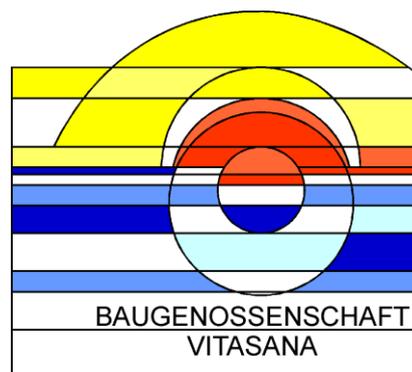


Bau- und Siedlungsgenossenschaft

VITASANA



JAHRESBERICHT

2 0 1 4

# Inhaltsverzeichnis

- 1 Einladung zur 71. ordentlichen Generalversammlung mit Traktandenliste
- 2 Einleitende Worte
- 3 Generalversammlung 2014
- 4 Genossenschafter und Aktivitäten
- 6 Berichte aus den Kolonien
- 8 Verwaltung
- 10 Wahlen für die Amtsperiode 2015 bis 2018 (Traktandum 3.1)
- 12 Neubauprojekt Luegisland Nord
- 13 mit Antrag an die Generalversammlung (Traktandum 4.1)
  
- 14 Bilanz
- 16 Betriebsrechnung
- 17 Anhang zur Jahresrechnung
- 18 Verwendung des Bilanzgewinnes (Antrag des Vorstandes)
- 19 Bericht der Revisionsstelle
  
- 20 Erneuerungs- und Amortisationsfonds
- 21 Liegenschaften
- 22 Hypotheken
- 23 Übersicht über die Mietobjekte
- 24 Vorstand und Verwaltung



*Ticino – wo denn sonst? Promenade Ascona am Altersausflug 13.05.14*

# Einladung zur 71. ordentlichen Generalversammlung

auf Freitag, den 19. Juni 2015, Türöffnung 18.30 Uhr,  
19.00 Uhr Nachtessen, 20.30 Uhr Generalversammlung  
im Kirchgemeindehaus Schwamendingen,  
Stettbachstr. 58, 8051 Zürich-Schwamendingen

## Traktanden:

1. Wahl der Stimmzähler und Protokollprüfer
2. Jahresgeschäfte
  - 2.1 Jahresbericht 2014
  - 2.2 Jahresrechnung und Bilanz 2014
  - 2.3 Bericht der Revisionsstelle und Abnahme der Jahresrechnung 2014
  - 2.4 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
  - 2.5 Entlastung der Geschäftsführung und des Vorstandes
3. Wahlen
  - 3.1 Wahlen für die Amtsperiode 2015 bis 2018
4. Anträge
  - 4.1 Antrag des Vorstandes Neubauprojekt Luegisland Nord
5. Diverses

Der Vorstand

Angemeldete GenossenschafterInnen erhalten beim Saaleingang einen Stimmrechtsausweis (pro Wohnung ein Stimmrecht). Stellvertretung ist nach Artikel 27<sup>2</sup> 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 12. Juni 2015, einwerfen in den Büro- oder Werkstattbriefkasten.

# Einleitende Worte



Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Erst noch durften wir im Parking Burriweg das grosse Fest anlässlich unseres 70-Jahr-Jubiläums feiern – ich hoffe, es hat Ihnen auch gefallen! – und schon ist wieder ein Jahr um. Wir sind im achten Jahrzehnt der Vitasana angekommen und vieles ist in der Zwischenzeit schon wieder gelaufen.

An der GV vom 20. Juni 2014 haben Sie der Totalrevision unserer Statuten mit grossem Mehr zugestimmt – herzlichen Dank nochmals. An der kommenden GV vom 19. Juni 2015 stehen wiederum zwei wichtige Abstimmungen an: Die Erneuerungswahl des Vorstandes und das Bauprojekt Luegisland Nord.

René Kunz nimmt mit einem lachenden und einem weinenden Auge nach 40 Jahren im Dienste der Vitasana die Gelegenheit wahr, dieses grossartige Engagement anlässlich der ordentlichen Erneuerungswahlen für die Amtsperiode 2015 bis 2018 altersbedingt zu beenden. Ausser meinem Vater Paul Haug hat nie jemand im Vorstand länger gedient als René Kunz. Ganz herzlichen Dank für alles, René! Als neuen Vorstandskandidaten und im Zeichen der Verjüngung des Vorstandes dürfen wir Ihnen unseren Genossenschafter Benjamin Hunziker vorstellen. Abschied von René Kunz und Vorstellung von Benjamin Hunziker finden Sie beides auf Seiten 10 und 11 unter dem Traktandum "Wahlen".

Das Bauprojekt Luegisland Nord ist in der Zwischenzeit so ausgearbeitet worden, dass es wie gesagt der GV unterbreitet werden kann. Grundsätzlich haben wir uns entschlossen, Grundrisse und Architektur in ähnlichem Rahmen wie auf dem Südkataster weiterzuziehen, damit das Ganze eine gewisse Einheit bildet. Um die Generalversammlung zeitlich nicht allzu stark zu belasten, haben wir uns wiederum dazu entschlossen, noch zwei separate (identische) Info-Veranstaltungen für unsere Genossenschafter zu veranstalten. Sie hatten die Einladung für den 1. und/oder 4. Juni 2015 Mitte Mai 2015 im Briefkasten, sie ist aber auch auf Seite 3 nochmals abgedruckt. Weitere Informationen finden Sie ab Seite 12 und auf einem separaten Faltblatt, das am 3. Juni 2015 verteilt wird. Ich freue mich, Sie an einer der beiden Info-Veranstaltungen und an der GV begrüßen zu dürfen!

Wenn Sie diesen Jahresbericht durchblättern, werden Sie feststellen, dass sich insbesondere der "buchhalterische" Teil etwas verändert hat. Das neue Rechnungslegungsrecht, welches der Bundesrat per 1. Januar 2013 in Kraft gesetzt hat, macht dies nötig. Insbesondere muss die Bilanz und Erfolgsrechnung noch durch einen Anhang ergänzt werden. Sie finden diesen ab Seite 17. Die bisherige "Kontenübersicht" ist teils dort integriert und teils fällt sie weg. Der Vergleich mit den Vorjahreszahlen ist in diesem Jahr etwas schwieriger. Aber an der guten Substanz unserer Genossenschaft hat sich deswegen nichts geändert!

Nicht nur im Vorstand, sondern auch im Büro, in den Häusern und der Umgebung der Vitasana wird für die Genossenschaft gearbeitet. Viele Genossenschafter engagieren sich ehrenamtlich oder tragen auf ihre, vielleicht ganz leise Weise dazu bei, dass es in der Vitasana funktioniert und eine gute Gemeinschaft da sein darf. Ich danke deshalb allen, die im Jahre 2014 zum Wohle der Vitasana in irgendeiner Weise beigetragen haben, sehr herzlich. Bis zum Wiedersehen an obenerwähnten wichtigen Veranstaltungen verbleibe ich

Herzlich Ihr Hans Haug

# Generalversammlung 2014

Am 20. Juni 2014 nahmen im Kirchgemeindehaus Stettbach an unserer 70. ordentlichen Generalversammlung 223 Personen teil, wovon 155 stimmberechtigte Genossenschafter waren. Als Gäste durften empfangen werden die Herren Züllig und Hauri von der Bank Coop, Herr Schifferle von der Credit Suisse, Herr Kamp von der UBS sowie Herr Huwyler von unserer Revisionsstelle Ernst & Young AG.

Aus aktuellem Anlass der Fussball-WM wurde die GV vor dem Essen durchgeführt. Pünktlich um 19.00 Uhr konnte Präsident Hans Haug die Jubiläumsversammlung eröffnen. In seinen einleitenden Worten wies er auf das nächste Projekt hin, den Neubau Luegisland Nord. Die Entwicklung des Projektes schreite gut voran und es sollte nächstes Jahr spruchreif sein. Hans Haug wies auf das grosse Jubiläumsfest vom 5. Juli 2014 hin, zu welchem er alle Genossenschafter sehr herzlich einlud. Dann verwies er auf das wichtigste Geschäft dieser GV, nämlich die Abstimmung über die neuen Statuten.

Die Jahresgeschäfte (Abnahme von Jahresrechnung und -bericht 2013, Vorschlag Überschussverteilung, Entlastung von Geschäftsführung und Vorstand) konnten alle genehmigt werden. Kassier Roger Ryffel führte durch einige wichtige Kennzahlen und konnte einen guten Abschluss präsentieren.

Nach dem Durchgehen des Jahresberichtes wurde die Revisionsstelle Ernst & Young AG für weitere zwei Jahre respektive für die Kontrolle der Geschäftsjahre 2014 und 2015 bestätigt. Dann wurde die Totalrevision der Statuten mit grossem Mehr von 151 Stimmen bei 4 Enthaltungen angenommen. Den Vorstandsjubilaren Marcel Meier (15 Jahre) und Präsident Hans Haug (30 Jahre) wurde durch Vizepräsident René Kunz ganz herzlich gratuliert. Ansonsten waren an dieser Generalversammlung keine weiteren Geschäfte anstehend. Mit bestem Dank an alle Anwesenden und Mitarbeitenden konnte der Präsident die 70. ordentliche Generalversammlung um 20.30 Uhr abschliessen. Alle Anwesenden wurden dann zum Essen und zu der um 21.00 Uhr beginnenden Live-Übertragung des WM-Fussballspieles Schweiz-Frankreich eingeladen.

## EINLADUNG

**Genossenschaftler-Informationsversammlungen  
für die Genossenschaftler aller Siedlungen  
zum Thema**

### **NEUBAUPROJEKT LUEGISLAND NORD**

**Mehrzweckraum Roswiesenstrasse 176**

**Montag, 1. Juni 2015, 19.30 Uhr**

**Donnerstag, 4. Juni 2015, 19.30 Uhr**

**Die beiden Veranstaltungen sind identisch. Dauer ca. 1 Stunde. Im Anschluss offerieren wir Ihnen gerne einen kleinen Apéro und Sie können die aufgehängten Pläne anschauen.** Es werden der Präsident, Mitglieder der Baukommission und die Architekten und Landschaftsarchitekten anwesend sein und gerne Ihre allfälligen Fragen beantworten. **Diese Informationsveranstaltungen sind dazu gedacht, Sie umfassend über das Projekt zu informieren.** An der GV vom 19. Juni 2015 wird das Projekt nur noch kurz vorgestellt und dann darüber abgestimmt. Deshalb erwarten wir Sie als Genossenschafter gerne an einer der beiden Veranstaltungen.

# Genossenschaftler und Aktivitäten

Wir heissen alle im Jahre 2014 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 2014 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. Zingg	Wiesenstrasse 13	24.01. Leandra
Fam. Fritsch America	Burriweg 8a	03.02. Thies Levin
Fam. Vogt-Schönenberger	Glattwiesenstrasse 234	07.02. Robin
Fam. Stucki-Buchli	Glattwiesenstrasse 176	12.02. Louis Emanuel
Fam. Lutz	Glattwiesenstrasse 202	18.02. Jan David
Fam. Schmidt	Burriweg 2	06.03. Mathilde Marie
Fam. Schönenberger	Burriweg 28a	12.03. Malou
Fam. Casellas Bestue	Burriweg 2a	14.04. Marina
Fam. Winkler	Glattwiesenstrasse 240	19.04. Joas Nael
Fam. Schmitt	Luegislandstrasse 530	15.10. Carlotta Sophia
Fam. Spörri	Burriweg 11	27.12. Mina-Rose



## Todesfälle

Im Jahre 2014 sind leider die nachstehenden Genossenschaftler verstorben. Den schwer geprüften Angehörigen sprechen wir unser Beileid aus und bitten, den Verstorbenen ein gutes Andenken zu bewahren.

02. Februar	Martha Kern, Roswiesenstrasse 176
10. Februar	Heidi Schwenger, Roswiesenstrasse 178
08. März	Walter Forster, Winterthurerstrasse 659
12. November	Johann Wirz, Burriweg 37
04. Dezember	Rosalia Pasini, Wallisellenstrasse 252
19. Dezember	Marcel Lischer, Wallisellenstrasse 252

## Veranstaltungen

12.01.2014	Neujahrsapéro
13.05.2014	Altersausflug
05.07.2014	70-Jahr-Jubiläumsfeier
06.12.2014	Klausfeier für die Kinder
11.01.2015	Neujahrsapéro
05.05.2015	Altersausflug
05.12.2015	Klausfeier für die Kinder
10.01.2016	Neujahrsapéro im alten Kindergarten

## Senioren-Forum

12.03.2014	Besichtigung VBZ Leitzentrale (2. Anlass)
26.06.2014	Besichtigung Schoggi Läderach Bilten
20.08.2014	Grillzmittag im Mehrzweckraum Roswiesenstr. 176
24.09.2014	Besichtigung Mosterei Möhl Arbon
09.12.2014	Adventsfeier
09.03.2015	Besichtigung der Bäckerei Fleischli
18.05.2015	Besichtigung des Bundeshauses (Medienzentrale)
27.07.2015	Besichtigung des Bundeshauses
07.09.2015	Besichtigung Alpenbahnparadies
06.10.2015	Besichtigung A. Vogel Bioforce AG
16.12.2015	Weihnachtsapéro im alten Kindergarten

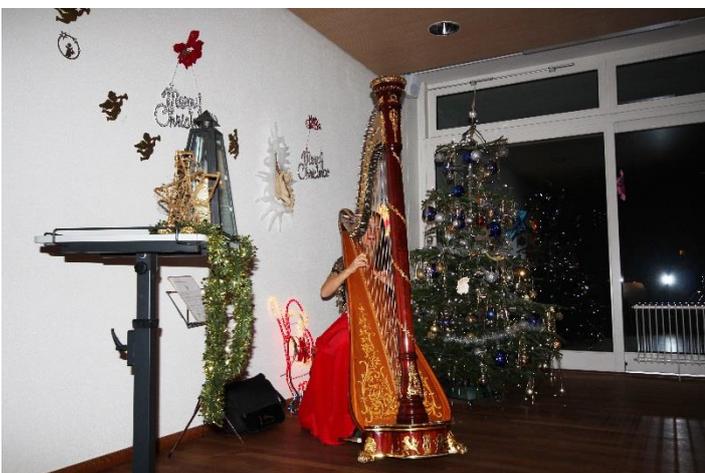
## Senioren-Forum

Nach der interessanten und bereits zum 2. Mal durchgeführten Besichtigung der VBZ-Leitzentrale kamen im Jahre 2014 alle Schleckmäuler bei Schoggi Läderach zum Zug. Fein war der Grillzmittag und beeindruckend die Anlagen der Mosterei Möhl, und das Jahr 2014 durfte ausklingen beim stimmungsvollen Harfenspiel von Praxedis Hug.

Im Jahr 2015 durften wir bereits nicht nur die Bäckerei Fleischli besuchen, sondern dort auch noch selbst Zöpfli flechten und backen. Bei der Einladung zur Bundeshausbesichtigung hatte sich leider ein kleiner Irrtum eingeschlichen, so werden wir nun am 18. Mai 2015 die Medienzentrale des Bundeshauses besichtigen und dann am 27. Juli das Bundeshaus selbst. Danach ist noch die Besichtigung des Alpenbahnparadieses und der A. Vogel Bioforce AG vorgesehen. Wegen der Nutzung des Mehrzweckraumes als Kindergartenprovisorium für die Bauzeit Lugisland Nord kann dieser leider nicht für die Adventsfeier benutzt werden. Dafür gibt es im alten Kindergarten einen Weihnachtsapéro.

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



*Praxedis Hug – Klänge wie aus anderen Sphären*



*Die Helferrunde in fröhlicher Stimmung*

# Berichte aus den Kolonien



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

*Barbara Siegfried, Kolonievvertreterin*

In den MFH Wallisellenstrasse/Schörliweg wurden wiederum drei Wohnungen umgebaut von 4 Zimmer auf 3½ respektive von 3 auf 2½ Zimmer, womit wieder drei grosse und beliebte Wohnzimmer entstanden sind.

Im Frühling/Sommer 2014 wurden bei den MFH eine Fassadensanierung und der Ersatz der alten Wohnungsfenster vorgenommen. Das Farbkonzept der Max Schweizer AG ist angepasst auf diese Häuser und die Umgebung und überzeugt. Die dichten neuen Holz-/Alufenster lassen eine weitere Energieersparnis zu.

Der Ersatz der Küchen und Bäder wird wie geplant zeilenweise zwischen April und August 2015 vorgenommen und ist bei Drucklegung dieses Berichtes in vollem Gange. Wie immer bei solch massiveren Eingriffen in den Küchen- und Sanitärbereich ist diese Massnahme mit grösseren Umtrieben für die Mieter verbunden, wofür ich alle um Verständnis bitte respektive für das Verständnis danke. Als kleine Umtriebsentschädigung wird jedem Mieter der Mietzins des Monats Juni 2015 erlassen. Die per 1. Oktober 2015 vorgesehenen Aufschläge betragen Fr. 65.- (Mittelhäuser) bis 75.-, beinhalten für alle Wohnungen neu auch einen Geschirrspüler und sind für einen Eingriff dieser Grössenordnung bescheiden.

Am Burriweg konnten im Frühling 2014 alle Tumbler und Waschmaschinen ausgewechselt werden. Auch wenn einzelne der alten Geräte noch durchaus in Ordnung waren, lohnt sich bei einer solch grossen Siedlung wegen der Mengenrabatte und der Ersatzteilbeschaffung ein Gesamtaustausch schnell einmal. Wegen des Jubiläums der Firma Sibir erhielten wir nun sogar eine 5-Jahres-Garantie auf alle Geräte (rufen Sie aber immer die Verwaltung an und nicht die Firma direkt, wenn ein Gerät defekt ist!).

Im Frühling 2015 wurde festgestellt, dass die Firstabdeckungen der Häuser am Burriweg teilweise rinnen. Sie werden ersetzt und die Arbeiten sind bei Drucklegung bereits in Gange.

Die Photovoltaikanlage auf dem grossen Flachdach des Parking Burriweg soll grundsätzlich realisiert werden, zusammen mit der Sanierung des Flachdaches. Wir hoffen, dass dies im Herbst 2015 möglich ist. Die ganze Solarpolitik mit ihren Subventionen ist allerdings schwer im Umbruch und es gilt bis dahin, noch verschiedenes abzuklären und zu koordinieren.

Am Burriweg fand am 30.08.14 ein "Kolonie-Sommerfest" statt. Viele Kinder und Erwachsene vergnügten sich bei selbstgemachten Köstlichkeiten, Grilliertem und lustigen Spielen bei angenehmem Sommerwetter!

Betreffend neue Treppenhaus- und Kellerbeleuchtung, siehe auch unter "Verwaltung".



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

*Marcel Meier, Kolonievvertreter*

Im Sommer 2014 brannte es aus einer der Wohnungen oberhalb der Heizungszentrale Glattwiesenstrasse. Trotzdem es dramatisch aussah, ging die Sache glimpflich aus und der Schaden belief sich auf wenige zehntausend Franken. Auslöser war ein mit Leinöl getränkter Lappen, der in den Kehricht geworfen wurde und sich selbst entzündete. Wie schnell ist doch so etwas passiert und manch einer weiss nicht, dass sich verschiedene Substanzen

in Verbindung mit Luft selbst entzünden können!

Leider haben wir das Eindringen von Wasser bei einigen der Reihen-EFH Kronwiesen bei hohem Grundwasserspiegel noch nicht ganz im Griff. Das Wasser sucht sich immer einen Weg und es ist ein heimtückisches Problem, aber wir bleiben dran. Zu richtigen Überschwemmungen ist es zum Glück nicht mehr gekommen.

Ebenfalls wurde im Frühling 2015 auf Grund von Fassadenabplatzungen festgestellt, dass sich das Wasser auch in einigen Fassaden der orangen Häuschen seinen Weg gesucht hat. Gemäss den eingeleiteten Untersuchungen fehlt zwischen Fensterrahmen und Zargenprofil ein Dichtungsband, welches unbedingt hätte angebracht werden müssen. Dadurch dringt Wasser in die Unterkonstruktion, welches im Winter gefriert und zu Ablösungen des Verputzes führt. Da dieses verborgene Problem erst nach acht Jahren offenbar wurde, ist die Haftungsfrage schwierig. Auch die technisch optimale Lösung muss noch eruiert werden.

Am 23. August 2014 wurde bei guter Beteiligung, fröhlicher Stimmung und tolerierbarem Wetter wieder das traditionelle "Hüslifest" gefeiert. Gumpiburg, zahlreiche Kinderspiele und ein Spanferkel über dem Feuer sorgten für ein tolles Fest.

Betreffend neue Treppenhaus- und Kellerbeleuchtung, siehe auch unter "Verwaltung".



### **Kolonie Luegislandstrasse und Alterssiedlung (5. bis 8.+13. Etappe)**

*Ursula Egg, Kolonievertreterin*

In den Neubau Luegisland Süd ist nun im zweiten Jahre nach Bezug eine gewisse Ruhe eingeleitet. Anfangs 2015 fand noch die zweijährige Garantieabnahme statt und es mussten wiederum von verschiedenen Firmen diverse Mängel behoben werden, was von den Mietern teilweise etwas Geduld erforderte. Die Siedlung ist sehr beliebt und es wird von Bekannten und Verwandten der Bewohner angefragt, ob Wohnungen frei seien. Trotzdem es 106 Wohnungen sind, wird nach so kurzer Zeit selten eine frei. Ausser etwa, die jetzigen Bewohner haben das Glück, Nachwuchs zu bekommen und das weitere Glück, deswegen in eines der begehrten orangen Häuschen Kronwiesen umziehen zu können! Nun, mit Luegisland Nord sollte es dann wieder etliche ähnliche Wohnungen geben wie Luegisland Süd.

In den Häusern Luegislandstrasse 540 und 537 konnte wiederum je eine Wohnung mit 3 Zimmern zu einer solchen mit 2½ Zimmern und dafür grossem Wohnzimmer umgebaut werden.

Die Häuser Luegislandstrasse 565-569 erhalten im Frühling 2015 eine Fassadensanierung. Die Farbe wird etwas moderner, bei den Balkongeländern sind Sandstrahlarbeiten notwendig. Da es um Aussenarbeiten geht, halten sich die Beeinträchtigungen für die Mieter in Grenzen.

Wenn die Generalversammlung vom 19.06.2015 zustimmt und es keine Probleme mit der Baubewilligung gibt, soll als Fortsetzung von Luegisland Süd ab ca. März 2016 der Neubau Luegisland Nord entstehen. 16 der 18 abzureisenden EFH sind zwischenvermietet an Studenten, die verbleibenden zwei Genossenschaftsfamilien werden intern umplatziert. Der Kindergarten wird in den Sommerferien 2015 sein Provisorium (im Neubau ist im Parterre ein Doppelkindergarten vorgesehen) in unserem Mehrzweckraum Roswiesenstrasse 176 beziehen. Ab Mitte 2015 steht der Mehrzweckraum deshalb leider für mindestens zwei Jahre nicht mehr für genossenschaftliche Aktivitäten oder Feste zur Verfügung.

Für den Neubau Luegisland Nord beachten Sie bitte auch die Informationen ab Seite 12 und das anfangs Juni separat zugestellte Falblatt mit Informationen zur Abstimmung.

Betreffend neue Treppenhaus- und Kellerbeleuchtung, siehe auch unter "Verwaltung".

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

Von der Wiesenstrasse gibt es nichts zu berichten, was nur Gutes heissen kann. Nein, im Ernst, die 38 Wohnungsmieter scheinen recht glücklich zu sein, denn im Jahre 2014 wollte kein Einziger von ihnen uns verlassen. Es gibt allerdings interne Wünsche zum Wohnungswechsel, vor allem wegen Nachwuchs. Aber wenn halt nichts frei wird! Und Interessenten aus unseren Siedlungen in Schwamendingen oder von extern konnten wir deshalb auch nicht dienen. Kein Wunder, wenn man so gut wohnt.

## **Verwaltung**

*Roland Lütolf, Geschäftsführer*



### **Nebenkostenabrechnung**

Die Nebenkostenabrechnung per 30. Juni 2014 war bei ca. 5 % tieferen Energiekosten pro MWh und tieferem Verbrauch gegenüber der Vorperiode deutlich tiefer, so dass die meisten Mieter eine Rückzahlung erhielten.

Am Burriweg, in der Siedlung Kronwiesen und in Schwerzenbach zahlte jeder seinen individuellen Verbrauch, was wieder zu sehr unterschiedlichen Rück- und Nachzahlungen führte. Doch auch bei diesen drei Siedlungen waren die Rückzahlungen in der Überzahl.

Erstmals konnte auch für den Neubau Luegisland Süd eine individuelle, verbrauchsabhängige Abrechnung für die Periode 1.7.13-30.6.14 gemacht werden. Kosten und Verbrauch waren sehr tief, so dass die festgesetzten Akonti im Durchschnitt mehr als ausreichend waren, wobei es natürlich auch hier einige Ausreisser mit einem sehr hohen Verbrauch gab.

### **Hypozins/Mietzinsgestaltung**

Der für die Mietzinsfestlegung vom Bundesrat festgesetzte Referenzzinssatz verharrt seit 3. September 2013, das ganze Jahr 2014 und auch bis 3. März 2015 auf rekordtiefen 2.00 %. Ziemlich sicher wird er aber am 2. Juni 2015 auf 1.75 % sinken. Was bedeutet dies für unsere Mietzinsen? Sie wurden letztmals auf der Grundlage von 2.00 % im Dezember 2013 berechnet, was in den meisten Siedlungen zu Abschlägen per 1. April 2014 führte. Eine Neuberechnung erfolgt nur in Halbprozentsschritten, das heisst bei 1.50 % (respektive allenfalls 2.50 %). Oder mit anderen Worten: Die Mieten werden zwar nicht so schnell noch einmal sinken, aber noch lange stabil günstig bleiben!

Am 15. Januar 2015 schockte uns die Nationalbank mit ihrer Entscheid, die Untergrenze des Schweizer Frankens gegenüber dem Euro aufzuheben und Negativzinsen einzuführen. In der Folge davon kamen die Hypothekarzinsen nochmals ins Rutschen, sind seither aber erstaunlicherweise tendenziell wieder gestiegen. Dies hat damit zu tun, dass in den ersten Tagen nach dem Nationalbankentscheid bei den Banken grosse Verunsicherung herrschte, dann aber gezielt auf eine Margenverbesserung hingearbeitet wurde (die zum Teil aus reglementarischen Gründen auch gerechtfertigt ist) und die Banken auch die langjährigen Festhypotheken absichern müssen.

Unsere Baugenossenschaft hat ihre günstigen Liborhypotheken grossteils auch gegen Zinssteigerungen abgesichert. Aufgrund einer Klausel in den Absicherungen sollen wir (wie auch andere Baugenossenschaften) nun den Banken ebenfalls einen Negativzins bezahlen. Damit sind wir allerdings nicht einverstanden respektive mit den Banken noch in Verhandlungen.

## Depositenkasse

Aufgrund der Änderungen im Jahresbericht erscheint nun neu hier in der Rubrik "Verwaltung" ein kleiner Bericht zur Depositenkasse. Die Mittel der Depositenkasse sind in den Aktiven entweder in den "Flüssigen Mitteln" enthalten oder in den "Immobilien" investiert, während die Gesamteinlagen in die Depositenkasse in den Passiven unter dem "Langfristigen Fremdkapital" aufgeführt sind. Diese Gesamteinlagen erreichten am 31.12.2014 eine Höhe von Fr. 16'354'179.40. Dies entspricht einer Zunahme von über 1'050'000 Franken gegenüber dem Vorjahr, was die Beliebtheit unserer Depositenkasse erneut zeigt, besonders in einer Zeit, wo andere Zinsen dahinschmelzen wie der Schnee in der Frühlingssonne.

Gerade auch um unseren Genossenschaffern eine attraktive Anlagemöglichkeit zu bieten, habe wir uns entschlossen, den Zinssatz unserer Depositenkasse auch im Jahre 2015 bei 1.50 % zu belassen. Obwohl wir vom Markt her eigentlich den Zinssatz senken müssten, bieten wir hier bewusst eine gute und sichere Alternative in einer Zeit, wo viele nicht mehr wissen, wie sie ihr Geld anlegen sollen.

Einzahlungen auf bestehende Konti sind weiterhin ganz einfach zu tätigen auf PC 80-34686-4 (Baugenossenschaft Vitasana, Depositenkasse, 8051 Zürich). Alle Angaben zur Neueröffnung eines Depositenkontos finden Sie auf unserer Homepage [vitasana.ch](http://vitasana.ch). Selbstverständlich können Sie einfach auch auf die Verwaltung anrufen.

## Treppenhaus- und Kellerbeleuchtung

Anfangs 2015 wurden in den meisten MFH im Treppenhaus neue LED-Lampen montiert, die mittels Bewegungsmelder ein- und ausschalten. Originell ist, dass die Lampen im Keller neu geschaltet werden mittels Bewegungsmelder, die auch noch mit einem "Hör-Sensor" ausgerüstet sind. Solange Sie dort reden oder Geräusche machen, sollte das Licht also weiterbrennen. Und falls es doch ablöscht, klatschen Sie einfach laut in die Hände und es wird wieder hell!

Der eigentliche Zweck der Lampen ist natürlich, dass mit der neuen LED-Technologie viel Energie gespart werden kann. Und natürlich auch Geld, denn die Investitionen in die neue Beleuchtung werden durch die Energiekostensparnis relativ schnell amortisiert.

## Besucherparkplätze

Die Erfahrungen mit der externen Kontrolle sind grundsätzlich positiv. Natürlich gibt es immer wieder Leute (Mieter oder Besucher), die ganz verärgert anrufen und sich über eine Busse oder diese unmöglichen Kontrollen aufregen. Bei genauerer Rückfrage wird aber meist klar, dass sie sich nicht an die publizierten Spielregeln gehalten haben oder nicht einmal das entsprechende Rundschreiben richtig gelesen haben. Im März 2015 haben wir zur Präzisierung ein zweites Rundschreiben an alle Mieter in Schwamendingen verteilt (das alte und das neue Rundschreiben ist jederzeit auf der Homepage [vitasana.ch](http://vitasana.ch) abrufbar).

Es ist uns durchaus bewusst, dass für die Mieter ein gewisser Aufwand entsteht, wenn sie den Besuch bitten müssen, die Besucherkarte im Fahrzeug zu hinterlegen. Andererseits hat aber das neue Regiment dazu geführt, dass allermeistens Besucherparkplätze auch wirklich zur Verfügung stehen, was früher oft nicht der Fall war.

## Elektroauto zu mieten!



## Gutschein Probemiete

Bei der erstmaligen Miete des Renault Zoé der Baugenossenschaft Vitasana schenken wir Ihnen 50 % der Miete. Also kostet die Stunde Fr. 3.- statt 6.- respektive maximal 30.- statt 60.- (Betrag ab 10 Stunden bis zu einem Tag). Gutschein einfach ausdrucken und nach der Miete während der Geschäftszeiten auf unserem Büro Winterthurerstrasse 659 vorbeikommen und 50 % bar zurückerhalten.

Unser elektrischer Renault Zoé, der an der Ladestation vor der Verwaltung Winterthurerstrasse 659 positioniert ist, kann auch im Jahre 2015 von jedermann günstig gemietet werden (ausser werktags von 07.00 bis 17.00 Uhr). Bisher wird er im Schnitt etwa zweimal die Woche gemietet. Das könnte noch mehr sein. Wir haben deshalb auf unserer Homepage [vitasana.ch](http://vitasana.ch) einen Gutschein aufgeschaltet, den wir hier auch im Jahresbericht abdrucken (statt den Jahresbericht zu zerschneiden, einfach eine Fotokopie machen oder auf unserem Büro machen lassen). Er vergünstigt die ohnehin schon günstige Miete für das erste Mal noch um 50 %. Neben dem Fahr ausweis ist die einzige Bedingung, dass man ein Smartphone haben muss, um sich bei der Plattform [sharoo.ch](http://sharoo.ch) zu registrieren und das Auto damit öffnen und schliessen zu können. Das Elektroauto fährt sich super! Probieren Sie es doch aus.

## **Wahlen für die Amtsperiode 2015 bis 2018 (Traktandum 3.1)**

Gemäss Turnus ist an der Generalversammlung vom 19. Juni 2015 wieder die Gesamtwahl des Vorstandes für die Amtsperiode 2015 bis 2018 erforderlich.

**Die folgenden bisherigen Mitglieder des Vorstandes stellen sich für eine Wiederwahl für die Amtsperiode 2015 bis 2018 zur Verfügung:**

Hans Haug, 1949, seit 1984 im Vorstand und seit 1991 Präsident  
Roger Ryffel, 1946, seit 1995 im Vorstand, Kassier  
Dr. Erich Rubitschon, 1943, seit 2002 im Vorstand, Aktuar  
Ursula Egg, seit 1997 im Vorstand, Kolonievvertreterin  
Marcel Meier, 1963, seit 1999 im Vorstand, Kolonievvertreter  
Barbara Siegfried, 1963, seit 2012 im Vorstand, Kolonievvertreterin

Altershalber tritt aus dem Vorstand zurück (siehe nächste Seite):  
René Kunz, 1938, seit 1975 im Vorstand, Vizepräsident

Neu zur Wahl bewirbt sich respektive schlägt Ihnen der Vorstand vor (siehe nächste Seite):  
Benjamin Hunziker, 1982, Malermeister, Luegislandstrasse 550

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

Gemäss Artikel 29<sup>1</sup> der Statuten konstituiert sich der Vorstand mit Ausnahme des Präsidenten selbst. Dieser wird deshalb in separater Abstimmung gewählt.

Die Delegierte der Stadt Zürich im Vorstand wird nicht von der Generalversammlung gewählt, sondern wird vom Stadtrat von Zürich bestimmt. Seit 15. Dezember 2010 war diese Delegierte Frau Rena Wangler. Sie ist nun aber letztes Jahr zurückgetreten. Die Position ist zur Zeit vakant (Die Stadt Zürich kann jemanden delegieren, sie muss aber nicht).

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

## Rücktritt aus dem Vorstand: René Kunz 40 Jahre im Dienste der Vitasana



Am 20. Mai 1975 wurde René Kunz in den Vorstand der Baugenossenschaft Vitasana gewählt und er hat demzufolge an der Generalversammlung vom 19.06.2015 sein 40-jähriges Jubiläum. Er ist damit das amtsälteste und auch älteste Vorstandsmitglied und er hatte während diesen 40 Jahren viele Ämter inne: zuerst Kolonievvertreter, dann Obmann der Baukommission, ab 1982 bis 2002 Vertreter der Stadt Zürich im Vorstand, nach seiner Pensionierung Vizepräsident und Akteur. Als Sanitärfachmann brachte er immer wieder sein Fachwissen ein. In all diesen Jahren war er in den verschiedenen Baukommissionen tätig und er hat massgeblich zum guten Gelingen der Bauten beigetragen. Vorstand, Mitarbeiter und Genossenschaftler haben ihn und seine Arbeit in all diesen Jahren sehr schätzen gelernt. René Kunz wollte einerseits aus Altersgründen eigentlich schon etwas früher zurücktreten und Jüngerer Platz machen, andererseits gefiel ihm die Arbeit mit seinen Vorstandskollegen immer sehr und man wollte ihn eigentlich auch nicht gehen lassen. Nun möchte er aber doch auf das Ende dieser Amtsperiode 2011 bis 2014 zurücktreten.

René, wir danken Dir im Namen der ganzen Vitasana-Gemeinschaft ganz herzlich für die 40-jährige Arbeit und Kameradschaft und wünschen Dir mit Esther noch viele glückliche Jahre!

René, wir danken Dir im Namen der ganzen Vitasana-Gemeinschaft ganz herzlich für die 40-jährige Arbeit und Kameradschaft und wünschen Dir mit Esther noch viele glückliche Jahre!

## Kandidat für die Vorstandswahl vom 19.06.15: Benjamin Hunziker



Den einen oder anderen „Mit-Genossenschaftler“ habe ich schon persönlich kennengelernt, allen anderen stelle ich mich hier gerne kurz vor. Ich bin Benjamin Hunziker und wäre nicht nur das neuste, sondern mit meinen 32 Jahren auch das jüngste Mitglied im Vitasana-Vorstand. Zusammen mit meiner Frau Nicole und unserer Tochter Fiona sind wir im November 2013 in den Neubau Luegisland Süd eingezogen.

Schwamendingen ist meine Heimat. Seit jeher, denn ich bin hier aufgewachsen, habe hier die Schulen besucht und sogar meine Lehre als Maler in Schwamendingen gemacht. Und zwar in einem der ältesten Handwerksbetriebe im Kanton Zürich, der Max Schweizer AG an der Ahornstrasse. Nicht nur dem Quartier, auch dem Unternehmen bin ich all die Jahre treu geblieben und führe heute als Abteilungsleiter und Mitglied der Geschäftsleitung eine Abteilung mit rund 30 Mitarbeitenden.

Hätte es in Schwamendingen eine Gebirgsinfanterie gegeben, ich hätte auch die RS hier gemacht. Doch dem war damals – und wohl auch heute noch – leider nicht so. Und dieser Umstand führte mich nach Chur. Die darauf folgenden Jahre widmete ich dann der Weiterbildung und besuchte erst die Handelsschule, bevor ich 2007 die höhere Fachprüfung als eidg. dipl. Malermeister machte und vor 2 Jahren einen Nachdiplomlehrgang im Bereich Unternehmensführung in KMU absolvierte.

Das Thema Immobilien interessiert mich nicht nur beruflich, sondern auch im privaten Rahmen. Die Mitarbeit im Vitasana-Vorstand ist für mich eine interessante Aufgabe und lehrreiche Erfahrung. Gerne trage ich mit meinen Ideen, meiner Mitarbeit und Zeit zum Erfolg dieser Genossenschaft bei.

Das Thema Immobilien interessiert mich nicht nur beruflich, sondern auch im privaten Rahmen. Die Mitarbeit im Vitasana-Vorstand ist für mich eine interessante Aufgabe und lehrreiche Erfahrung. Gerne trage ich mit meinen Ideen, meiner Mitarbeit und Zeit zum Erfolg dieser Genossenschaft bei.

# Neubauprojekt Luegisland Nord

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Sie werden an unserer Generalversammlung vom 19. Juni 2015 über den Ersatzneubau Luegisland Nord abstimmen. Dabei geht es um die Fortsetzung des Neubaus Luegisland Süd, welcher im 1. Halbjahr 2013 bezogen werden konnte. Es ist der zweite Teil der Erneuerung eines unserer grossen Stammgebiete. Die Information für Sie über das Projekt liegt dem Vorstand deshalb sehr am Herzen. Sie gliedert sich insbesondere in drei Teile:

1. Diese Seiten 12 und 13 des Jahresberichtes.
2. Die Informationsveranstaltungen vom 1.+4. Juni 2015. Die Einladung dazu wurde Ihnen verteilt in der Woche vom 11. Mai 2015 und sie ist nochmals verkleinert abgebildet Seite 3.
3. Das Faltblatt, das allen Genossenschaftshaushalten am 3. Juni 2015 verteilt werden wird und die aktuellsten Informationen und Zahlen des Kostenvoranschlages enthalten wird.

Auf diesen beiden Seiten sind einige Eckpunkte der Geschichte der Neubauten Luegisland Süd und Nord festgehalten und die wichtigsten Punkte zu Nord. Weitere Details können Sie dann dem erwähnten Faltblatt entnehmen. Am Schluss dieses Abschnittes steht der Antrag an die Generalversammlung. Wir würden uns freuen, möglichst viele GenossenschafterInnen an den Info-Anlässen und der Generalversammlung begrüssen zu dürfen.

Der Vorstand

## Ersatzneubau Luegisland Nord: Geschichte und Eckpunkte

Im 1. Halbjahr 2013 konnte der Ersatzneubau Luegisland Süd mit 106 Wohnungen und zwei Stockwerken Gewerberäumlichkeiten bezogen werden. Dieser ersetzte einige Altbauten, welche von den Grundrissen, Sanitärräumen und dem Schallschutz (Südanflüge) her nicht mehr optimal zu sanieren oder erweitern waren.

Grundlage für den Neubau Süd war ein im Jahre 2009 unter Beteiligung der Stadt Zürich durchgeführter Wettbewerb. Das Siegerprojekt von Galli Rudolf Architekten konnte in den darauffolgenden Jahren entwickelt und gebaut werden. In diesem Wettbewerb musste für das Kataster Luegisland Nord bereits eine mögliche Fortsetzung von Luegisland Süd aufgezeigt werden. Nach erfolgreichem Abschluss der Südbauten liess sich der Vorstand etwas Zeit, um abzuschätzen, ob in dieser Art und Weise weitergebaut werden solle. Man war dann schliesslich der Ansicht, dass Luegisland Süd doch recht gut gelungen sei und die architektonische Fortsetzung auf dem Nordkataster mit ähnlichen Bauten gemacht werden sollte. Galli Rudolf Architekten wurde deshalb mit der detaillierten Ausarbeitung der damaligen Studie beauftragt. Selbstverständlich wurden die einzelnen Projektschritte auch mit dem Amt für Hochbauten der Stadt Zürich abgestimmt und das Projekt liegt nun baubewilligungsreif zur Abstimmung an der Generalversammlung vom 19. Juni 2015 vor.

Das Baufeld umfasst die bisherigen 18 Reihen-EFH Luegislandstrasse 501-511 und Roswiesenstrasse 146-168 und den Kindergarten Luegislandstrasse 545. 16 der Reihenhäuser sind temporär von Studenten bewohnt, zwei Genossenschaftsfamilien werden in den kommenden Monaten noch intern umziehen. Es war der Wunsch der Stadt Zürich respektive der Schulbehörden, dass in den Neubauten nicht nur ein Ersatz für den bestehenden Kindergarten entsteht, sondern sogar ein Doppelkindergarten mit Hort. Dieser wird im Haus F im Parterre untergebracht.

In den beiden Häusern E und F (Als Fortsetzung der Häuser A bis D von Luegisland Süd, siehe Katasterausschnitt unten), die sich im 90 Grad Winkel entlang der Roswiesenstrasse anordnen, sollen 64 Wohnungen verschiedener Grösse entstehen, die sich aber im Wesentlichen an den Grundrissen von Luegisland Süd orientieren. Die Bauten werden im Minergie Standard sein, auf den beiden Dächern wird je eine Photovoltaikanlage montiert und im Untergeschoss des Hauses F entsteht eine Tiefgarage mit 44 Einstellplätzen, die an die bestehende Tiefgarage unter der Alterssiedlung Roswiesenstrasse 176/178 angeschlossen werden kann und unterirdisch auch mit dem Haus E verbunden ist.

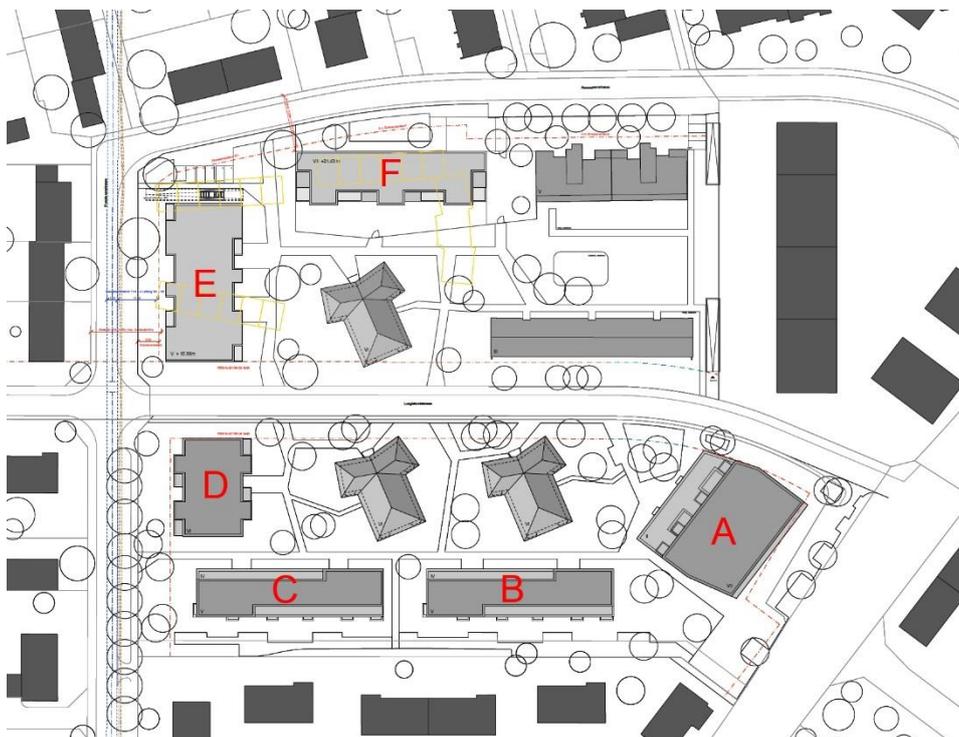
Der weitere Projektfahrplan sieht heute wie folgt aus:

19. Juni 2015	Bewilligung durch die Generalversammlung der Vitasana
Herbst 2015	Erhalt der Baubewilligung
März 2016	Rückbau der Reihenhäuser und des Kindergartens
April 2016	Neubaubeginn
Ende 2017	Bezug der Neubauten

## Antrag an die Generalversammlung (Traktandum 4.1)

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung vom 19. Juni 2015 wie folgt zu beschliessen:

Dem Neubauprojekt Luegisland Nord von Galli Rudolf Architekten, Zürich, zur Neuüberbauung des Gebietes Luegisland Nord, Kataster SW5775 (mit Ausnahme der Häuser Luegislandstr. 537, 565 bis 569 und Roswiesenstr. 176/178), mit 2 neuen Häusern mit insgesamt 64 Wohnungen, einem Doppelkindergarten mit Hort, einer Tiefgarage und Gesamtkosten (exkl. Land) gemäss separatem Faltblatt "Neubauprojekt Luegisland Nord" (Verteilung 3.06.2015), wird zugestimmt.



*Luegisland – Häuser A bis D (Baubezeichnungen) sind die 2013 bezogenen Neubauten auf dem Kataster Süd, Haus E und F die vorgesehenen Neubauten auf dem Kataster Nord*

# Bilanz per 31. Dezember 2014

Aktiven	2014		2013	
<b>Umlaufvermögen</b>	Fr.	<b>Fr.</b>	Fr.	Fr.
Flüssige Mittel	2'491'333.00		1'535'651.30	
Forderungen aus Liefer. u. Leistungen	26'105.35		28'124.85	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	353'230.35	<b>2'870'668.70</b>	444'860.60	2'008'636.75
<b>Anlagevermögen</b>				
Finanzanlagen	70'000.00		70'000.00	
Sachanlagen				
- Mobile Sachanlagen	321'633.70		390'004.45	
- Immobilien	158'017'481.00		157'764'740.00	
- Baukonto Projekt Luegisland Nord	273'128.55		0.00	
Nicht einbezahltes Genossensch.kapital	1'500.00	<b>158'683'743.25</b>	9'500.00	158'234'244.45
		<b>161'554'411.95</b>		160'242'881.20

Die flüssigen Mittel stiegen auf rund 2.5 Mio. Franken. Sie werden im Jahr 2015 gebraucht für die diversen Projekte. Das Baukonto "Projekt Luegisland Nord" beträgt bis jetzt rund 270'000 Franken, welches Projektierungskosten sind.



*Die Fassade Wallisellenstrasse in neuem Gewand*

Passiven	2014		2013	
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Verbindlichkeiten aus Liefer. u. Leistungen	222'553.70		445'730.45	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	97'454.20		102'819.10	
Passive Rechnungsabgrenzungen				
- Vorausbezahlte Mieten	759'380.80		641'149.40	
- Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	440'244.95		465'221.50	
Kurzfristige Rückstellungen	8'414.15	<b>1'528'047.80</b>	11'203.80	1'666'124.25
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
- Depositenkasse	16'354'179.40		15'297'373.50	
- Hypotheken	110'282'155.00		112'757'950.00	
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	47'301.30		47'301.30	
Rückstellungen/Fonds				
- Amortisations-/Heimfallkonto	13'188'222.00		11'725'125.00	
- Erneuerungsfonds	15'131'334.00		13'692'785.00	
- Fonds für Alterswohnungen	62'661.80		65'221.80	
- Mietzinsausfallkonto	55'000.00		55'000.00	
- Allgemeine Rückstellung	273'000.00		273'000.00	
- Mietzinsausgleichskonten	94'345.00	<b>155'488'198.50</b>	119'315.00	154'033'071.60
<b>Eigenkapital</b>				
Genossenschaftskapital	4'299'100.00		4'307'100.00	
Gesetzliche Gewinnreserve	233'540.00		229'540.00	
Freiwillige Gewinnreserve				
- Gewinnvortrag	3'045.35		2'626.10	
- Jahresgewinn	2'480.30	<b>4'538'165.65</b>	4'419.25	4'543'685.35
		<b>161'554'411.95</b>		160'242'881.20

Der Erneuerungs- und Amortisationsfonds wurde mit den Jahreseinlagen wieder deutlich gestärkt. Rund 2.5 Mio. Franken Hypotheken konnten zurückbezahlt werden. Die Depositenkasse verbuchte wiederum eine erfreuliche Zunahme der Einlagen.



Südseestimmung am Kronwiesenweg

# Betriebsrechnung

## 2014

## 2013

	Fr.	% des Ertrages	Fr.	% des Ertrages
Mieterträge	8'971'537.00	99.98	8'504'430.85	99.97
Übriger betrieblicher Ertrag	<u>1'500.00</u>	<u>0.02</u>	<u>2'200.00</u>	<u>0.03</u>
<b>Betriebsertrag</b>	<b>8'973'037.00</b>	<b>100.00</b>	<b>8'506'630.85</b>	<b>100.00</b>
Reparaturen und Unterhalt	-2'501'054.00	-27.87	-2'255'160.90	-26.51
Abgaben	-402'442.00	-4.49	-336'650.85	-3.96
Verwaltungskosten inkl. Vorstandsentschäd.	-343'710.65	-3.83	-337'987.90	-3.97
Unkosten und Versicherungen	<u>-528'589.75</u>	<u>-5.89</u>	<u>-443'431.35</u>	<u>-5.21</u>
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-3'775'796.40</b>	<b>-42.08</b>	<b>-3'373'231.00</b>	<b>-39.65</b>
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen</b>	<b>5'197'240.60</b>	<b>57.92</b>	<b>5'133'399.85</b>	<b>60.35</b>
Fondseinlagen u. Abschreibungen	-3'386'857.30	-37.74	-3'407'141.50	-40.05
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen u. Steuern</b>	<b>1'810'383.30</b>	<b>20.18</b>	<b>1'726'258.35</b>	<b>20.29</b>
Finanzaufwand	-1'802'354.20	-20.09	-1'715'984.00	-20.17
Finanzertrag	1'098.20	0.01	644.55	0.01
Direkte Steuern	-6'647.00	-0.07	-6'499.65	-0.08
<b>Jahresgewinn</b>	<b>2'480.30</b>	<b>0.03</b>	<b>4'419.25</b>	<b>0.05</b>

Die Betriebsrechnung wird nun in der neuen Rechnungslegung als "Stufenrechnung" geführt, das heisst, man hat den "Betriebsertrag" und gelangt unter Abzug des Aufwandes in verschiedenen Stufen am Schluss zum "Jahresgewinn".

Da der mittlere Bezug des Neubaus Luegisland Süd erst nach dem 1. Quartal 2013 war, fielen die vollständigen Jahresmietzinsen des Neubaus erst im Jahre 2014 an, weshalb sich die Mieterträge trotz Abschlägen per 1.04.14 im Jahre 2014 nochmals deutlich steigerten. Entsprechend dem grösseren Wohnungsvolumen sind auch alle Aufwendungen mehr oder weniger gestiegen. Nur die Abschreibungen fielen tiefer aus (neue Investitionen in die EDV im Jahre 2013).



*So lässt sich's wohnen!*

# Anhang zur Jahresrechnung

## Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Massgebend sind ferner, solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, die betreffenden speziellen Vorschriften zum Rechnungswesen.

Die Erstanwendung des neuen Rechnungslegungsrechtes erfolgt mit der vorliegenden Jahresrechnung. Die Gliederung der Vorjahreszahlen wurde, wo möglich, angepasst. Die Vergleichbarkeit ist jedoch nur beschränkt gegeben.

In der Jahresrechnung wurden die nachfolgenden Grundsätze angewendet:

Als Liegenschaftswert werden gemäss Art. 10 des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger die ursprünglichen Anlagekosten, zuzüglich der seither wertvermehrenden Investitionen in der Bilanz eingestellt.

Gemäss Artikel 11 des Reglements ist spätestens ab dem 11. Jahr nach Bezug der Wohnungen zu Lasten der Erfolgsrechnung jährlich mindestens  $\frac{1}{2}$  % der gesamten Erstellungskosten ohne Land dem Amortisationskonto zuzuweisen.

Gemäss Statuten Art. 22 werden folgende weitere Fonds geäufnet:

- ein Erneuerungsfonds, dem jährlich mindestens der steuerbefreite Maximalbetrag zuzuweisen ist,
- ein Heimfallsfonds, soweit und in dem Masse als Baurechtsverträge dies vorschreiben,
- ein Fonds für Alterswohnungen.

## Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	31.12.2014	31.12.2013
	Fr.	Fr.
<b>Der Betriebsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:</b>		
Personalaufwand	1'160'838.55	1'158'143.75
Vorstandsaufwand	86'582.00	86'513.30
Übriger betrieblicher Aufwand	<u>2'528'375.85</u>	<u>2'128'573.95</u>
	3'775'796.40	3'373'231.00
<b>Mehrwerte:</b>		
Bestand Immobilien am 1. Januar 2014		157'764'740.00
Folgende Mehrwerte wurden 2014 aktiviert:		
- Umbau 5 Wohnungen	58'800.00	
- Holz-/Alufenster 1.-3. Etappe	150'000.00	
- Subventionsrückzahlung 6. Etappe	2'117.00	
- Parkett in Wohnung Burriweg	4'200.00	
- 2014 aufgelaufene Mehrwerte Luegisland Süd	<u>37'624.00</u>	
Total	252'741.00	252'741.00
Bestand Immobilien am 31. Dezember 2014		158'017'481.00

## Fortsetzung Anhang zur Jahresrechnung

### Fonds für Alterswohnungen:

Bestand am 1. Januar 2014			65'221.80
Einlagen	20'000.00		
Mietzinszuschüsse für 8. Etappe	<u>-22'560.00</u>		
	-2'560.00	-2'560.00	
Bestand am 31. Dezember 2014			62'661.80

### Gesetzliche Reserve:

Bestand am 1. Januar 2014			229'540.00
Einlage gemäss GV-Beschluss	4'000.00	4'000.00	
Bestand am 31. Dezember 2014		233'540.00	

### Details Mietzinsausgleichskonten:

- Mietzinsausgleichskonto Schwerzenbach Wohnbauförderung Kanton Zürich		48'300.00	-
- Mietzinsausgleichskonto Schwerzenbach Baugenossenschaft Vitasana		<u>46'045.00</u>	<u>119'315.00</u>
		94'345.00	119'315.00

### Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Immobilien	158'017'481.00	157'764'740.00
------------	----------------	----------------

### Anzahl Vollzeitstellen

9.75 Stellen	9.25 Stellen
--------------	--------------

## Verwendung des Bilanzgewinnes

### (Antrag des Vorstands)

	31.12.2014 Fr.	31.12.2013 Fr.
<b>Zur Verfügung der Generalversammlung</b>		
Gewinnvortrag	3'045.35	2'626.10
Jahresgewinn	2'480.30	4'419.25
	<b>5'525.65</b>	<b>7'045.35</b>
./. Zuwendung an die gesetzliche Reserve	-4'000.00	-4'000.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>1'525.65</b>	<b>3'045.35</b>

# **Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision**

**An die Generalversammlung der  
Bau- und Siedlungsgenossenschaft VITASANA, Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang) der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Vitasana (Seiten 14-18) für das am 31. Dezember 2014 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, 11. Mai 2015

Ernst & Young AG

Thomas Huwyler  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

Max Kuratli  
Zugelassener Revisionsexperte

## **Beilagen:**

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

# Erneuerungs- und Amortisationsfonds

## ERNEUERUNGSFONDS

Etappe	Gebäudeversicherungswert	Bestand 31.12.2013	Zuweisung 2014	Entnahme 2014	Bestand 31.12.2014
1./2.	13'432'100.00	1'313'899.00	134'321.00	-90'000.00	1'358'220.00
3.	8'883'400.00	1'184'069.00	88'834.00	-60'000.00	1'212'903.00
4.	12'532'500.00	1'090'778.00	125'325.00		1'216'103.00
5.	15'370'000.00	1'407'150.00	153'700.00		1'560'850.00
6.	6'687'000.00	1'220'266.00	66'870.00		1'287'136.00
7.	5'500'000.00	714'486.00	55'000.00		769'486.00
8.	9'615'000.00	1'121'841.00	96'150.00		1'217'991.00
9.	13'123'700.00	848'362.00	131'237.00		979'599.00
10./11.	32'810'200.00	3'088'101.00	328'102.00	-208'000.00	3'208'203.00
12.	20'181'000.00	1'288'633.00	201'810.00		1'490'443.00
13.	41'520'000.00	415'200.00	415'200.00		830'400.00
<b>Total</b>	<b>179'654'900.00</b>	<b>13'692'785.00</b>	<b>1'796'549.00</b>	<b>-358'000.00</b>	<b>15'131'334.00</b>

## AMORTISATIONSFONDS

Etappe	Anlagekosten	Bestand 31.12.2013	Zuweisung 2014	Entnahme 2014	Bestand 31.12.2014
1./2.	4'952'281.00	1'361'916.00	49'523.00		1'411'439.00
3.	3'482'073.00	969'286.00	34'821.00		1'004'107.00
4.	5'265'710.00	1'225'302.00	52'657.00		1'277'959.00
5.	6'206'946.00	1'242'720.00	62'069.00		1'304'789.00
6.	2'566'895.00	546'654.00	25'669.00		572'323.00
7.	2'994'611.00	539'469.00	29'946.00		569'415.00
8.	7'343'980.00	1'129'092.00	73'440.00		1'202'532.00
9.	12'777'673.00	1'336'953.00	127'777.00		1'464'730.00
10./11.	32'174'200.00	2'125'476.00	321'742.00		2'447'218.00
12.	20'482'250.00	768'003.00	204'823.00		972'826.00
13.	48'062'978.00	480'254.00	480'630.00		960'884.00
<b>Total</b>	<b>146'309'597.00</b>	<b>11'725'125.00</b>	<b>1'463'097.00</b>	<b>0.00</b>	<b>13'188'222.00</b>

9. 2'955'477.00 (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 160'975'074.00**

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 Fassaden- und Fenstersanierung an der Wallisellenstrasse/Schörliweg wurden 90'000 Franken (1./2. Etappe) respektive 60'000 Franken (3. Etappe) aus dem Erneuerungsfonds entnommen. Für den Ersatz der Waschmaschinen und Tumbler am Burriweg wurden 208'000 Franken entnommen (10./11. Etappe).

# Liegenschaften

Stand: 31.12.2014

	Wohnungen	EFH	Bezugsjahr	Nettoanlagewert	Subventionen
<b>1./2. Etappe</b>					
Wallisellenstrasse	0	54	45/46	4'952'281.00	
<b>3. Etappe</b>					
Wallisellenstrasse/Schörliweg	0	36	48	3'482'073.00	
<b>4. Etappe</b>					
Winterthurerstrasse/Glattwiesenstrasse	0	54	49	5'265'710.00	
<b>5. Etappe</b>					
Luegislandstrasse	0	72	52	6'162'190.00	
Autoparkplätze	0	46 PI		44'756.00	
<b>6. Etappe</b>					
Luegislandstrasse/Roswiesenstrasse	0		52	2'317'457.00	2'116.00
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	30			
Burriweg Land	II	25	01/02	29'374'200.00	
Burriweg Land	0	31		3'360'000.00	
Burriweg Parking		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	45'826'978.00	
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>158'017'481.00</b>	<b>2'116.00</b>

Wert Baurechtsland 9. Etappe

2'955'477.00

Bruttoanlagewert

160'975'074.00

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 31.12.2014	Ursprünglicher Wert	Abzahlungen	laut Bilanz 31.12.2014
1.-3. Wallisellenstrasse	Credit Suisse	7'945'000.00			
5.+13. Luegisland Süd	ZKB	40'000'000.00			
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	8'775'000.00	1'927'800.00	1'336'165.00	591'635.00
10./11. Burriweg	EGW UBS Stadt Zürich Kanton Zürich	15'000'000.00 5'000'000.00	3'124'800.00 2'142'000.00	253'800.00 373'640.00	2'871'000.00 1'768'360.00
4.+12. Kronwiesen	UBS Stadt Zürich Kanton Zürich	15'000'000.00	2'021'800.00 1'192'400.00	65'780.00 59'620.00	1'956'020.00 1'132'780.00
		<b>101'775'000.00</b>	<b>10'796'160.00</b>	<b>2'289'005.00</b>	<b>8'507'155.00</b>



*Kleine Vitasana-Schleckmäuler*



*Stimmung zwischen Alt- und Neubauten*

# Übersicht über die Mietobjekte (Stand 31.12.2014)

	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	19	-	23	24	5	-	1	30	102
3 Zimmer	62	51	60	4	13	-	-	62	252
4 Zimmer	9	3	7	-	17	44	1	12	93
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



Winterstimmung an der Tramhaltestelle vor der Verwaltung

# Vorstand und Verwaltung

## Vorstand

Präsident u. Deleg. Schwerzenbach	Hans Haug
Vizepräsident	René Kunz
Aktuar	Dr. Erich Rubitschon
Deleg. St. Zürich	vakant
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 Hüssy, Burriweg 9, 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

Natürlich nehmen wir jede Zuschrift entgegen – wenn sie nicht anonym ist – aber, zugegeben, es gibt natürlich auch bei uns solche Zuschriften, die wir mehr lieben, und solche, die wir weniger lieben. Diese beide haben uns sehr gefreut, darum drucken wir sie auch ab – anonymisiert ☺ !

Luegisland

Genossenschaft Vitasana

Liebe Damen und Herren Damen und Herren.

Seit 2 Jahren sind wir bei Ihnen zu Hause. Was diese Genossenschaft für Ihre Mieter leistet ist für uns kaum zu fassen. Das ist uns in den 55 Jahren bei unseren früheren Hausmeistern noch nie vorgekommen. Was das OK für die Senioren, für Besichtigungen leistet ist kaum zu fassen. Dazu einen unglaublich guten Jahres Ausflug, konnten wir uns nicht vorstellen. Dafür vielen herzlichen Dank.

Die Überraschung diese Woche!!

Eine Kostenabrechnung mit Rückzahlung ist uns völlig neu. Warum konnten wir Sie nicht schon früher. Hier können wir uns aussuchen, wo noch was zu sparen wäre.

Auch die neue Beleuchtung im Treppenhaus trägt zum Stromsparen bei. Die Reparatur unserer Balkonschiebetür ist gut gelungen.

Für alles vielen herzlichen Dank.  
Mit freundlichen Grüßen.

Liebes Team des technischen Dienstes

03.05.2015

Wir bedanken uns ganz herzlich  
für den prompten und unkomplizierten Einsatz!

Neue Abwischmaschine und  
Reparatur des Stators innerhalb  
einer Stunde – rekordbrechend!  
Nochmals vielen Dank!

Herzliche Grüße



**Die Vitasana  
feiert ihre Feste, wie sie  
fallen – Eindrücke von der  
Jubiläumsfeier,  
vom Hüsli fest Kronwiesen und  
vom  
Sommerfest Burriweg**

