgesehen von der Erhöhung durch den Neubau auch beim Amortisationsfonds das steuerlich abziehbare Maximum eingelegt wurde. Die Mietzinseinnahmen stiegen logischerweise ebenfalls stark an und werden im Jahre 2014, wenn der Neubau voll zum Tragen kommt, ein Maximum erreichen.

# Erneuerungs- und Amortisationsfonds

## ERNEUERUNGSFONDS

Etappe	Gebäudeversicherungswert	Bestand 31.12.2012	Zuweisung 2013	Entnahme 2013	Bestand 31.12.2013
1./2.	13'432'100.00	1'179'578.00	134'321.00		1'313'899.00
3.	8'883'400.00	1'095'235.00	88'834.00		1'184'069.00
4.	12'532'500.00	965'453.00	125'325.00		1'090'778.00
5.	15'370'000.00	1'253'450.00	153'700.00		1'407'150.00
6.	6'687'000.00	1'153'396.00	66'870.00		1'220'266.00
7.	5'500'000.00	659'486.00	55'000.00		714'486.00
8.	9'615'000.00	1'025'691.00	96'150.00		1'121'841.00
9.	13'123'700.00	784'125.00	131'237.00	-67'000.00	848'362.00
10./11.	32'810'200.00	2'759'999.00	328'102.00		3'088'101.00
12.	20'181'000.00	1'086'823.00	201'810.00		1'288'633.00
13.	41'520'000.00	0.00	415'200.00		415'200.00
<b>Total</b>	<b>179'654'900.00</b>	<b>11'963'236.00</b>	<b>1'796'549.00</b>	<b>-67'000.00</b>	<b>13'692'785.00</b>

## AMORTISATIONSFONDS

Etappe	Anlagekosten	Bestand 31.12.2012	Zuweisung 2013	Entnahme 2013	Bestand 31.12.2013
1./2.	4'851'081.00	1'313'405.00	48'511.00		1'361'916.00
3.	3'396'873.00	935'317.00	33'969.00		969'286.00
4.	5'265'710.00	1'172'645.00	52'657.00		1'225'302.00
5.	6'184'546.00	1'180'875.00	61'845.00		1'242'720.00
6.	2'566'895.00	520'985.00	25'669.00		546'654.00
7.	2'994'611.00	509'523.00	29'946.00		539'469.00
8.	7'343'980.00	1'055'652.00	73'440.00		1'129'092.00
9.	12'777'673.00	1'209'176.00	127'777.00		1'336'953.00
10./11.	32'170'000.00	1'803'776.00	321'700.00		2'125'476.00
12.	20'482'250.00	563'180.00	204'823.00		768'003.00
13.	48'025'354.00	0.00	480'254.00		480'254.00
	<b>146'058'973.00</b>	<b>10'264'534.00</b>	<b>1'460'591.00</b>	<b>0.00</b>	<b>11'725'125.00</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)

**Total 160'570'373.00**

Gemäss den Bestimmungen wurden die Einlagen in die Fonds nach Etappen vorgenommen, und zwar beim Erneuerungsfonds 1.00 % des Gebäudeversicherungswertes und beim Amortisationsfonds 1.00 % der Anlagekosten. Der Gebäudeversicherungsindex blieb unverändert. Für die Heizungserneuerung in Schwerzenbach wurden 67'000 Franken aus dem Erneuerungsfonds entnommen (9. Etappe).

# Kontenübersicht

<b>MEHRWERTE</b>		
Bestand Immobilien per 1. Januar 2013		109'551'490.00
Folgende Mehrwerte wurden 2013 aktiviert:		
Neubau Luegisland Süd	48'025'354.00	
Terrassenerweiterungen Dachwohnungen Schwerzenbach	150'000.00	
Subventionsrückzahlung 6. Etappe	12'696.00	
Umbau 3 Wohnungen	25'200.00	
Mehrwerte total		48'213'250.00
Bestand Immobilien per 31. Dezember 2013		<b>157'764'740.00</b>

<b>WERTSCHRIFTEN</b>		
Anteilscheine Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft		7'000.00
Schweizerischer Baugenossenschaften		5'000.00
Anteilscheine Emissionszentrale für Gemeinnützige Wohnbauträger		48'000.00
Anteilscheine Baugenossenschaft "Mehr als Wohnen"		10'000.00
Anteilscheine Wohnbaugenossenschaft "Gesundes Wohnen MCS"		<b>70'000.00</b>

<b>FONDS FÜR ALTERSWOHNUNGEN</b>		
Bestand am 1. Januar 2013	67'781.80	
Einlagen	20'000.00	
Mietzinszuschuss für 8. Etappe		-22'560.00
Bestand am 31. Dezember 2013		<b>65'221.80</b>

<b>GESETZLICHE RESERVE</b>		
Bestand am 1. Januar 2013		225'540.00
Einlage gemäss GV-Beschluss		4'000.00
Bestand am 31. Dezember 2013		<b>229'540.00</b>

<b>DEPOSITENKASSE VITASANA</b>		
Bestand am 1. Januar 2013		14'239'762.10
Einlagen im Jahr 2013	1'629'071.10	
Rückzüge im Jahr 2013	-571'459.70	
Bestand am 31. Dezember 2013		<b>15'297'373.50</b>
Ausleihung an Genossenschaft	15'281'130.85	
Postcheckkontobestand (Depositenkasse) am 31. Dezember 2013	16'242.65	<b>15'297'373.50</b>
Jahreszins brutto		<b>257'945.60</b>
./. Eidg. Verrechnungssteuer		87'892.70
Nettozinsen, ausbezahlt oder gutgeschrieben		170'052.90

Erfreulicherweise haben die Einlagen in die Depositenkasse im Jahre 2013 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 2013 gemäss der allgemeinen Zinslage 1.75 %. Dieser Satz wurde per 1. Januar 2014 auf 1.50 % angepasst, entsprechend der Senkung des Referenzzinses. 1.50 % ist im Vergleich weiterhin ein stolzer und attraktiver Zinssatz (vergleichen Sie!). 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 2013

Arbeiten in eigener Regie	591'661.35
Baumeister- und Fassadenarbeiten, Balkone	534'166.00
Tapezierer-, Maler- und Gipserarbeiten	291'697.00
Schreinerarbeiten	177'632.00
Bodenbeläge	147'531.00
Heizungs- und Lüftungsarbeiten	125'606.00
Aussenanlagen, Wege und Kanalisation	111'500.00
Küche, Sanitär und Waschküche	100'066.00
Liftunterhalt	52'897.00
Elektriker	44'109.00
Übrige Reparaturen und Unterhalt	78'295.55
	<b>2'255'160.90</b>

## VERWALTUNGSKOSTEN

Entschädigung an Vorstand	84'087.00
Verwaltung	239'385.70
Kontrollstelle	14'515.20
	<b>337'987.90</b>

## UNKOSTEN

Versicherungen inkl. AHV, ALV und FAK	283'667.40
Verbände und Zeitschrift "wohnen"	27'975.00
Jahresbericht, Drucksachen, EDV	25'114.00
Genossenschaftsanlässe	19'437.00
Generalversammlung	11'863.00
Bank- und PC-Gebühren	5'106.00
Diverse Unkosten	70'268.95
	<b>443'431.35</b>

## MIETE

Total Mietzinseinnahmen (ordentliche Einnahmen)	8'524'095.85
Überweisungen an Stadt und Kanton Zürich für Mehrmieten, gemäss Reglement über die Zweckerhaltung unterstützter Wohnungen	-19'665.00
	<b>8'504'430.85</b>

# Verteilung Überschuss

## Der Generalversammlung stehen zur Verfügung

Vortrag 2012	2'626.10
Betriebsgewinn 2013	4'419.25
	<b>7'045.35</b>

## Überschussverteilung - Antrag Vorstand

Gesetzliche Reserve	4'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	3'045.35
	<b>7'045.35</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 16-18) für das am 31. Dezember 2013 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 der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 22. Mai 2014

Ernst & Young AG  
Gez. Thomas Huwyler  
Gez. Max Kuratli

### Beilagen:

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



*So lecker ist das Elsass ! (Altersausflug 14.05.2013)*

# Liegenschaften

Stand: 31.12.2013

	Wohnungen	EFH	Bezugsjahr	Nettoanlagewert	Subventionen
<b>1./2. Etappe</b>					
Wallisellenstrasse	0	54	45/46	4'851'081.00	
<b>3. Etappe</b>					
Wallisellenstrasse/Schörliweg	0	36	48	3'396'873.00	
<b>4. Etappe</b>					
Winterthurerstrasse/Glattwiesenstrasse	0	54	49	5'265'710.00	
<b>5. Etappe</b>					
Luegislandstrasse	0	72	52	6'139'790.00	
Autoparkplätze	0	46 PI		44'756.00	
<b>6. Etappe</b>					
Luegislandstrasse/Roswiesenstrasse	0		52	2'315'340.00	4'233.00
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>					
Roswiesenstrasse/Alterssiedlung	0	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	
<b>9. Etappe</b>					
Wiesenstrasse, Schwerzenbach	I	8	95	12'777'673.00	
	II	8			
	0	22			
Unterflurgarage	0	41 PI			
Kindergartengebäude	0	1			
<b>10./11. Etappe</b>					
Burriweg Gebäude	I	32			
Burriweg Land	II	24	01/02	29'370'000.00	
Burriweg Land	0	30		3'360'000.00	
Burriweg Parking	0	120 PI		2'800'000.00	
<b>12. Etappe</b>					
Kronwiesen Gebäude	I				13
Kronwiesen Land	II		07	17'960'250.00	
Kronwiesen Land	0	2		3'600'000.00	
Kronwiesen Unterflurgarage		97 PI		2'522'000.00	
<b>13. Etappe</b>					
Luegisland Süd Gebäude	0	106	13	45'789'354.00	
Luegisland Süd Läden u. Büros	0	6			
Luegisland Süd Land	0			4'750'000.00	
Luegisland Süd Unterflurgarage	0	86 PI		2'236'000.00	
<b>Total</b>		<b>494 W.</b>	<b>61</b>	<b>157'764'740.00</b>	<b>4'233.00</b>

Wert Baurechtsland 9. Etappe

2'801'400.00

Bruttoanlagewert

160'570'373.00

Versicherungswert

179'654'900.00

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

# Hypotheken

Etappe	Gläubiger	HYP. FINANZINSTITUTE	HYPOTHEKEN ÖFFENTLICH		
		laut Bilanz 31.12.2013	Ursprünglicher Wert	Abzahlungen	laut Bilanz 31.12.2013
1.-3. Wallisellenstrasse	Credit Suisse	7'945'000.00			
5.+13. Luegisland Süd	ZKB	41'650'000.00			
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	1'282'380.00	645'420.00
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	262'580.00 218'250.00	2'862'220.00 1'923'750.00
4.+12. Kronwiesen	UBS Stadt Zürich Kanton Zürich	15'105'000.00	2'021'800.00 1'192'400.00		2'021'800.00 1'192'400.00
		<b>103'925'000.00</b>	<b>10'796'160.00</b>	<b>1'963'210.00</b>	<b>8'832'950.00</b>



*Hüslifest Kronwiesen 24.09.2013*

# Übersicht über die Mietobjekte (Stand 31.12.2013)

	1.-3. Et.	4. Etappe	5.-7. Et.	8. Etappe	9. Etappe	10./11. Et.	12. Etappe	13. Etappe	Total
Wohnungen	Wallisellen- strasse	Kronwiesen MFH	Luegisland- strasse	Roswiesen- strasse	Schwerzen- bach	Burriweg	Kronwiesen EFH	Luegisland Süd	
2 Zimmer	18	-	21	24	5	-	1	30	99
3 Zimmer	61	51	62	4	13	-	-	62	253
4 Zimmer	11	3	7	-	17	44	1	12	95
5 Zimmer u. grösser	-	-	-	-	3	42	-	2	47
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>106</b>	<b>555</b>

Die halben Zimmer wurden der jeweils kleineren Einheit zugerechnet.

Mehrzweckraum	-	-	-	1	-	-	-	-	1
Büro	-	-	-	1	-	-	-	2	3
Autogaragen	-	-	5	-	-	-	-	-	5
Unterflurgaragen	-	-	-	53	41	58	97	86	335
Überdachte Parkpl.	-	-	-	-	-	62	-	-	62
Autoparkplätze	18	-	35	-	-	-	-	-	53
Motorradparkplätze	-	-	40	2	3	9	38	-	92
Ladenlokale	-	-	-	-	-	-	-	4	4
Atelier	-	-	1	-	-	-	-	-	1
Kindergarten	-	-	1	-	1	-	-	-	2
Magazine	1	-	-	1	-	-	-	1	3
Bastelräume	-	4	7	4	4	-	-	-	19
Kellerräume	12	-	-	-	-	-	-	-	12



*Verwaltung gesucht? Bitte sehr, hier geht's rein!*

# 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: Winterthurerstrasse 659, 8051 Zürich** **Tel. 044 325 36 66**  
Sprechstunden: Täglich 09.00 - 11.00 Uhr **Fax 044 325 36 60**  
Mittwoch 17.30 - 19.30 Uhr **[info@vitasana.ch](mailto:info@vitasana.ch)**  
**Telefonische Reparaturmeldungen rund um die Uhr: Tel. 044 325 36 62**

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

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

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

**Mitarbeiter** Corsin Brunold, Triemlistrasse 114, 8047 Zürich  
**Unterhalt** Hans Zürcher, Luegislandstrasse 576, 8051 Zürich  
Nadja Longhi, Landstrasse 58, 5426 Lengnau

**Reparateure** Alain Hüsey, 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

<b>Kolonievertreter</b>	Kolonie Wallisellenstrasse:	Barbara Siegfried
	Kolonie Kronwiesen:	Marcel Meier
	Kolonie Luegislandstrasse und Alterssiedlung:	Ursula Egg